

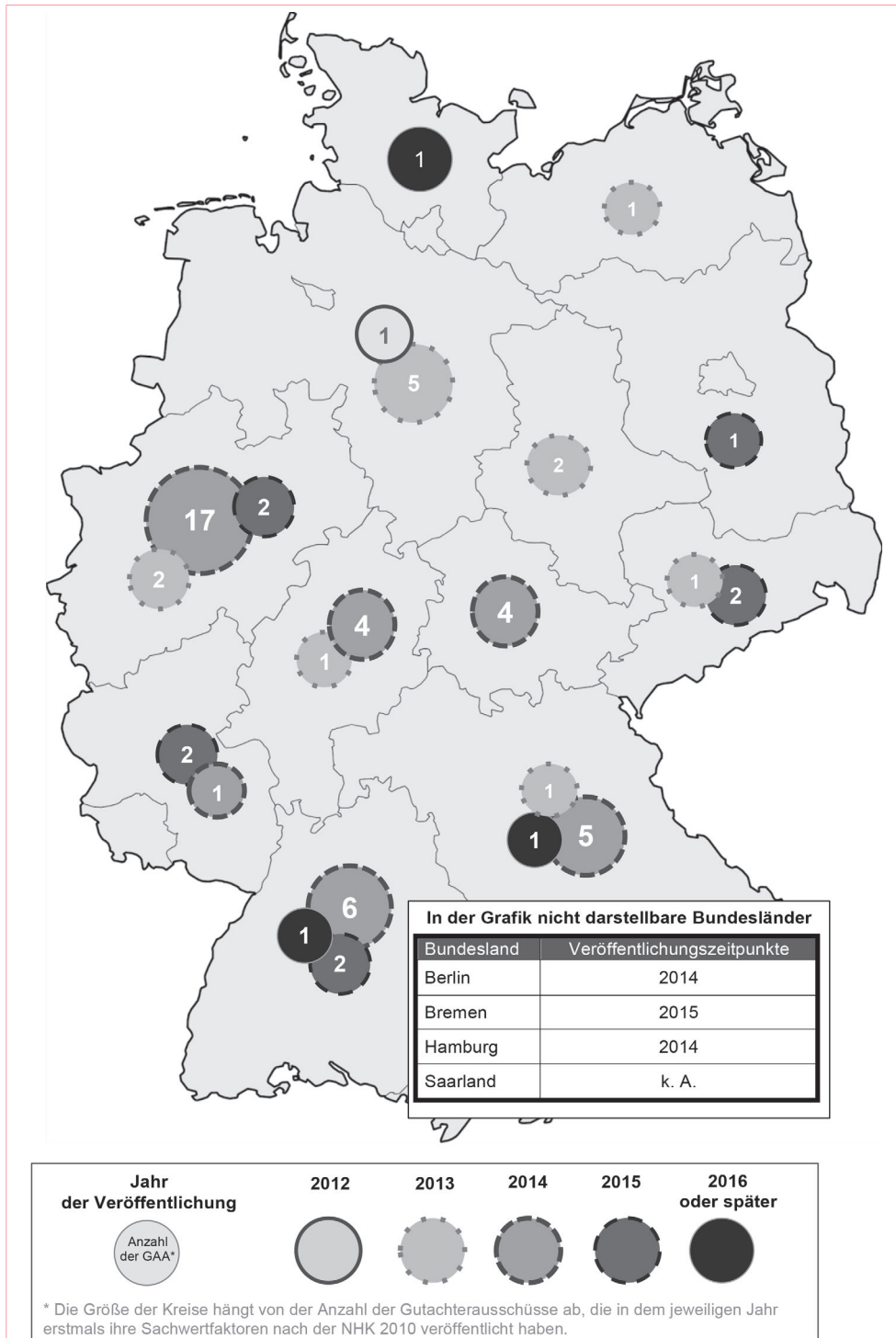
## Bundesweite Studie zu den Veröffentlichungszeitpunkten der Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Nach § 193 BauGB ist die Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten wesentliche Aufgabe von Gutachterausschüssen. Hierzu gehört mit Einführung der neuen Sachwertrichtlinie und der NHK 2010 am 18.10.2012 insbesondere der Sachwertfaktor. Von Studenten der HfWU Nürtingen-Geislingen und Prof. Staiber wurde primär untersucht, inwieweit die Gutachterausschüsse die Sachwertfaktoren auf Basis der NHK 2010 ableiten. Des Weiteren konnten unterschiedliche Auffälligkeiten bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ausgemacht werden. Die vorliegende Veröffentlichung erweitert eine Arbeit von Staiber/Brenner (vgl. Staiber/Brenner, GuG 2014, 299).

### I Die Studie

Mit Wirkung zum 01.07.2010 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Ihre Einführung erforderte eine Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinie aus dem Jahr 2006 (WertR 2006). Gegenwärtig wird diese in einzelnen Schritten aktualisiert. Für die Grundstückswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) gilt seit dem 18.10.2012 die Sachwertrichtlinie. Mit dem Inkrafttreten gingen verschiedene Neuerungen einher. Es wurden beispielweise neue Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 (NHK 2010) veröffentlicht, die Gebäudebaujahresklassen entfielen und der Sachwertfaktor wurde wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens.

Als wertermittlungsrelevante Größe gehört die Ableitung von Sachwertfaktoren zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Diese erfolgt auf Basis der Normalherstellungskostentabelle, die der neuen Sachwertrichtlinie entnommen werden kann. Aufgrund der zeitintensiven Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die Sachwertfaktoren nicht unmittelbar nach Bekanntmachung der Richtlinie im Jahr 2012 veröffentlicht werden. Folglich war mit einer verzögerten Ableitung der Sachwertfaktoren zu rechnen.



Im Rahmen der Arbeit wurden alle Gutachterausschüsse von Großstädten in Deutschland kontaktiert. Von 74 angeschriebenen Ausschüssen konnten insgesamt 65 Daten ausgewertet werden. Diese Studie ergab, dass ca. 68 % der befragten Gutachterausschüsse Sachwertfaktoren nach NHK 2010 ableiten (bis Ende 2014). Im Jahr 2015 werden voraussichtlich 16 Gutachterausschüsse folgen. Eine Übersicht liefert die abgebildete Grafik.

## II Auffälligkeiten im Rahmen der Datenauswertung

### Veröffentlichungszeitpunkte nach Bundesländern

Bei der Auswertung zeigte sich, dass die Gutachterausschüsse eines jeweiligen Bundeslandes überwiegend im selben Jahr ihre Sachwertfaktoren im neuen Modell veröffentlichten. So leiteten etwa die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen die neuen Sachwertfaktoren zu ca. 76 % im Jahr 2014 ab.

In Niedersachsen publizierten fünf von sechs Gutachterausschüssen (ca. 83 %) im Jahr 2013 die neuen Sachwertfaktoren. Beides war auf eine ausdrückliche Empfehlung der Politik zurückzuführen.

Engagiert zeigte sich bei der Ableitung die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW). Diese gaben ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren heraus. Dieses füllt und ergänzt die neue Sachwertrichtlinie.

### Gebäudetypen

Eine weitere Besonderheit stellt die Ableitung der Sachwertfaktoren bei speziellen Gebäudetypen dar. Dem Gutachterausschuss der Stadt Bonn lag eine ausreichende Zahl an Kauffällen vor, die zusätzlich eine Ableitung von Sachwertfaktoren für Häuser aus der Gründerzeit ermöglichten. Einzelne Gutachterausschüsse leiteten die neuen Sachwertfaktoren auch für Mehrfamilienhäuser ab.

Der Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim leitet Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser u.a. zur Plausibilisierung für typische Sachwertobjekte ab.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Datenerhebung wurde bei einzelnen Gutachterausschüssen festgestellt, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in der Sachwertrichtlinie beim vorläufigen Sachwert mit berücksichtigt werden. Die boGs finden bei den jeweiligen Gutachterausschüssen unter der Lage, Ausstattung und Zustand des jeweiligen Bewertungsobjekts Berücksichtigung.

### Wohnfläche als Bezugsgröße für die NHK 2010

In aller Regel wird zur Berechnung des Sachwertes die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße für die NHK 2010 verwendet.

Die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz verwenden abweichend hiervon die Wohnfläche als Bezugsgröße.

Diese drei genannten Auffälligkeiten waren Nebenprodukte der Studie, welche primär das Ziel verfolgte, die Veröffentlichungszeitpunkte von Sachwertfaktoren nach NHK 2010 darzulegen. Es stellt sich abschließend die Frage, ob es weitere Besonderheiten gibt und inwieweit die Sachwertfaktoren unterschiedlicher Gutachterausschüsse vergleichbar sind. Um hierüber eine Aussage treffen zu können wäre eine weitere Erhebung notwendig.

*Prof. Dr. Markus Staiber/Jan Schäfer, cand. B.Sc./Ferdinand Becherer, cand. B.Sc., HfWU Nürtingen-Geislingen*

## CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm stärker auf Teilmodernisierungen ausrichten

Das Investitionsverhalten im Wohnungsbau steht im deutlichen Widerspruch zu den Zielen und zur Förderpolitik des Bundes zum energieeffizienten Bauen und Sanieren. Darauf wies heute das ifS-Städtebauinstitut hin. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm muss daher stärker auf Teilmodernisierungen setzen. Nur so lassen sich zusätzliche Energieeinsparpotenziale erschließen.

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Dazu müssen 80 % des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs eingespart werden. Demzufolge sollen bis dahin alle Wohngebäude dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 entsprechen. Die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) für Bestandsgebäude entsprechen einem KfW-Effizienzhaus 130, ein Niveau, das der Wohnungsbestand bei weitem noch nicht erreicht hat.

Das überaus ehrgeizige Ziel der Bundesregierung erfordert für die nächsten 35 Jahre umfangreiche Investitionen. Diese sollen insbesondere durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren) angeregt werden. Die Passgenauigkeit dieser Förderung lässt sich aber nach Auffassung des ifS-Städtebauinstituts (Pressemitteilung vom 02.02.2015) erhöhen, wenn sie besser am tatsächlichen Investitionsverhalten der Menschen ausgerichtet werde. Denn die Zahlen über die Investitionen im Wohnungsbau ergeben ein eindeutiges Bild: Das Bauvolumen im Wohnungsbau lag 2013 bei rund 175 Mrd. €. Von diesem Bauvolumen entfielen rund 128 Mrd. € auf den Bestand und 47 Mrd. € auf den Neubau. Bei den Investitionen in den Wohnungsbestand dominierten mit 106 Mrd. € Teilmodernisierungen. Auf Instandhaltungsmaßnahmen wie Reparaturen entfielen gut 17 Mrd. €. Vollmodernisierungen spielten demgegenüber mit 4,5 Mrd. € kaum eine Rolle.