

## Immobilienbewertung

In der letzten Ausgabe der CONTROLLING NEWS (04/2017) stellten wir moderne Methoden der Unternehmensbewertung vor. Diese Ausgabe der CONTROLLING NEWS befasst sich mit der Immobilienbewertung. Hierbei spielen folgende Wertbegriffe eine wichtige Rolle:

1. Unter Vergleichswert (auch Verkehrswert genannt) versteht man einen Wert, bei dem Preise von vergleichbaren Grundstücken betrachtet werden. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt gemäß § 183 Bewertungsgesetz (BewG) aus abgeleiteten Kaufpreisen und gilt für Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.
2. Der Ertragswert ergibt sich aus der Berechnung der Rendite auf Basis von Mieteinnahmen, Restnutzungsdauer und Zinssatz. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt gemäß § 184 ff. BewG aus Erträgen der Immobilie zuzüglich Wert des Grund & Bodens für Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke. Dabei ist die Jahresmiete bzw. ortsübliche Miete Ausgangspunkt für die Berechnung.
3. Den Sachwert (auch Grundbesitzwert genannt) erhält man durch die Ermittlung des Substanzwertes aus Grundstücks- und Gebäudewert. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt gemäß § 189 ff. BewG aus den Regelherstellungskosten zuzüglich dem Wert des Grund & Bodens, wenn keine Vergleichswerte oder ortsübliche Miete ermittelbar sind, für Grundstücke unter 1. bzw. 2. sowie sonstige Grundstücke.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt generell durch die Multiplikation des Bodenrichtwerts mit der Grundstücksfläche (nach § 179 BewG). Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt gemäß § 193 BauGB durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die Veröffentlichung erfolgt mittels Bodenrichtwertkarten oder Bodenrichtwerttabellen. Ein Online-Abfrage des Bodenrichtwertes ist für jedermann möglich über das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS - aktuelle Version VBORIS 2.0 (Stand 2017)).

CONTROLLING NEWS Nr. 06/2017 erscheint am 15.06.2017 zum Thema **Industrial Engineering**.