

Ergebnisse der Internetumfrage zum Entwurf der neuen NHK 2005

Dipl.-Ing. (Ass.) Christian Sauerborn
Leiter Marktforschung
Sprengnetter GmbH



Internetumfrage zum Entwurf der neuen NHK 2005

- Das BMVBS hat um Anregungen und konstruktive Kritik am Entwurf der NHK 2005 gebeten.



- Auf www.sprengnetter.de konnte seit September 2008 an einer Umfrage zu dem Entwurf teilgenommen werden. Dadurch soll der Aufwand des Einzelnen zur Meinungsäußerung minimiert werden.

- Die Ergebnisse werden dem BMVBS zur Verfügung gestellt.

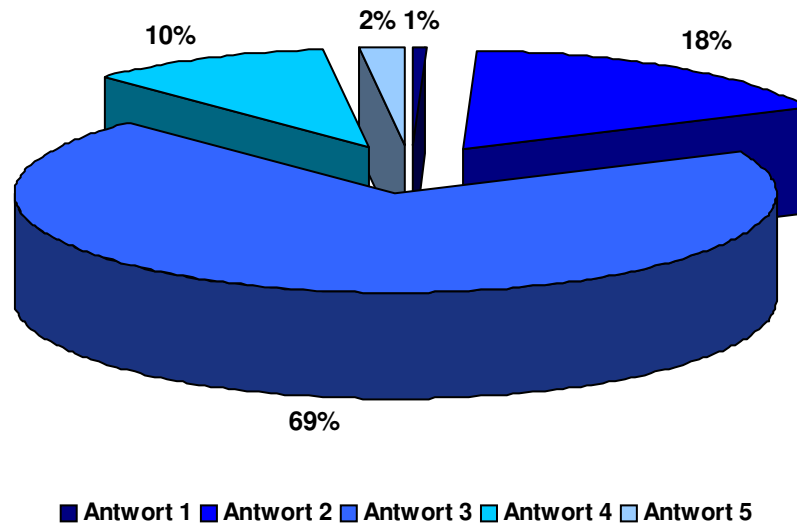
Umfrageergebnisse	Anzahl
Antworten bis zum 23.12.08	200
komplett ausgefüllt	154
nicht komplett ausgefüllt	46

Fragen – Antworten – kein Kommentar

- Nachfolgend lesen Sie die einzelnen Fragen im Wortlaut und wie die Umfrageteilnehmer im multiple-choice-System darauf geantwortet haben.
- Die Antworten werden an dieser Stelle inhaltlich unverändert und unkommentiert veröffentlicht.
- Eine ausführliche fachliche Diskussion der Ergebnisse können Sie in der Ausgabe 01|2009 „immobilien & bewerten“, der Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis nachlesen.

Bezeichnung „Gebäudearten“

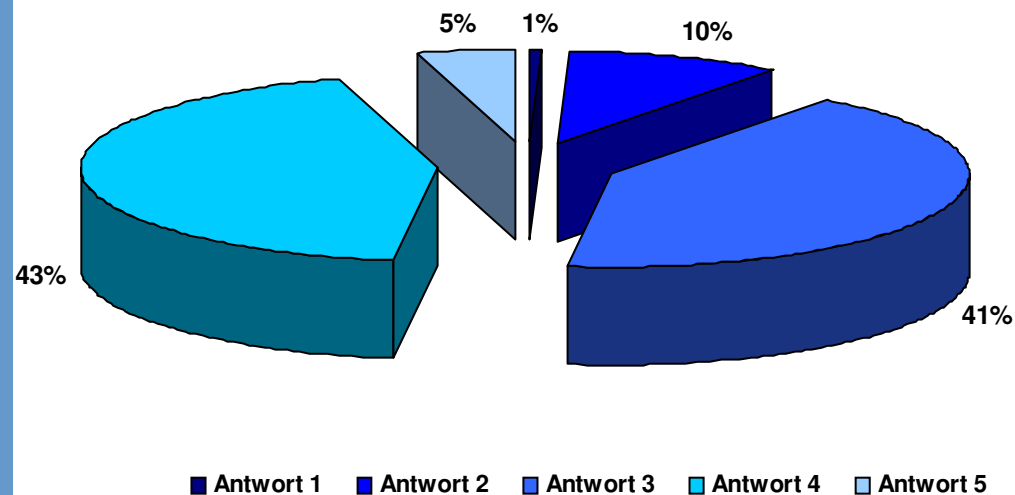
- Der Begriff „Gebäudetyp“ soll in „Gebäudeart“ umbenannt werden, um eine fachbereichsübergreifende Vereinheitlichung im Sprachgebrauch herzustellen. Das halte ich für



Antwort	Nr.
sehr wichtig	1
wichtig	2
egal	3
hinderlich	4
nicht tragbar	5

Neue Codierung der Gebäudearten

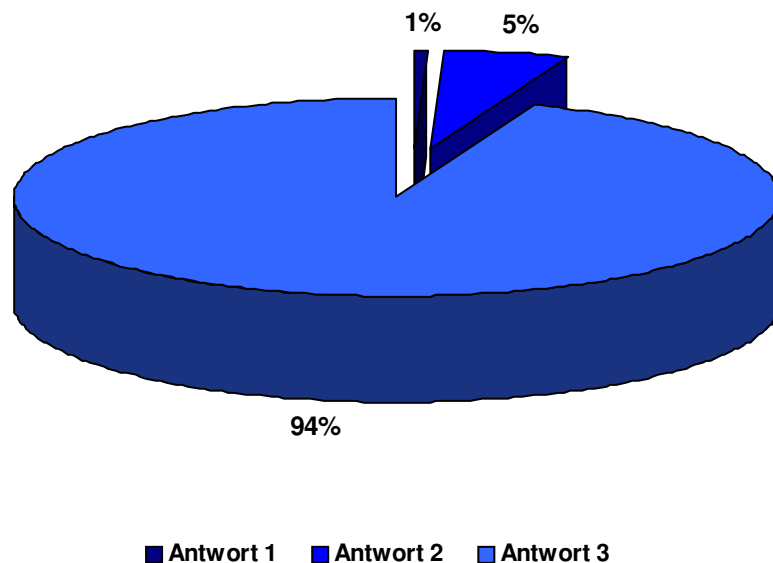
- Die Nummerierung der Gebäudearten soll auf der Basis des Bauwerkszuordnungskatalogs umgestellt werden. Die Auflistung der NHK 2005 beginnt dann mit der Nr. „13 Bürogebäude“, die „Ein- und Zweifamilienhäuser“ haben als führende Nr. die 61. Das halte ich für



Antwort	Nr.
sehr wichtig	1
wichtig	2
egal	3
hinderlich	4
nicht tragbar	5

Spezifische Gebäudemerkmale fehlen

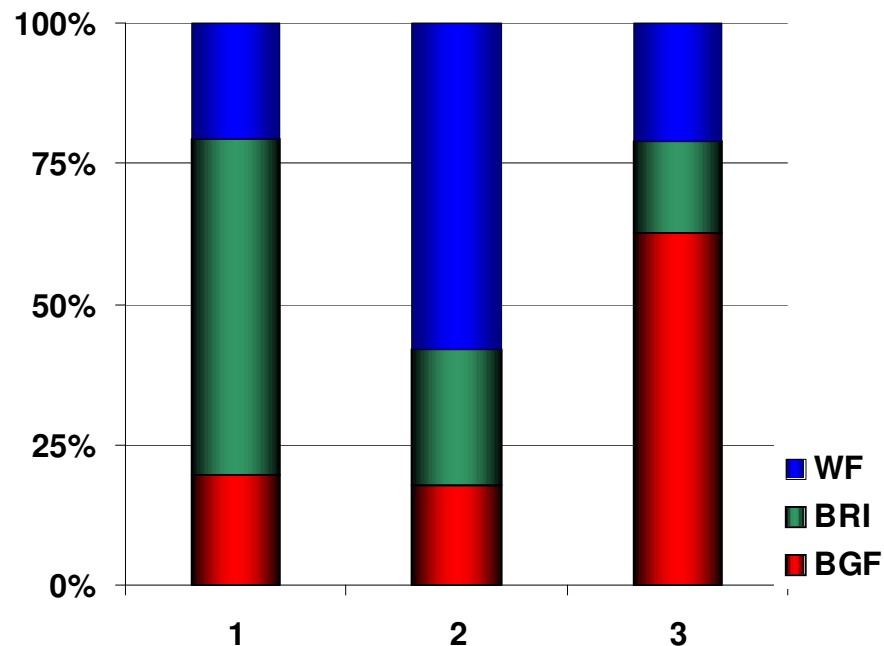
- Es sollen neue Gebäudearten eingeführt, bestehende tlw. in ihrer Beschreibung geändert werden. Dabei werden keine Angaben hinsichtlich der spezifischen Gebäudemerkmale gemacht, auf die sich die NHK 2005 beziehen sollen (Normierung der NHK). So fehlen z.B. Angaben zur durchschnittlichen Wohnfläche bei Einfamilienhäusern oder zur durchschnittlichen Größe und Höhe für Lagergebäude. Dementsprechend werden auch keine Anweisungen gegeben, wie die NHK Ermittlung bei unterschiedlich großen Gebäuden zu erfolgen hat.



Antwort	Nr.
Normierungen sind unwichtig, für große Objekte einer Gebäudeart sind die gleichen NHK anzusetzen wie für kleine.	1
Normierungen sind zwar zwingend erforderlich für marktkonforme Wertermittlungen, allerdings sind diese vom Sachverständigen aufgrund seiner Marktkennntnis zu schätzen. Ebenso sind die erforderlichen Anpassungen bei größeren oder kleineren Gebäuden vom Sachverständigen frei zu schätzen.	2
Normierungen sind zwingend erforderlich für marktkonforme Wertermittlungen. Sie müssen im Rahmen der NHK festgelegt werden, da sie so aus dem gleichen empirischen Datenmaterial abgeleitet sind und einheitlich angewendet werden können. Ebenso sind die erforderlichen Anpassungsfaktoren empirisch abzuleiten.	3

Bezugsmaßstab: BGF – oder doch besser BRI oder WF?

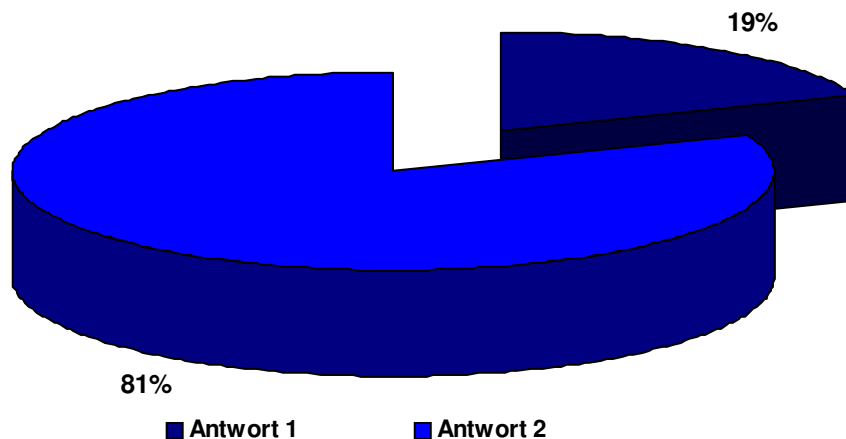
- Der Bezugsmaßstab der NHK 2005 ist einheitlich die BGF. Dabei kann es insbesondere bei Einfamilienhäusern je nach Drempeelhöhe, Dachneigung und Dachgauben zu Kostenfehlschätzungen bis zu 40 % kommen. Dieses Problem wäre bei der Anwendung des BRI, der Wohnfläche oder der Berechnung der „wertermittlungsrelevanten BGF“ mittels Umrechnungskoeffizienten aus der Wohnfläche des Gebäudes behoben. Welcher Maßstab sollte zukünftig zumindest für Ein- und Zweifamilienhäuser gewählt werden? (es soll die Reihenfolge (1) am besten, (2) danach, (3) zuletzt festgelegt werden)



Antwort	Nr.
BGF; die möglichen Abweichungen im Einzelfall sind unbedeutend, dafür ist die BGF mit dem geringsten Aufwand ermittelbar.	1
BRI; damit ist die größte Sicherheit gegeben, Objektbesonderheiten sachgerecht zu berücksichtigen.	2
Wohnfläche; dies ist die Größe, nach welcher der Markt entscheidet und über die eine wertermittlungsrelevante BGF errechnet werden kann.	3

„Besondere Bauteile“ fallen weg

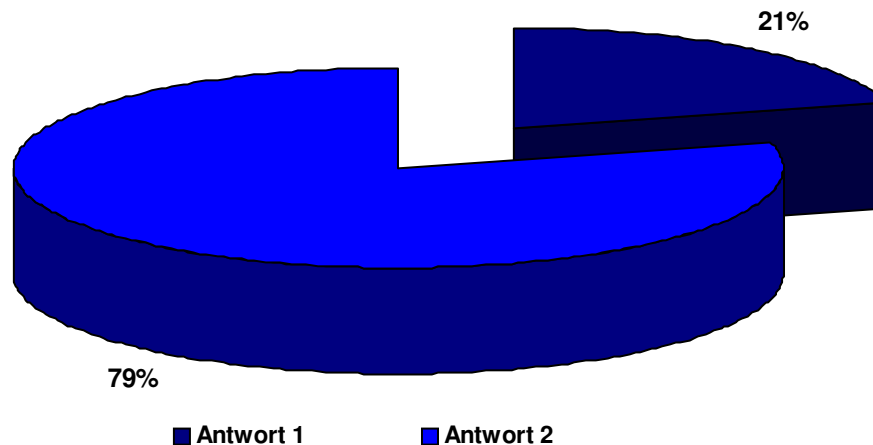
- Die NHK 2005 sind nur auf der Basis der BGF-a Bereiche (allseitig in voller Höhe umschlossen) ermittelt worden. Daher sind die im Modell NHK 2000 anzusetzenden „besonderen Bauteile“ in üblicher Größenordnung in den NHK enthalten und dürfen somit in der Wertermittlung nicht gesondert angesetzt werden. Eine Definition, welchen Anteil solche besonderen Bauteile üblicherweise ausmachen, wird nicht angegeben. Was halten Sie von einer solchen Definition des üblichen Anteils?



Antwort	Nr.
Überflüssig, da der Werteeinfluss der besonderen Bauteile vernachlässigbar ist.	1
Erforderlich, da ansonsten Über- bzw. Unterbewertungen vorgenommen werden.	2

BGF in nicht ausgebauten, jedoch nutzbaren DG

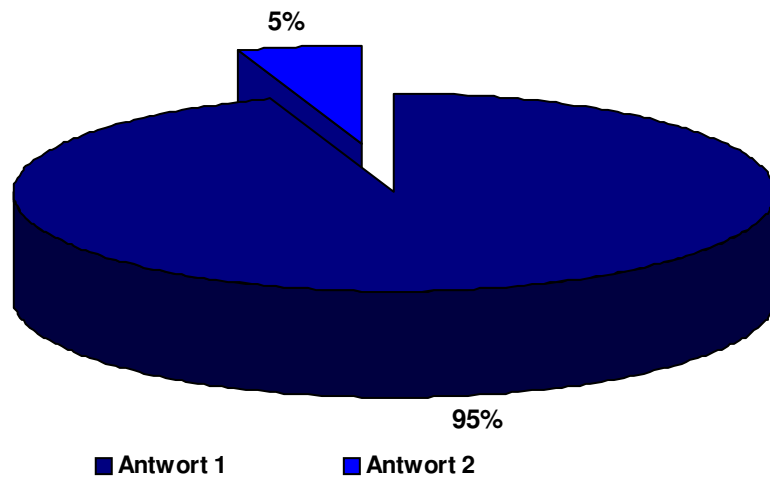
- Die BGF in nicht ausgebauten jedoch nutzbaren Dachräumen soll voll angerechnet werden, wenn die lichte Höhe an der höchsten Stelle mehr als 1,25 m beträgt und der Raum begehbar ist. Es sollen hier nicht mehr, wie bisher die Regel, nur die Flächenanteile solcher Dachräume angerechnet werden, die eine gewisse lichte Höhe aufweisen. Die neue Definition ist



Antwort	Nr.
geeignet, da marktgerecht.	1
ungeeignet, da extreme Kostensprünge zwischen Gebäuden entstehen, deren lichte Höhe an der höchsten Stelle 1,20 m bzw. 1,30 m beträgt.	2

Baunebenkosten

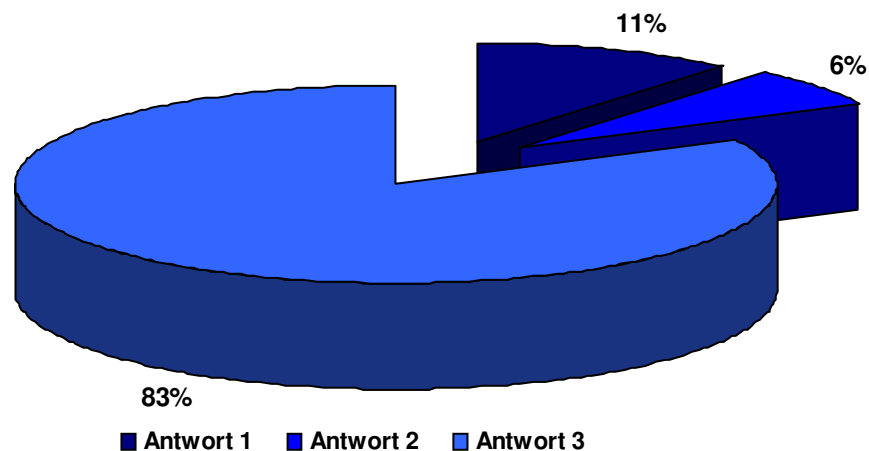
- Die Baunebenkosten sind bei den NHK 2005 als Spannenwerte angegeben. Es werden keine Hinweise gegeben, wie die Einordnung in die Spannen erfolgen soll. Für die Baunebenkosten



Antwort	Nr.
sollen Hinweise gegeben werden, wie sie in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und den Planungsanforderungen (Standard) angesetzt werden können.	1
müssen keine Hinweise gegeben werden.	2

Standardeinordnung nach DIN 276

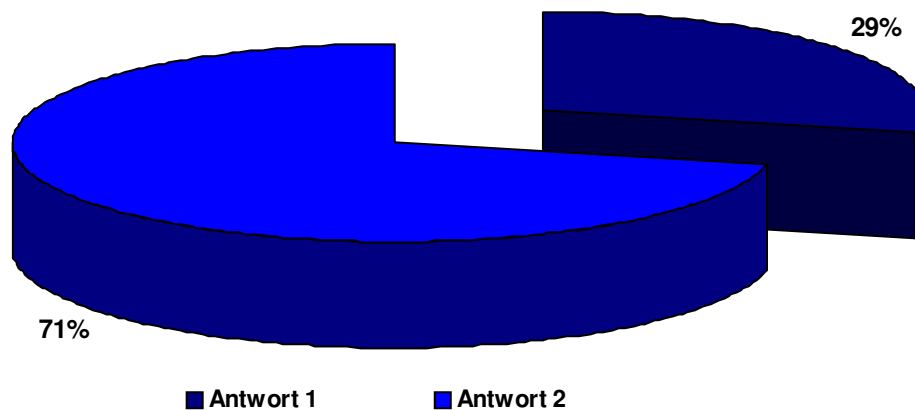
- Die Standardeinordnung der NHK 2005 erfolgt streng nach den Begriffen, den Zuordnungen und der Reihenfolge der zweiten Ebene der DIN 276. So sind die Bodenbeläge bei nicht unterkellerten Wohngebäuden unter der Bezeichnung „320 Gründung“ zu suchen, bei unterkellerten Gebäuden bzw. den oberen Geschossen unter der Bezeichnung „350 Decken“. Andererseits befinden sich die Innentüren unter „340 Innenwände“ wieder. Die Reihenfolge der einzelnen Elemente nach der DIN 276 ist



Antwort	Nr.
geeignet und beizubehalten, da so eine Vereinheitlichung im Sprachgebrauch mit anderen Fachbereichen im Bauwesen erzielt wird.	1
unwichtig.	2
ungeeignet, da die Immobilienkäufer, -verkäufer und andere Nutzer von Verkehrswertgutachten eine andere, nicht DIN-orientierte Sicht auf ein Gebäude haben; die Reihenfolge und Zuordnung der einzelnen Elemente sollte an die Bedürfnisse der Verkehrswertermittlung angepasst werden.	3

Kosten- statt Werteinfluss bei Standardeinordnung

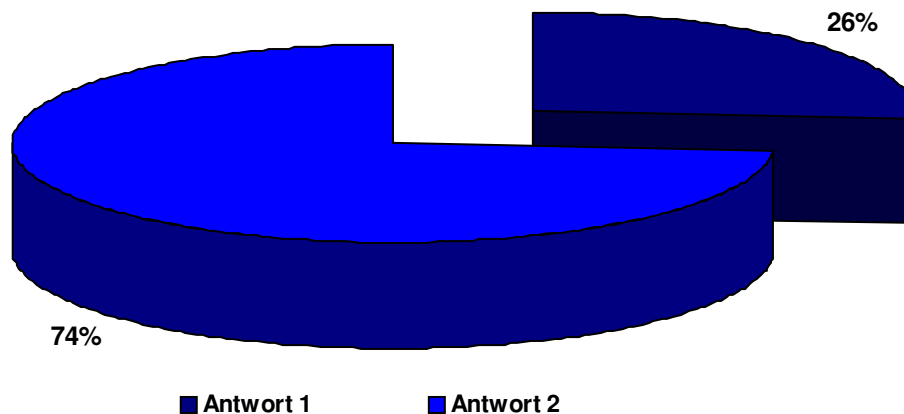
- In der Standardeinordnung der NHK 2005 sind Elemente aufgeführt, die nachgewiesener Maßen zwar einen Kosteneinfluss, i.d.R. aber keinen oder nur einen äußerst geringen Werteinfluss besitzen (z.B. „Baugrube“) bzw. deren werterhöhenden Einfluss in der Verkehrswertermittlung i.d.R. nicht über die Herstellungskosten ermittelt wird (z.B. „Pfahlgründung“). Diese Elemente sollen in der Standardbeschreibung zu den NHK 2005



Antwort	Nr.
bleiben, da dadurch die Liste vollständig ist und der Gutachtenleser klar erkennt, dass hier kein Werteinfluss besteht.	1
nicht aufgeführt werden, da sie den Gutachtenleser irritieren würden und regelmäßig Stellungnahmen des Sachverständigen nach sich zögen.	2

Null-Punkte-Standards

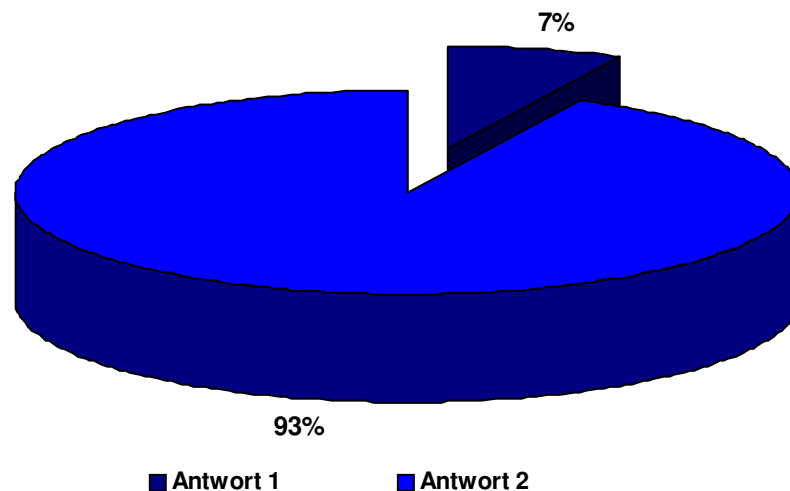
- In der Standardeinordnung der NHK 2005 sind Elemente aufgeführt, die bei bestimmten Gebäudearten keinen Werteeinfluss besitzen und denen „0“ Punkte zugeordnet sind (z.B. „Förderanlagen“ und „Fernmeldeanlagen“ bei Reihenhäusern). Diese Elemente sollen in der Standardbeschreibung zu den NHK 2005



Antwort	Nr.
bei allen Gebäudearten bleiben, da dadurch die Liste vollständig ist und der Gutachtenleser klar erkennt, dass hier kein Werteeinfluss besteht.	1
bei den Gebäudearten, bei denen sie mit „0“ bepunktet werden, nicht aufgeführt werden, da sie den Gutachtenleser irritieren und regelmäßig Stellungnahmen des Sachverständigen nach sich zögen.	2

Punkteschemata wechseln

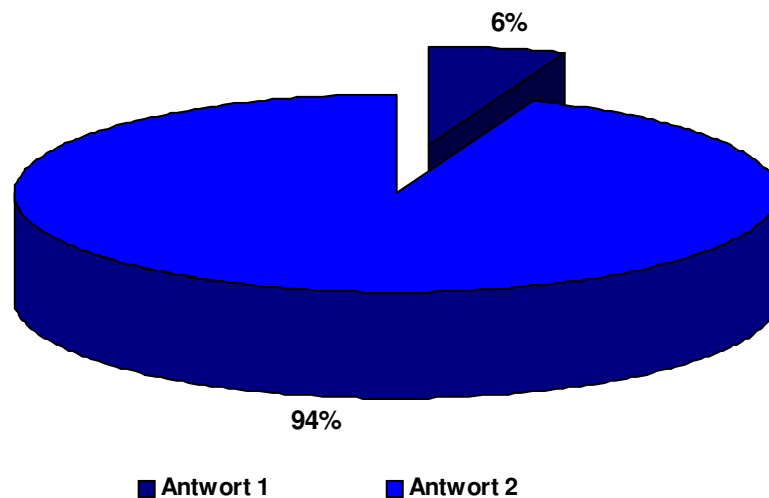
- In der Standardeinordnung der NHK 2005 sind den einzelnen Elementen Kostenanteile in Form von Punkten zugeordnet. Aus der Summe der Einzelpunkte kann der jeweilige Standard (einfach / mittel / hoch) abgelesen werden. Dabei sind den einzelnen Elementen bei Doppel- und Reihenendhäusern, bei Reihenhäusern und bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils andere Einzelpunkte zugeordnet. Ebenso sind bei diesen Gebäudearten jeweils andere Gesamtpunktzahlen erforderlich, um den einfachen, mittleren oder hohen Standard zu erreichen. Daraus ergibt sich, dass die Euro/m²-Werte der einzelnen Gebäudearten vom Sachverständigen nicht mehr verglichen werden können.



Antwort	Nr.
Ist sehr geeignet, eine Vergleichbarkeit ist nicht erforderlich.	1
Sollte über die einzelnen Gebäudearten hinweg harmonisiert werden, da dadurch qualifizierte Aussagen möglich werden.	2

Enge Punktespannen

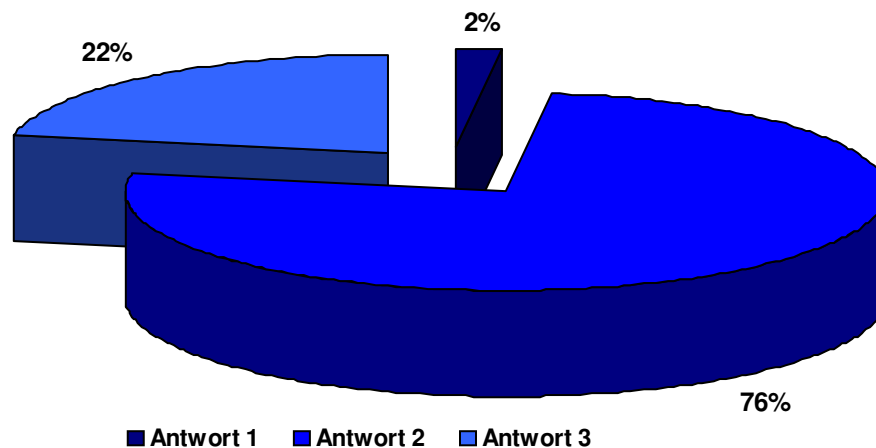
- In der Standardeinordnung der NHK 2005 beträgt der Unterschied zwischen der Mindestpunktzahl des einfachen Standards und der des hohen Standards tlw. nur 2 Punkte. D. h. ein einziger Punkt entscheidet hier über die Einstufung in „einfach“ oder „mittel“, zwei Punkte über „einfach“ oder „hoch“. Dadurch können sich Unterschiede in den NHK von bis zu 50 % ergeben.



Antwort	Nr.
Die engen Punktegrenzen sind hinreichend für die Wertermittlung, die Sprünge sind sachgemäß.	1
Die Punktegrenzen sind deutlich zu erweitern um, ggf. durch Interpolation, differenzierte Einstufungen des Gebäudes zu ermöglichen und Sprünge zu vermeiden.	2

Wegfall des „einfachsten“ Standards

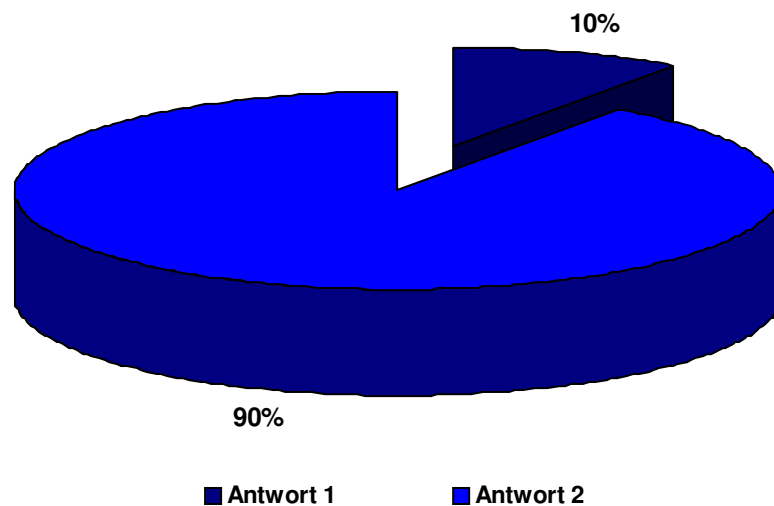
- Mit den NHK 2005 werden neue Merkmale für die Standardeinordnung vorgegeben. So gehört bei Einfamilienhäusern z.B. eine Dreifachverglasung zum Standard „mittel“, ein Wärmedämmverbundsystem zum Standard „einfach“. Typische Merkmale älterer Objekte sind nicht mehr aufgeführt. Ihre Einordnung ist daher nicht möglich.



Antwort	Nr.
Das ist kein Problem, diese Objekte werden kaum gehandelt. Eine Definition des „einfachsten“ Standards ist überflüssig.	1
Dies ist nicht praxistauglich, da diese Objekte den Großteil des Marktgeschehens ausmachen. Eine Definition des „einfachsten“ Standards ist unbedingt erforderlich.	2
Dies ist nicht praxistauglich, da diese Objekte den Großteil des Marktgeschehens ausmachen. Allerdings ist eine Definition eines „einfachsten“ Standards nicht erforderlich. Es können ggf. frei sachverständige Abschläge vom einfachen Standard gemacht werden.	3

Neue Alterswertminderung

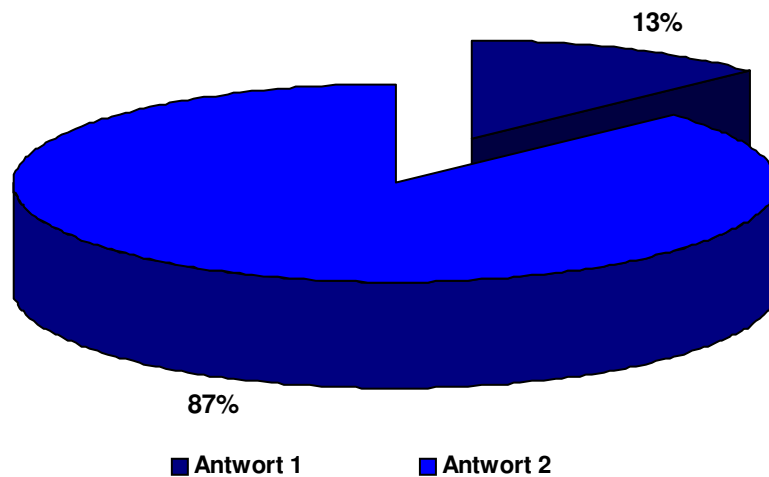
- Es wird eine neue Alterswertminderung vorgeschlagen, die nicht mehr die Restnutzungsdauer sondern zukünftig alleine das Alter des Gebäudes berücksichtigen soll.



Antwort	Nr.
Geeignet; das Gebäudealter ist ein besserer Maßstab für den Zeitwert als die Restnutzungsdauer.	1
Ungeeignet; die Restnutzungsdauer ist ein besserer Maßstab für den Zeitwert als das Gebäudealter.	2

Restwert 100%

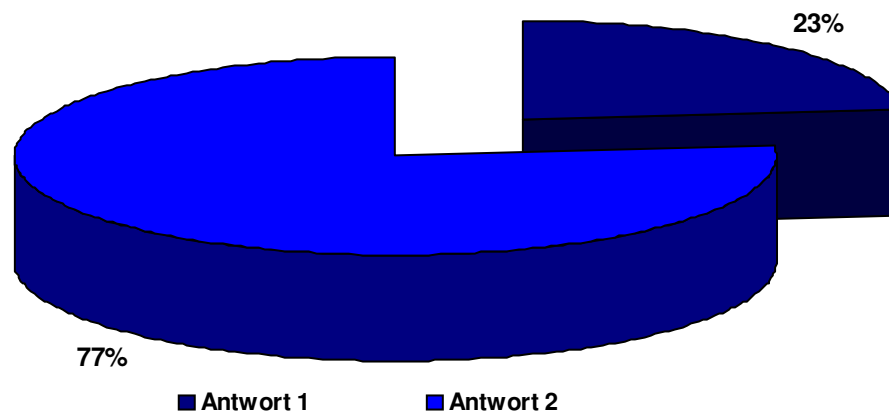
- Der Restwert von Gebäuden soll bei 100 % der Herstellungskosten beginnen.



Antwort	Nr.
Geeignet; die Werte für individuellen Wohnungsbau (im Zweiterwerb) von nur wenigen Jahren alten Gebäuden liegen nahe 100 % der Herstellungskosten.	1
Ungeeignet; die Werte für individuellen Wohnungsbau (im Zweiterwerb) von nur wenigen Jahren alten Gebäuden liegen deutlich unter 100 % der Herstellungskosten.	2

Restwert ab Alter von 100 Jahre

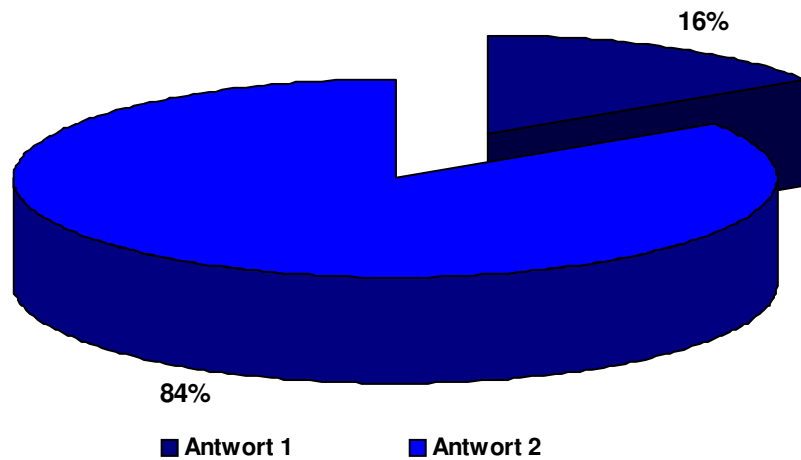
- Bei Gebäuden, die die angesetzte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten haben, wird der Restwert nach einem eigenen Modell ermittelt. In diesem Modell wird unterstellt, dass nach 100 Jahren der Wert eines Gebäudes ausschließlich aus dem Wert der erneuerbaren Bauteile bestehe. Die Restnutzungsdauer eines solchen Gebäudes soll sachverständig frei geschätzt werden.



Antwort	Nr.
Geeignetes Modell.	1
Ungeeignetes Modell.	2

Bauschäden

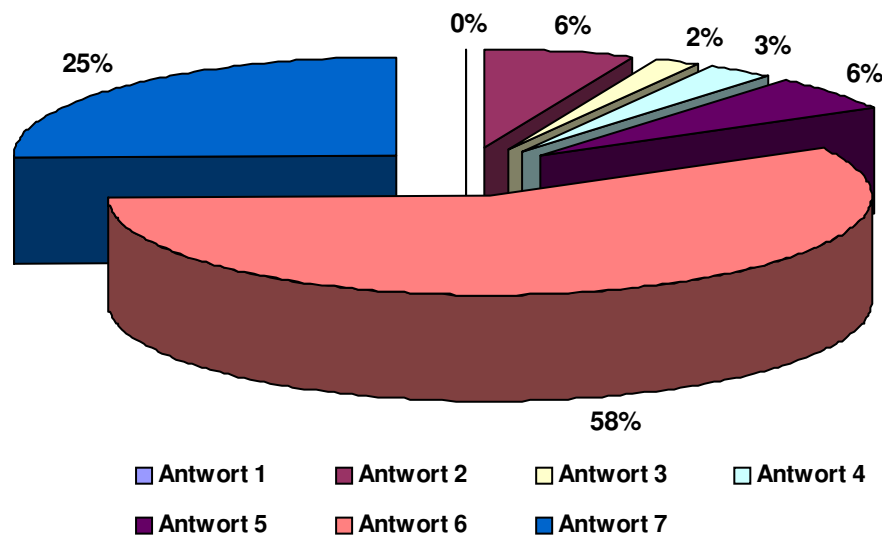
- Zur Ermittlung der Werteeinflüsse von Bauschäden wird eine Tabelle angegeben, in der den einzelnen Bauelementen der prozentuale Kostenanteil an den Gebäudeherstellungskosten zugeordnet wird.



Antwort	Nr.
Geeignet; der Werteeinfluss von schadhaften Elementen entspricht hinreichend dem Herstellungskostenanteil.	1
Ungeeignet; die Behebung eines Schadens ist i.d.R. wesentlich aufwändiger und daher auch kostenintensiver als die Neuherstellung.	2

Gesamtwürdigung

- Gesamtwürdigung des Entwurfs der NHK 2005



Antwort	Nr.
Voll praxistauglich; sollte ohne Änderungen in die WertR eingehen.	1
Bedingt praxistauglich; die Werte und Beschreibungen sollten vorher harmonisiert werden.	2
Bedingt praxistauglich; das vorgeschlagene Alterswertminderungsmodell sollte nicht übernommen werden.	3
Bedingt praxistauglich; das vorgeschlagene Modell zur Schadenswertermittlung sollte nicht übernommen werden.	4
Bedingt praxistauglich; die Werte und Beschreibungen sollten vorher harmonisiert und das vorgeschlagene Alterswertminderungsmodell sollte nicht übernommen werden.	5
Bedingt praxistauglich; die Werte und Beschreibungen sollten vorher harmonisiert und das vorgeschlagene Alterswertminderungsmodell und das Modell zur Schadenswertermittlung sollten nicht übernommen werden.	6
Nicht praxistauglich.	7

Fragen – Antworten – Kommentar

- Eine ausführliche fachliche Diskussion der Ergebnisse können Sie in der Ausgabe 01|2009 „immobilien & bewerten“, der Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis nachlesen.
- Dort finden Sie auch einen Kommentar, was von den neuen NHK 2005 zu erwarten ist und welche neuen Anforderungen auf die Anwender zukommen werden.

Dipl.-Ing. (Ass.) Christian Sauerborn

Leiter Marktforschung

Sprengnetter GmbH