

Studienbrief

Marktwertermittlung

Dr. Dieter Bärwald und Thore Simon
mit Unterstützung von Wolf-Dieter Haase,
Dirk Kalthoff und Serge Schiltz

6. Auflage

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis | 7 |
| Einleitung | 10 |
| 1 Der Marktwert aus kreditwirtschaftlicher Sicht | 11 |
| 1.1 Abweichungen von der ImmoWertV | 12 |
| 2 Begriff, Anwendung und rechtliche Grundlagen der Immobilienwertermittlung | 16 |
| 2.1 Bedeutung und Einsatzgebiete der Immobilienwertermittlung | 16 |
| 2.2 Wertbegriffe | 18 |
| 2.2.1 Verkehrswert – Marktwert | 19 |
| 2.2.2 Beleihungswert – Mortgage Lending Value | 21 |
| 2.2.3 Versicherungswert | 22 |
| 2.2.4 Weitere Wertbegriffe | 23 |
| 2.3 Rechtsgrundlagen für den Verkehrs- bzw. Marktwert | 23 |
| 2.3.1 Rechtsstruktur und -status nationaler und internationaler Wertermittlung | 23 |
| 2.3.2 BauGB, ImmoWertV und sonstige Vorschriften | 24 |
| 2.3.2.1 Gesetzliche Grundlage in Deutschland | 24 |
| 2.3.2.2 BauGB | 25 |
| 2.3.2.3 ImmoWertV | 25 |
| 2.4 Komponenten der Marktwertermittlung | 28 |
| 2.4.1 Marktwertermittlung nach ImmoWertV | 28 |
| 2.4.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 29 |
| 2.4.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt | 30 |
| 2.4.4 Grundstückszustand/Grundstücksmerkmale | 32 |
| 2.4.4.1 Rechtliche Gegebenheiten | 32 |
| 2.4.4.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 33 |
| 2.4.4.3 Lagemerkmale | 33 |
| 2.4.5 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer | 35 |
| 2.5 Grundsätze und Verfahren der Marktwertermittlung | 37 |
| 2.5.1 Ermittlung des Marktwerts | 37 |
| 2.5.2 Modellkonformität und Datenquellen | 38 |
| 2.5.3 Erforderliche Daten für eine Wertermittlung | 40 |
| 2.5.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 41 |
| 2.6 Aufgaben zu Kapitel 2 | 44 |
| 3 Vergleichswertverfahren | 46 |
| 3.1 Bedeutung | 46 |
| 3.2 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens | 46 |
| 3.3 Anforderungen an das Vergleichsmaterial | 48 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.3.1 | Abweichungen bei den wertbestimmenden Merkmalen | 50 |
| 3.3.1.1 | Umrechnungskoeffizienten | 50 |
| 3.3.1.2 | Zeitliche Anpassung mithilfe von Indexreihen | 54 |
| 3.4 | Wertermittlung unbebauter Grundstücke | 56 |
| 3.4.1 | Wertermittlung unbebauter Grundstücke mit Preisvergleich | 56 |
| 3.4.2 | Wertermittlung unbebauter Grundstücke mit Bodenrichtwerten | 57 |
| 3.5 | Wertermittlung bebauter Grundstücke | 60 |
| 3.5.1 | Wertermittlung bebauter Grundstücke mit Preisvergleich | 60 |
| 3.5.2 | Wertermittlung bebauter Grundstücke mit Vergleichsfaktoren | 61 |
| 3.6 | Ermittlung des Marktwerts | 65 |
| 3.7 | Aufgaben zu Kapitel 3 | 67 |
| 4 | Sachwertverfahren | 68 |
| 4.1 | Struktur des Sachwertverfahrens | 68 |
| 4.2 | Mengenkomponente: Flächen- oder Raummaß | 69 |
| 4.3 | Wertkomponente: Herstellungskosten der baulichen Anlage | 72 |
| 4.3.1 | Herstellungskosten der Gebäude | 72 |
| 4.3.1.1 | Standardstufen | 75 |
| 4.3.1.2 | Korrekturen für Dachgeschosse | 79 |
| 4.3.1.3 | Korrekturen für Mehrfamilienhäuser | 80 |
| 4.3.1.4 | Mischkalkulation | 81 |
| 4.3.1.5 | Regionalisierung und Indexierung | 82 |
| 4.3.1.6 | Noch nicht erfasste Bauteile | 83 |
| 4.3.2 | Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen | 84 |
| 4.3.3 | Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen | 85 |
| 4.3.4 | Baunebenkosten | 86 |
| 4.4 | Alterswertminderung | 87 |
| 4.4.1 | Gesamtnutzungsdauer | 87 |
| 4.4.2 | Restnutzungsdauer | 88 |
| 4.4.3 | Verlängerung der Restnutzungsdauer | 90 |
| 4.4.4 | Verkürzung der Restnutzungsdauer | 93 |
| 4.4.5 | Berechnung der Alterswertminderung | 94 |
| 4.5 | Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | 96 |
| 4.6 | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 99 |
| 4.6.1 | Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | 100 |
| 4.6.2 | Weitere besondere objektspezifische Merkmale | 102 |
| 4.7 | Ermittlung des Marktwerts | 104 |
| 4.8 | Aufgaben zu Kapitel 4 | 106 |
| 5 | Ertragswertverfahren | 109 |
| 5.1 | Einsatzgebiete des Ertragswertverfahrens | 109 |
| 5.2 | Dualität von Boden- und Gebäudewert | 110 |
| 5.3 | Ausprägungen des Ertragswertverfahrens | 111 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5.4 | Allgemeines Ertragswertverfahren | 113 |
| 5.4.1 | Rohertrag | 114 |
| 5.4.2 | Bewirtschaftungskosten | 117 |
| 5.4.2.1 | Verwaltungskosten | 118 |
| 5.4.2.2 | Instandhaltungskosten | 119 |
| 5.4.2.3 | Mietausfallwagnis | 122 |
| 5.4.2.4 | Betriebskosten | 123 |
| 5.4.3 | Reinertrag | 125 |
| 5.4.4 | Verzinsungsbetrag des Bodenwerts | 126 |
| 5.4.5 | Reinertragsanteil der baulichen Anlage | 127 |
| 5.4.6 | Liegenschaftszinssatz | 127 |
| 5.4.6.1 | Determinanten des Liegenschaftszinssatzes | 128 |
| 5.4.6.2 | Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes | 130 |
| 5.4.7 | Restnutzungsdauer | 131 |
| 5.4.8 | Barwertfaktor für die Kapitalisierung | 132 |
| 5.4.9 | Ertragswert und allgemeine Marktanpassung | 133 |
| 5.4.10 | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 134 |
| 5.4.11 | Ermittlung des Marktwerts | 135 |
| 5.5 | Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach ImmoWertV | 136 |
| 5.6 | Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge | 137 |
| 5.7 | Aufgaben zu Kapitel 5 | 139 |
| 6 | Nicht normierte Wertermittlungsverfahren | 142 |
| 6.1 | Discounted-Cash-Flow-Verfahren | 143 |
| 6.1.1 | Struktur des Verfahrens | 143 |
| 6.1.2 | Beurteilung des DCF-Verfahrens | 147 |
| 6.2 | Residualwertverfahren | 147 |
| 6.3 | Aufgaben zu Kapitel 6 | 151 |
| 7 | Bewertungen von Rechten, Beschränkungen und Belastungen | 152 |
| 7.1 | Allgemeines zu Rechten und Belastungen | 152 |
| 7.2 | Erbbaurecht | 154 |
| 7.2.1 | Wertermittlung von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück | 154 |
| 7.2.2 | Wertermittlung des Erbbaurechts | 155 |
| 7.2.3 | Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks | 163 |
| 7.3 | Beschränkungen | 168 |
| 7.3.1 | Wohnungsrecht und Nießbrauch | 169 |
| 7.3.2 | Grunddienstbarkeiten | 173 |
| 7.4 | Belastungen | 175 |
| 7.4.1 | Altlasten | 175 |
| 7.4.2 | Baulasten | 177 |
| 7.4.3 | Denkmalschutz | 179 |
| 7.5 | Aufgaben zu Kapitel 7 | 181 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 8 | Wertermittlung von Immobilienportfolios | 182 |
| 8.1 | Anlässe und Bedeutung von Immobilienportfoliotransaktionen | 182 |
| 8.2 | Datenaufbereitung und Portfoliostrukturierung | 183 |
| 8.3 | Verfahren der Portfoliobewertung | 184 |
| 8.3.1 | Einzelbewertung | 185 |
| 8.3.2 | Pauschalbewertung | 185 |
| 8.3.3 | Strukturierte Bewertung | 186 |
| 8.4 | Portfoliobewertung als kontinuierliche Aufgabe | 187 |
| 8.5 | Aufgaben zu Kapitel 8 | 190 |
| 9 | Wertermittlung und Immobilien-Due-Diligence | 191 |
| 9.1 | Dimensionen der Immobilien-Due-Diligence | 191 |
| 9.2 | Käufer- und Verkäufer-Due-Diligence | 193 |
| 9.2.1 | Käufer-Due-Diligence | 193 |
| 9.2.2 | Verkäufer-Due-Diligence | 194 |
| 9.3 | Aufgaben zu Kapitel 9 | 197 |
| 10 | Internationale Rechnungslegung | 198 |
| 10.1 | Bilanzierung und Bewertung von Immobilien nach IFRS | 198 |
| 10.1.1 | Klassifikation von Immobilien nach IFRS | 198 |
| 10.1.2 | Immobilien des Sachanlagevermögens (IAS 16) | 201 |
| 10.1.2.1 | Bilanzierungsansatz | 201 |
| 10.1.2.2 | Bewertung | 201 |
| 10.1.3 | Immobilien des Vorratsvermögens (IAS 2) | 204 |
| 10.1.3.1 | Bilanzierung | 204 |
| 10.1.3.2 | Bewertung | 205 |
| 10.1.4 | Immobilien als mehrperiodige Fertigungsaufträge (IAS 11) | 206 |
| 10.1.4.1 | Bilanzierung | 206 |
| 10.1.4.2 | Bewertung | 206 |
| 10.1.5 | Immobilien als Leasingobjekte (IAS 17) | 207 |
| 10.1.5.1 | Charakteristik des Leasing | 207 |
| 10.1.5.2 | Bilanzierung und Bewertung aus Sicht des Leasinggebers | 208 |
| 10.1.5.3 | Bilanzierung und Bewertung aus Sicht des Leasingnehmers | 209 |
| 10.1.6 | Immobilien als Finanzinvestitionen (IAS 40) | 210 |
| 10.1.6.1 | Bilanzierung | 210 |
| 10.1.6.2 | Bewertung | 210 |
| 10.2 | Wertermittlungsverfahren nach IFRS | 212 |
| 10.3 | Aufgaben zu Kapitel 10 | 213 |
| | Lösungen zu den Aufgaben | 214 |
| | Literaturverzeichnis | 221 |
| | Stichwortverzeichnis | 224 |
| | Abbildungsverzeichnis | 229 |