

# Die neuen Normalherstellungskosten (NKH 2005) im Praxistest

Das Sachwertverfahren ist in Deutschland eines der meist angewendeten, aber auch sicherlich eines der am stärksten kritisierten Wertermittlungsverfahren. Im Mittelpunkt der Kritik stehen der auf Kostenüberlegungen beruhende Modellansatz sowie die Eingangsgrößen, insbesondere die Anpassung an das Gebäudealter. Um mit dem Verfahren marktgerechte Werte ermitteln zu können, bedarf es einer Anpassung des Sachwerts an den Markt. Durch den so genannten Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird ein Vergleich zwischen Kosten (Substanzwerte) und Werten (Kaufpreisen) hergestellt. Allerdings fällt bei vielen Objekten diese Marktanpassung hoch aus, das heißt, der Abschlag vom vorliegenden ermittelten Sachwertwert (Substanzwert) ist in der Regel sehr groß, was in der Praxis regelmäßig zu Argumentationsproblemen führt. Mit einem eigenen Forschungsprojekt zum Sachwertverfahren und den dabei verwendeten Normalherstellungskosten (NKH) hat sich das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) auf die Fahnen geschrieben, das Sachwertverfahren in seiner Akzeptanz zu erhöhen.

Von Andreas Habath und Christian Sauerborn

Ein wesentlicher Baustein des Sachwertverfahrens sind die so genannten Normalherstellungskosten (NKH), die multipliziert mit der Grundfläche oder dem Rauminhalt des Gebäudes den Herstellungswert ergeben sollen. Das Baukosteninformationszentrum (BKI) wurde mit dem Auftrag betraut, neue „NKH 2005“ abzuleiten. Daneben wurde das Ziel gesetzt, das derzeit angewendete Modell der Alterswertminderung sowie weitere Punkte des Sachwertverfahrens kritisch zu überdenken und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten. Im Frühjahr 2008 hat nun das BMVBS den Forschungsbericht des BKI veröffentlicht, dem auch der Vorschlag für neue NKH 2005 beigefügt ist.

Da das Sachwertverfahren ein wichtiges „Handwerkszeug“ der Immobiliensachverständigen ist, hat das BMVBS entschieden, die neuen Erkenntnisse nicht unmittelbar in Form einer Richtlinie zu veröffentlichen, sondern zunächst einmal der Allgemeinheit zur Diskussion zu stellen. Die Nutzer der NKH haben nun ein Jahr lang Gelegenheit, die neuen Daten in der Praxis zu testen und dem BMVBS ihre fachliche Meinung kund zu tun. Auf dieser Basis sollen dann im

Frühjahr 2009 die NKH 2005 beschlossen und veröffentlicht werden.

## Die Neuerungen im Überblick

In dem Forschungsbericht des BKI werden neben den eigentlich neuen NKH 2005 auch andere Änderungen vorgeschlagen. Dabei handelt es sich nicht nur um tatsächliche Änderungen in den Kostenansätzen, sondern es wird teil-

weise auch tief in den Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens eingegriffen (s. Kasten unten).

## Kommentierung der wichtigsten Änderungen

### Tabellenwerk

Die NKH 2005 sind aufgeteilt in 20 übergeordnete Gruppen mit insgesamt 235 Gebäudearten und Standards. Die BKI

## Änderungsvorschläge mit den NKH 2005

1. Begriff „Gebäudearten“ statt „Gebäudetypen“
2. Kodierung beziehungsweise Nummerierung der Gebäudearten nach dem Bauwerkszuordnungskatalog (BWZ)
3. Einführung neuer beziehungsweise geänderter Gebäudearten
4. Bezugsmaßstab einheitlich Bruttogrundfläche (BGF), geänderte Definition der Anrechnung
5. Angabe des Gültigkeitsrahmens der einzelnen NKH (mittlere Höhe, WF / BGF etc.)
6. NKH gliedert nach Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktion) und 400 (Bauwerktechnische Anlagen) nach DIN 276
7. Wegfall der Regionalisierung
8. Wertspannen für die Baunebenkosten
9. „Standard“ statt „Ausstattungsstandard“ mit neuem System der Einordnung
10. Neues Modell der Alterswertminderung (zurzeit parallel zu „Ross“)
11. Neues Modell zur Berücksichtigung von Modernisierungen und von Schäden

Datenbank enthält rund 1.400 angerechnete Projekte. Sie ist damit vermutlich die umfangreichste Datensammlung auf diesem Gebiet. Setzt man jedoch die abgerechneten Projekte mit der Anzahl der Gebäudearten ins Verhältnis, so ergeben sich „nur“ knapp sechs abgerechnete Objekte pro Objektart. Daher erfolgte eine Aufteilung im Tabellenwerk nach

- empirischen Gebäudearten und
- synthetischen Gebäudearten (ohne hinreichende Stichprobe)

Bemerkenswert ist hierbei, dass die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zu der Gruppe der synthetischen Gebäudearten zählt. Dies ist deshalb interessant, weil gerade diese Objektart zu den eigentlichen „Sachwertobjekten“ zählt. Zukünftig sollen auch NHK für Einfamilienhäuser in Niedrigenergiebauweise und in Passivhausbauweise angegeben werden. Neu ist auch, dass ein Faktor für Einfamilienhäuser bei freistehenden Einfamilienhäusern für Holzbauweisen mit 0,92 angegeben wird.

Ingesamt haben sich demnach bei der bedeutsamen Gebäudeart der Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich der Bezeichnung und der Gruppierung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Abgesehen von der Reduzierung des Standards auf drei statt bisher vier bei den freistehenden Einfamilienhäusern ist der Modellansatz gleich geblieben. Betrachtet man die absolute Höhe der Werte der NHK 2005 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, so wird deutlich, dass die Euro/m<sup>2</sup>-Werte über den der NHK 2000 liegen. Dies ist zunächst sicherlich nicht im Sinne einer größeren Akzeptanz des Sachwertverfahrens, da sich dadurch höhere vorläufige Sachwerte ergeben werden, was wiederum eine stärkere Marktanpassung nach sich zieht.

#### (Ausstattungs-)Standards

Die neuen NHK 2005 werden mit drei Standards „einfach“, „mittel“, „hoch“, angegeben. Bei freistehenden Einfamilienhäusern hatten die NHK 2000 noch vier Standards: einfach, mittel, gehoben,

stark gehoben vorgesehen. Mit der Umstellung der NHK 2000 auf die NHK 2005 soll letztlich eine „Verschiebung der Standards“ erfolgen. Was heute noch stark gehobener Standard ist, wird bei den NHK 2005 als hoher Standard verzeichnet. Dementsprechend gehen der gehobene in den mittleren Standard und der mittlere Standard in den einfachen Standard über. Aus dieser Standardverschiebung ist zu erkennen, dass der heutige einfache Standard wegfällt. Dies lässt sich auch aus den NHK 2005 zugeordneten Standardtabellen herauslesen. So werden zum Beispiel Fenster mit Dreifachverglasung, Natursteinfensterbänke, Edelstahlbeschläge usw. in den mittleren Standard eingeordnet oder ein Wärmedämmverbundsystem ist als einfacher Standard festgelegt. Das heißt, die neuen Standardbeschreibungen der NHK 2005 basieren - verständlicherweise - vollständig auf heute aktuellen Bauweisen. Dies ist insofern logisch und auch richtig, da die NHK 2005 aus aktuellen Bauprojekten abgeleitet wurden.

Für die Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren ergibt sich dadurch allerdings das Problem, dass die weit überwiegende Zahl der Bewertungsaufträge nun einmal gerade Nicht-Neubauten oder Gebäude mit einem Alter von maximal zehn Jahren betrifft, sondern dass hier vor allem ältere Gebäude betroffen sind. Diese Gebäude lassen sich nun nicht mehr in die neuen Standards einordnen. Sie liegen teilweise sogar weit unter dem einfachen Standard. Möchte man das Sachwertverfahren praxistauglich definieren, so ist hier Nachbearbeitungsbedarf gegeben.

#### Besondere Bauteile

Nach den Definitionen des BKI sollen in den NHK 2005 alle besonderen Bauteile, das heißt Balkone, Eingangsüberdachungen, Dachgauben etc. enthalten sein. Für die Bewertung von Immobilien bedeutet dies, dass solche besonderen Bauteile nicht wertmäßig aufzuführen sind. Sind zum Beispiel bei einem Objekt ein Balkon, eine Eingangsüberdachung oder ähnliches in üblichem Umfang vorhanden, sind

diese nicht mehr wertmäßig anzusetzen. Gehen die besonderen Bauteile des speziellen Objekts über das „Übliche“ hinaus, ist allerdings ein Zuschlag zu machen. Analog sind bei Einfamilienhäusern ohne Balkon oder ähnlichem entsprechende Abschläge vorzunehmen.

Versäumt wurde es, anzugeben, wie hoch der Kosten- beziehungsweise Wertanteil solcher „üblicher besonderer Bauteile“ ist. Das heißt, der Sachverständige ist hier auf eine freie Schätzung angewiesen, wenn er die Üblichkeit definieren möchte.

#### Spitzböden

Der zurzeit immer noch und immer wieder teilweise heftig diskutierte Aspekt der Anrechenbarkeit von nicht ausgebauten, aber nutzbaren Dachgeschossen wird in dem Forschungsbericht eindeutig definiert. Demnach gehören nicht ausgebauten Dachgeschosse mit ihrer vollen Bruttofläche zum BGF, sofern sie nutzbar ist. Das ist laut Forschungsbericht regelmäßig gegeben, wenn die lichte Höhe größer als 1,25 Meter und der Boden begehbar ist.

#### Alterswertminderung / BKI

##### Restwertmodell

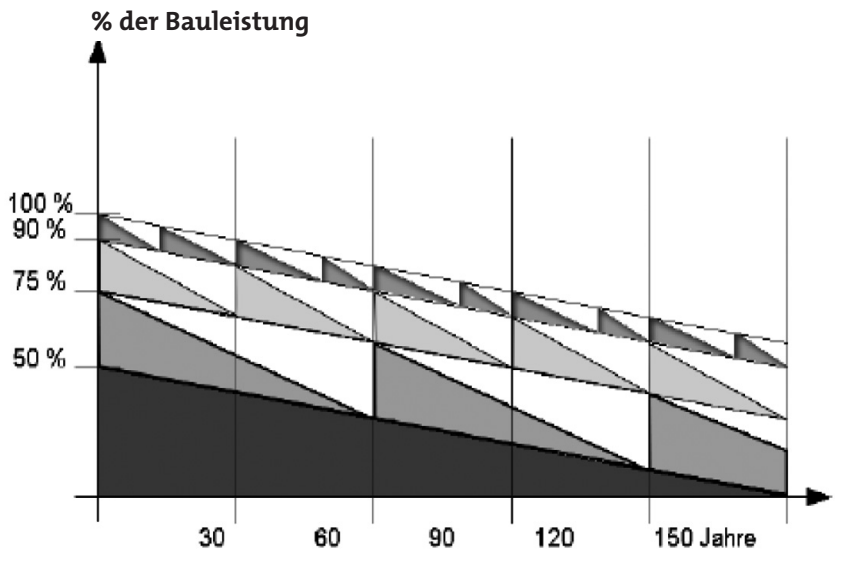
Auf dem Prüfstand stand nicht nur das Alterswertminderungsmodell, sondern die Gesamtheit folgender Verfahrensaspekte:

- Baujahresklassen
- Modell der Alterswertminderung
- Modernisierung
- Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das BKI hat ein neues Modell zur Restwertermittlung vorgeschlagen. Nach der einjährigen Testphase soll über die Tauglichkeit entschieden werden. Bis dahin können die Sachverständigen die Alterswertminderung wahlweise nach der bekannten Funktion nach Ross oder nach dem BKI Modell berechnen. Grundgedanke des BKI Restwertmodells ist ein bauteilorientiertes Verfahren. Dabei wird zwischen vier Szenarien unterschieden:

1. Szenario: ohne Instandhaltungsmaßnahmen

Grafik 1: Abhängigkeit von Bauleistung zu Lebensdauer (Quelle IFB 2004).



Grafik 1: Zyklische Restwerte nach Gebäudealter (Quelle u. Grafik: Baukosteninformationszentrum BKI)

2. Ersatz der Bauteile am Lebensdauerende
3. Mit Definitionen der erneuerbaren Bauteile
4. Austausch der Bauteile vor Ablauf der Lebensdauer

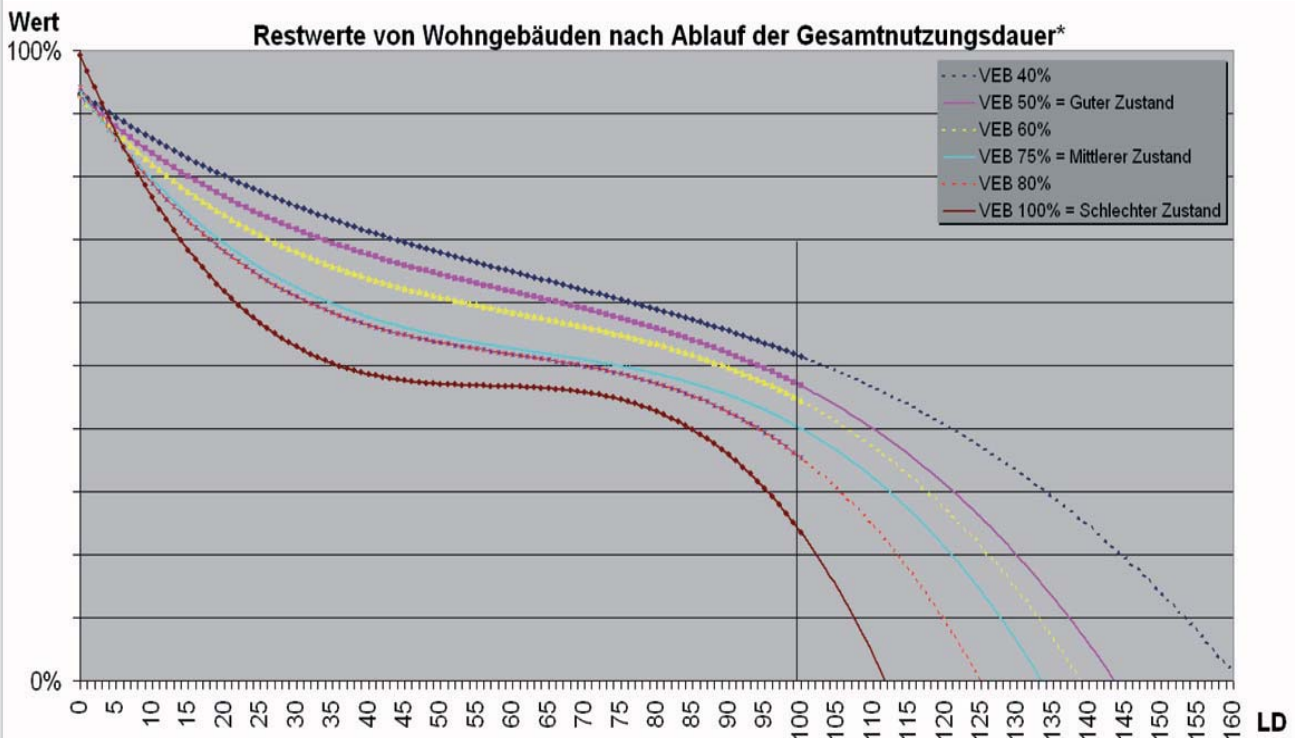
Das BKI hat im Rechenmodell für alle erneuerbaren Bauteile folgende Festsetzungen getroffen:

Instandhaltung/-setzung nach 100 Prozent der Lebensdauer = schlechter Gebäudezustand

Instandhaltung/-setzung nach 75 Prozent der Lebensdauer = mittlerer Gebäudezustand

Instandhaltung/-setzung nach 50 Prozent der Lebensdauer = guter Gebäudezustand (s. Grafik 1).

Bei diesem Modell wird eine Modernisierung eines Bauteils wertmäßig mit der Herstellung gleich gesetzt. Das bedeutet, dass dieses Modell rein kostenorientiert und nicht wertorientiert ist. Der Wert eines 15 Jahre alten Autos erhöht sich auch nicht um die Kosten für neue Außenspiegel. Daher



Grafik 2: Funktionen der Restwerte nach Gebäudealter (Quelle u. Grafik: Baukosteninformationszentrum BKI)

wird empfohlen - so lange es kein besseres Modell gibt - weiterhin die Alterswertminderung in dem Modell nach Ross durchzuführen.

### Modernisierung

BKI geht davon aus, dass bei jeder Instandsetzungsmaßnahme ein gewisses Maß einer Modernisierung enthalten ist, da sie nach dem jeweiligen Stand der Technik vorgenommen werden und von entsprechenden Normalherstellungskosten ausgegangen wird. Demzufolge sind im BKI-Verfahren Modernisierungen normalerweise im Restwertmodell enthalten, da dieses Modell grundsätzlich turnusmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung aller vorhandenen Bauteile vorsieht.

### **Restwertbestimmung nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer**


Da das BKI-Restwertmodell nur bei Wohngebäuden angewendet wird, ist auch die Bestimmung des Restwertes nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer nur bei Wohngebäuden und nur in Verbindung mit dem BKI-Restwertmodell relevant. Bislang wurden durchgeführte Modernisierungen in der Weise gewürdigt, dass das fiktive Baujahr berechnet wurde, welches den unterschiedlichen Erhaltungszustand widerspiegelt. Im neuen BKI-Restwertmodell bestimmt sich bei Gebäuden, die älter als 100 Jahre sind, der Restwert aus der sachverständigen Schätzung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Gebäudezustand.

Die geschätzte Restnutzungsdauer ist von der „verlängerten“ Gesamtnutzungsdauer“ abzuziehen. Der Wert des Gebäudes bestimmt sich aus dem Tabellenwert zum Zeitpunkt der um die Restnutzungsdauer verminderten „verlängerten Gesamtnutzungsdauer“ (s. Grafik 2).

### **Fazit und Empfehlung**

Mit dem Forschungsprojekt, neue NHK 2005 abzuleiten, hat das BMVBS den Schritt in die richtige Richtung getan.

Die Ergebnisse der neuen NHK zeigen, dass die absoluten Werte der NHK 2000 zum Großteil marktnah waren und es auch noch sind. Die Umstellung der Ausstattungsstandards auf aktuelle Bauweisen ist gerechtfertigt, da sich dadurch tatsächlich die Akzeptanz des Verfahrens erhöhen wird. Die den NHK 2000 zugrunde liegenden Ausstattungsstandardbeschreibungen sind aus heutiger Sicht eher historisch. Eine Erneuerung war erforderlich und wird hier auch voll erfüllt.

Vor der praktischen Anwendung der NHK 2005 sollte allerdings noch das Problem gelöst werden, dass mit den neuen Daten für ältere Gebäude mit einfachem Standard keine Kostenwerte mehr angegeben sind. Ebenso sollte der neue Vorschlag zur Alterswertminderung keinen Eingang in die Wertermittlung finden. Hier existieren geeignetere und vor allem marknähere Modelle, die Zeitwerte von Gebäuden sachgerecht zu ermitteln. 

*In der nächsten Ausgabe des AIZ-Immobilienmagazins verdeutlichen Andreas Habath und Christian Sauerborn die Neuerungen durch die neuen NHK 2005 anhand eines Praxisbeispiels.*

**Andreas Habath**



Andreas Habath ist Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS WF-Zert (TGA) und als Immobilienmakler und Sachverständiger tätig. Zudem leitet er die Berliner Dependence der Sprengnetter Immobilienbewertung.

**Christian Sauerborn**



Christian Sauerborn ist Sachverständiger für Immobilienbewertung und betreut die Entwicklung des von Sprengnetter Immobilienbewertung herausgegebenen Programmsystems zur Sammlung und Auswertung von Immobilienpreisen.