



MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

RISIKEN UND PROBLEME BEI ANWENDUNG DER BKI-NHK

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) hat Mitte 2018 eigene sogenannte BKI-Normalherstellungskosten (BKI-NHK) veröffentlicht und hat vor, diese jährlich zu aktualisieren. Sie sollen nach eigenen Aussagen auf Anregung aus der Bewertungspraxis speziell für die Belange der Beleihungswertermittlung entwickelt worden sein und sich somit insbesondere für diesen Bereich eignen. Die Autoren raten jedoch dringend von der Verwendung dieser BKI-NHK ab. Die diesbezüglichen Risiken und Probleme werden in folgendem Beitrag aufgezeigt. Red.

In der Marktwertermittlung wird das Sachwertverfahren insbesondere zur Bewertung bebauter Grundstücke angewendet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Auch kann das Sachwertverfahren zur Ergebniskontrolle für die Bewertung üblicherweise fremdgenutzter Geschäfts- und Gewerbegrundstücke angewendet werden, denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

An den Markt angepasste Modellwerte

Zur Ermittlung des Marktwertes werden im Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV die Herstellungskosten der baulichen Anlagen auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK) ermittelt. Insbesondere aus Gründen der Modellkonformität können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nur ausnahmsweise nach den gewöhnlichen

Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Ein Einzelkostenansatz ist also nur möglich, wenn auch bei der Ableitung der Sachwertfaktoren entsprechend vorgegangen wurde. Hier ist die Modelltreue der zentrale Grundsatz. Diese besagt, dass in dem Bewertungsmodell bewertet werden muss, in dem die Marktdaten (für das Sachwertverfahren sind das insbesondere die Sachwertfaktoren) abgeleitet wurden.¹⁾

Grundsätzlich sind die amtlichen Normalherstellungskosten Modellwerte, die im Verlauf des Sachwertverfahrens mit dem Sachwertfaktor an den Markt angepasst werden. Wären die NHK niedriger, würden sich die Sachwertfaktoren entsprechend höher und wären die NHK höher, würden sich die Sachwertfaktoren entsprechend niedriger ergeben. Auswirkungen auf den Marktwert hätten weder höhere noch niedrigere NHK. Wichtig ist vorrangig, dass der Gutachter die NHK ansetzt, die auch bei der Ableitung der verwendeten Sachwertfaktoren herangezogen wurden (Modelltreue). Der Ansatz von (Normal)Herstellungskosten Dritter oder eigenen Datensammlungen scheidet daher solange aus, bis entsprechende Sachwertfaktoren unter Zugrundelegung dieser Daten abgeleitet werden.

NHK in der Beleihungswertermittlung

Für die Ermittlung des Beleihungswerts nach BelWertV ist gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BelWertV regelmäßig der Ertragswert maßgeblich, der nicht überschritten werden darf. Das Sachwertverfahren wird angewendet, um die Nachhaltigkeit der Wertansätze sicherzustellen. Ein Ertragswert, der den Substanzwert der Immobilie überschreitet, ist – sofern die Nachhaltigkeit der Wertansätze nicht begründet werden kann – entsprechend zu mindern. Daher ist es wichtig, den Substanzwert so genau wie möglich zu kalkulieren. In der Beleihungswertermittlung ist – im Gegensatz zur

Marktwertermittlung nach BauGB – grundsätzlich keine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor vorgesehen.

Lediglich bei zweifelsfrei zur Eigennutzung geeigneten Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann der Beleihungswert am Sachwert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen (vgl. § 4 Abs. 4 BelWertV). In diesen Fällen müssen die normalen regionalen Marktgegebenheiten (§ 3 Abs. 2 BelWertV) auch im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Hierzu werden sogenannte Nachhaltigkeitsfaktoren angesetzt, die – wie die Sachwertfaktoren in der Marktwertermittlung – jeweils den vorläufigen Sachwert an den Markt anpassen. Damit sich ein gemäß § 16 Abs. 1 BelWertV regional- und objektspezifisch angemessener Wert ergibt, müssten auch die Nachhaltigkeitsfaktoren modelltreu abgeleitet werden. Auch in diesen Fällen darf der Substanzwert der Immobilie nicht überschritten werden, wenn die Nachhaltigkeit der Wertermittlungsansätze nicht begründet werden kann. Der Nachhaltigkeitsfaktor ist somit in der Regel auf 1,00 gedeckelt.

Regionale und objektspezifische Angemessenheit

Gemäß § 16 Abs. 1 BelWertV sind zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlage die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Gebäudes zu vervielfachen (Herstellungswert). Die angesetzten Herstellungskosten müssen dabei regional und objektspezifisch angemessen sein. Als Erfahrungswerte haben sich zumeist in der Beleihungswertermittlungspraxis die in der Marktwertermittlung angewendeten amtlichen NHK durchgesetzt, die an die örtlichen Baukostenverhältnisse mittels Baukostenregionalfaktoren angepasst werden.

In der letzten Zeit mehrten sich Stimmen, wonach die mit dem Baupreisindex hochindizierten und mittels Baukostenregionalfaktoren regionalisierten Normalherstellungskosten nicht mehr den realen Herstellungskosten entsprächen. Aus diesem Grund hat das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (kurz

DER AUTOR

DR. HANS OTTO SPRENGNETTER

Geschäftsführer,
Sprengnetter GmbH,
Bad Neuenahr-Ahrweiler



Quelle: Sprengnetter

DER AUTOR

SEBASTIAN DRIESSEN

Leiter Marktwertermittlung,
Sprengnetter GmbH,
Bad Neuenahr-Ahrweiler



Quelle: Sprengnetter

BKI) – das sich vorrangig um die Belange von Architekten kümmert – angekündigt, ab 2018 jährlich aktualisierte BKI-NHK für in der Beileihungswertermittlung tätige Gutachter abzuleiten und zu veröffentlichen.

Mangelhafte statistische Belastbarkeit



Mitte 2018 hat das BKI nun erstmals eigene NHK (BKI-NHK) veröffentlicht mit der Begründung, dass Untersuchungen gezeigt hätten, „dass Bewertungen auf Basis NHK 2010 im Vergleich zu Bewertungen mit aktuellen BKI Kostenkennwerten zu häufig erheblichen Abweichungen führen.“²⁾ Tatsächlich ist es so, dass die Herstellungskosten nach den NHK 2010 teilweise stark von den tatsächlichen Baukosten abweichen. In der Marktwertermittlung kann dieser Umstand grundsätzlich durch modellkonforme Sachwert-Marktanpassungsfaktoren geheilt werden, in anderen Bereichen – wie der Beileihungswertermittlung, wo tatsächliche Baukosten benötigt werden – sind solche NHK jedoch nur bedingt brauchbar.

Das BKI suggeriert in verschiedenen Veröffentlichungen, dass die Daten (insbesondere die Baukosten) des BKI eine besonders hohe Qualität und eine besondere Zuverlässigkeit besäßen. Eine Analyse der Autoren kommt zu einem völlig anderen Ergebnis:³⁾ Die Eignung der BKI-Baukosten für die Ableitung von Herstellungskosten von Gebäuden im Rahmen der Immobilienbewertung (sowohl Marktwert- als auch Beileihungswert) ist insbesondere mangels statistischer Belastbarkeit sehr kritisch zu sehen.

Wie Abbildung 1 zeigt, sind für alle Ein- und Zweifamilienhaustypen die BKI-NHK höher als die hochindizierten NHK 2010 (in der Größenordnung von 6 bis 50 Prozent; im Mittel rund 28 Prozent). Bei den weiteren NHK-Objektarten sind die BKI-NHK überwiegend höher als die hochindizierten NHK 2010, teilweise aber auch darunter (in der Größenordnung von -23 bis +117 Prozent (im Mittel rund +13 Prozent).

In den Erläuterungen zu den BKI-NHK⁴⁾ wird geschildert, dass die BKI-NHK auf der Auswertung realer, abgerechneter Neubauten aus der BKI Datenbank beruhen. Diese Neubauten seien den Gebäudetypen nach NHK zugeordnet und ausgewertet worden. Für die Gebäudearten „freistehende EFH/ZFH“, „DHH/REH“ und „RMH“ seien neben den empirischen Daten zur Feingliederung auch Faktoren zur Bildung unterschiedlicher Standards, Gebäudetypen mit nicht ausgebautem Dach sowie Gebäudetypen mit Flachdach erforderlich gewesen. Dabei seien die Faktoren zur Bildung der Standardstufen

Abbildung 1: Vergleich der BKI-NHK 2018 mit den mittels BPI hochindizierten NHK 2010 (Angaben in Prozent)

Gebäudetyp	BKI-NHK/NHK 2010 ¹⁾					BKI-NHK-BNK/ NHK 2010-BNK ²⁾	
	1	2	3	4	5		
 KG, EG, aDG	freistehende EFH	+ 40	+ 41	+ 40	+ 40	+ 40	+ 24
	DHH, REH	+ 27	+ 27	+ 28	+ 27	+ 28	
	RMH	+ 13	+ 13	+ 13	+ 13	+ 14	
 KG, EG, naDG	freistehende EFH	+ 49	+ 50	+ 50	+ 49	+ 50	
	DHH, REH	+ 35	+ 36	+ 36	+ 35	+ 37	
	RMH	+ 21	+ 20	+ 21	+ 20	+ 21	
MFH	≤ 6 WE	-	-	±0	+ 20	+ 18	+ 16
	7-20 WE	-	-	+ 17	+ 20	+ 11	
	> 20 WE	-	-	+ 26	+ 25	+ 29	
Bürogebäude	Massiv	-	-	+ 6	- 7	+ 22	+ 22
	Stahlbetonskelett	-	-	+ 34	- 4	- 7	
Lagergebäude	ohne Mischnutzung	-	-	+ 16	+ 59	+ 71	+ 25
	≤ 25 % Mischnutzung	-	-	+ 15	+ 22	+ 23	+ 12
	> 25 % Mischnutzung	-	-	- 11	+ 5	+ 3	+ 11
Freizeitbäder/Heilbäder		-	-	- 7	- 10	- 22	+ 18
Sakralbauten		-	-	+ 54	+ 51	+ 117	+ 50

1) Bei dem Vergleich wurden die NHK 2010 mit dem Baupreisindex auf das zweite Quartal 2018 hochindiziert.

2) Auch die Baunebenkosten (BNK) sind vom BKI angepasst worden. Das BKI schreibt hierzu: „Die Baunebenkosten enthalten Honorare (KG 730) und Gebühren (KG 771) im üblichen Umfang.“

Quelle: Sprengnetter GmbH

aus den NHK 2010 analysiert, für brauchbar befunden und übernommen worden und die Faktoren zur Differenzierung in nicht ausgebaute Dachgeschosse und Flachdächer seien auf Grundlage von Analysen der BKI Datenbank gebildet worden.

Eine solche Darstellung ist keineswegs transparent oder nachvollziehbar. Die BKI-NHK werden in einer Blackbox abgeleitet und veröffentlicht. Es gibt keine hinreichend überprüfbare Beschreibung zu der Datenableitung beziehungsweise keine nachvollziehbare Erläuterungen. Daher ist es unumgänglich, sich vor Anwendung der BKI-NHK einmal näher mit der Datengrundlage des BKI – der BKI-Objektdatenbank – auseinanderzusetzen. Die Objektdaten werden dem BKI insbesondere von Architekten zur Verfügung gestellt und in der BKI-Objektdatenbank gesammelt.

Jährlich kommen so – betrachtet man die vergangenen zehn Jahre – im Schnitt zirka 110 Neubauprojekte hinzu. Bei diesen handelt es sich um bereits fertiggestellte und abgerechnete Gebäude – das heißt die Objektdaten sind vergangenheitsorientiert und gelten daher nicht unmittelbar für das aktuelle Jahr. Inwiefern hier eine Anpassung an das Basisjahr (hier: 2018 = 100) erfolgt ist, wird vom BKI nicht aufgezeigt. Die abgerechneten Objekte werden vom BKI ausgewertet (Ergebnis: örtliche Baukosten) und anschließend mittels Baukostenregionalfaktor auf ein bundesdurchschnittliches

Mittel umgerechnet, um diese dann später mit den anderen umgerechneten Baukosten einer Objektart mehr oder weniger gut vergleichen und mitteln zu können. Die BKI-Regionalfaktoren werden in der Immobilienbewertung allgemein kritisch gesehen⁵⁾ und eine vor kurzem angestellte Untersuchung durch Sprengnetter hat ergeben, dass die vom BKI angewendeten Baukostenregionalfaktoren in vielen Fällen unplausibel sind und unwissenschaftlich abgeleitet wurden.⁶⁾

Kritik der Sachverständigen

Die komplette BKI-Objektdatenbank besteht nach Angaben des BKI aus aktuell 3 200 abgerechneten Objekten (eigene Recherchen haben ergeben, dass sich darunter zirka 2 100 Neubauprojekte befinden⁷⁾, die sich wiederum in etwa 900 Wohngebäude und 1 200 gewerbliche Gebäude aufteilen. Abbildung 2 zeigt auszugsweise die Anzahl jährlich neu in die BKI-Objektdatenbank hinzugekommener Neubauprojekte. Dabei wird deutlich, wie wenige Objekte dem BKI für Auswertungen zugrunde liegen. Die Daten reichen bei weitem nicht für aussagekräftige bundesdurchschnittliche Baukosten aus. Bei den BKI-NHK wird darüber hinaus noch in weitere Objekttypen (zum Beispiel wird in der Objektart „EFH/ZFH, unterkellert, mittlerer Standard“ in 6 Objekttypen (1.01, 1.02, 1.03, 1.11, 1.12 und 1.13) unterschieden, das heißt die dort vorhan-



Abbildung 2: Jährlich neu in die BKI-Objektdatenbank aufgenommene abgerechnete Neubauobjekte (Auszug)

Objektart	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
EFH/ZFH, unterkellert, einfacher Standard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
EFH/ZFH, unterkellert, mittlerer Standard	2	1	1	7	4	-	-	5	6	4
EFH/ZFH, unterkellert, hoher Standard	2	6	2	5	8	9	7	1	5	1
Reihenhäuser einfacher Standard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reihenhäuser mittlerer Standard	2	1	1	-	1	1	-	2	1	-
Reihenhäuser hoher Standard	-	-	-	1	-	-	1	-	6	-
Geschäftshäuser mit Wohnungen	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-
Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-
Verbrauchermärkte	1	-	2	-	2	-	1	-	-	-
Autohäuser	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
Ind. Produktionsgebäude, Massivbau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ind. Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbau	-	1	1	1	3	2	1	2	-	-

Quelle: „BKI Baukosten Gebäude Neubau – Statistische Kostenkennwerte“ der Jahre 2009 bis 2018; Kapitel „Neue BKI Neubau-Dokumentationen“

denen Objekte müssten noch weiter differenziert werden (pro Objekttyp stehen dann im Schnitt nur ein Sechstel aller Objekte einer Objektart zur Verfügung).

Ein nicht nachvollziehbares Unterfangen

Ob, wie viele und welche Objekte (aus welchem Jahr) einer Objektart mit in die Mittelbildung der späteren BKI-NHK eingeflossen sind, wird nicht bekannt gegeben. Es fehlen (einfache) fehlertheoretische Betrachtungen (Spanne; Anzahl der berücksichtigten Objekte et cetera) und eine grundsätzliche Modellbeschreibung. Hinzu kommt, dass im Vergleich zu wohnbaulich genutzten Immobilien die gewerblichen Immobilien (auch innerhalb einer Objektart) ganz individuelle Ausprägungen besitzen, so dass die einzelnen Baukosten in der Regel auch gar nicht vergleichbar sind. Trotzdem werden diese arithmetisch gemittelt und als Objekt-Baukosten veröffentlicht.⁹⁾

Es ist unter diesen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar, wie das BKI von aktuellen für die Wertermittlung geeigneten Normalherstellungskosten sprechen kann und diese auch noch jährlich aktualisieren möchte. Bei manchen Objektarten gibt es über mehrere Jahre hinweg keine neuen Daten. Die teilweise über zehn Jahre alten (wenigen) ausgewerteten Objekte bildeten dann (gegebenenfalls mittels Baupreisindex auf das aktuelle Jahr hochindiziert) die neuen BKI-NHK. Zusammengefasst stellt sich folgendes Bild dar: Das Ableitungsmodell für die BKI-NHK 2018 wird vom BKI nicht nachvollziehbar beschrieben und die Datengrundlage ist ungenügend. Die Erläuterungen des BKI sind sehr allgemein gehalten (zum Beispiel: „ba-

sieren auf der Auswertung realer, abgerechneter Neubauten aus der BKI Datenbank“ oder „auf Grundlage von Analysen entsprechender Gebäude aus der BKI Datenbank“) ohne eine konkrete Beschreibung des Ableitungsmodells und/oder der Angaben von Kenngrößen wie etwa Anzahl der einfließenden Objekte pro Objektart/Objekttyp und Standardstufe, Konfidenzintervall, fehlertheoretische Betrachtungen et cetera zu geben. Zudem ist die Baukostennormierung über die BKI-Regionalfaktoren sehr unsicher.⁹⁾

Die Datengrundlage des BKI ist offensichtlich zu klein, um statistisch gesicherte NHK für Wertermittlungszwecke abzuleiten. Mit der Veröffentlichung versucht das BKI mit seinen abgeleiteten (ebenfalls statistisch ungesicherten, aber immerhin etwas transparenten) Baukosten Fuß in der Immobilienbewertung zu fassen und seinen Kundenkreis von Architekten auf Sachverständige zu erweitern. Insbesondere in der Beilehngswertermittlung versucht sich auch ein mit dem BKI kooperierendes Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen, da mit höheren (Normal)Herstellungskosten höhere Beilehngswerte „errechnet“ werden können. Vor dem Hintergrund der hier aufgezeigten Unsicherheiten der neuen BKI-NHK und dem in der Beilehngswertermittlung verankerten Sicherheitsgedanken erscheint diese Herangehensweise fragwürdig.

Sollten sich die BKI-NHK trotz der aufgezeigten Risiken am Markt etablieren, werden in Zukunft weitere NHK (auch von anderen Unternehmen) veröffentlicht, die dann untereinander und mit den amtlichen NHK konkurrieren. In der Immobilienbewertung wurden und sollen alle fünf bis

zehn Jahre ohnehin neue in der Immobilienbewertung abgestimmte und einheitliche (amtliche) NHK veröffentlicht werden, die dann in den Modellen zur Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten verwendet werden. Es sollte daher eher Druck über die Verbände und/oder Institutionen auf die verantwortlichen Stellen gemacht werden, neue und aktuellere NHK abzuleiten und zur Verfügung zu stellen, als dass einzelne Unternehmen hingehen und jeweils eigene, angeblich bessere und im Endeffekt unterschiedliche NHK ableiten.

Staatlicher Forschungsauftrag wäre die bessere Alternative

Ein solches Durcheinander kann nicht im Interesse aller Beteiligten sein. Ohnehin ist es sehr fraglich, ob die BKI-NHK unter den oben geschilderten Problemen überhaupt auf Akzeptanz stoßen und insbesondere von der BaFin oder den Finanzgerichten anerkannt werden (können). Wenn das BKI das Ableitungsmodell und/oder Metadaten zu statistischen Größen der Stichproben offenlegt, würde die gravierende Unsicherheit der Daten offensichtlich. Besser wäre es, wenn (zum Beispiel vom Bundesinnenministerium und/oder dem Bundesfinanzministerium) ein Forschungsauftrag zur Überprüfung und Aktualisierung der NHK 2010 vergeben würde – idealerweise an ein Unternehmen mit nachgewiesenen Kompetenzen in der Wertermittlung, da die Daten genau in diesem Bereich später benutzt werden sollen.

Fußnoten

- 1) Vgl. Sprengnetter in: Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 2, Kapitel 2 (Anforderungen an Wertermittlungsverfahren), Abschnitt 2 (Forderung 1: Dasselbe Modell).
- 2) Vgl. BKI Baukosten Gebäude Neubau 2018, S. 857.
- 3) Vgl. u.a. Sprengnetter: Daten für Herstellungskosten von Immobilien im Rahmen der Beilehngswertermittlung (Kommentar); in: immobilien & bewerten 4/2017, S. 159 ff.
- 4) Vgl. BKI: Baukosten Gebäude Neubau – statistische Kostenkennwerte 2018, S. 857
- 5) Vgl. u.a. Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017, S. 2064 und Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 301.8 (Baukostenregionalfaktoren).
- 6) Vgl. Sprengnetter: Daten für Herstellungskosten von Immobilien im Rahmen der Beilehngswertermittlung (Kommentar); in: immobilien & bewerten 4/2017, S. 159 ff.
- 7) Bei den übrigen 1100 Objekten handelt es sich um sonstige Gebäude, Modernisierungen, Erweiterungen, Umbauten, Freianlagen, Sport- und Spielplätze etc.
- 8) Schaut man sich die Datengrundlage für die gemittelten Baukosten des BKI einmal näher an, findet man z. B. folgende statistische Kenngrößen:
 - EFH/ZFH, nicht unterkellert, mittlerer Standard 2018: 55 Vergleichsobjekte, Mittelwert 1285 Euro/m² BGF, Min 790 Euro/m² BGF, Max 1825 Euro/m² BGF.
 - Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig 2018: 8 Vergleichsobjekte, Mittelwert 1235 Euro/m² BGF, Min 525 Euro/m² BGF, Max 1925 Euro/m² BGF.
- 9) Vgl. Sprengnetter: Daten für Herstellungskosten von Immobilien im Rahmen der Beilehngswertermittlung (Kommentar); in: immobilien & bewerten 4/2017, S. 159 ff.