

GUG

6 ■ 2018



Grundstücksmarkt und Grundstückswert

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

G 20858
November/Dezember 2018
Art.-Nr. 21832806
ISSN 0938-0175

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Bewertung von Logistikimmobilien**
Tobias Gilich/Christoph Waurich/
Tabea Mürmann
Seite 329

■ **Wohnbauland als Engpassfaktor für
den Wohnungsneubau – Transaktions-
daten der Gutachterausschüsse als
Frühindikator**
Peter Ache/Matthias Waltersbacher
Seite 339

■ **Folgekosten – vom Aufwen-
dungsersatz zur sozialgerechten
Bodennutzung**
Jürgen Busse
Seite 348

■ **NHK 2010 in der Beleihungswert-
ermittlung**
Falk Habel/Brigitte Kleinmann
Seite 353

■ **Betriebskosten im Lebenszyklus von
Immobilien optimieren**
Andrea Pelzeter
Seite 359



Werner Verlag

NHK 2010 in der Beleihungswertermittlung

Falk Habel, Erfurt/
Brigitte Kleinmann,
Stuttgart

Für die Bestimmung des Wertes baulicher Anlagen sind in der Beleihungswertermittlung regional und objektspezifisch angemessene Herstellungskosten zu verwenden.¹ In der Praxis wird für die Bewertung von Kleindarlehensobjekten dabei häufig auf die NHK 2010 zurückgegriffen, da es keine sonstige deutschlandweit allgemeinverbindliche, einfache und standardisierte Möglichkeit zur Ermittlung von Herstellungskosten gibt. Eine neue Auswertung der Objektdatenbank des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) in Stuttgart zeigt, dass die tatsächlichen Herstellungskosten bis zu 52 % höher liegen, als die mittels Baukostenindex fortgeschriebenen NHK 2010.

1. Die »beiden« Sachwertverfahren

Sowohl die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 21 ff.) als auch die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV § 14 ff.) beschreiben das Vorgehen zum Sachwertverfahren.

Die Verfahren scheinen auf den ersten Blick recht ähnlich zu sein. Aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen wird ein (vorläufiger) Sachwert ermittelt. Im Marktwert wird der vorläufige Sachwert mittels Marktanpassungsfaktor an das aktuelle Marktgeschehen angepasst. Im Beleihungswert erfolgt für Objekte nach § 4 Abs. 4 BelWertV (eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) die Anpassung mittels Nachhaltigkeitsfaktor an das nachhaltige Marktgeschehen.²

Auf den zweiten Blick ergeben sich bei den beschriebenen Verfahren jedoch gewaltige Unterschiede. Der Hauptunterschied beider Verfahren liegt in der unterschiedlichen Zielsetzung.

1.1 Sachwert in der Marktwertermittlung

Das Ziel des Sachwertverfahrens in der Marktwertermittlung besteht bekanntlich darin, den Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten. Die Sachwertrichtlinie und die Gutachterausschüsse geben vor,³ wie der Sachwert zu ermitteln ist. Es handelt sich dabei um Modellvorgaben, die nur in sehr seltenen Fällen mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Das im Zuge der Sachwertermittlung gedanklich errichtete »Modellobjekt« wird über Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse und über Zu- bzw. Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auf die Wirklichkeit angepasst. Solange sich der Gutachter bei der Wertermittlung an die Modellvorgaben hält, werden die Abweichungen zwischen Modellobjekt und Wirklichkeit durch die Sachwertfaktoren und die objektspezifischen Zu- und Abschläge »geheilt«.

Die Sachwertfaktoren erreichen in Kernregionen zum Teil Werte von 1,5 bis 2,0 d.h. die fiktiv errichteten »Modellobjekte« müssen in ihrem Wert um 50 bis 100 % angepasst werden. Eine Auswertung von Marktanpassungsfaktoren verschiedener Gutachterausschüsse zeigt,⁴ dass die Marktanpassungsfaktoren im Laufe der Zeit immer größer geworden sind, d.h. dass Modell und Wirklichkeit offenbar immer weiter auseinanderdriften.

Die Gründe für die wachsende Diskrepanz zwischen Modell und Wirklichkeit sind vielfältig. Ein Grund besteht per se bereits darin, dass die in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK 2010) einen Durchschnitt der Herstellungskosten für Deutschland darstellen und regionale Baukostenunterschiede nicht abgebildet werden.

1.2 Sachwert in der Beleihungswertermittlung

Der Sachwert in der Beleihungswertermittlung verfolgt ein völlig anderes Ziel. Der Sachwert dient hier der Kontrolle des Ertragswertes, von dem der Beleihungswert im Regelfall abgeleitet wird. Bleibt der Sachwert mehr als 20 % hinter dem Ertragswert zurück, ist die Nachhaltigkeit der unterstellten Erträge und die Kapitalisierung zu prüfen.⁵ Hintergrund dieser Regelung ist, dass der aus dem erzielbaren Ertrag abgeleitete Wert eines Objektes erfahrungsgemäß nicht wesentlich von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich einer nachhaltigen Rendite des Objektes abweicht. Bäume wachsen bekanntlich nicht in den Himmel.

Um dieser Kontrollfunktion nachkommen zu können, ist bei der Beleihungswertermittlung ein Sachwert zu ermitteln, der sich näher an den tatsächlichen Herstellungskosten des Bewer-

1 BelWertV § 16 Abs. 1.

2 Crimmann, Wolfgang, Der Beleihungswert, 5. Aufl. 2016, S. 148 ff.

3 SachwertRL Anlage 5, Modellparameter zur Ermittlung des Sachwertfaktors.

4 Eigene Auswertung.

5 BelWertV § 4 Abs. 3.

tungsobjektes orientiert. Die BelWertV fordert deshalb bei der Bestimmung des Werts der baulichen Anlagen den Ansatz von **regional und objektspezifisch angemessenen Herstellungskosten**.⁶ Die Herstellungskosten sind deshalb im Beleihungswert – anders als in der Marktwertermittlung – keine Modellgröße. Diese Regelung ist auch dann nicht aufgehoben, wenn für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser die Ermittlung des Ertragswertes entfallen kann und der Beleihungswert vom Sachwert abgeleitet wird.

In der Praxis wird insbesondere im Massengeschäft (Kleindarlehensobjekte) für die Ermittlung der Herstellungskosten regelmäßig auf die NHK 2010 zurückgegriffen, die mittels Baupreisindex fortgeschrieben und mittels Regionalfaktoren auf das regionale Kostenniveau angepasst werden. Der Hauptgrund für die Verwendung besteht darin, dass es keine sonstige deutschlandweit allgemeinverbindliche, einfache und standardisierte Möglichkeit zur Ermittlung von Herstellungskosten gibt.

2. Normalherstellungskosten für die Beleihungswertermittlung

Es stellt sich die Frage: Ist eine Ableitung von Herstellungskosten aus den NHK 2010 für die Beleihungswertermittlung ausreichend, um den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun?

2.1 Allgemeines

Im Rahmen eines gemeinsamen Projektes haben das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) und die on-geo GmbH diese Frage näher untersucht. Die Zielstellung des Projektes bestand darin, Normalherstellungskosten abzuleiten, die es ermöglichen, Herstellungskosten von baulichen Anlagen zu ermitteln, die nach § 16 Abs. 1 BelWertV objektspezifisch und regional angemessen sind.

Das BKI wird von den Architektenkammern der 16 deutschen Bundesländer getragen. Seine Aufgabe besteht unter anderem darin, Architekten und Ingenieuren Daten für die Baukostenplanung bereitzustellen. Das BKI fungiert dabei als bundesweite Baukostendokumentationsstelle. Darüber hinaus erbringt das BKI Dienstleistungen für das Statistische Bundesamt. So werden jährlich Objektdokumentationen für Wägungsschemata erstellt, die das Statistische Bundesamt für die Ableitung des Baukostenindex nutzt. Nicht zuletzt war das BKI im Rahmen eines Forschungsprojektes an der Entwicklung der NHK 2010 beteiligt.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben betreibt das BKI eine bundesweite Baukostendatenbank. Die Baukostendatenbank enthält Daten zu über 3.000 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. beschrieben. Der Datenbestand wird laufend aktualisiert. Jährlich werden ca. 200 Bauprojekte, die nicht älter als zwei Jahre sind, der Datenbank hinzugefügt. Alte Objekte scheiden dafür aus dem Bestand aus. Der Bestand selbst wird zusätzlich über den Baupreisindex des statistischen Bundesamtes aktualisiert.

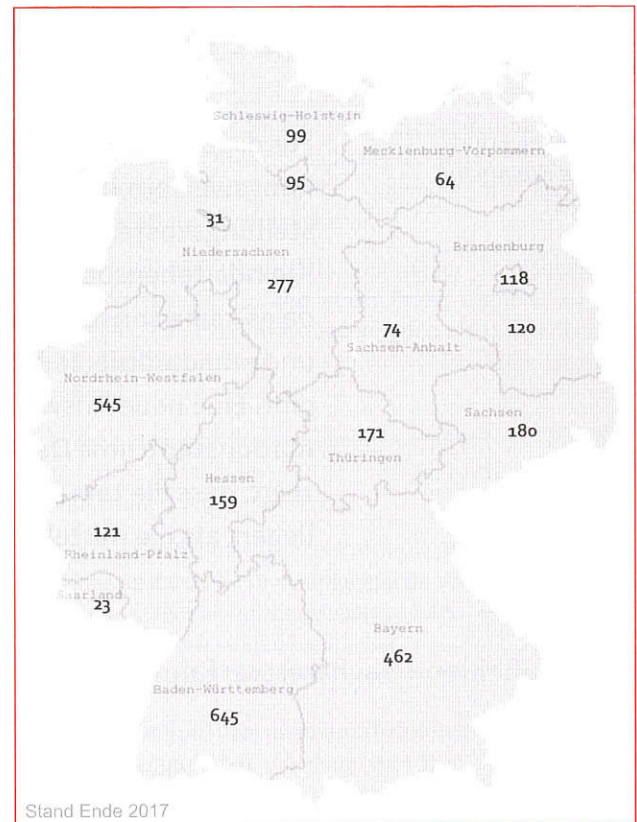


Abb. 1: Objekte in der Baukostendatenbank des BKI⁷

2.2 Aufgabenstellung

Das Projekt zur Untersuchung der NHK 2010 wurde im 3. Quartal 2017 begonnen. Die Aufgabenstellung des Projektes 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. Da für landwirtschaftliche Objekte keine Daten vorlagen, wurden die landwirtschaftlichen Gebäudetypen (Gebäudetyp 18) nicht weiter untersucht.

2.3 Datengrundlage

Für die Untersuchung wurden ca. 1.200 abgerechnete Objekte aus der BKI-Baukostendatenbank ausgewählt. Die Objekte stammen aus allen deutschen Bundesländern. Bei den Objekten wurde auf eine gleichmäßige Verteilung geachtet. Insgesamt wird dadurch eine regionale Homogenität der Baukosten über alle Bundesländer erreicht.

2.4 Methodik

Im Folgenden wird die Methodik anhand der Gebäudetypen 1–3 näher erläutert.

⁶ BelWertV § 16 Abs. 1.

⁷ Sämtliche Abbildungen stammen aus einem Vorprojekt mit Stand Dez. 2017.

Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flachgeneigtes Dach				
freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1,005	1,260	545	605	695	840	1,050	705	785	900	1,085	1,360
Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1,180	515	570	655	790	985	665	735	845	1,020	1,275
Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1,105	480	535	615	740	925	620	690	795	955	1,195
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	20%	25%		11%	15%	20%	25%
Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flachgeneigtes Dach				
freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1,005	1,260	570	635	730	880	1,100	665	740	850	1,025	1,285
Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1,180	535	595	685	825	1,035	625	695	800	965	1,205
Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1,105	505	560	640	775	965	585	650	750	905	1,130
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	14%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flachgeneigtes Dach				
freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1,005	1,215	1,515	585	650	745	900	1,125	920	1,025	1,180	1,420	1,775
Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1,140	1,425	550	610	700	845	1,055	865	965	1,105	1,335	1,670
Reihenmittelhäuser	695	770	885	1,065	1,335	515	570	655	790	990	810	900	1,035	1,250	1,560
		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	20%	25%
		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%		12%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flachgeneigtes Dach				
freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1,105	1,385	620	690	790	955	1,190	785	870	1,000	1,205	1,510
Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1,040	1,300	580	645	745	895	1,120	735	820	940	1,135	1,415
Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1,215	545	605	695	840	1,050	690	765	880	1,060	1,325
		11%	15%	20%	25%		11%	14%	21%	25%		11%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	16%	20%	25%		12%	15%	21%	25%
		11%	15%	20%	25%		11%	15%	21%	25%		11%	15%	20%	25%

Abb. 2: Struktur der NHK 2010 für die Gebäudetypen 1–3

2.4.1 Gebäudetypen

Da die Gliederung der Gebäude für die Gebäudetypen 1 bis 3 sehr differenziert ist (36 Gebäudesubtypen mit je 5 Ausstattungsstufen) war zu erwarten, dass nicht für alle Gebäudetypen und Ausstattungsstufen genügend Daten vorliegen. Deshalb wurden zunächst der Aufbau und die Struktur der NHK 2010 untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Gebäudetypen 1 bis 3 einer einheitlichen Systematik folgen. Die Ausstattungsstufen der einzelnen Gebäudetypen stehen zueinander in einem festen Verhältnis. So sind z.B. die Kosten der Stufe 2 immer 11 % höher, als die der Stufe 1. Bei den Werten für die Ausstattungsstufen handelt es sich demnach um synthetische Werte, die von einem Basiswert abgeleitet wurden.

Für die Gebäudetypen 4 bis 17 konnte ein derartig gleichmäßiges Verhältnis nicht festgestellt werden.

Für die weiteren Untersuchungen wurden zunächst 12 Basisgebäudetypen gebildet. Von diesen Basisgebäudetypen wurden dann die anderen Gebäudetypen abgeleitet. Die Basisgebäudetypen umfassen alle Subtypen mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im nächsten Schritt wurden die Gebäude der Baukostendatenbank an Hand der Gebäudebeschreibungen einzeln in die Basisgebäudetypen einsortiert.

Nach dem Einsortieren der Gebäude in die Basisgebäudetypen wurde der Mittelwert der Kostenkennwerte der Gebäude gebildet.

Die Mittelwerte der Baukosten je Basisgebäudetyp bildeten die Grundlage für die weiteren Betrachtungen.

2.4.2 Besondere Bauteile

Der Wertansatz für nicht in der BGF enthaltene Bauteile wie Balkone, Gauben, Vordächer etc. ist laut Sachwertrichtlinie in den NHK 2010 nicht enthalten und gesondert zu berücksichtigen. Da die besonderen Bauteile in den abgerechneten Objekten der Baukostendatenbank als Kostenposition enthalten sind, waren diese zu ermitteln und herauszurechnen.

Zu diesem Zweck wurden zunächst alle Objekte herausgesucht, die bis zur Kostenebene 3. bzw. 4. dokumentiert sind. Aus den Objekten wurden 10 Objekte ausgewählt, um die Kosten für die Bauteile auf Positionsebene einzeln zu ermitteln. Je Bauteil wurden dann je drei Beispiele mit unterschiedlicher Konstruktion, unterschiedlichem Material und unterschiedlicher Größe berechnet. Der Mittelwert dieser Berechnung je Bauteil wurde ins Verhältnis zu den Gesamtkosten der Kostengruppe 300 und 400 des untersuchten Gebäudes gesetzt. Das Ergebnis ist der prozentuale Anteil des jeweiligen Bauteils an dem untersuchten Gebäude.

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32

Errechneter Mittelwert
aus Stichprobe (2. Quartal 2017) :
1.229€

Abb. 3: Mittelwert der Kostenkennwerte für Basisgebäudetyp – Beispiel Gebäudetyp 1.11

Da jedoch nicht alle Gebäude besondere Bauteile aufweisen, wurden anhand von Objektbildern sämtliche Objekte mit Balkonen, Vordächern, Terrassen, Gauben und Außentreppen und die Anzahl der jeweiligen Bauteile an den Objekten identifiziert. Die Anzahl der Gebäude mit den jeweiligen besonderen Bauteilen wurde dann ins Verhältnis zur Gesamtzahl der Gebäude mit diesem Bauteil gesetzt.

Aus den Kostenanteilen der besonderen Bauteile an den Kosten des Gesamtgebäudes und aus dem Anteil der Gebäude mit dem jeweiligen Bauteil am Gesamtbestand wurde ein durchschnittlicher Kostenanteil der besonderen Bauteile ermittelt und je Gebäudetyp ausgegeben. Für die Gebäudetypen 1–3 konnten folgende Kostenanteile für besondere Bauteile ermittelt werden:

Ein-/Zweifamilienhäuser	2,62 %
Doppel-/Reihenhäuser	2,21 %
Reihenmittelhäuser	1,07 %

2.4.3 Baunebenkosten

In den NHK 2010 sind die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276)⁸ enthalten. Da in den abgerechneten Objekten der Baukostendatenbank des BKI keine Baunebenkosten enthalten sind, wurden diese synthetisch ermittelt. Für die Ermittlung der Baunebenkosten je Gebäude wurde vom Mindestsatz der geringstmöglichen Honorarzone

ausgegangen. Bei den Gebäudetypen 1–3 ist zusätzlich zwischen Honorar für Technische Gebäudeausrüstungen (TGA) und Honorar für Gebäude und Tragwerk unterschieden worden. Sofern der Anteil für Technische Gebäudeausrüstungen des Gebäudes (TGA) kleiner 25 % war, wurden nur die Honorare für Gebäude und Tragwerk angesetzt. Bei Überschreitung dieser Grenze wurden auch die Honorare für die Technische Gebäudeausrüstung angesetzt. Für alle anderen Gebäudetypen wurden immer die Honorare für Technische Gebäudeausrüstung und für Gebäude und Tragwerk angesetzt. Die ermittelten Kosten wurden ins Verhältnis zu den Gesamtkosten der Kostengruppen 300 und 400 gesetzt. Für die Gebäudetypen 1–3 konnten folgende Anteile für Baunebenkosten ermittelt werden:

Ein-/Zweifamilienhäuser	21 %
Doppel-/Reihenhäuser	21 %
Reihenmittelhäuser	21 %

2.4.4 Ausstattungsstufen

Die mittleren Kostenkennwerte je Basisgebäudetyp wurden um die besonderen Bauteile und die Baunebenkosten bereinigt.

⁸ DIN 276 – KG 730 – Architekten- und Ingenieurleistungen DIN 276 – KG 771 – Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen.

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32

Errechneter Mittelwert aus Stichprobe (2. Quartal 2017) : **1.229€**

abzgl. 2,62% besondere Bauteile (1.229€ - 32€ = 1.197€)

zzgl. BNK 21% (1.199€ + 251€ = 1.448€)

→ 1.448€

Abb. 4: Bereinigter Mittelwert der Kostenkennwerte für Basisgebäudetyp – Beispiel Gebäudetyp 1.11

	Basisgebäudetyp	BKI-Objektnummer	Stufe
1.01	Ein- und Zweifamilienhäuser (KG, EG, DG ausgebaut)	6100-0876	3,5
2.01	Doppel- und Reihenhäuser (KG, EG, DG ausgebaut)	6100-0273	3,7
3.01	Reihenmittelhäuser (KG, EG, DG ausgebaut)	6100-0690	3,5
1.11	Ein- und Zweifamilienhäuser (KG, EG, OG, DG ausgebaut)	6100-0981	3,8
2.11	Doppel- und Reihenhäuser (KG, EG, OG, DG ausgebaut)	6100-0539	3,3
3.11	Reihenmittelhäuser (KG, EG, OG, DG ausgebaut)	6100-0505	3,4
1.21	Ein- und Zweifamilienhäuser (EG, DG ausgebaut)	6100-0565	3,3
2.21	Doppel- und Reihenhäuser (EG, DG ausgebaut)	6100-0610	3,7
3.21	Reihenmittelhäuser (EG, DG ausgebaut)		-
1.31	Ein- und Zweifamilienhäuser (EG, OG, DG ausgebaut)	6100-1276	3,3
2.31	Doppel- und Reihenhäuser (EG, OG, DG ausgebaut)		-
3.31	Reihenmittelhäuser (EG, OG, DG ausgebaut)	6100-0534	3,2
			Ø 3,5

Abb. 5: Mittlere Ausstattungsstufe je Basisgebäudetyp

In einem nächsten Schritt wurde untersucht, welcher Ausstattungsstufe dieser bereinigte mittlere Kostenkennwert entspricht. Dazu wurde die Objektbeschreibung nach BKI mit der Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie verglichen.

Für die Basisgebäudetypen konnten folgende mittlere Ausstattungsstufen ermittelt werden.

2.4.5 Ableitung von Normalherstellungskosten

Aus den Zusammenhängen der Ausstattungsstufen in den NHK 2010 und der Einordnung des bereinigten mittleren

Gebäudetyp	NHK 2010				
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
1.11 Ein- Zweifamilienhaus (KG, EG, OG, DG ausgebaut)	655	725	835	1.005	1.260
	NHK 2010 X 1,164 (BPI 2. Q 2017)				
	762	844	972	1170	1467
	BKI NHK (2. Q 2017)				
	1.040	1.154	1.328	1.593	1.991
	Abweichung NHK BKI/2010 (%)				
	36 %	37 %	37 %	36 %	36 %

Abb. 6: Vergleich BKI NHK und NHK2010 – Beispiel Gebäudetyp 1.11

Kostenkennwertes je Basisgebäudetyp wurden aktuelle Normalherstellungskosten abgeleitet. Für die Ableitung wurde der Mittelwert der Ausstattungsstufen über alle Basisgebäudetypen (3,5) verwendet.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten für Gebäudetypen mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und für Gebäudetypen mit Flachdach wurde aus Einzelpositionen für den Dachausbau und den Bau des Flachdaches berechnet. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

Für die Gebäudetypen mit nicht ausgebauten Dachgeschossen wurden ausgehend von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss die Einzelkosten für den Dachausbau für mehrere bis zur Ebene 3. bzw. 4. abgerechnete Einzelobjekte bestimmt. Der Mittelwert wurde ins Verhältnis zu den Gesamtkosten der Kostengruppe 300 und 400 gesetzt und prozentual von den jeweiligen Gebäudetypen mit ausgebautem Dachgeschoss abgezogen.

Für die Gebäudetypen mit Flachdach wurden Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss untersucht. Die Kosten für das nicht ausgebaute Dachgeschoss wurden herausgerechnet und mit Kosten für ein Flachdach ersetzt. Die Bruttogrundfläche dieser Objekte wurde um die Bruttogrundfläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses reduziert.

2.5 Ergebnis

Für den Beispielgebäudetyp 1.11. – freistehendes Ein- Zweifamilienhaus (KG, EG, OG, DG ausgebaut) liegen die neu abgeleiteten Normalherstellungskosten zum Stand 2. Quartal 2017 um **ca. 37 % höher** als die mittels Baupreisindex fortgeschriebenen NHK 2010.

Das Projekt wurde auf das 1. Quartal 2018 für sämtliche Gebäudetypen (außer Landwirtschaft) fortgeschrieben. Für die Gebäudetypen 4 bis 17 konnten für alle Ausstattungsstufen ausreichend Objekte in der Baukostendatenbank des BKI nachgewiesen werden. Die Normalherstellungskosten wurden nach dem gleichen Grundprinzip, allerdings konkret für jede Ausstattungsstufe ermittelt.

Eine Rückrechnung von den ermittelten Normalherstellungskosten auf die tatsächlich abgerechneten Gebäude des BKI 2017 ergibt hohe Übereinstimmungen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn die ermittelten Normalherstellungskosten stellen den bereinigten Mittelwert der Kostenkennwerte dieser Gebäude dar.

Der im Beispiel dargestellte Trend konnte für alle Wohngebäudearten bestätigt werden. Die höchsten Abweichungen unter den Wohngebäuden sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen. Die neu abgeleiteten Normalherstellungskosten liegen zwischen **17 und 52 % höher** als die mittels Baupreisindex fortgeschriebenen NHK 2010. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden zwischen **7 und 43 %**, für Reihemittelhäuser zwischen **14 und 46 %** und für Mehrfamilienhäuser zwischen **1 und 31 %** höhere Normalherstellungskosten ermittelt.

3. Auswirkungen auf den Beleihungswert

Einmal davon abgesehen, dass der Ansatz zu niedriger Herstellungskosten den formalen Vorgaben von § 16 (1) BelWertV widerspricht und der Sachwert seiner Kontrollfunktion nicht mehr nachkommen kann, können zu niedrige Herstellungskosten auch Auswirkungen auf den ermittelten Beleihungswert haben.

3.1 Zwei-Säulen-Verfahren⁹

Im sogenannten Zwei-Säulen-Verfahren wird der Beleihungswert vom Ertragswert abgeleitet. Der Ertragswert wird bekanntlich aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag berechnet. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Die größten Bewirtschaftungskostenpositionen sind die Kosten für die Instandhaltung und das Modernisierungsrisiko. Die Anlage 1 (zu § 11 Abs. 2) BelWertV gibt Spannen und Untergrenzen für diese Kosten vor. Kalkulationsbasis dieser Spannen und Untergrenzen sind

⁹ Crimmann, Wolfgang, Der Beleihungswert, 5. Aufl. 2016, S. 67 ff.

laut BelWertV die Herstellungskosten ohne Baunebenkosten und Außenanlagen.

Die Verwendung zu niedriger Herstellungskosten führt deshalb unter Umständen dazu, dass auch zu niedrige Kosten für Instandhaltung und Modernisierungsrisiko angesetzt werden. In der Folge würden zu hohe Reinerträge, zu hohe Ertragswerte und damit auch zu hohe Beleihungswerte ausgewiesen.

3.2 Ein-Säulen-Verfahren¹⁰

Im sogenannten »Ein-Säulen-Verfahren« (Objekte nach § 4 Abs. 4 BelWertV) kann die Ermittlung des Ertragswertes entfallen und der Beleihungswert direkt vom Sachwert abgeleitet werden. Die zu niedrigen Herstellungskosten führen hier unter Umständen zu niedrigeren Beleihungswerten. Aus Sicherheitsaspekten ist das unkritisch. Aus bankbetriebswirtschaftlicher Sicht sind zu niedrige Beleihungswerte jedoch eher ungünstig.

4. Fazit

Die Verwendung von NHK 2010 in der Beleihungswertermittlung muss kritisch hinterfragt werden. Die NHK 2010

sind für Wohngebäude teilweise deutlich **zu niedrig**. Aus der Kombination NHK 2010 und Baupreisindex des statistischen Bundesamtes lassen sich offensichtlich keine objektspezifisch angemessenen Herstellungskosten ermitteln.

Falk Habel
CIS HypZert (F)
on-geo GmbH

Brigitte Kleinmann
Dipl.-Ing. (FH)
BKI GmbH

¹⁰ Crimmann, Wolfgang, Der Beleihungswert, 5. Aufl. 2016, S. 80 ff.

Betriebskosten im Lebenszyklus von Immobilien optimieren

Andrea Pelzeter,
Berlin

Hohe Betriebskosten können den Ertragswert von Immobilien schmälern. Daher wird ihre Optimierung im Idealfall schon in der Konzeptionsphase mit bedacht, z.B. durch bedarfsabhängige Steuerung der Heizung, Regenwasserbewirtschaftung etc. Aber auch während der Nutzungsphase können Optimierungsmaßnahmen ergriffen werden, z.B. durch Energie- und Müllmanagement. Am effizientesten ist es, wenn auf den Einbau von technischen Anlagen zugunsten passiver Systeme verzichtet werden kann.

1. Ausgangslage

Betriebskosten zahlt ein Mieter entweder direkt (z.B. an den Stromanbieter, bzw. als Betriebskostenumlage, z.B. für Außenanlagendienste) oder aber indirekt über die Netto-Miete, in die auch die nicht umlagefähigen Betriebskosten – langfristig gesehen – einkalkuliert werden. Geht man also von einer maximalen (Brutto-)Zahlungsfähigkeit des Mieters für die Immobiliennutzung aus, dann reduziert jeder Euro, der für Betriebskosten aufgewendet werden muss, den potenziellen Ertrag aus der Immobilienvermietung für den Immobilieneigentümer. Umgekehrt können niedrige, als Umlage zu zahlende Betriebskosten ggf. auch eine überdurchschnittlich hohe

Netto-Miete rechtfertigen. Es lohnt sich also, die Möglichkeiten der Optimierung von Betriebskosten jeder Art gründlich zu untersuchen und diese möglichst zu Beginn des Lebenszyklus einer Immobilie in deren Konzeption mit einfließen zu lassen. Dieser Artikel gibt dazu einige Anregungen und Beispiel-Kennzahlen.¹

Betriebskosten beinhalten diejenigen Kosten, die für den bestimmungsmäßigen Gebrauch der Immobilie regelmäßig anfallen (§ 556 BGB). Abb. 1 zeigt die in Bürogebäuden typi-

¹ Eine umfassende Darstellung findet sich in: Pelzeter, Andrea: Lebenszyklus-Management von Immobilien, Berlin 2017.