

Mag. Robert Wegerer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Ing. Dkfm. Peter Steppan

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen und Immobilien

Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

1. Einleitung

Eine intensive Beschäftigung mit den – den Bereich der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren umfassenden – Fragen war – unter anderem – beim (5.) Forum Immobilienbewertung (2011) in Stegersbach Thema. Am Beispiel Wiener Zinshäuser wurden empirisch erhobene Daten mit der Theorie bzw den Ansätzen in der Literatur und willkürlich ausgewählten beispielhaften Gutachten verglichen. Die Ergebnisse sind durchaus bemerkenswert, die Inhalte dürfen nachstehend näher erläutert werden.

Es wurden folgende Kostenpositionen näher untersucht, wie diese unter „Bewirtschaftungskosten“ in der Literatur, besonders bei *Bienert/Funk*¹, *Kranewitter*² sowie *Seiser/Kainz*³, angeführt sind. Das sind:

- A Erhaltungsaufwand (siehe Punkt 2.);
- B nicht umlegbare Verwaltungskosten (siehe Punkt 3.);
- C Mietausfallwagnis (siehe Punkt 4.);
- D Leerstandskosten – (nicht umlegbare) Betriebskosten (siehe Punkt 5.).

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass vom Rohertrag weiters – wenn sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde – eine allfällige Abschreibung abzuziehen wäre (Punkt 5.3 der ÖNORM B 1802), was in der Folge hier nicht näher erörtert wird, weil eben üblicherweise im Vervielfältiger (Kapitalisierungsart) enthalten.

In der Praxis gibt es kein einheitliches „Rezept“, wie zur Ermittlung des Ertragswerts der Reinertrag ermittelt wird, dies trotz der Existenz der zitierten Literatur, der ÖNORM B 1802 und der Bestimmung des § 5 Abs 2 des bereits seit 20 Jahren geltenden Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl 1992/150).

Vielmehr werden je nach Gefühl oder Erfahrung des Gutachters – wie bei den nachfolgend dargestellten Teilen der Beispielgutachten – entweder pauschal zusammengefasste Abschläge oder nur ein Teil der Bewirtschaftungskosten mit unterschiedlichen Berechnungsmethoden ermittelt und abgezogen.

Dies belegen die nachfolgenden Beispiele plakativ:

Beispielgutachten 1	
Gesamtmiete lt. Mietzinsliste p.m. (1.379,72m ² x 3,7047)=	5.111 €
	x 12
	61.338 €
abzgl. 13 % Instandhaltungsaufwand, Mietausfall und Verwaltung	53.364 €
Verbleibt Reinertrag	87,00 %

Beispielgutachten 2	
Hauptmietzins	370.504 €
Instandhaltungskosten 0,3 % des Bauzeitwertes (€ 16,074 Mio.)	-48.225 €
Instandsetzungskosten 0,6 % des Herstellungswertes (€ 26,791 Mio.)	-160.750 €
Mietausfallwagnis 1 % von HMZ+BK	-7.650 €
	153.879 €
Verbleibt Reinertrag	41,50 %

Beispielgutachten 3	
Monatliche Miete	28.347 €
+ Miete der freien Lokalität für Reparaturen sind 20 % in Abschlag zu bringen	8.618 €
	-7.393 €
Monatlich	29.572 €
	x 12
Verbleibt Reinertrag	80,00 %

Beispielgutachten 4	
Jahresmietzins	260.076 €
laufende Instandhaltung 0,4 % vom berechneten Gebäudewert (8,916 Mio.)	-35.666 €
Monatlich	224.410 €
Verbleibt Reinertrag	86,29 %

Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

Beispielgutachten 5	
Gesamtjahresertrag	233.232 €
20 % für laufende Erhaltung, Leerstellungsrisiko und Verwaltungskosten	-46.646 €
	186.586 €
Verbleibt Reinertrag	80,00 %

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten zur Ermittlung des Reinertrags aus dem Rohertrag untersucht.

2. Erhaltungsaufwand

2.1. Literatur und Lehre

Unter Erhaltungskosten werden in Punkt 5.3.2 der ÖNORM B 1802 Instandhaltungskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten angeführt.

Die Abgrenzung zwischen Instandhaltungsaufwand und Instandsetzungsaufwand ist fließend. Beide Kostenarten gehören zum Erhaltungsaufwand. Dieser dient dazu, ein Gebäude in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, ohne dabei die Wesensart des Gebäudes zu verändern. Instandsetzung liegt dann vor, wenn unselbständige Gebäudeteile ausgetauscht werden, ohne dabei die Wesensart des Gebäudes zu verändern, und sich dadurch der Nutzungswert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes erhöhen.

- Instandsetzung der allgemeinen Teile des Hauses:** Nicht empirisch untersucht wurde die durchschnittliche Höhe der Instandsetzungskosten, da die tatsächlichen Kosten, auch durchschnittliche Kosten über mehrere Jahre, für eine Einschätzung laut *Kranewitter*² nicht immer zielführend sind. Die Kosten hängen im Einzelfall

vom Alter des Objekts, dem allgemeinen Erhaltungszustand und der Modernisierungsbereitschaft des Eigentümers ab. Fest steht jedenfalls, dass über den Lebenszyklus eines Gebäudes die Kosten zu Beginn relativ gering sind und kontinuierlich steigen.

- Instandsetzung und Verbesserung von Bestandobjekten:** Nicht empirisch untersucht wurden die durchschnittlichen Kosten für Generalsanierungen und Modernisierungen, da diese jedenfalls nicht repräsentativ sind. Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von sechs Jahren werden für neu sanierte Objekte zu Beginn die Kosten für Kleinreparaturen und Softsanierungen gering sein, über den Lebenszyklus des Gebäudes werden diese jedenfalls ebenso wie für die allgemeinen Teile des Hauses steigen.

Mangels gesicherter neuer empirischer Erkenntnisse wird immer noch auf *Potyka/Zabrana*⁴ zurückgegriffen, bei welchen in „Pflegefall Althaus“ auf Reparaturzyklen je nach Gebäudealter Erhaltungskosten mit 0,5 bis 1,6 % der Neubauposten für die Praxis vorgeschlagen werden.

Anders der Ansatz von *Bienert/Funk*¹, wo durchschnittlich 12 % des Jahresrohertrags als grundsätzliche Kalkulationsprämisse für Instandhaltungskosten (= Wartung, Inspektion, Instandsetzung) festgelegt ist.

Ein weiterer Exkurs durch die Literatur zeigt nicht nur ein sehr buntes Bild, sondern bestätigt auch, dass sich die Autoren durch große Streuungen innerhalb ihrer eigenen Meinungen „ausbreiten“ und damit absichern.

Ein Beispiel aus der *deutschen Wertverordnung*⁶, aktualisiert auf 2011 und modifiziert auf österreichische Baukosten, die hier (im Unterschied zu der deutschen WertR06) ohne Mehrwertsteuer angesetzt sind:

Auswertung der WertR06 Anlage 03 modifiziert auf Österreich (ohne Mehrwertsteuer) Basis 2011						
	Herstellkosten		Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten			
	von	bis	min	% von HK von	bis	€/ m ² NFL p.a. von bis
Lager u Produktionshallen						
NHK 2000 BGF	250 €	500 €	2,50 €	0,80%	1,20%	2,07 €
aktualisiert. at. ohne Mwst inkl. Neb.ko. / NFL	259 €					6,21 €
		517 €				
gewerbl. Objekte, Verbrauchermärkte wenn Mieter nicht teilverpflichtet ist						
NHK 2000 BGF	500 €	1.000 €	5,00 €	0,80%	1,20%	4,60 €
aktualisiert. at. ohne Mwst inkl. Neb.ko. / NFL	575 €					13,79 €
		1.149 €				
Wohngebäude, gewerbliche Objekte mittleren Standards						
NHK 2000 BGF	1.000 €	2.000 €	5,00 €	0,50%	1,00%	6,03 €
aktualisiert. at. ohne Mwst inkl. Neb.ko. / NFL	1.207 €					25,86 €
		2.586 €				
Büro- Handelsobjekte, gewerbliche Gebäude hochwertig						
NHK 2000 BGF	2.000 €	3.000 €	5,00 €	0,40%	1,00%	10,34 €
aktualisiert. at. ohne Mwst inkl. Neb.ko. / NFL	2.586 €					38,79 €
		3.879 €				
Garagenstellplätze (pro m² BGF, ev, NGF)						
ca 25 m ² pro Einheit						30,00 €
						80,00 €
						1,20 €
						3,20 €

Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

Die einzelnen Gebäudearten sind sowohl hinsichtlich der Herstellkosten wie auch des empfohlenen Prozentsatzes des Stellaufwands als Von-bis-Werte angeführt. Die Auswertung in €/m² p.a. auf die Nutzfläche soll nicht nur zum Nachdenken anregen, sondern davon abhalten, den „bequemen“ Mittelwert zu wählen.

Das *Bundesministerium für Inneres* hat 2005 amtlich verlautbart, wie hoch nach behördlicher Ansicht die jährlichen Instandhaltungskosten anzusetzen wären:

Unterschieden nach Gebäudearten finden sich aufgliedert nach

- Schönheitsreparatur,
- Instandhaltung Rohbau,
- Wartung

Angaben in €/m² p.a. und – bezogen auf Herstellkosten (hier mit Mehrwertsteuer) – Prozentsätze, die deutlich über den deutschen Ansätzen liegen.

Die Tabelle „**Instandhaltungskosten**“ in Prozent des Stellaufwands für Althäuser nach MRG von *Malloth/ Stocker*⁷ lässt praktisch jeden Freiraum offen, um den

gegenwärtigen Gebäudezustand (Erhaltungsart) für die Einschätzung der Instandhaltungskosten richtig anzuwenden. Anzunehmen ist, dass die hier zugrunde zu legende Restnutzungsdauer wahrscheinlich mit mindestens 40 Jahren vorzusehen ist. Für die Berechnung der Eurowerte sind € 1.800,-/m² Nutzfläche als Herstellkosten angenommen.

Kranewitter bringt die üblichen Erfahrungswerte, wobei zu erwähnen ist, dass das (Alt-)Miethaus hier nicht explizit behandelt erscheint. Für die Berechnung der Herstellkosten sind € 1.800,-/m² Nutzfläche angenommen.

Nochmals nach Deutschland: *Rössler/Langner/Simon/Kleiber*⁸ haben offenbar nicht nur penibel erhoben, sondern versuchen, nach Altersperioden einerseits und Ausstattungsarten andererseits, abgesehen von der Unterscheidung Wohnungen – Gewerbe, entsprechend zu unterscheiden. Die Ansätze in Euro (von / bis / max.) ergeben – umgerechnet auf die anzunehmenden Herstellkosten pro Flächeneinheit – relativ geringe Werte. Die österreichischen Statistiken verlangen deutlich höhere Ansätze. Mag sein, dass der österreichische Gebäudebestand nicht nach der gleichen Mentalität erhalten wurde?

jährliche Instandhaltungskosten BMI (2005, amtlich)							
	Schönheitsreparatur	Instandhaltung Rohbau	Wartung	Summe	Herstellkosten		%-Satz
	€/ m ² p.a.	€/ m ² p.a.	€/ m ² p.a.	€/ m ² p.a.	ohne MWST	mit MWST	v. HK mit MWST
Verwaltungsgebäude	3,68 €	13,98 €	21,34 €	39,00 €	1.700 €	2.023 €	1,93%
Büro allgemein	3,68 €	13,98 €	21,34 €	39,00 €	1.700 €	2.023 €	1,93%
Büro klimatisiert	3,68 €	14,72 €	30,17 €	48,57 €	1.800 €	2.142 €	2,27%
Büro nicht klimatisiert	2,94 €	14,72 €	17,66 €	35,32 €	1.550 €	1.845 €	1,91%
Wohngebäude	1,47 €	8,83 €	9,57 €	19,87 €	1.600 €	1.904 €	1,04%

Instandhaltungskosten in % des Stellaufwands für Althäuser - MRG							
<i>Malloth - Stocker</i>							
Zustandsskala	Instandhaltungssatz			/m ² Herstellkosten (€ 1.800 / m ²) p.a.			
sehr gut	0,50%	bis	2,00%	9,00 €	bis	36,00 €	
gut	1,50%	bis	3,50%	27,00 €	bis	63,00 €	
durchschnittlich abgenutzt	3,00%	bis	6,00%	54,00 €	bis	108,00 €	
stark renovierungsbedürftig	rückgestauter Instandhaltungsaufwand						
unbrauchbar	Alternativmethode (Abbruch) ?						
<i>ev. Überlegung der Kategorieanhebung, Abzug Umbau - und Renovierungsmaßnahmen, je nach Zustand danach</i>							
<i>starke Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer wäre zu beachten!!!</i>							

Instandhaltungskosten in % des Stellaufwands							
<i>Kranewitter</i>							
Gebäudeart	Instandhaltungssatz			/m ² Herstellkosten (€ 1.800 / m ²) p.a.			
Wohnhäuser neu	0,50%						
Wohnhäuser "älter"	0,50%	bis	1,50%	9,00 €	bis	27,00 €	
Geschäftshäuser	0,50%	bis	1,50%	9,00 €	bis	27,00 €	
Bürogebäude	0,50%	bis	1,50%	9,00 €	bis	27,00 €	
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,50%	bis	2,00%	9,00 €	bis	36,00 €	
sehr alte Objekte, Denkmalschutz	>			2,00%			

Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

Instandhaltungskosten			
<i>Roessler - Langner, Simon - Kleiber (8. Auflage)</i>			
Basis 2006 Deutschland	(max) Ansatz pro m ² p.a.	% v HK	bezogen auf Höhe HK
Wohnungen jünger als 22 Jahre	7,10 €	0,39%	1.800 € pro m ²
Wohnungen von 22 Jahre bis 32 Jahre	9,00 €	0,50%	1.800 € pro m ²
Wohnungen älter 32 Jahre	11,50 €	0,64%	1.800 € pro m ²
Garagenplatz PKW(inkl. "Schönheitsreparaturen")	68,00 €	3,78%	15.000 € pro Platz
Zu und Abschläge für			
Mieter trägt Kosten der "kleinen" Instandhaltung wenn Aufzug vorhanden	-0,20 €	-0,01%	1.800 € pro m ²
wenn Vermieter alle "Schönheitsreparaturen" trägt	zus. 1,00 €	0,06%	1.800 € pro m ²
	8,05 € max	0,45%	1.800 € pro m ²
gewerbliche Objekte neu (Büro)	5,00 €		1.600 € pro m ²
gewerbliche Objekte älter (Büro)	6,00 € bis 8,00 €	0,44%	1.600 € pro m ²
Gewerbeflächen (Lager, SB-Markt)	3,00 €	0,33%	900 € pro m ²
Gewerbeflächen älter (Lager, SB-Markt)	3,00 € bis 4,00 €	0,39%	900 € pro m ²
Garagenplatz PKW älter	40,00 € bis 50,00 €	0,30%	15.000 € pro Platz
<i>erwähnt bei Roessler - Langner, Simon - Kleiber</i>			
Vogels jährliche Instandsetzungskosten	1,00% bis 1,50%	von Herstellkosten	
Gerardy Einfamilienhäuser Instandhaltungskosten	1,30% bis 1,60%	von Herstellkosten	

Die genannten Autoren beziehen sich aber auch auf Autorenkollegen wie *Vogels* und *Gerardy*, die ihrerseits wieder wesentlich höhere jährliche Instandhaltungskosten empfehlen (sie unterscheiden sich durch Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, was auszulegen wäre).

Seiser errechnet die „Erhaltungsquote“ in Abhängigkeit vom Gebäudealter und vom Liegenschaftszins innerhalb einer relativ geringen Bandbreite.

Erhaltungskosten in % der Herstellkosten			
<i>Seiser</i>			
Gebäudealter (anzunehmen der adäquate Zustand)			
Alter		Vorschlag	
0 Jahre	Wohngebäude	0,65%	
10 Jahre	Wohngebäude	0,70%	
20 Jahre	Wohngebäude	0,80%	
30 Jahre	Wohngebäude	0,95%	
40 Jahre	Wohngebäude	1,00%	
50 Jahre	Wohngebäude	1,05%	
60 Jahre	Wohngebäude	1,20%	
70 Jahre	Wohngebäude	1,20%	
Ausstattung			
einfach	gewerblich genutzt	1,00% bis	1,40%
mittel	gewerblich genutzt	0,80% bis	1,20%
hochwertig	gewerblich genutzt	0,60% bis	1,00%
Gewerblich genutzte Objekte			
<i>nach Seiser</i>			
Bauweise / Ausstattung			
% vom Herstelleraufwand			
einfach	1,00%	bis	1,40%
mittel	0,80%	bis	1,20%
hochwertig	0,60%	bis	1,00%

Weitere Beispiele aus der Literatur:

Erhaltungskosten in % der Herstellkosten				
<i>Potyka - Zabrana Pflegefall Althaus</i>				
Gebäudealter Lebenszyklus (anzunehmen der adäquate Zustand)				
Lebenszyklus	Gesamt	reduziert	minimal	Vorschlag
0 - 30 Jahre	0,60%	0,50%	0,50%	0,50%
30 - 60 Jahre	1,40%	1,20%	0,70%	0,90%
60 + Jahre	1,00%	1,30%	0,90%	1,20%
Erhaltungskosten in % der Herstellkosten				
<i>Bauschadensbericht (WKO und IBF) at.</i>				
Gebäudealter (anzunehmen der adäquate Zustand)				
Zyklus	Vorschlag			
0 - 20 Jahre	0,20%			
20 - 40 Jahre	0,61%			
40 - 60 Jahre	0,70%			
60 - 80 Jahre	1,60%			

Weitere Auslegungsbereiche in der Praxis dürften vorkommen.

2.2. Beispielhafte Gutachten

Es wurden in den Gutachten entweder pauschale Abschläge vom Rohertrag in Höhe von „**20 %** für laufende Erhaltung, Leerstellungsrisiko und Verwaltungskosten“ bzw. „abzüglich **13 %** Instandhaltungsaufwand, Mietausfall und Verwaltung“ angesetzt (Beispielgutachten 1, Beispielgutachten 5) oder es erfolgten Abschläge für „Instandhaltungskosten **0,3 % des Bauzeitwerts** und für Instandsetzung **0,6 % des Herstellungswerts**“ (Beispielgutachten 2); anders Beispielgutachten 3: „für Reparaturen sind **20 %** in Abschlag zu bringen“ oder Abzug für „laufende Instandhaltung: **0,4 % des berechneten Gebäudewerts**“ (Beispielgutachten 4).

2.3. Empirische Daten

In einer Auswertung über drei Jahre, bei 48 Wiener Zinshäusern in zumindest durchschnittlichem Zustand und mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 120.000 m² wurden folgende Kosten erfasst:

- **Allgemeine Teile:** Erhaltungsarbeiten, keinerlei Instandsetzungsarbeiten wie zB die Erneuerung einer Fassade, keine Arbeiten, die über die Erhaltung eines konsensgemäßen Zustands hinausgehen.
- **Bestandobjekte:** Kleinreparaturen und Softsanierungen in Mietobjekten (keine Standardanhebungen, keine Umbauten, nur die für eine Neuvermietung erforderlichen kosmetischen Arbeiten wie Ausmalen oder Bodenschleifen).
- **Instandsetzung:** Ist wie ausgeführt bei der Erfassung der empirischen Daten nicht berücksichtigt, die Kosten könnten aber durchaus bei einer Größenordnung von 5,- € bis 20,- € je m² und Jahr liegen.

Tabelle 1	
Erhaltung und Reparaturen	
für 48 Häuser aus zwei Portfolios 119.922 m ²	
Jährlicher Durchschnitt für 2 bzw. 3 Jahre	
Für 119.922 m ² durchschnittlich p.a.	1.723.945 €
ergibt je m ² und Jahr	14,38 €

Eine Statistik zum Vergleich ist dem **Geschäftsbericht 2011 der BUWOG** entnommen: Für Mietfläche (ausschließlich Wohnungen) von rund 2,5 Mio. m² ist ein jährlicher Instandhaltungsaufwand von rund 54 Mio. € ausgewiesen. Dies entspräche (für 2011) rund **21,60 € pro m² Mietfläche pro Jahr**.

2.4. Ergebnis

Die Kosten der Instandhaltung betragen für die betrachteten 48 Zinshäuser rund 14,40 € je m² Nutzfläche und Jahr, das sind 1,20 € je m² Nutzfläche und Monat.

Nicht berücksichtigt wurden Kosten von Instandsetzungen an allgemeinen Teilen und Instandsetzungen und Verbesserungen (Modernisierungen) in Bestandobjekten.

Zusätzlich erforderliche Instandsetzungskosten, wie sie etwa in den Statistikdaten der BUWOG zu entnehmen sind, müssten je nach dem Zustand des Objekts berücksichtigt werden und können den Reinertrag und damit den Ertragswert noch weiter reduzieren.

3. Nicht umlegbare Verwaltungskosten

3.1. Literatur

Es existiert kein vollständiger Katalog und es sind Schwankungsbreiten für Abzüge von 3 % bis 8 % des Rohertrags.⁴ Davon sind die an Mieter weiterverrechenbaren Verwaltungskosten abzuziehen.

„Neben den Kosten einer Hausverwaltung, welche zum Großteil im Wege der Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar sind, entstehen immer auch zusätzliche nicht überwälzbare Kosten der Vermögensverwaltung.“ „Hier sind eigener Zeitaufwand des Entscheiders, Steuerberatungskosten u. Ä. zu subsumieren ...“⁴⁵

3.2. Beispielhafte Gutachten

Als Stiefkind der Gutachter werden die notwendigerweise anfallenden nicht umlegbaren Verwaltungskosten entweder vergessen oder verharmlosend einfach gedanklich bei den anderen Bewirtschaftungskosten als Rundungsaufschlag dazugezählt.

3.3. Empirische Daten

Die sich aus der Praxis ergebenden Zahlen können je nach Art der Verwaltungsführung differieren (forciertes Klagen zur Ausmietung, keine Abgeberprovisionen mit längeren Leerständen, überhöhte Mieten und Schlichtungsverfahren). Je 1.000 m² Mietflächen fallen in einem Zeitraum von 10 Jahren erfahrungsgemäß 20 bis 30 Mieterwechsel an (Nachrechnung: bei durchschnittlich 15 Wohnungen je 1.000 m² und einer durchschnittlichen Mietdauer von 6 Jahren würden sich $[15 \times 12 \times 10] / [6 \times 12] = 25$ Mieterwechsel in 10 Jahren ergeben), das sind durchschnittlich 2,5 pro Jahr.

Tatsächlich kann man von den erhobenen Daten laut Tabelle 2 ausgehen.

Tabelle 2		
Nicht umlegbare Verwaltungskosten in Euro		
Steuerberater	400 €	pro Haus p.a.
Abgeberprovision	700 €	je 1.000m ² p.a.
Überprüfungen (z.B.: Elektroanlage) vor Neuvermietung (200 € je Mieterwechsel, bei 2-3 Mieterwechseln je 1000m ² -Haus und Jahr ergibt 200x2,5)	500 €	je 1.000m ² p.a.
Schlichtungsverfahren	200 €	je 1.000m ² p.a.
Anwaltskosten (inklusive Delogierungen)	300 €	je 1.000m ² p.a.
sonstige Verwaltungskosten (GB, Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch...)	35 €	je 1.000m ² p.a.
Gesamt	2.135 €	je 1.000m ² p.a.

3.4. Ergebnis

Die tatsächlich nicht umlegbaren Verwaltungskosten betragen rund **2,14 € je m² Nutzfläche und Jahr**, das sind **0,18 € je m² Nutzfläche und Monat**, zu hoch, um diese Kosten einfach nicht zu berücksichtigen.

4. Mietausfallwagnis

4.1. Literatur

„Je höher die Mieteinnahmen, desto wahrscheinlicher sind Mietausfälle; dies natürlich auch in Abhängigkeit von der Bonität der Mieter. Die Bonität der Mieter spielt vor allem bei der Beurteilung von Büro- und Geschäftshäusern eine wesentliche Rolle.“⁶ Überwiegend werden im Mietausfallwagnis auch der Leerstand bzw Leerstandskosten zulasten des Eigentümers berücksichtigt.³

4.2. Beispielhafte Gutachten

Das Mietausfallwagnis ist – wenn überhaupt – entweder in einer Pauschale mitberücksichtigt (Beispielgutachten 1) oder mit „1 % des HMZ + BK“ angesetzt (Beispielgutachten 2).

4.3. Empirische Daten

Um diese Kosten zu erfassen, wurden mehr als 400 Objekte (überwiegend Wien) mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von rund 2.100 m² untersucht.

Tabelle 3

Empirische Daten der Uneinbringlichkeit

	Uneinbringlich	von gesamt	d.s.
2008	-213.007 €	60.947.320 €	0,35%
2009	-237.284 €	66.491.913 €	0,36%
2010	-250.927 €	71.264.681 €	0,35%

4.4. Ergebnis

Der Anteil der im Zeitraum von 3 Jahren ausgebuchten Hauptmieten liegen bei rund 0,35 % der Vorschriften (Tabelle 3, alles Nettobeträge). Zusätzlich sind die zugehörigen nicht einbringlichen Betriebskosten mit 0,35 % der Hausbetriebskosten zu berücksichtigen.

Zusatzinformation: Das Ausfallsrisiko war im untersuchten Zeitraum bei gewerblichen Mieten und Wohnungsmieten nicht markant voneinander abweichend.

5. Leerstandskosten

5.1. Literatur

Bei *Kranewitter* sind die Leerstandskosten beim Mietausfallwagnis miteingeschlossen, ebenso auch andere Kosten wie jene einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder für Räumung;² ebenso *Seiser/Kainz*;³ anders *Bienert/Funk*, welche die Leerstandskosten mittelbar über „nicht umlagefähige Betriebskosten“ behandeln.¹

5.2. Beispielhafte Gutachten

Das Leerstandsrisiko wird in den untersuchten Gutachten – außer in einer 20%-Pauschale zwischen „laufende Er-

haltung“ und „Verwaltungskosten“ eingezwängt (Beispielgutachten 5) – überhaupt nicht berücksichtigt.

5.3. Empirische Daten

Untersucht wurden mehr als 400 Objekte, überwiegend in Wien liegend, mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von rund 2.100 m².

Bei 3 zu verschiedenen Zeitpunkten im Jahr 2011 durchgeführten Leerstandsauswertungen ergaben sich nur geringe Abweichungen, daher erfolgte die Auswertung mit dem in der Mitte liegenden Sample vom Sommer 2011 (Tabelle 4).

Tabelle 4

Leerstehung in Prozent und Kosten

1) Vermietete Flächen

Wohnungen	549.814 m ²
Gewerbeobjekt inkl. Lager, Magazine, Werkstätten	457.107 m ²
Alle ohne Parkplätze, Grundstücke, Stellplätze	1.006.922 m ²

2) Leerstandsstatistik

Wohnungen	22.802 m ²
Gewerbeobjekt inkl. Lager, Magazine, Werkstätten	29.995 m ²
Alle ohne Parkplätze, Grundstücke, Stellplätze	52.797 m ²

3) Leerstandsrate

Wohnungen (leere/(vermietete+leere)) x100	3,98%
Gewerbeobjekt inkl. Lager, Magazine, Werkstätten	6,16%
Alle ohne Parkplätze, Grundstücke, Stellplätze	4,98%

4) Kostenansatz für Betriebskosten je m² p. m.

Wohnungen	1,50 €
Gewerbeobjekt inkl. Lager, Magazine, Werkstätten	3,00 €

5.4. Ergebnis

Die Leerstandsrate für Wohnungen beträgt rund 4 %, jene für Gewerbeobjekte liegt bei rund 6 % (Tabelle 4) und kann je nach Lage, Höhe der Miete und Zustand der Mietobjekte davon abweichen. Aus dem BUWOG-Geschäftsbericht 2011 ist bei einer durchschnittlichen Miete von 3,55 €/m² p.m. (!) eine niedrige Leerstandsquote (< 3 Monate) von 1,45 % herauszulesen.

6. Einfluss der Bewirtschaftungskosten auf den Ertragswert

Für eine seriöse Ertragswertermittlung sollten die Abzüge für die Bewirtschaftungskosten nicht pauschal für alle Punkte gemeinsam, sondern zumindest nach den einzelnen Gruppen

- A** Erhaltungsaufwand;
- B** nicht umlegbare Verwaltungskosten;
- C** Mietausfallwagnis;
- D** Leerstandskosten – (nicht umlegbare) Betriebskosten nachvollziehbar ermittelt werden (wie zB in Tabelle 5).

Tabelle 5				
Beispielhafte Ertragswertermittlung				
Annahmen				
Nutzfläche	1.000	m ²		
Restnutzungsdauer	60	Jahre		
Kapitalisierungszinssatz	3,5	%		
Rohrertrag:				
			Einzel	Gesamt
				60.000 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
A Erhaltung+Reparatur	-14 €	/m ² p.a.		-14.000 €
B Nicht umlegbare Verwaltungskosten				
Steuerberater	-400 €	pro Haus p.a.	-400 €	
Abgeberprovision	-700 €	je 1000 m ² p.a.	-700 €	
Überprüfung vor Neuvermietung (2-3 Mieterwechsel je 1000m ² -Haus und Jahr) = 200 € x 2,5	-200 €	je Wohnung	-500 €	
Schlichtungsverfahren	-200 €	je 1000 m ² p.a.	-200 €	
Anwaltskosten (einschl. Delogierungen)	-300 €	je 1000 m ² p.a.	-300 €	
sonstige Verwaltungskosten (GB, Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch..)	-35 €	je 1000 m ² p.a.	-35 €	-2.135 €
C Uneinbringliche Mieten (HMZ+BK)				
langjährige Statistik	-0,35%	der Vorschreibung	-210 €	
Ansatz: Betriebskosten x Ausfallsrate x Nutzfläche	-0,35%	der Vorschreibung	-63 €	-273 €
D Leerstandskosten				
Leerstandsrate Wohnungen 4%, Gewerbe 6%	4,00%	der Gesamt NFL		
Entfall Betriebskosten 1,50 € bis 3,00 € je m ² p.m.	-1,50 €	/m ² p.m.	-720 €	-720 €
Reinertrag (Rohrertrag minus Bewirtschaftungskosten)				42.872 €
Das sind in % vom Rohrertrag				71,45%
Ertragswert bei RND = 60 Jahren und 3,5 % Kapitalisierungszinssatz				1.069.431 €

Schließlich wirkt sich eine Reduktion des Reinertrages überproportional auf den Ertragswert aus.

Unter Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes von 3,5 %, einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren (Bodenwertverzinsung auch auf 60 Jahre begrenzt) ergibt sich bei Vergleich der Mustertabelle (Tabelle 5) mit dem Durchschnitt aus den vier Beispielgutachten (Beispielgutachten 2 mit

einem Reinertrag von 41,5 % des Rohertrags wurde aus-
geschieden) folgendes Ergebnis:

Allein aufgrund eines um 11,87 Prozentpunkte geringeren Abzugs von tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten verändert sich der Ertragswert um 16,61 % (Tabelle 6).

Tabelle 6			
Ertragswertermittlung bei unterschiedlichen Abzügen für Bewirtschaftungskosten			
3,5 % Kapitalisierungszinssatz			
60 Jahre RND			
60.000 € Rohrertrag p.a.			
	Prozent vom Rohrertrag		Ertragswert
Mustertabelle 5	71,45%	100,00%	1.069.381 €
Durchschnitt aus Beispielen 1, 3, 4 und 5 (<i>Beispiel 2 ausgeschieden</i>)	83,32%	116,61%	1.247.037 €
Differenz	11,87%	16,61%	177.656 €

Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

Tabelle 7 Wechselwirkung Bewirtschaftungskosten versus Liegenschaftszins (Auswertung Tabelle 6)			
unterschiedliche Ansätze für gleiches Ergebnis			
		reale Auswertung	konventionell
Nutzfläche	1.000 m ²		
Restnutzungsdauer	60 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz	3,5 %	2,77%	3,50%
Rohrertrag:	p.a.	60.000 €	60.000 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
A Erhaltung+Reparatur	-14 € /m ² p.a.	-14.000 €	
B Nicht umlegbare Verwaltungskosten			
Steuerberater	-400 € pro Haus p.a.	-400 €	
Abgeberprovision	-700 € je 1000 m ² p.a.	-700 €	
Überprüfung vor Neuvermietung (2-3 Mieterwechsel je 1000m ² -Haus und Jahr) = 200 € x 2,5	-200 € je Wohnung	-500 €	
Schlichtungsverfahren	-200 € je 1000 m ² p.a.	-200 €	
Anwaltskosten (einschl. Delogierungen)	-300 € je 1000 m ² p.a.	-300 €	
sonstige Verwaltungskosten (GB, Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch..)	-35 € je 1000 m ² p.a.	-35 €	
C Uneinbringliche Mieten (HMZ+BK)			
langjährige Statistik	-0,35% der Vorschreibung	-210 €	
Ansatz: Betriebskosten x Ausfallsrate x Nutzfläche	-0,35% der Vorschreibung	-63 €	
D Leerstandskosten			
Leerstandsrate Wohnungen 4 %, Gewerbe 6 %	4,00% der Gesamt NFL		
Entfall Betriebskosten 1,50 € bis 3,00 € je m ² p.m.	-1,50 € /m ² p.m.	-720 €	
Reinertrag (Rohrertrag minus Bewirtschaftungskosten)		42.872 €	49.992 €
Das sind in % vom Rohrertrag bei realer Auswertung		71,45%	
Das sind in % vom Rohrertrag bei konventionellen Ansätzen			83,32%
Ertragswert bei RND = 60 Jahren und unterschiedl. % Kapitalisierungszinssatz		1.247.037 €	1.247.037 €

7. Einfluss des Liegenschaftszinssatzes

Das folgende Beispiel (Tabelle 7) soll zeigen, wie die unterschiedliche Bemessung der gesamten Bewirtschaftungskosten auf die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes wirkt, würde man das gleiche Ergebnis anstreben.

8. Zusammenfassung

Es wird deutlich, dass der zeitgemäße Aufwand für Bewirtschaftungskosten offensichtlich in der Praxis zu gering angesetzt wird. Je detaillierter die Betrachtung in die Berechnung einfließt, umso größer wird der Unterschied zu den diversen Empfehlungen bzw Richtwerten.

Warum steht trotz unkorrekter Ansätze (meistens!) der „richtige“ Schätzwert im Gutachten?

Nach unserer Auffassung wird der „Fehler“ beim Ansatz zu geringer Bewirtschaftungskosten durch die Wahl eines wahrscheinlich zu hohen Liegenschaftszinssatzes kompensiert.

Die um 11,87 Prozentpunkte erhöhte Spanne zwischen Rohrertrag und Reinertrag (in unserem Beispiel von 83,32 % auf 71,45 %) würde eine Änderung des Liegenschaftszinssatzes um rund 0,73 Prozentpunkte erfordern, um zum gleichen Ergebnis zu kommen. Der Gutachter müsste daher statt 3,50 % Liegenschaftszins nur 2,77 %

Liegenschaftszins wählen, um bei Ansatz der realen Bewirtschaftungskosten den (als richtig in den Markt eingestuft) Verkehrswert zu berechnen.

Bei einem Vorhalt zum Gutachten wird es wohl im Sinne der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens schwer argumentierbar sein, dass das „Wagnis“ durch die zu geringe Einschätzung der Bewirtschaftungskosten ausgereizt wurde und daher in die Risikokomponente des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sei.

9. Schlussfolgerung

Zur besseren Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens sollten die Bewirtschaftungskosten nicht mit dem üblichen „Erfahrungssatz“ bemessen, sondern grundsätzlich im Einzelfall konkret aufgeschlüsselt werden. Bei einer Detailaufgliederung ist immer wieder die Überraschung groß, wenn die Summe mehrerer kleiner Einzelpositionen erheblich unterschiedliche Ergebnisse gegenüber den langjährigen Routineansätzen liefert.

Dieser Beitrag sollte nicht nur zum „Umdenken“ anregen, sondern auch ermutigen, von „Routineansätzen“ abzuweichen, und den analytischen Gedanken Raum geben. Unsere Gutachten sollen dadurch noch besser (transparenter) werden.

Literaturverzeichnis:

- ¹ *Bienert • Funk* (2009), S. 346ff: Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie.
- ² *Heimo Kranewitter* (2010), S. 89ff: Liegenschaftsbewertung. Wien, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- ³ *Seiser • Kainz* (2011), S. 612ff: Der Wert von Immobilien. Graz, Seiser & Seiser IMMOBILIEN CONSULTING GMBH.
- ⁴ *Potyka/Zabrana* (1985): Pflegefall Althaus, Pictus Verlag.
- ⁵ *Rustler Gruppe GmbH* (2010), S. 199f: Der Rustler 5. Eigenverlag.
- ⁶ *Kleiber* (2010): WertR 06 Anlage 03 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, Bundesanzeiger Verlag.

- ⁷ *Malloth/Stocker* in *Bienert • Funk* (2007), S. 597: Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie.
- ⁸ *Rössler - Langner - Simon - Kleiber* (2004, 8. Auflage): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand.
- ⁹ *Sven Bienert* (Hrsg), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Wiesbaden, Gabler Verlag.

Korrespondenz:

Ing. Dkfm. Peter Steppan
Gerichtssachverständiger für Bauwesen und Immobilien
E-Mail: office@steppansv.at

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezugnehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170 (ergänzende Empfehlung), SV 2006/2, 95, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53 und SV 2011/3, 172 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß:

Für den Bereich **LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHER** Liegenschaften wird zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß § 5 Abs 4 LBG seitens des mit dieser Frage befassten Ausschusses ein **KAPITALISIERUNGSZINSSATZ** von **2,0 % bis 4,0 %** empfohlen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 – 4,0 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5%	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrielliegenschaft	5,5 – 9,5%	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0 % bis 4,0 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.