

## BKI-NHK „Eine Erfolgsgeschichte“

Am 12. Mai 2021 informiert das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) über den Beschluss der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 durch das Bundeskabinett. Aus der vorliegenden Kabinettsfassung wird ersichtlich, dass die Novelle der Verordnung die NHK 2010 zunächst ohne eine inhaltliche Änderung aus der Sachwertrichtlinie übernehmen wird.

Dieser Umstand wird in zahlreichen Stellungnahmen, die im Rahmen des Verordnungsgebungsverfahrens zu einer breiten fachlichen Diskussion hätten beitragen können, von Verbänden und der gesamten Fachöffentlichkeit kritisiert.<sup>1</sup> Die Kritikpunkte beziehen sich insbesondere auf eine überalterte Datengrundlage und ausgehend davon auf immer weniger Anerkennung der NHK 2010 in der Bewertungspraxis. Die bereits sehr ungenauen Kostenansätze können weder reale Bau- oder Herstellungskosten darstellen, noch sind sie für Kostenkalkulationen von Bauvorhaben oder auch zur Abschätzung von Schadensbeseitigungskosten geeignet. Einvernehmlich wird betont, dass sich die Herstellungskostenermittlung immer weiter von der klassischen Form der Ermittlung unter Berücksichtigung tatsächlicher Baukosten entfernt. Der erforderliche Bezug zum realen Grundstücksmarkt kann für die auf Basis dieser Kostenkennwerte ermittelten vorläufigen Sachwerte ausschließlich und nur unter Anwendung der Sachwertfaktoren im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem jeweiligen Gutachterausschussmodell hergestellt werden. Vereinfacht gesagt, es wird mit der Sachwertermittlung ein „Modellobjekt“ errichtet, das über Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse und über Zu- und Abschläge an die Wirklichkeit anzupassen ist. In Anbetracht der Zielsetzung des Sachwertverfahrens in der Beleihungswertermittlung und die daraus resultierende Aufgabe des Sachwertes stellt sich die Frage, inwieweit die Ableitung von Herstellungskosten aus den NHK 2010 für die Beleihungswertermittlung im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen steht. Zu den Fakten – Der Sachwert dient der Kontrolle des Ertragswertes, von dem der Beleihungswert im Regelfall abzuleiten ist. Bleibt der Sachwert mehr als 20 % hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und deren Kapitalisierung.<sup>2</sup> Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der aus dem erzielbaren Ertrag abgeleitete Wert eines Objektes nicht wesentlich von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich einer nachhaltigen Rendite abweicht. Der Sachwert kann in der Beleihungswertermittlung dieser Kontrollfunktion jedoch nur nachkommen, wenn er sich nah an den tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes orientiert. Die BelWertV fordert deshalb bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen den Ansatz von regional und objektspezifisch angemessenen Herstellungskosten.<sup>3</sup>

Bereits vor knapp vier Jahren starteten das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) und die on-geo GmbH ein gemeinsames Projekt mit der Zielstellung, Normalherstellungskosten abzuleiten, die es ermöglichen, den Wert von baulichen Anlagen zu ermitteln, die nach § 16 Abs. 1 BelWertV objektspezifisch und regional angemessen sind.

Die wesentliche Aufgabe bestand darin, die in der Baukostendatenbank des BKI enthaltenen Objekte in die Systematik der NHK 2010 einzuordnen, an die Systematik der Sachwertrichtlinie anzupassen und daraus aktuelle Normalherstellungskosten abzuleiten. Hintergrund des Ziels war, dass ebenfalls für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, für die eine Ermittlung des Ertragswertes entfallen und der Beleihungswert vom Sachwert abgeleitet werden kann,<sup>4</sup> die Regelungen des § 16 Abs. 1 gelten. In der Praxis wurde für die Bewertung von Kleindarlehensobjekten im sogenannten Massengeschäft regelmäßig auf die NHK 2010 zurückgegriffen, da es keine sonstige deutschlandweit allgemeinverbindliche, vor allem einfache und standardisierte Möglichkeit zur Ermittlung von Herstellungskosten gab.

Das BKI, gegründet 1996 und getragen von den Architektenkammern der 16 deutschen Bundesländer, agiert als zentrale Service-Einrichtung für über 100.000 Architekt\*Innen. In Zusammenarbeit mit einem Fachbeirat von Architekten und Ingenieuren aus Wissenschaft und Lehre erfüllt das BKI einen berufspolitischen Auftrag zur Förderung der Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der Architektenschaft und aller am Bau Beteiligten in Bezug auf ein wirtschaftliches Planen und Bauen. Daraus resultiert gleichfalls die Hauptaufgabe des BKI – der Aufbau und die Weiterentwicklung einer Baukostendatenbank schlussgerechneter Bauobjekte.

Die BKI-Baukostendatenbanken umfassen weit über 3.000 abgerechneter Projekte zu Neubauten, Altbauten, Innenräumen und Freianlagen. Die Objekte sind einzeln beschrieben und nach den Kostengruppen der DIN 276 abgerechnet. Etwa 50 % des Bestandes sind bis zur Kostenebene 3. bzw. 4. beschreiben. Der Datenbestand wird laufend aktualisiert. Jährlich werden ca. 200 Bauprojekte neu dokumentiert. Die Baukostendatenbank ist die Grundlage für die umfangreichen BKI-Fachinformationen im Bereich Kostenplanung sowie zu den Geschäftsfeldern Energieplanung, Büromanagement, Gebäudemanagement und Projektmanagement. Auf dieser Datengrundlage erarbeitet das BKI seit 2003 für das Statistische Bundesamt Wägungsschemata für die Baupreisstatistik, die für die Ableitung des quartalsweise neu veröffentlichten deutschen Baupreis-Index als Basis dienen. Nicht zuletzt war das BKI 2005 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) an einem NHK-Forschungsprojekt beteiligt.

Im Mai 2018 erschienen erstmals die neuen BKI-NHK für alle Gebäudetypen (außer Landwirtschaft) als Ableitung aktueller Normalherstellungskosten auf Grundlage von Objekten der BKI-Baukostendatenbank, angepasst an die Systematik der NHK 2010.

Die BKI-NHK, die jährlich aktualisiert erscheinen, sind in die Bewertungs-Software LORA neben den NHK 2010 und den NHK 2000 integriert.<sup>5</sup> Die Möglichkeit, regelmäßig Beleihungswertgutachten unter Verwendung der BKI-NHK zu erstatten, nutzen bereits über 200 Anwender der LORA. Das BKI veröffentlicht darüber hinaus die aktuellen NHK in seinen Kostenplanern [Baukostenbuch Gebäude 2021](#).

Auf eine detaillierte Beschreibung der Methodik, die der Ableitung der Herstellungskosten zugrunde lag, wird an dieser Stelle nicht eingegangen.<sup>6</sup>

Vielmehr richtet sich ein besonderes Augenmerk auf die Datengrundlage. Für die Ableitung der neuen NHK wertete das BKI Objekte aus der BKI-Datenbank aus. Insgesamt standen für die NHK Fortschreibung ca. 1.200 abgerechnete Gebäude aus dem Bereich Neubau zur Verfügung. Die Objekte stammen aus allen deutschen Bundesländern. Ziel ist es, durchschnittliche Baukosten für ganz Deutschland zu ermitteln. Der Objektbestand ist deshalb homogen nach Bevölkerungsanteil und Bautätigkeit über ganz Deutschland verteilt. Um die Baukosten auf das regionale Preisniveau einzelner Regionen anzupassen, gibt das BKI Regionalfaktoren heraus. Die Regionalfaktoren basieren nicht auf den abgerechneten Baukosten, sondern darauf, welche Kostenelemente (Personalkosten, Materialkosten, Planungskosten, Transportkosten) anteilig an der Errichtung eines Gebäudes anfallen und welche regionalen Unterschiede es für die einzelnen Kostenelemente gibt. Wie bereits ausgeführt, geht das Statistische Bundesamt bei der Herausgabe der Baupreisindizes genauso vor und verwendet dazu u. a. die vom BKI ermittelten anteiligen Kostenelemente. Sowohl die BKI-NHK als auch die BKI-Kostenkennwerte, publiziert in den Produkten zur Kostenplanung für Architekten und Bauingenieure, basieren auf ein und demselben Datenbestand und werden jedes Jahr von tausenden Architekten und Ingenieuren für ihre Bauplanungen verwendet. Im Zuge der Erfüllung eines berufspolitischen Auftrags veröffentlicht das BKI jährlich aktualisierte, hoch qualitative Daten und genießt hinsichtlich seiner Fachkompetenz bundesweit breite Anerkennung.

Mit einem Blick auf die Ergebnisse des Projektes BKI-NHK lässt sich feststellen, dass die Herstellungskosten für die Gebäudetypen 1-3 eine durchschnittliche Kostensteigerung um 27 % sowie für die Gebäudetypen 4-17 eine durchschnittliche Kostensteigerung um 17 % (Stand: Mai 2018) aufweisen konnten.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Ansatz zu niedriger Herstellungskosten den formalen Vorgaben von § 16 Abs. 1 BelWertV widerspricht und der Sachwert seiner Kontrollfunktion nicht mehr nachkommen kann. Welche Auswirkungen können zu niedrige Herstellungskosten darüber hinaus auf den Beleihungswert haben?

Im Regelfall wird der Beleihungswert vom Ertragswert abgeleitet. Der Ertragswert wird aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag berechnet. Der jährliche Reinertrag ermittelt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Mit der Anlage 1 der BelWertV (zu § 11 Abs. 2) werden die Spannen und Untergrenzen zu den einzelnen Kostenpositionen vorgegeben. Die Bezugsgröße für die Kalkulation der Instandhaltungskosten und die Kosten für Modernisierungsrisiko sind die Herstellungskosten ohne Baunebenkosten und Außenanlagen. Zu niedrige Herstellungskosten könnten folglich auch zur Berechnung und zum Ansatz zu niedriger Kosten für Instandhaltung und Modernisierungsrisiko führen. Im Ergebnis würden aufgrund zu hoher Reinerträge zu hohe Ertragswerte und damit auch zu hohe Beleihungswerte ausgewiesen.

Für Bewertungen im sogenannten „Ein-Säulen-Verfahren“<sup>7</sup> kann die Ermittlung des Ertragswertes entfallen und der Beleihungswert direkt vom Sachwert abgeleitet werden. Zu niedrige Herstellungskosten in Kombination mit positiver Marktanpassung führen zu deutlich niedrigeren Beleihungswerten, wenn der Nachhaltigkeitsfaktor auf 1,00 gekappt werden muss. Das heißt, in Ballungsgebieten und Kernregionen werden Sachwertobjekte zu „schlecht“ bewertet.

Inwieweit steht die Ableitung von Herstellungskosten aus den NHK 2010 für die Beleihungswertermittlung im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen? Die Verwendung der NHK 2010 in der Beleihungswertermittlung sollte kritisch betrachtet werden. Vor allem für Wohngebäude sind die NHK 2010 deutlich zu niedrig. Aus den mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschriebenen NHK 2010 lassen sich offensichtlich keine objektspezifisch angemessenen Herstellungskosten ermitteln.

*Fußnoten:*

<sup>1</sup> [www.bmi.bund.de/ImmoWertV](http://www.bmi.bund.de/ImmoWertV)

<sup>2</sup> *BelWertV § 4 Abs. 3*

<sup>3</sup> *BelWertV § 16 Abs. 1*

<sup>4</sup> *BelWertV § 4 Abs. 4*

<sup>5</sup> <https://www.lora.de/onlinehelp/pages/viewpage.action?pageId=4786566>

<sup>6</sup> *GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 6/2018*

<sup>7</sup> *BelWertV § 4 Abs. 4*