



Deutsche Akademie
für Management

Immobilienbewertung

Prof. Dr. Steffen Metzner

Verfasser:

Prof. Dr. habil. Steffen Metzner MRICS lehrt Immobilienökonomie an der NBS Northern Business School, Hamburg und ist Head of Research der EMPIRA Group mit Sitz in Zug (CH). Mit über 20 Jahren Erfahrung in internationalen Immobilienmärkten, u. a. als Fachmitglied im Investment Committee einer Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen, berät er Immobilienfonds, Banken, Pensionskassen und Softwareunternehmen insbesondere zu Themen des Immobiliencontrollings, der Risikoanalyse, des Portfoliomanagements, des Marktresearch und der Informationsverarbeitung. Vor seinem betriebswirtschaftlichen Studium mit den Schwerpunkten Bankwesen, Immobilienmanagement und Steuern absolvierte er eine Ausbildung im IT-Bereich. Seine Dissertation verfasste er zum Thema „Immobiliencontrolling – Strategische Analyse und Steuerung von Immobilienergebnissen auf Basis von Informationssystemen“ und erhielt dafür den Immobilien-Forschungspreis der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wiesbaden. Die Ergebnisse seiner weiteren immobilienökonomischen Forschung wurden unter dem Titel „Immobilienökonomische Methoden zur Entscheidungsunterstützung und Planung – Selektion und Integration im Rahmen der wertorientierten Steuerung von Immobilienportfolios institutioneller Anleger“ publiziert. Aktuelle Studien und Entwicklungsarbeiten sind Inhalt der Fachbuchreihe „Moderne Instrumente des Immobiliencontrollings“. Als Dozent und Wissenschaftler, u. a. der Universität Leipzig, der Bauhaus-Universität Weimar und weiterer Hochschulen, unterstützt er verschiedene Programme der Aus- und Weiterbildung.

Impressum

DEUTSCHE AKADEMIE FÜR MANAGEMENT

Trägerin: DAM Professional School SE
Margaretenstraße 38, 12203 Berlin

mail@akademie.biz
www.akademie-management.de

Tel. 030/40508883-0

Fax. 030/40508883-9

4. Version April 2022

© 2022 Deutsche Akademie für Management, Berlin. Alle Rechte vorbehalten.

Umweltfreundlich gedruckt auf 100% nachhaltig hergestelltem FSC®-zertifiziertem Papier

Der gesamte Inhalt des vorliegenden Moduls (Texte, Bilder, Grafiken, Design usw.) und jede Auswahl davon unterliegt dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutze geistigen Eigentums der DAM Professional School SE oder anderer Eigentümer. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Eigentümers unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Zuwiderhandlungen werden zivil- und strafrechtlich verfolgt.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Text berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften. Sämt-

liche verwendete Handelsmarken oder Markenzeichen sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber.

Die Deutsche Akademie für Management und ihre Autorinnen und Autoren haben höchste Sorgfalt bei der Erstellung des vorliegenden Moduls angewandt. Dennoch übernehmen sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb des Moduls. Die Inhalte und Materialien werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von im Modul dargestellten Erkenntnissen auf Gefahr der Teilnehmer und Teilnehmerinnen.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Modul bei Personenbezeichnungen stets die männliche Form verwendet. Damit werden Frauen wie Männer gleichermaßen angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Einleitung	9
1 Anlässe, Begriffe, Rechtsgrundlagen	10
1.1 Bewertungsansätze	10
1.2 Bewertungsprämissen	11
1.3 Grundsätzliche Methoden und Standards	13
1.4 Normierung der Verkehrswertermittlung in Deutschland	14
1.5 Rechtsgrundlagen weiterer Bewertungen	15
1.6 Wertbeeinflussende Faktoren	16
2 Vergleichswertverfahren	18
2.1 Ansatz des Vergleichswertverfahrens	18
2.2 Unmittelbarer Preisvergleich	19
2.3 Datenerhebung auf Basis von Vergleichsmerkmalen	21
2.4 Mittelbarer Preisvergleich auf Basis von Bodenrichtwerten	21
2.5 Verkehrswertableitung mittels Vergleichswertverfahren	23
2.6 Gesamteinschätzung	24
3 Sachwertverfahren	25
3.1 Ansatz des Sachwertverfahrens	25

3.2 Datenerhebung auf Basis von Normalherstellungskosten	27
3.3 Indexierung der Kosten auf den Bewertungsstichtag	30
3.4 Weitere Komponenten	30
3.5 Wertminderungen	30
3.6 Verkehrswertableitung mittels Sachwertverfahren	31
3.7 Gesamteinschätzung	32
4 Ertragswertverfahren	33
4.1 Ansatz des Ertragswertverfahrens	33
4.2 Datenerhebung auf Basis von Ertragskomponenten	35
4.3 Ersatzgrößen und Richtwerte	35
4.4 Liegenschaftszins	36
4.5 Restnutzungsdauer	36
4.6 Finanzmathematische Kalkulation	37
4.7 Verkehrswertableitung mittels Ertragswertverfahren	38
4.8 Gesamteinschätzung	39
Zusammenfassung	40
Antworten zu den Kontrollfragen	41
Literaturverzeichnis	45
Stichwortverzeichnis	46
Literaturempfehlungen	48

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BDVI	Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BNK	Baunebenkosten
BRI	Brutto-Rauminhalt
BVS	Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
DCF	Discounted Cash Flow
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
EVS	European Valuation Standards
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HGB	Handelsgesetzbuch
IFEI	Institut Français de l'Expertise Immobilière
IFRS	International Financial Reporting Standards

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
IVS(C)	International Valuation Standards (Committee)
MFH	Mehrfamilienhaus
MWG	Mietwohngrundstücke
NHK	Normalherstellungskosten
PfandBG	Pfandbriefgesetz
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
vdp	Verband Deutscher Pfandbriefbanken
VGB	Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Wohngebäudeversicherung
VÖB	Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Einleitung

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie kommen stets Fragen zum angemessenen Preis, mithin zum Wert der Liegenschaft und den damit verbundenen Rechten und Lasten auf. Zu welchem Preis soll ein Verkäufer die Immobilie anbieten, um einen marktgerechten Erlös zu generieren bzw. die Immobilie überhaupt verkaufen zu können? Welcher Preis lohnt sich für den Käufer und wann sollte er besser nach anderen Immobilien gleicher Qualität suchen?

Die Frage nach dem „richtigen“, das heißt marktüblichen bzw. angemessenen Preis beantwortet die Immobilienwertermittlung. Gutachter bestimmen dabei mittels spezifischer Methoden einen Marktwert (auch Verkehrswert) als Einigungsgrundlage für Käufer und Verkäufer. Daneben kann eine Wertermittlung – mit gegebenenfalls anderen Verfahren und Annahmen – auch für Zwecke der Finanzierung, Besteuerung oder Versicherung von Immobilien notwendig sein.

ALLGEMEINE KOMPETENZZIELE

Nach der Bearbeitung dieses Moduls werden Sie wissen, ...

- welche unterschiedlichen Ansätze den „Wert“ einer Immobilie kennzeichnen und wofür diese Verwendung finden;
- wie der „Marktwert“ einer Immobilie definiert wird;
- welche alternativen Berechnungsmethoden im Bereich der Wertermittlung anwendbar sind.

1

Anlässe, Begriffe, Rechtsgrundlagen

KOMPETENZZIELE:

Nach der Bearbeitung dieses Kapitels werden Sie wissen, ...

- dass es verschiedene Ansätze bei der Bewertung von Immobilien gibt und diese von unterschiedlichen Voraussetzungen ausgehen;
- wodurch sich Preis, Marktwert und Verkehrswert unterscheiden;
- welche Normierungen und rechtlichen Grundlagen in Deutschland bei der Bewertung von Immobilien bestehen;
- durch welche Faktoren der Wert einer Immobilie beeinflusst wird.

Immobilienwirtschaftliche Werte müssen zu zahlreichen Anlässen ermittelt werden. Regelmäßig werden sie zur Vorbereitung von Transaktionen genutzt (Verkäufe, Tausch, Gegenwert einer unentgeltlichen Übertragung). Weiterhin werden Werte für Fragen der Versicherung, Finanzierung, Vermögensaufteilung (Erbchaft, Schenkung, Scheidung), Besteuerung, Portfolioanalyse oder Bilanzierung (insbesondere nach den International Financial Reporting Standards, IFRS¹) benötigt. Auch können öffentliche Verfahren/Rechtsfälle wie eine Umlegung nach § 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bewertung von entsprechenden Entschädigungen und Ausgleichsbeträgen Wertermittlungsanlässe sein. Bei der Verwertung von Sicherheiten im Rahmen der Zwangsversteigerung ist ebenfalls eine vorbereitende Immobilienbewertung notwendig.

¹ Internationale Standards der Bilanzierung und des Reporting

1.1 Bewertungsansätze

Die jeweiligen Wertermittlungsanlässe stellen unterschiedliche Anforderungen an die Wertermittlungen. Sie führen fallweise zu einem marktnahen oder einer anderweitig normierten bzw. einer optimistischen oder einer pessimistischen Feststellung. Infolgedessen gibt es nicht nur einen „Wert“ der Immobilie. Unterschiedliche Wertbegriffe/ Bewertungsansätze (siehe Kapitel 1.3) sind vielmehr:

- Verkehrswert (BauGB/ImmoWertV/ WertR),
- Marktwert (Red Book/Blue Book/White Book),
- Beleihungswert (PfandBG/BelWertV),
- Versicherungswert,
- Gemeiner Wert,
- Einheitswert,
- Steuerlicher Grundbesitzwert.