

# **Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung**

## Themen:

Mietausgangsgrößen

Bewirtschaftungskosten

Modernisierungsrisiko

Kapitalisierungszinssatz

Bonn, 03.06.1998

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Vorbemerkung</b>	3
<b>1. Mietausgangsgrößen</b>	
1.1 Definition der Mietflächen	4
1.2 Definition Mietbegriff / Mieten	4
1.3 Ableitung des Mietansatzes aus dem Marktgeschehen	5
1.4 Handhabung des Mietansatzes für die Beleihungswertermittlung	5
<b>2. Bewirtschaftungskosten</b>	6
2.1 Definition	6
2.2 Definition der einzelnen Bewirtschaftungskosten	7
2.3 Abhängigkeiten und Zuordnung der Bewirtschaftungskosten	8
2.4 Ableitung der Bewirtschaftungskosten aus dem Marktgeschehen	9
2.5 Relation zwischen Bewirtschaftungskosten und Miethöhe	11
2.6 Maßstäbe für die Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten bei der Beleihungswertermittlung	11
<b>3. Modernisierungsrisiko/Revitalisierungsrisiko</b>	15
<b>4. Kapitalisierungszinssätze</b>	17
4.1 Definition	17
4.2 Exkurs: Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Marktgeschehen nach WertV	18
4.3 Ableitung des Kapitalisierungszinses für die Beleihungswertermittlung	18

## 0. Vorbemerkung

Der Verband deutscher Hypothekenbanken hat seit 1995 die Fragen des Sachverständigen- und Bewertungswesens intensiv diskutiert, um über das mitgliederspezifische Interesse hinaus eine Plattform zu schaffen, die einerseits bei der Bewertungsmethodik einheitliche Standards setzt und andererseits die Stellung der Gutachter stärkt. Diesbezüglich wurde ein Zertifizierungssystem aufgebaut, welches seit 1996 den in Hypothekenbanken bzw. für Hypothekenbanken tätigen Sachverständigen die Möglichkeit bietet, ihr Know-how in einer Zertifizierungsprüfung zu demonstrieren.

Hinsichtlich der Methodik der Beleihungswertermittlung wurden zeitgleich die Gespräche mit dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen intensiviert und mündeten im Oktober 1996 in dem Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien, in welchem neben der Philosophie des Beleihungswertes im Sinne von § 12 HBG vor allem die Präzisierung der Unterschiede zwischen Beleihungswert und Verkehrswert vorgenommen worden sind. Dieses Grundsatzpapier wurde mittlerweile in englischer, polnischer und ungarischer Sprache übersetzt. Es dient innerhalb der Hypothekenbankenbranche als Positionspapier zur Abgrenzung gegenüber dem Verkehrswert und wurde auf (west-) europäischer Ebene dazu verwendet, die Eigenständigkeit des Beleihungswertbegriffes für kreditwirtschaftliche Zwecke in Abgrenzung zum Open Market Value als Begriff der englischen Chartered Surveyors herauszustellen.

Darüber hinaus ist die deutsche Position zum Beleihungswert auch über die Fédération Hypothécaire in eine gemeinsame Philosophie des europäischen Beleihungswertes (European Mortgage Lending Value, EMLV) eingeflossen. Dieser EMLV kann zukünftig auf europäischer Ebene aufgrund der im November 1997 verabschiedeten Solvabilitätsrichtlinie für die Berechnung der Eigenkapitalunterlegung gewerblicher Hypothekarkredite verwendet werden.

Die folgenden Ausführungen des vom Ausschuß für Bewertungsfragen in Absprache mit dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen entwickelten Papiers sind als weitere Konkretisierungsstufe des Grundsatzpapiers zu sehen. Da die Eigenständigkeit des Beleihungswertes im Ertragswertverfahren in den Komponenten eines nachhaltigen Mietansatzes, eines ausreichend hohen Abzuges der Bewirtschaftungskosten, eines ggf. zu berücksichtigenden Modernisierungsrisikos und in einem langfristig sicheren Kapitalisierungszinssatz begründet ist, gilt es vor allem, diese Besonderheiten zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gilt, daß jede Ertragswertberechnung einer Immobilie unabhängig von ihrer Zweckbestimmung (z. B. Beleihungswert oder Verkehrswert) als finanzmathematisches Ergebnis von wesentlichen, variablen Einflußfaktoren bestimmt wird. Dies sind im einzelnen:

- Mietansatz
- Bewirtschaftungskosten
- Kapitalisierungszinssatz
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Realistische Ergebnisse, die das langfristige Marktgeschehen widerspiegeln, entstehen alleine aus dem fachkundigen Verknüpfen dieser sorgfältig ermittelten einzelnen Komponenten, unter Beachtung ihrer jeweiligen Auswirkungen auf das Gesamtergebnis. Nur auf diese Weise lassen sich Wertverzerrungen vermeiden, wie sie u. U. durch eine isolierte Betrachtungsweise einzelner oder mehrerer Faktoren entstehen können.

So zeigt eine einfache Analyse, wie sich alleine unter Einbeziehung von zwei Einflußfaktoren, z. B. Bewirtschaftungskosten und Kapitalisierungszins, das Gesamtergebnis überproportional verändern kann. Werden etwa unter dem Aspekt einer Wertreduzierung beide Faktoren um 10 % variiert, so vermindert sich der Ertragswert gegenüber dem Ausgangsergebnis um ca. 18 % vice versa. Bei einer Änderung von 15 % beträgt die Wertdifferenz sogar ca. 27 %.

Während die spezielle Zweckbestimmung des Beleihungswertes gemäß § 12 HBG im Grundsatzpapier behandelt wurde, sollen bezüglich der Mietausgangsgrößen, der Bewirtschaftungskosten, des Modernisierungsrisikos und des Kapitalisierungszinssatzes im folgenden die besonderen methodischen Anforderungen näher beschrieben werden.

Dazu werden zunächst die Begriffe definiert und sodann in beleihungsrelevante objektartbezogene Zusammenhänge gesetzt. Die Basis zur Bestimmung dieser Größen und deren Zusammenhänge bilden immer das Marktgeschehen und die marktüblichen Gepflogenheiten. Daraus werden Maßstäbe für die Methodik der Beleihungswertermittlung abgeleitet.

## **1. Mietausgangsgrößen**

### **1.1 Definition der Mietflächen**

Die Mietfläche entspricht der vermietbaren Wohnfläche bei wohnwirtschaftlicher Nutzung und der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung.

1.1.1 Die vermietbare Wohnfläche (Netto-Grundfläche der Wohnung) erfährt ihre Definition nach den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (II. BV), ersatzweise nach DIN 283 (inzwischen zurückgezogen).

1.1.2 Bei gewerblichen Mietflächen besteht keine gesetzliche Vorgabe. Allerdings gibt es nach DIN 277 eine Definition der Bauwerksflächen. Eine der gängigen Vermietungsflächen ist danach die Netto-Grundfläche (NGF), entsprechend der Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrißebenen eines Bauwerkes, einschließlich freiliegender Installationen und fest eingebauter Gegenstände; die NGF gliedert sich in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche. Die Nutzfläche nach DIN 277 entspricht nicht der gewerblichen Mietfläche.

Für die Beleihungswertermittlung sollte als Mietfläche grundsätzlich nur die modifizierte Netto-Grundfläche innerhalb der Mieteinheit (reduziert um Funktionsflächen und Verkehrsflächenanteile, bestehend aus Treppenhäusern und Aufzügen) in Ansatz gebracht werden. Zusätzlich können fallweise allgemein zugängliche Verkehrsflächen außerhalb der Mieteinheit (z.B. Hallen, Foyers, Flure) anteilig in die Mietfläche einbezogen werden, soweit ortsüblich gebräuchlich. Diese Vorgabe wird für Büroräume durch die Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) weitestgehend abgedeckt.

### **1.2 Definition Mietbegriff / Mieten**

Die Verwendung und Definition von Mietbegriffen im Rahmen der Beleihungswertermittlung soll verbindlich, wie folgt, festgelegt werden:

Netto-Kaltmiete:     Miete (nachhaltige Marktmiete), ohne mieterseitige Nebenleistung

aus umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, ohne Mehrwertsteuer.

- Brutto-Kaltniete: Miete, einschließlich auf Mieter umlagefähigem Bewirtschaftungskostenaufwand (ohne Heizung), ohne Mehrwertsteuer.
- Brutto-Warmmiete: Warmmiete, einschließlich auf Mieter umlagefähigem Bewirtschaftungskostenaufwand (incl. Heizung), ohne Mehrwertsteuer.
- Reinertrag: Verbleibender Mietanteil nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten, ohne Mehrwertsteuer.

Die jährlichen Mieterträge werden als Jahres-Netto-Kaltniete, Jahres-Brutto-Kaltniete, Jahres-Brutto-Warmmiete bzw. Jahres-Reinertrag bezeichnet.

Die allgemeine Definition der **Jahres-Netto-Kaltniete** entspricht im wesentlichen dem **Jahres-Rohertrag** nach § 17 WertV.

Bei den Mietansätzen für die Beleihungswertermittlung ist zu berücksichtigen, daß sie den erhöhten Anforderungen im Hinblick auf lange Gültigkeit und Nachhaltigkeit genügen müssen.

### 1.3 Ableitung des Mietansatzes aus dem Marktgeschehen

- 1.3.1 Nahezu alle Mietabschlüsse (Verträge), Mietspiegel und Vergleichsmietpublikationen basieren in Deutschland - im Gegensatz zu früher - auf sogenannten Netto-Mietvereinbarungen. Daneben werden regelmäßig die umlagefähigen Neben-/Betriebskosten gesondert aufgeführt, die die Mieter i. d. R. zusätzlich zur Miete entrichten (sogenannte Zweite Miete).
- 1.3.2 Diese unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Netto-Kaltnieten bieten eine weitgehend reale und objektive Vergleichsmöglichkeit, insofern sind sie auch Grundlage der in Deutschland gängigen Wertermittlungsverfahren.
- 1.3.3 Zu unterscheiden ist grundsätzlich zwischen der Marktüblichkeit von Mietvertragsvereinbarungen und den individuell vorhandenen Vertragsabschlüssen und Mietverhältnissen. D. h., bei bestehenden Verträgen und Mietverhältnissen ist die Einzelfallprüfung (angesetzte Mietfläche, Höhe der vereinbarten Netto-Kaltniete, Umfang der umlagefähigen/nicht umlagefähigen Kosten) erforderlich, um ggf. individuelle Regelungen, die von der Normalbewirtschaftung abweichen, kritisch unter Würdigung der Nachhaltigkeit in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 1.4 Handhabung des Mietansatzes für die Beleihungswertermittlung

- 1.4.1 Der Gesamtmietaufwand für einen Mieter (Netto-Kaltniete und sämtliche mieterseitig zu tragenden Umlagen) ist für die Beurteilung des Objektes hinsichtlich der Wiedervermietung oder der Veräußerbarkeit von Bedeutung. Dementsprechend würde die Brutto-Warmmiete einen ausreichenden Aufschluß über die Gesamtaufwendungen (einschließlich der Nutzungskosten wie Heizung, Klimaanlage, Wasser, Strom, Gas, Müll, Bewachung, Reinigung etc.) geben. Die Einschätzung dieser Gesamtaufwendungen ist jedoch problematisch, da sie im Regelfalle wegen der stark

verbrauchsabhängigen Anteile - insbesondere für Heizungskosten - einer großen Ungenauigkeit unterliegen.

Demnach bietet der Ansatz von Bruttokalt- oder Nettokaltmiete eine verlässliche Ausgangsgröße für die Beleihungswertermittlung, da die stark verbrauchsabhängigen Komponenten reduziert bzw. ausgeschlossen sind.

Ziel ist, den nachhaltig erzielbaren Reinertrag zu ermitteln. Dies kann sowohl auf Basis der Bruttokaltmiete als auch der Nettokaltmiete erfolgen.

- 1.4.2 Brutto-Kaltmieten als Ausgangsgrößen führen zu realistischen Ertragswerten, wenn die abgesetzten Bewirtschaftungskosten der Summe aus den umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und den von der Netto-Kaltmiete abzuziehenden (beim Eigentümer verbleibenden) nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten entspricht.
- 1.4.3 Die Netto-Kaltmiete kann unmittelbar aus den verfügbaren Marktdaten abgeleitet werden. Dadurch sind reale und objektive Vergleichsmöglichkeiten gegeben. Die nachhaltige Netto-Kaltmiete sollte daher als transparente Mietausgangsgröße Eingang in die Beleihungswertermittlung finden.
- 1.4.4 Der Sachverständige hat sich auch bei der Verwendung von Netto-Kaltmieten mit der Wirtschaftlichkeit und damit der Konkurrenzfähigkeit eines zu bewertenden Objektes ausreichend auseinander zu setzen. Hierzu sind Aussagen über die Höhe der Betriebskosten und ihre Angemessenheit erforderlich. Eine dabei evtl. erkennbare Unwirtschaftlichkeit des Objektes aufgrund zu hoher Gesamtaufwendungen (Nachteile gegenüber dem Markt) sollte dann für die Beleihungswertermittlung Berücksichtigung finden. Dies ist entweder bei den Bewirtschaftungskosten (Erhöhung) oder der nachhaltigen Netto-Kaltmiete (reduzierter Ansatz) möglich. Eine weitere Korrektur muß - entsprechend den speziellen Anforderungen der Beleihungswertermittlung - der Mietansatz erfahren, wenn z. B. zeitlich begrenzte Mehrerträge (Overrent) gegeben sind, die nicht zu berücksichtigen sind.

## **2. Bewirtschaftungskosten**

### **2.1 Definition**

Die Bewirtschaftungskosten sind exemplarisch für den Wohnungsbau in der II. Berechnungsverordnung (§§ 24 bis 29) und der WertV (§ 18) definiert. Hiernach handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie sind nach den Grundsätzen einer ordentlichen (normalen) Bewirtschaftung und nach der Art der Nutzung zu bemessen. In Anlehnung an diese Definitionen setzen sich die Bewirtschaftungskosten zusammen aus: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

In der Vertragspraxis des Gewerbemietmarktes werden diese Kostenarten und Definitionen i. d. R. analog angewandt.

### **2.2 Definition der einzelnen Bewirtschaftungskosten**

### 2.2.1 Abschreibung

Unter Abschreibung versteht man im Rahmen der Wertermittlung die periodische Kapitalrückführung der auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteile zum Ausgleich der Wertminderung in Folge Alters und Abnutzung. Es handelt sich um eine finanzmathematische Betrachtung im Sinne von einer Rückführung des investierten Kapitals.

Im Ertragswertverfahren richtet sich die Rückführung des Kapitals allein nach den wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Zinseszinsrechnung, bezogen auf den anteiligen Gebäudeertrag während der angenommenen Restnutzungsdauer. Die Aufrechterhaltung der Ertragsfähigkeit erfolgt über die Instandhaltung und ist somit nicht Gegenstand der Abschreibung.<sup>1</sup>

### 2.2.2 Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich u.a. um Kosten und Gebühren für:

- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Neuvermietung, Abschluß von Mietverträgen
- Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr, Jahresabschluß
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten.

### 2.2.3 Betriebskosten

Hierbei handelt es sich um laufende Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück bzw. dessen bestimmungsmäßigem Gebrauch und seiner baulichen Anlagen entstehen. Im wesentlichen handelt es sich um Aufwendungen für:

- laufende öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer)
- Wasserversorgung, Entwässerung
- Heizungsversorgung
- Kälteversorgung
- Warmwasserversorgung
- Aufzugsbetrieb
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr, Hausreinigung
- Gartenpflege
- Gemeinschaftsbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantenne
- sonstige Betriebskosten.

### 2.2.4 Instandhaltungskosten (Normalinstandhaltungskosten)

---

<sup>1</sup> Im Wertermittlungsverfahren nach WertV ist die Abschreibung bereits im Vervielfältiger enthalten, wodurch bei gleichem Soll- und Abschreibungszins der Rentenbarwert des anteiligen Gebäudeertrages bezogen auf die erwartete Restnutzungsdauer ermittelt wird. Wird mit diesem Vervielfältiger gerechnet, entfällt die Berücksichtigung der Abschreibung bei den Bewirtschaftungskosten. Wird auf ewig kapitalisiert, muß die Abschreibung bei den Bewirtschaftungskosten abgesetzt werden.

Hierbei handelt es sich um Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung aufgewendet werden müssen (nach DIN 31051: Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes). Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung (einschließlich Ersatz) der baulichen Anlage, jedoch nicht deren Modernisierung. Der Ansatz der Instandhaltungskosten in der Wertermittlung ist unter Würdigung des vorgefundenen Objektzustandes auf den langjährigen Durchschnitt eines Objektes auszurichten. Während bei Neubauten die Aufwendungen anfangs gering sind, steigen sie mit zunehmendem Gebäudealter. Ein zum Bewertungszeitpunkt erkennbarer, akuter Instandhaltungsrückstau ist nicht den Instandhaltungskosten zuzuführen, sondern als gesonderter Wertabschlag in Höhe der erwarteten Aufwendungen zu berücksichtigen.

### 2.2.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Ertragsausfälle durch vorübergehenden Leerstand sowie uneinbringliche Mietrückstände und deren Kosten für die Rechtsverfolgung. Es wird als langjähriger Durchschnittssatz kalkuliert. Ein zum Bewertungszeitpunkt erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, welches deutlich über dem kalkulierten Durchschnittssatz liegt, ist als gesonderter Wertabschlag in Höhe des erwarteten Ausfalles anzusetzen, sofern es nicht bereits bei dem nachhaltigen Mietansatz berücksichtigt wurde.

## 2.3 Abhängigkeiten und Zuordnung der Bewirtschaftungskosten

Betrachtet man die einzelnen Bewirtschaftungskostenarten entsprechend dem Marktgeschehen, so ergeben sich bei deren Bemessung regelmäßig folgende Abhängigkeiten und Zuordnungen:

- Abschreibung: Finanzmathematische Kapitalsammlung nach den Regeln der Rentenrechnung (progressiver Verlauf), Bestimmungsfaktoren sind Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszins und Gebäudeertragsanteil. Eine direkte prozentuale Ableitung aus der Miete ist nicht gegeben. (Bei Verwendung des Vervielfältigers nach WertV entfällt der gesonderte Ansatz.)  
⇒ Vermieterseitige Zuordnung.
- Verwaltungskosten: Fixkosten nach:
  - Nutzungsart
  - Anzahl der Vermietungseinheiten
 Bei Wohnflächen generell miethöhenunabhängige Kostenbemessung, bei Gewerbevermietung Ausrichtung nach Nutzungseinheiten, Mietfläche oder Miethöhe.  
⇒ Regelmäßig vermierterseitiger Aufwand. Bei Gewerbevermietung - je nach Vertragsvereinbarung - teilweise auch auf Mieter umlagefähig. (Gutachterliche Einschätzung)
- Betriebskosten: Kostenabhängig von tatsächlich anfallenden Gebühren und Aufwendungen. Lediglich bei den Energiekosten sind z. T. gebäudespezifische Eigenschaften von Einfluß, ansonsten entstehen die Kosten im wesentlichen gebühren- und verbrauchsabhängig. Ein (prozentualer) Bezug zur Miete ist nicht gegeben.

- ⇒ Generell mieterseitige Zuordnung. Die Aufwendungen werden - bis auf Ausnahmen - regelmäßig über die Umlage gesondert zur Miete erhoben, entsprechend dem geltenden Mietrecht. Einzelne Vertragsgestaltungen sind zu beachten.  
(Gutachterliche Einschätzung)
- Instandhaltung: Gebäudebedingte Aufwendungen je nach Ausstattung und Bauweise, kein prozentualer Bezug zur Miete gegeben.  
Die Kosten sind abhängig von:
- Alter und Zustand der Gebäude
  - Ausstattungsstandard (Qualität)
  - Bauweise und -konstruktion
  - Nutzungsart
- Instandhaltungskosten können aufgrund von Erfahrungswerten, Publikationen (z.B. II. BV) sowie anhand prozentuaalem Ansatz vergleichbarer Neubaukosten ermittelt werden.
- ⇒ Generell vermierterseitiger Aufwand, in der Regel zumindest für Dach und Fach. Schönheitsreparaturen in der Regel mieterseitig, bei gewerblichen Vermietungen auch Teilübernahme der Instandhaltungskosten für Dach und Fach durch Mieter möglich.  
(Gutachterliche Einschätzung)
- Mietausfallwagnis: Steht im Bezug zum Mietertrag unter Berücksichtigung von:
- Miethöhe
  - Restlaufzeit der Mietverträge
  - individuellen Objekteigenschaften
  - Marktsituation
  - Mieterbonität
- ⇒ Vermieterseitige Zuordnung. (Gutachterliche Einschätzung)

## 2.4 Ableitung der Bewirtschaftungskosten aus dem Marktgeschehen

Die Bewirtschaftungskosten teilen sich auf in Kosten, die vom Vermieter zu tragen sind und Kosten, die als Umlage auf den Mieter zusätzlich zur Miete anfallen. Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung sind nach geltendem Mietrecht beispielsweise die Betriebskosten voll auf die Mieter umlagefähig (wenn im Mietvertrag vereinbart), bei Gewerbevermietungen werden darüber hinaus regelmäßig auch Kosten der Verwaltung und der Instandhaltung zumindest teilweise umgelegt. Grundsätzlich können Mietverträge besonders in diesem Bereich stark voneinander abweichen - insofern empfiehlt sich die Einzelfallprüfung. Dennoch ergeben sich Regelmäßigkeiten, die bei der Ermittlung des Bewirtschaftungskostenansatzes für einen Vermieter (Grundstückseigentümer) als üblicher, marktkonformer "Normalaufwand" anzusehen sind.

- 2.4.1 Bei der Festlegung dieser marktüblichen nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten lassen sich grundsätzlich 2 Objektgruppen unterscheiden:
- a) Wohnobjekte
    - Instandhaltungskosten
    - Mietausfallwagnis

- Verwaltungskosten

b) Gewerbeobjekte

- Instandhaltung (objektartdifferenziert)
- Mietausfallwagnis
- Teile der Verwaltungskosten.

Sollten Teile der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten tatsächlich nicht vom Mieter getragen werden, erhöhen sie die anzusetzenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. (Gutachterliche Einschätzung)

2.4.2 Im Rahmen der Beleihungswertermittlung mit ihren erhöhten Anforderungen bezüglich langer Gültigkeitsdauer und somit dauerhaft nachhaltiger und sicherer Rein-Erträge ist über das konkrete Mietverhältnis hinaus ein höheres Maß an Standardisierung und Abstraktion im Hinblick auf die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten notwendig.

Basis hierfür ist die Festlegung einer einheitlichen, durch Erfahrung gestützten Standardmietsituation mit einer mietvertragsunabhängigen Definition der regelmäßig unter Risikogesichtspunkten vom Vermieter zu tragenden (d. h. nichtumlagefähigen) Kosten.

Im Sinne dieser Vorgaben sollen als Ausgangs- und Bezugsgrößen sowohl für wohnwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzungen die Nettokaltmiete, die umlagefähigen Betriebskosten und die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten gelten.

Standardsituation:

- A) Nettokaltmiete (nachhaltiger Mietertrag)
- B) Umlagefähige Betriebskosten (werden vom Mieter getragen)
- C) Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten (verbleiben beim Vermieter)
  - Instandhaltungskosten
  - Mietausfallwagnis
  - Verwaltungskosten

Im Hinblick auf die Höhe der nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind im Regelfall - insbesondere im gewerblichen Bereich - Vertragsvereinbarungen zugunsten des Vermieters (z. B. Triple-Net oder FRI-Vereinbarungen) nicht zu berücksichtigen. Es sei denn, daß aufgrund dieser Vertragsregelung bereits eine entsprechend niedrigere Miete vereinbart wurde.

Im Gegensatz dazu sind jedoch solche von den Standardvorgaben abweichende Vertragsbestimmungen, die die Kostenbelastung des Eigentümers erhöhen, etwa nicht vollständig umgelegte Betriebskosten, als Bewirtschaftungskostenenerhöhung bzw. Ertragsminderung (Kürzung des Nettokalt-Mietansatzes) bei der Beleihungswertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Relation zwischen Bewirtschaftungskosten und Miethöhe

2.5.1 Die Bewirtschaftungskosten sind - dies zeigen die vorstehenden Ausführungen - eine relativ eigenständige Größe. Sie stehen weitestgehend in keinem direkten Zusammenhang mit der Höhe der Mietzahlungen. Ausnahme bilden das

Mietausfallwagnis, die Abschreibung (wird im Vervielfältiger berücksichtigt) und in einzelnen Fällen die Verwaltungskosten (gewerblicher Bereich).

2.5.2 Verdeutlichen läßt sich dies beispielsweise durch Berechnungstableaus gleichartiger Gewerbe- bzw. Wohnobjekte bei jeweils unterschiedlichen Mieterträgen. Zu erkennen ist, daß bei geringen Mieten die objektbezogen angemessenen Bewirtschaftungskosten einen sehr hohen und bei hohen Mieten einen geringen Prozentsatz zur Miete aufweisen.

2.5.3 Allgemein gültige, prozentuale Pauschalansätze für Bewirtschaftungskosten sind deshalb in der Regel ein wenig probates Mittel für aussagekräftige transparente und damit risikoarme Bewertungen. Sie können bei zu schematischer und nicht sachgerechter Anwendung u. U. zu unangemessenen Wertverzerrungen führen. Aus diesem Grund ist die für das einzelne Bewertungsobjekt vorzunehmende differenzierte Ermittlung der Bewirtschaftungskosten daher von großem Vorteil und inzwischen Praxis bei qualifizierten Wertermittlungen, insbesondere für komplexe Bewertungsfälle.

Liegen keine abgerechneten Bewirtschaftungskosten vor, die als Beurteilungsgrundlage für die nachhaltigen Normalbewirtschaftungskosten dienen können, müssen sichere, durch Erfahrung gestützte Einzelkostenansätze gewählt werden, die entsprechend dem Erfahrungsschatz des Gutachters die zukünftige Entwicklung realistisch abbilden.

## **2.6 Maßstäbe für die Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten bei der Beleihungswertermittlung**

2.6.1 Die über einen langen Zeitraum gefestigten Abläufe am Immobilienmarkt und die hieraus abgeleiteten Immobilienmarktdaten - insbesondere die Höhe ortsüblicher Mieten und Pachten sowie die Höhe der Bewirtschaftungskosten - stellen die zuverlässige Datenbasis für eine Wertermittlung dar. Aus diesen gesicherten Marktdaten sind die, den langfristigen Ertragsrisiken Rechnung tragenden nachhaltigen Ansätze für die Beleihungswertermittlung im Sinne von § 12 HBG abzuleiten.

2.6.2 Anstelle der bisherigen Bewirtschaftungskostenpauschalen sind risikomindernde aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze (Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten sowie ggf. weitere nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten) zu wählen und ggf. zusätzlich auch ein objektartspezifisches Reinvestitionsrisiko/Modernisierungsrisiko zu berücksichtigen. Das Reinvestitionsrisiko wird zwar vom Markt im Rahmen der Miethöhe, der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz etc., antizipiert; es muß aber insoweit, wie es für den Zweck der Beleihungswertermittlung als nicht ausreichend eingestuft wird, in die gutachterliche Stellungnahme einbezogen werden (vgl. 3.).

2.6.3 Für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie für Mietausfallwagnis können nachfolgende aus langjähriger Erfahrungen gewonnene Einzelansätze verwendet werden:

### **Verwaltungskosten**

a) Wohnungsbau/gemischte Objekte

Kalkuliert auf der Basis der Einheiten

Bandbreiten der Kosten:

- Wohnungen 400,- bis 500,- DM/E p. a.
- Garagen 45,- bis 60,- DM/E p. a.

b) Gewerbliche Objekte

Wenn keine Kalkulation über Einheiten möglich, dann in Abhängigkeit von Miethöhe und Struktur des Objektertrag

Bandbreiten:

1 bis 3 % des Jahresrohertrages

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, daß der ausgewiesene, absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist.

### Instandhaltungskosten

Kalkulationsbasis Neubaukosten pro m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche ohne Baunebenkosten und Außenanlagen. In Abhängigkeit vom Objektzustand zum Zeitpunkt der Bewertung, vom Ausstattungsgrad/Technisierungsgrad und vom Alter, wobei die untere Grenze der Bandbreite für neue Objekte und die obere Grenze für ältere Objekte (Alter: 50 Jahre) zu sehen ist.

Kategorie A:

wie etwa Lager- und Produktionshallen

500,-- DM bis 1.000,-- DM (pro m<sup>2</sup> Neubaukosten\*) 0,8 - 1,2 %, Untergrenze 5,-- DM

Kategorie B:

wie etwa gewerbliche Objekte einfachen Standards, SB-Verbrauchermärkte

größer 1.000,-- DM (pro m<sup>2</sup> Neubaukosten\*) 0,8 - 1,2 %, Untergrenze 10,-- DM

---

\* pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche ohne Außenanlagen und ohne Baunebenkosten

**Kategorie C:**

wie etwa Wohngebäude und gewerbliche Gebäude, mittlerer Standard

größer ca. 2.000,-- DM (pro m<sup>2</sup> Neubaukosten\*) 0,5 - 1,0 %, Untergrenze 14,-- DM

**Kategorie D:**

wie etwa hochwertige Büro- und Handelsobjekte

größer ca. 4.000,-- DM (pro m<sup>2</sup> Neubaukosten\*) 0,4 - 0,8 %, Untergrenze 17,-- DM

Die Spanne der Herstellungskosten sind als Circa-Werte zu sehen.

**Mietausfallwagnis**

Standard:

- a) Wohnungsbau                    2 % oder im Einzelfall mehr
- b) Gewerbliche Objekte        4 % oder im Einzelfall mehr

Das Mietausfallwagnis ist konkret abhängig von der jeweiligen Objektart, dem Standort und dem einzelnen Beleihungsobjekt.

**2.6.4. Bandbreiten der anzusetzenden Bewirtschaftungskostenansätze**

Aufgrund der individuellen Objektkriterien (z.B. Nutzungsart, Lage, Ausstattung, Zustand) und unterschiedlicher Mietansätze ist bezüglich der Bewirtschaftungskosten eine detaillierte Einzelbetrachtung des Objekts notwendig.

Dies sollte - wie oben ausgeführt - mit Hilfe erfahrungsgestützter und objektspezifischer Einzelkostenansätze erfolgen.

Die Praxis der Beleihungswertermittlung zeigt als Ergebnis dieser Systematik für einige typische Objektgruppen unter Beachtung der individuellen Einflußgrößen Bandbreiten für die %-Sätze der anzusetzenden Bewirtschaftungskosten auf Basis der Nettokaltmiete auf:

---

\* pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche ohne Außenanlagen und ohne Baunebenkosten

### Exemplarische Bandbreiten von Bewirtschaftungskosten (ohne Ansatz für Betriebskosten)

Objektart	Neubaukosten DM/m <sup>2</sup>	Miete (p.M.) DM/m <sup>2</sup>	Instandhaltungskosten				Verwaltungskosten				Mietausfallwagnis				Bewirtschaftungskostenspanne					
			von		bis		von		bis		von		bis		DM/m <sup>2</sup> Mietfläche			% aus Miete		
			%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	von	bis	i.Mittel	von	bis	i.Mittel
<b>Wohnen</b>	2.000	7,50	[0,5]	14,00	0,9	18,00	[6,7]	6,00	8,0	7,15	2,0	1,80	2,0	1,80	21,80	26,95	24,38	24,2	29,9	27,1
	2.000	20,00	[0,5]	14,00	0,9	18,00	[2,5]	6,00	3,0	7,15	2,0	4,80	2,0	4,80	24,80	29,95	27,38	10,3	12,5	11,4
	3.000	7,50	[0,5]	15,00	0,8	24,00	[6,7]	6,00	8,0	7,15	2,0	1,80	2,0	1,80	22,80	32,95	27,88	25,3	36,6	31,0
	3.000	20,00	[0,5]	15,00	0,8	24,00	[2,5]	6,00	3,0	7,15	2,0	4,80	2,0	4,80	25,80	35,95	30,88	10,8	15,0	12,9
<b>Büros</b>	2.000	15,00	[0,5]	14,00	0,9	18,00	1,0	1,80	4,0	7,20	4,0	7,20	4,0	7,20	23,00	32,40	27,70	12,8	18,0	15,4
	2.000	40,00	[0,5]	14,00	0,9	18,00	1,0	4,80	4,0	19,20	4,0	19,20	4,0	19,20	38,00	56,40	47,20	7,9	11,8	9,8
	4.000	15,00	[0,4]	17,00	0,8	32,00	1,0	1,80	4,0	7,20	4,0	7,20	4,0	7,20	26,00	46,40	36,20	14,4	25,8	20,1
	4.000	40,00	[0,4]	17,00	0,8	32,00	1,0	4,80	4,0	19,20	4,0	19,20	4,0	19,20	41,00	70,40	55,70	8,5	14,7	11,6
<b>Läden</b>	2.000	25,00	[0,5]	14,00	0,9	18,00	1,0	3,00	4,0	12,00	4,0	12,00	4,0	12,00	29,00	42,00	35,50	9,7	14,0	11,8
	2.000	100,00	[0,5]	14,00	0,9	18,00	1,0	12,00	4,0	48,00	4,0	48,00	4,0	48,00	74,00	114,00	94,00	6,2	9,5	7,8
	4.000	25,00	[0,4]	17,00	0,8	32,00	1,0	3,00	4,0	12,00	4,0	12,00	4,0	12,00	32,00	56,00	44,00	10,7	18,7	14,7
	4.000	100,00	[0,4]	17,00	0,8	32,00	1,0	12,00	4,0	48,00	4,0	48,00	4,0	48,00	77,00	128,00	102,50	6,4	10,7	8,5
<b>Lager- und Prod.-Hallen</b>	1.000	5,00	[0,8]	8,00	1,2	12,00	1,0	0,60	4,0	2,40	4,0	2,40	4,0	2,40	11,00	16,80	13,90	18,3	28,0	23,2
	1.000	15,00	[0,8]	8,00	1,2	12,00	1,0	1,80	4,0	7,20	4,0	7,20	4,0	7,20	17,00	26,40	21,70	9,4	14,7	12,1

Hinweis: Instandhaltungskosten in %-Sätzen zu den Neubaukosten (ohne Außenanlagen u. Baunebenkosten) unter Beachtung von Untergrenzen in DM/m<sup>2</sup>, Verwaltungskosten bei Wohnen auf Basis DM 420,-- bzw. DM 500,-- jährlich und einer angenommenen Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup>.  
Alle Angaben beziehen sich auf die jährlichen Aufwendungen.

In der Regel weisen über 90 % aller Objekte mit den entsprechenden Einzelkostenansätzen, die sich in der Summe

- bei wohnlicher Nutzung  
zwischen 10 % bis 35 % (je nach Qualität und Miethöhe des Wohnobjekts)  
und
- bei gewerblicher Nutzung  
zwischen 10 % bis 30 % (je nach Qualität und Miethöhe des gewerblichen Objekts)

bewegen, grundsätzlich einen ausreichenden Abschlag im Sinne der realkreditspezifischen Anforderung an die Beleihungswertermittlung auf.

Da aber für die Beleihungswertermittlung der Gesichtspunkt, möglichst auch alle zukünftigen, potentiell den nachhaltigen Ertrag mindernden Risiken angemessen in die Wertfindung einzubeziehen, eine entscheidende Bedeutung besitzt, ist die Festlegung eines Mindestbewirtschaftungskostenansatzes auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 15 % sachlich gerechtfertigt und zweckmäßig.

Anwendung findet dieser Mindestansatz aber nur, wenn das prozentuale Ergebnis aus den standardisierten Einzelkostenansätzen kleiner ist als 15 %. In allen anderen Fällen ist die höhere Summe des Einzelkostenansatzes für die Höhe der Bewirtschaftungskosten maßgebend.

### **3. Modernisierungsrisiko/Revitalisierungsrisiko**

Bei dem sogenannten Modernisierungsrisiko handelt es sich um eine zu quantifizierende Größe, die aufgrund der langfristigen Wertbetrachtung bei bestimmten Objektarten in Abzug gebracht wird. Bislang wird das Risiko (besonders bei solchen Objekten mit höheren Mieten) bei der Beleihungswertermittlung durch erhöhte Bewirtschaftungskosten und/oder erhöhte Kapitalisierungszinssätze bzw. durch Reduzierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Ziel der angestrebten Einzelbetrachtung dieses Risikos ist es, dieses transparent und nachvollziehbar quantifizieren zu können.

Mit Hilfe des quantifizierten Modernisierungsrisikos sollen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen abgedeckt werden, die zusätzlich zu den Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der zum Bewertungszeitpunkt festgestellten Ertragsfähigkeit (Mietausgangsniveau) notwendig sind. Diesbezüglich ist ausschließlich der Modernisierungs-/Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen, der erforderlich ist, um das Ausgangsmietniveau dauerhaft zu sichern. Inwieweit dies durch laufende oder fallweise Modernisierungen erfolgt, ist dabei unerheblich.

Maßgebend für den Betrachtungs- und Risikozeitraum ist eine Frist von ca. 30 Jahren (Dauer eines üblichen Darlehens).

Ein zum Zeitpunkt der Bewertung in einem überschaubaren Zeitraum (rd. 3 - 5 Jahre) erkennbarer, akuter und konkreter Modernisierungsbedarf darf nicht über die Risikovorsorge aufgefangen werden. Wird ein solcher Bedarf bzw. Modernisierungsstau festgestellt, muß er auf der Basis der kalkulierten Aufwendungen als Wertminderung zusätzlich in Abzug gebracht werden. Allerdings können in diesem Fall sowohl die Vorteile infolge der Modernisierung als auch die Verringerung des Modernisierungsrisikos in die Bewertung mit einbezogen werden.

Das Modernisierungsrisiko ist insbesondere abhängig von:

- a) der Objektart
- b) der Lage des Objektes,
- c) der baulichen Struktur und Ausstattung des Objektes,
- d) dem Zustand des Objektes,
- e) und von der Höhe des Ausgangsmietniveaus.

Eine Immobilie, welche zum Bewertungszeitpunkt noch langfristig marktgängig ist, aber nicht mehr zeitgerechten Ansprüchen genügt, wird mit einem entsprechenden reduzierten Mietansatz versehen. Aufgrund des niedrigeren Mietniveaus unterliegt es nicht dem gleichen Modernisierungsdruck bzw. -risiko wie hochpreisige Vergleichsobjekte.

Vereinfacht ausgedrückt läßt sich feststellen:

Das Modernisierungsrisiko ist i. d. R. umso größer

- je zeitgemäßer Ausstattung und Zuschnitt sein müssen,
- je älter die Immobilie ist,
- je exponierter und zentraler die Immobilie ist,
- je höher die Mieten sind.

Aufbauend auf den langfristigen Erfahrungen lassen sich die relevanten Immobilienarten in vier Risikogruppen mit unterschiedlichem Risikograd einteilen, wobei die Extrepositionen durch kein (kalkulatorisches) Risiko (z.B. Wohnungsbau) und sehr hohes Risiko (z. B. Sanatorien) gebildet werden.

Als Bezugsbasis für das Modernisierungsrisiko im Sinne einer jährlichen Rücklagenbildung empfiehlt sich ebenso wie bei den Instandhaltungskosten ein prozentualer Anteil an den Neubaukosten (siehe Instandhaltungskosten). Dadurch wird auch verdeutlicht, in welchem Verhältnis diese Aufwendungen zur normalen Instandhaltung stehen.

Modernisierungsrisiko	% der Neubauherstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen)
Kein (kalkulatorisches) Modernisierungsrisiko  z. B. Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen	0 %
Geringes/mittleres Modernisierungsrisiko  z. B. größere Bürogebäude, große Bürokomplexe, innerstädtische Einkaufspassagen etc.	0,1 - 1,2 %
höheres Modernisierungsrisiko z. B. innerstädtische Hotels, Einkaufszentren, Warenhäuser, Freizeitimmobilien im Einzugsbereich von Städten etc.	0,5 - 2,0 %
sehr hohes Modernisierungsrisiko  z. B. Sanatorien, Kliniken, sonstige Freizeitimmobilien, Hotels und Warenhäuser mit besonders hohen Standortanforderungen etc.	0,75 - 3,0 %

In der Praxis der Wertermittlung kann das Modernisierungsrisiko durch

- eine verkürzte Restnutzungsdauer,
- eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes,
- eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten oder
- durch einen (individuellen) Wertabschlag

berücksichtigt werden, wobei die quantifizierte Auswirkung des Risikos auf die Beleihungswert-  
ermittlung im Ergebnis bei allen Varianten die gleiche sein muß.

Aus Gründen der Transparenz empfiehlt es sich bei der Beleihungswertermittlung, das  
Modernisierungsrisiko durch einen objektbezogenen Ansatz im Rahmen der  
Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

## 4. Kapitalisierungszinssätze

### 4.1 Definition

Der Kapitalisierungszinssatz ist Grundlage für die Ermittlung des Gegenwartswertes künftiger  
Erträge (Diskontierung). Er ist - neben der Netto-Kaltmiete, dem Ansatz für die  
Bewirtschaftungskosten sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage  
- ein wesentlicher Faktor für die Ertragswertberechnung.

4.1.1 Bei dem Kapitalisierungszinssatz handelt es sich um den angenommenen Zinssatz, mit dem  
die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstückes auf den Zeitraum ihrer

angenommenen Zahlung zur Feststellung des Barwertes (Gegenwartswert als Rentenbarwert) diskontiert werden. Die Summe aller Barwerte entspricht dem Ertragswert.

4.1.2 In der Regel wird von konstanten Erträgen ausgegangen, so daß die Summe der Barwerte mittels Reihenformel als Vielfaches der Jahres-Reinerträge ermittelt werden kann. Dieser Vervielfachungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht finanzmathematisch dem Rentenbarwertfaktor in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Kapitalisierungszins.

#### **4.2 Exkurs: Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Marktgeschehen nach WertV**

Für die Verkehrswertermittlung wird der Kapitalisierungszins aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und als Liegenschaftszins bezeichnet (Jahres-Reinerträge im Verhältnis zum Kaufpreis).

4.2.1 Die Definition des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach § 11 WertV: "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 - 20) zu ermitteln."

4.2.2 Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird wesentlich beeinflusst durch das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Ertragserwirtschaftung. Ein niedriges Risiko (gleichzusetzen mit sicheren Erträgen) bedeutet eine niedrige Verzinsung, ein hohes Risiko (bei Gefahr unsicherer Erträge) bedeutet eine hohe Verzinsung.

4.2.3 Als wesentliche Einflußfaktoren auf den Liegenschaftszins gelten beispielsweise:

- Nutzungsart : Wohnen, Gewerbe, industrielle Nutzung
- Lage : Mikro- und Makrolage, Umfeldsituation
- Miethöhe : Ortsüblichkeit, Nachhaltigkeit, Erhöhungspotential
- Gebäudeattraktivität : Erscheinungsbild, Konzeption, Wirtschaftlichkeit
- Marktsituation : Angebot u. Nachfrage, Entwicklungsperspektiven
- Wirtschaftslage/Stabilität : Ist-Situation, Prognoseerwartung, allgem. Stimmung
- Zinsniveau : Die Höhe der Kapitalzinsen wirken sich in Deutschland eher gering auf die Verzinsung von Liegenschaften aus (nicht so in einigen EU-Staaten).

#### **4.3 Ableitung des Kapitalisierungszinses für die Beleihungswertermittlung**

4.3.1 Gemäß § 13 Hypothekendarstellungsgesetz müssen Hypothekendarstellungen Wertermittlungsanweisungen erlassen, die vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen genehmigt werden. Diese Wertermittlungsanweisungen enthalten u. a. Angaben für die Bestimmung von Kapitalisierungszinssätzen.

4.3.2 Die Kapitalisierungszinssätze für Beleihungswertermittlungen stützen sich im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung nicht auf das aktuelle kurzfristige Marktgeschehen, sie müssen aus der langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden.

4.3.3 Bisher werden in Deutschland üblicherweise Kapitalisierungszinssätze bei der Ertragswertberechnung für den Beleihungswert bei wohnwirtschaftlicher Nutzung nicht unter 5 % und gewerblicher Nutzung nicht unter 6 % in Ansatz gebracht. Diese Ansätze sollen

weiterhin als Grundlage dienen, da sie sich in der Regel in Deutschland als nachhaltig und damit für Ertragsobjekte als wertbeständig erwiesen haben.

4.3.4 Eine jeweils individuelle Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes muß anhand der regionalen Marktgegebenheiten unter Würdigung der Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien, Drittverwendungsfähigkeit - siehe vorstehende Ausführungen, speziell Ziffern 4.2.2 und 4.2.3, die auch für den Kapitalisierungszins gelten - getroffen werden.

Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, um so höher muß der Kapitalisierungszins gewählt werden. Als wesentliche Bestimmungsgröße gilt hierbei das langfristige Marktverhalten.

Regelbandbreiten für Kapitalisierungszinssätze, abgeleitet aus der langfristigen Marktbetrachtung, sind:

1) Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung:

- Wohnhäuser  
5,0 - 6,0 %

2) Bei gewerblicher Nutzung:

- Geschäftshäuser  
6,0 - 7,0 %

- Bürohäuser  
6,0 - 7,0 %

- Warenhäuser  
6,5 - 7,0 %

- SB- und Fachmärkte  
6,5 - 7,5 %

- Verbrauchermärkte, Einkaufszentren  
6,5 - 7,5 %

- Hotels und Gaststätten  
6,5 - 7,5 %

- Freizeitimmobilien (z. B. Tennishalle)  
6,5 - 8,5 %

- Kliniken, Reha-Einrichtungen  
6,5 - 8,5 %

- Alten- und Pflegeheime  
6,5 - 8,5 %

- Parkhäuser, Tankstellen  
6,5 - 8,5 %

- Lagerhallen

6,5 - 8,5 %

- Produktionsgebäude  
6,5 - 8,5 %.

4.3.5 Die vorstehenden Regelbandbreiten können für sehr gute gewerblich genutzte Objekte um 0,5%-Punkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien in guter, der jeweiligen Objektart entsprechender, Lage handelt. Eine Unterschreitung der Bandbreiten erfordert vom Sachverständigen eine nachvollziehbare Begründung.

Bei Unterschreitung des Mindestkapitalisierungszinssatzes von 6 % bei gewerblicher Nutzung um 0,5 %-Punkte müssen die nachfolgenden Kriterien eingehalten werden.

**Kriterien für diese Einschätzung sind:**

1. gegenwärtige Nutzungsart: nur Handel, Geschäftshäuser, Bürohäuser
2. bevorzugter Standort
3. gute Lage im Verdichtungsraum (Makrolage)
4. gute Infrastruktur (Mikrolage)
5. gute Konzeption, Ausstattung und Bauweise
6. besonders hohe Marktgängigkeit (Objektgröße)
7. 1a.Objektzustand
8. mögliche Arten anderweitiger Nutzung