

# Studie

---

## Sachwerte und Baukosten (Europa und USA)

HypZert Fachgruppe Ausland

Stand: September 2017

---

---

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit und Vollständigkeit der Studie. Soweit die Studie Aussagen zu rechtlichen Fragestellungen trifft, ersetzt sie auch nicht die konkrete Rechtsberatung im Einzelfall. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

---



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1 Frankreich</b>	<b>7</b>
1.1 Sachwertdefinition	7
1.2 Baukosten	8
1.3 Baukostenindex	10
1.4 Baunebenkosten/Außenanlagen	12
1.5 Bodenwerte	13
1.6 Bauträger/Projektentwicklung	13
<b>2 Großbritannien</b>	<b>15</b>
2.1 Sachwertdefinition	15
2.2 Baukosten	16
2.3 Kostenkennwerte aus dem „Insurable Value“	17
2.4 Bodenwerte	19
2.5 Bauträger/Projektentwicklung	19
<b>3 Niederlande</b>	<b>21</b>
3.1 Sachwertdefinition	21
3.2 Baukosten	21
3.3 Baunebenkosten/Außenanlagen	23
3.4 Bodenwert	23
3.5 Bauträger/Projektentwicklung	24
3.6 Umsatzsteuer	25

<b>4</b>	<b>Polen</b>	<b>27</b>
4.1	Sachwertdefinition	27
4.2	Baukosten	28
4.3	Baunebenkosten/Außenanlagen	30
4.4	Bodenwerte	30
4.5	Umsatzsteuer	30
<b>5</b>	<b>Schweiz</b>	<b>31</b>
5.1	Sachwertdefinition	31
5.2	Baukosten	31
5.3	Baunebenkosten/Außenanlagen	33
5.4	Bodenwerte	33
5.5	Bauträger/Projektentwicklung	34
5.6	Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)	35
<b>6</b>	<b>Spanien</b>	<b>37</b>
6.1	Sachwertdefinition	37
6.2	Baukosten	38
6.3	Baunebenkosten/Außenanlagen	40
6.4	Bodenwerte	41
6.5	Bauträger/Projektentwicklung	42
<b>7</b>	<b>USA</b>	<b>43</b>
7.1	Sachwertdefinition	43
7.2	Baukosten	44
7.3	Baunebenkosten/Außenanlagen	45
7.4	Bodenwerte	45
7.5	Bauträger/Projektentwicklung	46
7.6	Umsatzsteuer	46
	<b>Quellennachweise und Internetlinks</b>	<b>47</b>

---



# Vorwort

---

HypZert setzt Maßstäbe – Deutschlands führendes Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachtern/innen für die Finanzwirtschaft.

Wer in Immobilien investiert oder diese finanziert, braucht eine fundierte Basis für seine Entscheidung: Eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Gutachter/innen mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlichen Weiterbildung.

Beides garantiert die HypZert GmbH. Die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Mit diesem Standard sichert sie ein Maximum an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

Von den Kaufleuten und Technikern, die sich bei HypZert zertifizieren lassen möchten, wird viel erwartet: ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige Praxiserfahrung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise sowie das Bestehen einer sehr anspruchsvollen Prüfung.

Die HypZert ist inzwischen zu einem weitreichenden Netzwerk für Immobiliengutachter auf nationaler und internationaler Ebene geworden. Experten können sich zu speziellen Themen der Immobilienbewertung austauschen und ihr Fachwissen in HypZert Fachgruppen diskutieren, vertiefen und publizieren.

Neben den bereits seit Jahren etablierten Fachgruppen Sozialimmobilien, Einzelhandel, Ausland, Beherbergung & Gastronomie, Energie & Umwelt, Logistik und Landwirtschaft wurde zuletzt im Jahr 2012 die Fachgruppe Industrieimmobilien gegründet. Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen HypZert Gutachtern sowie interessierten Dritten zur Verfügung.

Der HypZert Fachgruppe Ausland gehören folgende Mitglieder an:

- Dipl.-Ing. (FH) Petra Dietrich MRICS
- Dipl.-Ing. Univ. Monika Preithner MRICS
- Dipl.-Ing. (FH) Patrick Brause M.A.

- Dipl.-Ing. Univ. Kilian Königsberger MRICS
- Dipl.-Ing. (TU) Jan Bärthel MRICS
- Dipl.-Kfm. (FH) Simon Ritsch FRICS
- Mark Veit, Bankfachwirt

Sie wurde im Frühjahr 2007 ins Leben gerufen und hat sich seither intensiv mit Frage- und Problemstellungen bei der Bewertung von im Ausland gelegenen Immobilien beschäftigt. In der Zwischenzeit wurden folgende Studien und Arbeiten veröffentlicht:

- „Einführung in die Bewertungsmethodik des DCF-Verfahrens“ 2008
- „Plausibilisierung externer Marktwertgutachten“ 2011
- „Zeitreihen für Renditen und Bonds“ in der 7. Auflage seit 2010, Stand 2017

Im Rahmen der aktualisierten Studie werden folgende Themenschwerpunkte in ausgewählten Ländern untersucht:

- In welchen Ländern bestehen ähnliche Strukturen beim Sachwertverfahren wie in Deutschland (Wert der baulichen Anlagen und Bodenwert)?
- Handelt es sich beim jeweiligen Sachwertverfahren um ein landestypisches Verfahren?
- Welche Datengrundlagen existieren?
- Anwendungsgebiete für den Sachwert
- Auf welcher gesetzlichen oder regulativen Grundlage wird ermittelt?
- Wann und für welche Anlässe wird ein Sachwert ermittelt?
- Liegen ausreichende Informationen zu Baukostenentwicklungen, Indizes, Baukostenangaben in den jeweiligen Ländern vor?

Die Fachgruppe freut sich auf einen konstruktiven Austausch mit Gutachtern und interessierten Lesern. Sofern Sie Anregungen, Fragen oder Anmerkungen haben oder in sonstigen Kontakt mit uns treten wollen, sprechen Sie uns bitte an. Unsere Kontaktdaten finden Sie unter [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de) oder schreiben Sie uns an [ausland@hypzert.de](mailto:ausland@hypzert.de).

*Ihre HypZert Fachgruppe Ausland*