Das Sachwertverfahren in der Immobilienbewertung

Das Sachwertverfahren nach ImmoWertV findet immer dann Anwendung, wenn beim Kauf von Immobilien keine Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen.

Das ist insbesondere bei Käufern von Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird in der Regel der Wert einer Immobilie durch allgemein nachvollziehbare Normalherstellungskosten (NHK, entspricht Neubaukosten), Alterswertminderung und Korrekturen ermittelt.

Aufbau des Sachwertverfahrens

Ausgangspunkt des Sachwertverfahrens ist folgende Frage:

Was würde es kosten, das Gebäude am Wertermittlungsstichtag noch einmal zu errichten?

Diese Frage führt zu den Herstellungskosten des Gebäudes. Es werden die Herstellungskosten angesetzt, die sich am Wertermittlungsstichtag für einen Neubau ergeben. In der Verkehrswertermittlung werden diese Kosten als „Normalherstellungskosten“ oder kurz NHK bezeichnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich allerdings nicht um einen Neubau. Es wird im „gebrauchten“ Zustand verkauft. Deshalb ist ein Käufer nicht bereit, den vollen Neubaupreis zu zahlen. Der Neubaupreis muss daher mit einem Abschlag wegen des Alters versehen werden. Man nennt diesen Abschlag Alterswertminderung.

Für den Kauf des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht, fallen ebenfalls Kosten an. Bei diesen Kosten handelt es sich um den Bodenwert, der zusätzlich zu dem alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt werden muss.

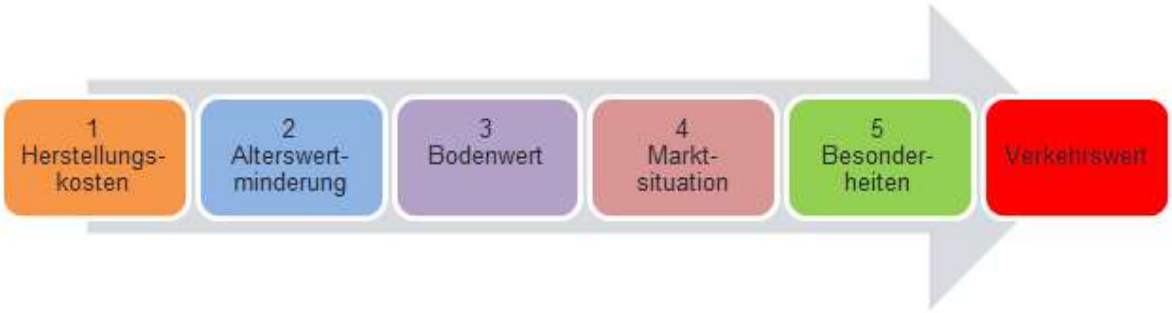
Bis zu dieser Stelle des Sachwertverfahrens wurden lediglich Kosten berechnet und eine rechnerische Korrektur wegen des Alters angesetzt. Die Kostenüberlegungen und Korrekturberechnungen haben zunächst noch keinen Bezug zur Marktsituation. Ist zum Beispiel eine hohe Nachfrage bei einem geringen Angebot vorhanden, kann in der Regel ein Preis erzielt werden, der über den reinen Kostenberechnungen liegt. Diese Marktzusammenhänge werden in der Marktanpassung berücksichtigt.

Nach der Marktanpassung müssen noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Unterhaltungsrückstände sowie Baumängel und Bauschäden. Derartige Besonderheiten werden in der Regel nicht in der Wertminderung wegen Alters erfasst. Die Werteinflüsse durch die Besonderheiten müssen am Ende des Sachwertverfahrens erfasst werden.

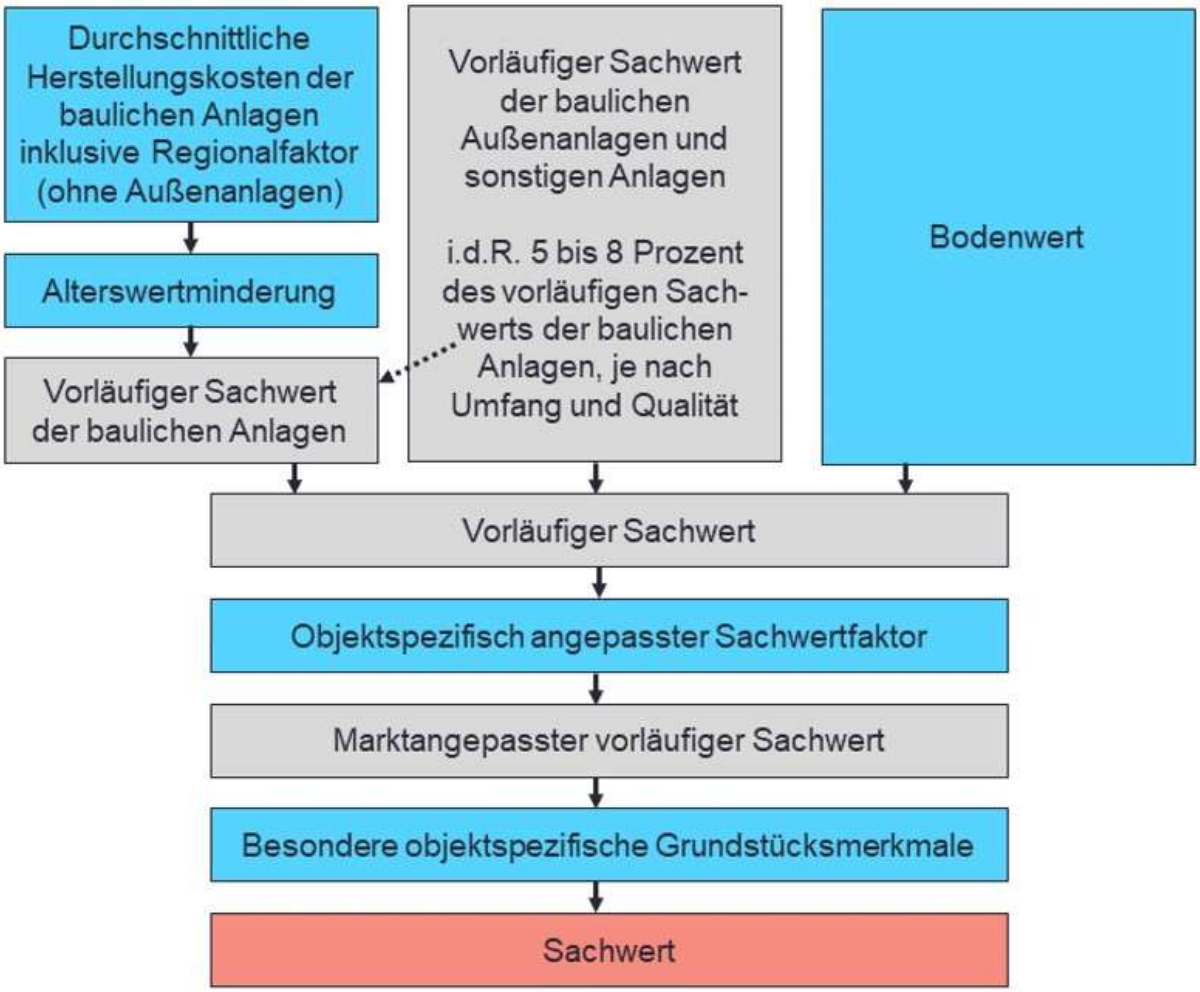
Schema des Sachwertverfahrens

Die beschriebene Denkweise spiegelt sich im Rechenmodell des Sachwertverfahrens wider. Folgende fünf Schritte führen zum Sachwert:

1. Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen
2. Berücksichtigung der Alterswertminderung
3. Ermittlung des Bodenwerts
4. Berücksichtigung der Marktsituation im Sachwertfaktor
5. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale



Die fünf Schritte sind relativ einfach und schnell abzuarbeiten, da es sich beim Sachwertverfahren um ein unkompliziertes Rechenmodell handelt. Das nachfolgende Schema zeigt das Rechenmodell des Sachwertverfahrens. Daran anschließend sehen Sie, wie man das Schema des Sachwertverfahrens mit Zahlen füllen kann.



Beispiel zum Sachwertverfahren

Bei den grau hinterlegten Feldern in der obigen Grafik und dem nachfolgenden Rechenschema handelt es sich um Berechnungen. An diesen Stellen werden lediglich Berechnungen mit den ermittelten Eingangsdaten durchgeführt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	433.351 €
Alterswertminderungsfaktor	x	0,625
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	270.844 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (6 % von 270.844 €)	+	16.251 €
Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	+	0 €
Bodenwert 285 €/m² x 600 m²	+	171.000 €
Vorläufiger Sachwert	=	458.095 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	526.809 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	40.000 €
Sachwert	=	486.809 €
Verkehrswert		**rd. 490.000 €**

Wie man anhand des Beispiels erkennt, wird der Sachwert der baulichen Anlagen mit dem Bodenwert addiert. Erst danach erfolgt die Marktanpassung an die lokalen Gegebenheiten durch den sogenannten Sachwertfaktor.

Marktanpassung im Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert ist das Ergebnis eines kostenorientieren Rechenverfahrens. Da aber die Kosten niemals mit dem Wert einer Sache gleichgesetzt werden können, ist noch ein weiterer Schritt erforderlich, um letztendlich den Verkehrswert zu erhalten. Man nennt diesen Schritt „Marktanpassung". Der entsprechende Faktor wird als „Sachwertfaktor" bezeichnet. Sachwertfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen aus einer statistisch ausreichenden Anzahl von Kauffällen ermittelt und können den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse entnommen werden.

Das Sachwertverfahren in der Immobilienbewertungssoftware KIM

Um den Sachwert mit K.IM zu ermitteln, brauchen Sie nur wenige Daten einzugeben. Mit der Ausstattungsqualität, der Lage, dem Modernisierungsgrad, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, dem Baujahr und dem Modernisierungsgrad wird ein erster Sachwert ermittelt. Grundlage dafür sind die in der K.IM-Datenbank hinterlegten Werte, z.B. für die Baukosten und den Bodenwert. Sie können dann anhand eigener Erfahrungswerte natürlich noch ein nachträgliches Feintuning vornehmen.

Wir empfehlen, den berechneten Sachwert anhand von Marktdaten, die mittlerweile überall im Internet zu finden sind, zu überprüfen. Bei Sachwertobjekten bietet es sich zum Beispiel an, eine Plausibilitätskontrolle über Vergleichswerte von Immobilienportalen oder Gutachterausschüssen durchzuführen.