RATGEBER:
IMMOBILIENBEWERTUNG

L&C

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINFÜHRUNG ____ I

1.1 Begriffserklärung
1.2 Was ist unter einer Immobilienbewertung zu verstehen?
1.3 Gründe für eine Immobilienbewertung ____ 2
1.4 Den richtigen Ansprechpartner wählen
1.5 Gliederung der Liegenschaftsbewertung
1.6 Lage, Lage, Lage. Ist das der einzige Einfluss auf die Wertermittlung? ____ 4

1.6.1 Zeitpunkt
1.6.2 Merkmale der Liegenschaft
1.6.3 Lage

2. WAS SIND BEWERTUNGSVERFAHREN UND WELCHE GIBT ES? ____ 6

2.1 Vergleichswertverfahren ____ 7

2.1.1 Wie läuft das Vergleichswert-verfahren im Allgemeinen ab?
2.1.2 Direktes Vergleichswertverfahren
2.1.3 Indirektes Vergleichswertverfahren

2.2 Sachwertverfahren ____ 9

2.2.1 Neubauwert des Objektes – doch was versteht man darunter?
2.2.2 Wertminderung infolge Alters
2.2.3 Arten der Alterswertminderung

2.3 Ertragswertverfahren ____ I 2
2.4 DCF- Verfahren
2.5 Residualwertverfahren ____ I 5

2.5.1 Wann findet das Residualwert-verfahren Anwendung?
2.5.2 Methodische Vorgehensweise

3. FAZIT ____ I 7

1. EINFÜHRUNG

1.1 BEGRIFFSERKLÄRUNG

Der Begriff Immobilienbewertung, manchmal auch Grundstücksbewertung genannt, wird allgemein für den Vorgang der Wertermittlung einer Immobilie genutzt. Er wird hauptsächlich in der Immobilienbranche, sowie teilweise in der Rechtssprache genutzt und bezieht sich ebenso auf bebauten Grund, wie auf unbebaute Grundstücke mit oder ohne Bauerlaubnis. Ziel der durch eine Immobilienbewertung vorgenommenen Wertermittlung, ist meist die Errechnung eines realistischen Kaufpreises.

1.2 WAS IST UNTER EINER IMMOBILIEN-BEWERTUNG ZU VERSTEHEN?

Eine Immobilienbewertung berechnet den Markt-/Zeit-/Verkehrswert einer Immobilie und lässt sich anhand von verschiedener Wertermittlungsverfahren zu einem bestimmten Stichtag berechnen. Immobilienbewertungen können durch Makler, Gutachter oder durch einen öffentlich bestellten u vereidigten Sachverständigen erfolgen.

Während der Bewertung der Immobilie erfasst der Gutachter sämtliche Eckdaten des Objektes, wie Baujahr, Ausstattung, Renovierungszustand, Größe etc. Ebenso fließen in die Ermittlung die äußeren Faktoren, wie die Lage und das Umfeld mit ein. Unter dem Faktor Umfeld, lässt sich beispielsweise die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz oder die Nähe zu Schulen bzw. Kindergärten zusammenfassen. Die Bewertung aller Kriterien erfolgt meist nach einem normierten Verfahren.

Eine Immobilienbewertung sollte vor allem bei einem geplanten Immobilienkauf oder Immobilienverkauf durchgeführt werden, um sowohl Käufer als auch Verkäufer eine Marktgerechte Einschätzung über die Immobilie zu geben.

1.3 GRÜNDE FÜR EINE IMMOBILIENBEWERTUNG

Für die Durchführung einer Immobilienbewertung kann es viele Gründe geben. Es kann sein, dass Sie die Wertermittlung für einen geplanten Verkauf durchführen möchten. Auch für die Auseinandersetzung der Anteile im Erbfall oder des Zugewinns bei einem Scheidungsverfahren findet die Immobilienwertermittlung Anwendung. Doch auch andere Parteien haben oftmals Interesse, den Wert einer Immobilie zu ermitteln, wie zum Beispiel Versicherungen. Hierbei wird das Verfahren zur Bestimmung des Versicherungswertes herangezogen. Eine Immobilienwertermittlung wird in bestimmten Fällen auch dann durchgeführt, wenn nicht der Eigentümer selbst den Auftrag erteilt. Dies ist dann der Fall, wenn eine Wertermittlung aufgrund einer Zwangsversteigerung angeordnet wird.

1.4 DEN RICHTIGEN ANSPRECHPARTNER WÄHLEN

Im Hinblick auf den Markt gibt es eine Vielzahl von selbsternannten Sachverständigen oder Gutachtern. Wieso ist von Selbsternannten die Rede? Der Grund hierfür liegt an der gesetzlichen Regelung, da die Bezeichnung „Sachverständige(r)“ oder „Gutachter(in)“ in Deutschland nicht geschützt ist. Aus diesem Grund sollte eine Immobilienbewertung stets durch einen qualifizierten Sachverständigen vorgenommen werden. Doch wie erkenne ich solche eine Qualifizierung? Am besten sollten sie nach DIN EN SIO/IEC 17024 zertifiziert, von der örtlichen IHK oder Architektenkammer bestellt und vereidigt sein oder zumindest als freier Sachverständiger einem Verband angehören. Diese zeichnen sich durch Expertise im Bereich der Immobilien sowie guter Marktkenntnisse aus. Diese Fachkenntnisse ermöglichen Ihnen eine fundierte Beurteilung über den Zustand eines Objektes.

1.5 GLIEDERUNG DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Es ist ein weitverbreiteter Irrglaube, dass die Liegenschaftsbewertung lediglich aus Zahlen besteht. Doch was steckt noch hinter der umfangreichen Bewertung? Zuerst einmal sollten Sie wissen, dass sich eine Liegenschaftsbewertung in vier Teile gliedert. Die allgemeinen Angaben, der Befund, das eigentliche Gutachten, auch Wertermittlung genannt und ein Anhang, welcher bewertungsrelevante Unterlagen enthält. Im Bestandteil allgemeine Angaben muss der Auftraggeber, Auftrag und Zweck der Bewertung, Bewertungsgegenstand, Bewertungsstichtag, Tag der Befundname sowie die Namen der anwesenden Personen bei der Besichtigung aufgeführt werden.

Der Befund baut sich durch den Auftrag und Zweck der Bewertung und der anschließenden Dokumentation der getroffenen Aussagen auf. Anhand von Wertbestimmungsmerkmalen und der relevanten Eigenschaften, wird hier der Bewertungsgegenstand beschrieben. Hierbei sind Angaben zur Lage, Grundstück, Bebauung, rechtliche und vertragliche Grundlagen zu tätigen. Der Hauptteil jeder Immobilienbewertung stellt das Gutachten dar, welches sich auf Bewertungsgrundlagen, Darstellung der angewendeten Wertermittlungsverfahren, der anschließenden Begründung für die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und die Ableitung des zu ermittelten Wertes stützt. Eine gut ausgearbeitete und umfangreiche Liegenschaftsbewertung umfasst noch Aspekte wie das Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Fotos, Pläne, Grundbuchsauszug und zu guter Letzt eine detaillierte Zusammenfassung der Ergebnisse.

1.6 LAGE, LAGE, LAGE. IST DAS DER EINZIGE EINFLUSS AUF DIE WERTERMITTLUNG?

Im vornherein, ein ganz klares Nein! Die Lage spielt zwar ebenfalls eine wichtige Rolle, um den Wert einer Immobilie und des Grundstückes zu ermitteln, allerdings verwenden nicht nur unerfahrene, sondern auch oftmals qualifizierte Sachverständige diesen Begriff falsch. Eine umfangreiche Wertermittlung umfasst somit viel mehr als nur die Lage. Diese erläutern wir Ihnen in den nachfolgenden Kapiteln.

1.6.1 ZEITPUNKT

Der Immobilienmarkt ist ein instabiler Markt, welcher kontinuierlichen Preisschwankungen ausgesetzt ist, somit ist der Zeitpunkt der Wertermittlung einer der wichtigsten Faktoren. Versuchen Sie deshalb sich von einem Spezialisten auf diesem Gebiet beraten zu lassen, um Verluste und schlechte Marktpreise so gut wie möglich zu vermeiden. Denn nichts führt zu mehr Ärgernis, als einen zu niedrigen Preis für sein geliebtes Eigenheim zu erzielen.

1.6.2 MERKMALE DER LIEGENSCHAFT

Auch Merkmale der Liegenschaft haben einen Einfluss auf die Wertermittlung, darunter Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, in Hinblick auf planungsrechtliche Gegebenheiten. Hinzukommt die Art und Umfang der Nutzung, wie auch privatrechtliche Vorschriften, wie zum Beispiel Wegerechte. Die Entwicklungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit wird oftmals außer Acht gelassen, doch auch diese hat enormen Einfluss auf den erzielbaren Wert Ihres Grundstückes bzw. Ihrer Immobilie. Im Hinblick auf Rechte und Lasten, muss zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Umständen unterschieden werden, denn je nach Recht und Last können unterschiedliche Werte bei der Ermittlung erzielt werden.

1.6.3 LAGE

Nun kommen wir zu der altbekannten Lage, von der immer die Rede ist, da sie für viele Verkäufer der Ansatzpunkt für eine Wertermittlung darlegt. Doch was bedeutet Lage eigentlich? Viele denken, die Lage ist gleich der Standort bzw. der Ort des Grundstückes, worauf Ihr Gebäude steht. Dies ist jedoch nicht der Fall! Die Lage gliedert sich in Makrolage, Mikrolage und den Standort auf und umfasst viel mehr als nur den Standort. Zu unterscheiden ist zwischen der Makro- und Mikrolage. Während bei der Makrolage der großräumige Wirtschaftsraum verstanden wird, wie die Stadt, Gemeinde oder Region, ist bei der Mikrolage von der unmittelbaren Umgebung des Objektes die Rede, bspw. das Quartier, der Stadtteil oder das nähere Umfeld. Dies sollten Sie unbedingt bei Ihrer nächsten Immobilienbewertung im Hinterkopf behalten.

2. Was sind Bewertungs-verfahren und welche gibt es?

Das Ziel von Bewertungsverfahren oder der Verkehrswertermittlung ist die Bestimmung des Preises, der aktuell am Immobilienmarkt unter „normalen“ Bedingungen zu erzielen ist. Beeinflussende Gegebenheiten, wie z. B. persönliche Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer oder sonstige Bedingungen, werden hier außer Acht gelassen. Die Immobilienwertermittlungsverordnung unterscheidet zwischen drei Bewertungsverfahren, darunter das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Zu den nicht-normierten Bewertungsverfahren zählt das DCF-Verfahren und das Residualwertverfahren.

2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Wert einer Liegenschaft, wie der Name schon sagt, durch das Vergleichen mit dem tatsächlich erzielbaren Kaufpreis für vergleichbare Objekte. Als Vergleichsobjekte dürfen nur jene Immobilien herangezogen werden, welche in ihren wertbeeinflussenden Umständen mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weichen den wertbeeinflussenden Umständen der Vergleichsobjekte, von den Umständen des zu bewertenden Objektes ab, so muss dies durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wenn eine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichsobjekten vorhanden ist, stellt das Vergleichswertverfahren die marktkonformste Wertermittlungsmethode dar. Das Vergleichswertverfahren eignet sich vor allem, zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke sowie zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

2.1.1 Wie läuft das Vergleichswertverfahren im allgemeinen ab?

Zuerst werden relevante Vergleichsobjekte gesucht, anschließend werden persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse bei den gefundenen Objekten aussortiert. Ferner wird der Bewertungsfall durch Zu- und Abschläge angepasst und gegebenenfalls an die geänderte aktuelle Marktlage angeglichen. Nutzt eine bestehende Bebauung nicht das Maß der baulichen Nutzung aus, besteht eine Minderausnutzung des Grundstücks. Hierbei ist ein Bebauungsabschlag möglich, dennoch ist nicht jede Minderausnutzung auch gleich eine Wertminderung.

2.1.2 DIREKTES VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Für das direkte Verfahren müssen für die Wertermittlung eines Grundstückes oder Gebäudes nach Möglichkeit mehrere vergleichbare Grundstücke oder Gebäude gefunden werden, die in der jüngeren Vergangenheit verkauft worden sind. Voraussetzung für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichend große Zahl von Objekten, die mit dem zu bewertenden Objekt eine zumindest hinreichend hohe Übereinstimmung aufweisen. Bei Grundstücken werden folgende Parameter zum Vergleich herangezogen: Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt des Grundstückes, Ausrichtung des Grundstückes, mögliche baulichen Nutzung und der Erschließungszustand.

Bei der Wertermittlung von Häusern oder Wohnungen spielen andere Parameter eine Rolle, wie die Gebäudegröße, Baujahr, Art und Bauweise des Gebäudes, baulicher und energetischer Zustand des Gebäudes, Qualität der Ausstattung sowie die Restnutzungsdauer.

2.1.3 INDIREKTES VERGLEICHSWERTVERFAHREN:

In der Praxis ist es oft nicht möglich, eine ausreichende Zahl vergleichbarer Objekte in der gleichen Stadt oder auch nur Region zu finden. Anstelle des direkten Verfahrens wird dann das indirekte Vergleichswertverfahren angewendet. Beim indirekten Verfahren wird eine sogenannte Kaufpreissammlung des für die Stadt oder den Landkreis zuständigen Gutachterausschusses zurate gezogen.

Der Gutachterausschuss ist ein mit mehreren unabhängigen Immobiliensachverständigen besetztes Kontrollgremium. Einer der zentralen Aufgaben des Gutachterausschusses ist es, die Transparenz des Immobilienmarktes sicherzustellen. Zu diesem Zweck sammelt der Ausschuss Informationen zu Grundstückswerten, beispielsweise aus notariellen Kaufverträgen. Zudem ermittelt er Bodenrichtwerte und führt eine regionale Kaufpreissammlung für Immobilien durch, welche im 3-Jahresrhythmus angepasst wird, die für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden kann.

Allerdings werden auch im Rahmen des indirekten Verfahrens kaum genügend Grundstücke oder Immobilien zu finden sein, die in sämtlichen Punkten mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Die individuellen Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken oder -gebäuden werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen in die Wertermittlung einbezogen.

Wenn beispielsweise ein Einfamilienhaus Baujahr 1960, das sich weitestgehend im Originalzustand befindet und von einer Ölheizung beheizt wird, mit einem gleich großen Haus mit gleichem Baujahr, das jedoch vor kurzer Zeit aufwendig energetisch saniert wurde und mit einer Wärmepumpe beheizt wird, verglichen wird, dann müssen für die fehlende energetische Sanierung und die Ölheizung Abschläge bei der Wertermittlung einkalkuliert werden.

2.2 SACHWERTVERFAHREN

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich im Sachwertverfahren durch den Bodenwert, Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und Zubehöre. Das Sachwertverfahren wird vor allem dort eingesetzt, wo die Eigennutzung der bebauten Liegenschaft im Vordergrund steht, bspw. bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bodenwert ergibt sich mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens und der Bauwert ergibt sich aus der Summe der Werte der baulichen Anlagen. Hierbei werden zuerst die gewöhnlichen Herstellungskosten festgestellt, die jedoch nicht den Kostenaufwand

für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit darstellen. Vielmehr stellen sie jenen fiktiven Kostenbetrag dar, der für die derzeitige Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Wird der Bauwert allerdings mit Hilfe älterer Richtpreistabellen errechnet, so sind diese Normalherstellungskosten mittels des Baupreisindex an die Baupreisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die sogenannte „Wertminderung wegen Alters“ wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt und anschließend wird die Wertminderung wegen Alters so wie die Wertminderung wegen Baumangel und Bauschaden abgezogen. Der Wert der Außenanlagen bzw. sonstiger Bestandteile wird auch bei der Berechnung beachtet, dieser Wert wird durch Erfahrungssätze oder durch die gewöhnlichen Herstellungskosten bestimmt. Einrichtungsgegenstände sind in der Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

2.2.1 NEUBAUWERT DES OBJEKTES - DOCH WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden oft auch als Normalherstellungskosten, also den zum Stichtag für einen Neubau aufzuwendenden „normalen“ Herstellungskosten bezeichnet.

Die Normalherstellungskosten sind abhängig von der Konstellation, Baujahr, Gebäudetyp, Bauart, Ausstattung, Ausführung, Region und Keller.

2.2.2 WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS

Die Wertminderung infolge des Alters ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu bestimmen. Wichtig für Sie ist, dass die Wertminderung in Prozent der ursprünglich errechneten Herstellungskosten angegeben ist.

Ausgangspunkt bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist immer das Baujahr. Wurden wesentliche Bauteile wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert, so verlängert sich die Restnutzungsdauer. Das derzeitige Alter des Gebäudes muss jedoch nicht dem Baujahr des Gebäudes entsprechen, sondern kann durch entsprechende Maßnahmen verlängert, wie zum Beispiel durch Renovierung und Modernisierung oder verkürzt werden, wie zum Beispiel durch nicht behebbare Baumängel bzw. Bauschäden. Durch diesen Vorgang wird das Baujahr fiktiv jünger bzw. älter gemacht.

2.2.3 ARTEN DER ALTERSWERTMINDERUNG

Alterswertminderung kann auf unterschiedliche Arten bemessen werden. Am besten eignet sich hierfür die Lineare Alterswertminderung, welche auch mehrheitlich angewendet wird. Vor allem bei Gebäuden mit aufwändiger Innenraumausstattung, Fabriken oder Werkstätten, die einen stärkeren Verschleiß aufweisen. Des Weiteren kann die Progressive Wertminderung wegen Alters angewendet werden, welche vor allem davon ausgeht, dass ein Gebäude mit zunehmendem Alter mehr verschleißt als in jüngeren Jahren. Die Progressive Wertminderung eignet sich vor allem bei Wohn- und Geschäftshäusern wie Büro oder Verwaltung, mit einfacher, normaler Ausstattung.

2.3 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ermittelt man den Verkehrswert von vermieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien, die zur Ertragserzielung vorgesehen sind. Dabei beabsichtigt der Eigentümer eine möglichst hohe Rendite aus der Immobilie zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht beim Ertragswertverfahren also nicht der Wert der Immobilie an sich, sondern der höchste Ertrag. Vergleicht man beispielsweise ein einfach gebautes Haus in einem Viertel mit hohen Mieten, mit einem hochwertigen Mehrfamilienhaus in einer weniger beliebten Lage, wird der Unterschied deutlich. Aus diesem Grund fließt bei der Ertragswertberechnung der berechnete Sachwert der Immobilie nur indirekt mit ein. Die Qualität der Baustoffe ist beispielsweise nur für die Berechnung der Nutzungsdauer relevant. Der Wert des Grundstücks wird beim Ertragswertverfahren aus diesem Grund auch getrennt vom Gebäudesachwert ermittelt, da das Wohn- oder Gewerbeobjekt eine begrenzte Restnutzungsdauer hat, während das Grundstück nicht an Wert verliert. Immobilien sind im Rahmen des Ertragswertverfahrens ausschließlich Kapitalanlagen, aus denen sich Einnahmen ableiten lassen müssen.

Folgender Verfahrensgang ergibt sich bei der Berechnung: Der Ertragswert ermittelt sich durch das Zusammenrechnen des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird durch finanzmathematische Überlegungen errechnet, hier werden die Reinerträge für den Eigentümer ermittelt, anschließend die Bodenwertverzinsung errechnet, da Boden und Gebäude unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen. Danach wird der Reinertrag um die Bodenwertverzinsung vermindert, mit dem Vervielfältiger multipliziert und sonstige Wertbeeinflussende Umstände werden hinzugerechnet bzw. abgezogen. Wichtig für Sie zu wissen ist, dass bei der Ermittlung des Ertragswertes stets von den nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen ist.

2.4 DCF- VERFAHREN

Die Verwendung des Discounted Cash Flows hat sich beispielsweise in den USA früher als in Europa durchgesetzt. Erst einige Jahre später konnte sich das Verfahren auch in Deutschland und anderen europäischen Ländern etablieren. Die Grundannahme des Discounted Cash Flow besteht darin, dass es einen bestimmbaren Unternehmenswert gibt. Dabei wird eine Immobilie wie eine Art Unternehmen gesehen. Dieser Unternehmenswert entsteht durch die zukünftige Ertragskraft eines Unternehmens, folglich werden zukünftige Zahlungsströme einer Immobilie betrachtet.

Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Projektentwicklungen. Somit liegt der Fokus auf Gewerbeeinheiten.

Dabei ist zunächst ein Zeitraum einzugrenzen, bis wann Ein- und Auszahlungen abzuschätzen sind. In der Regel beläuft sich diese Periode meist auf 5-10 Jahre. Für jede Ein-

zelperiode werden im folgenden Free Cash Flows berechnet, welche das DCF-Verfahren ausmachen. Zur Anwendung der Free Cash Flow Methode muss ein Finanzplan vorliegen, welcher die Mieteinnahmen, die (derzeitigen/zukünftigen) Unterhaltskosten, die getätigte Investition inklusive Ein- /Auszahlungen, zukünftige Mieterhöhungen etc. beinhaltet. Die Differenz aus den Mieteinnahmen und den Unterhalts-/Investitionskosten bildet dann den Free Cash Flow in einer Periode.

Nach der festgelegten Periode ist eine genaue Einschätzung der Zahlungsströme kaum mehr möglich, weshalb hier mit einer Schätzung des Rest-/ Residualwerts verfahren wird. In der Theorie wird dies als Barwert mit einer unendlichen konstant bleibenden oder konstant wachsenden Rente zu einem bestimmten Zeitpunkt gesehen. Im nächsten Schritt sind die Fremdkapitalkosten und die Eigenkapitalkosten sowie deren Verhältnis zu ermitteln, was den durchschnittlichen Kapitalkostensatz ergibt. Abschließend werden die Free Cash Flows, der Residualwert sowie der durchschnittliche Kapitalkostensatz auf die Gegenwart abdiskontiert, um den Wert der Liegenschaft nach DCF-Verfahren zu erhalten.

Ein klarer Vorteil, welcher sich durch das DCF-Verfahren ergibt, ist die hohe Transparenz sowie Übersichtlichkeit über jegliche Zahlungsströme. Allerdings ist das Verfahren in Deutschland gesetzlich nicht geregelt, daher gibt es viele verschiedene Ansätze. Ebenso ist das DCF-Verfahren komplizierter anzuwenden als herkömmliche Verfahren, da zahlreiche Prognosen berücksichtig werden müssen.

2.5 RESIDUALWERTVERFAHREN

Ausgangspunkt der Überlegung ist, dass der Projektentwickler durch Anwendung dieses Verfahrens die Wertmaximierung eines Grundstückes durch zusätzlich zu erbringende Investitionen überprüfen oder den möglichen Grundstückswert, sogenannte Residuum, errechnen kann. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von umzunutzenden oder unbebauten Grundstücken und ermöglicht so eine wirtschaftliche Planungssicherheit für den Projektentwickler. Das Residuum, das heißt der tragbare Grundstückspreis, ergibt sich aus der Differenz des fiktiven Veräußerungserlöses nach der projektierten Bebauung und den Entwicklungskosten, bestehend aus den Errichtungskosten, Nebenkosten und dem Gewinn. Unter dem Begriff „Tragfähiger Grundstückspreis" ist der finanzielle Rahmen, welcher für den Kauf des Grundstückes zur Verfügung steht, gemeint.

2.5.1 WANN FINDET DAS RESIDUALWERTVERFAHREN ANWENDUNG?

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausscheidet. Ebenso findet es Anwendung bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes oder der Bewertung von bebauten Liegenschaften, welche am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind. Auch bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist. Sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Beim Residualwertverfahren ist der Bodenwert häufig die gesuchte Größe, doch auch der Entwicklungsgewinn kann eine mögliche Variable sein.

2.5.2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der fiktive Veräußerungserlös einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Das Residuum ergibt sich durch den fiktiven Veräußerungserlös MINUS den Gesamtkosten während der Baumaßnahme. Das Residuum ist eine sehr variable Größe und kann je nach Fragestellung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. So kann die gesuchte Größe der Entwicklungsgewinn sein, aber auch der tragfähige Grundwert. Theoretisch kann die Gleichung auch nach allen anderen Eingangsgrößen, also bspw. den maximal zulässigen Bau- oder Finanzierungskosten etc. aufgelöst werden.

Ausgehend von dem fiktivem Veräußerungserlös, sind die gesamten Kosten des Projektes wie Abbruchkosten, Bauwerkskosten, Baunebenkosten, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf Projektkosten, Entwicklungsgewinn und sonstige Kosten, abzuziehen. Der Wert, der sich hieraus ergibt, wird Residuum am Ende der Projektlaufzeit genannt. Durch eine Diskontierung über den Projektentwicklungszeitraum ergibt sich das Residuum zum Betrachtungszeitraum. Um auf den gesuchten tragfähigen Liegenschaftswert zu gelangen, müssen noch die Erwerbsnebenkosten abgezogen werden.

3. FAZIT

Gerade bei der Planung vom Verkauf einer Immobilie kommt die Frage auf, ob eine Immobilienbewertung notwendig ist. Aber auch dann, wenn Immobilien vererbt werden oder im Rahmen einer Scheidung eine Auszahlung getätigt werden muss, ist eine Bewertung wichtig. Die Immobilienwertermittlung kann Unklarheiten schnell beseitigen und ermöglicht die Einschätzung vom Wert einer Immobilie. Hierdurch erhalten Sie mehr Sicherheit, denn Sie erhalten einen stichtaggenauen Verkehrswert. Käufer versuchen, den Preis für die Immobilie noch zu senken. Haben Sie den Verkehrswert ermitteln lassen, ist dies eine gute Grundlage für Sie, einen endgültigen Preis festzusetzen.

Des Weiteren werden gerade in Bezug auf Immobilien noch immer sehr viele Fehlentscheidungen getroffen. Soll ich in mein Haus weiter investieren? Macht es Sinn, diese Immobilie zu kaufen? Viele Menschen lassen hier ihr Herz entscheiden, was mit enormen finanziellen Einbußen einhergehen könnte. Um diese zu vermeiden, ist es wichtig, den genauen Wert Ihrer Immobilie zu kennen. Zu guter Letzt können Sie durch eine Immobilienwertermittlung Fehlkalkulation vermeiden. Denn viele Verkäufer von Immobilien schätzen den Wert ihres Hauses zu hoch oder auch durchaus zu niedrig ein. Wer den Preis zu hoch ansetzt, wird nur wenige bis keine Interessenten finden. Wer ihn zu tief ansetzt, macht Verluste. Die Immobilienbewertung kann hier als erfolgreiche Grundlage für die Wertermittlung genutzt werden.

Wir wünschen Ihnen für die Zukunft viel Erfolg und stehen selbstverständlich für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung, Ihr Lohmüller & Company Team.

LOHMÜLLER & COMPANY GROUP
Herzog-Heinrich-Straße 38, 80336 München

Wir übernehmen keine Garantien und Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben. Trotz größtmöglicher Sorgfalt können inhaltliche Fehler oder Unvollständigkeit folglich nicht ausgeschlossen werden. Die gesamten Inhalte des Informationsangebots stellen keine Rechtsberatung oder Steuerberatung dar, da es sich lediglich um eine allgemeine Darstellung des rechtlichen Sachverhalts handelt und weil nicht auf individuelle Einzelfälle eingegangen wird. Die Inhalte ersetzten daher auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung jeweiliger Einzelfälle.

LOHMÜLLER & COMPANY
GROUP

Herzog-Heinrich-Straße 38 | 80336 München
Tel.: + 49 (0)89 12 41 36 800 | Fax: +49 (0)89 12 41 36 899
E-Mail: info@lohmuellercompany.de
Internet: www.lohmuellercompany.de