

Wertermittlung

Die Wertermittlung dient der Ermittlung des Verkehrswertes, der meist Grundlage des Kaufpreises eines Hauses bildet, und zur Ermittlung des Beleihungswertes. Beleihungswert ist der nachhaltig dauerhafte Wert einer Immobilie und darf nicht verwechselt werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Beleihungswert nimmt eine zentrale Funktion in der Immobilienfinanzierung ein, da er zur Ermittlung der Beleihungsgrenze herangezogen wird, der längerfristigen Risikobeurteilung dient und damit wichtiger Teil der Kreditentscheidung wird. Im Unterschied zum Verkehrswert, welcher stichtagsbezogen ermittelt wird, werden bei der Beleihungswertermittlung die dauerhaften Eigenschaften und die Nachhaltigkeit der Erträge zugrunde gelegt, da das bewertete Objekt für mehrere Jahre als Kreditsicherheit dienen soll. Vor dem Hintergrund der Risikominimierung liegt der Beleihungswert häufig unter dem Verkehrswert. In Abhängigkeit von dem zu finanzierenden Objekt wird der Beleihungswert auf verschiedene Arten berechnet. Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen wird der Beleihungswert nach dem Sachwert (Boden- und Gebäudewert) ermittelt. Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird ein gewisser Sicherheitsabschlag zu den jeweils aktuellen Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Renditeobjekten wird zuzüglich zum Sachwert der Ertragswert bestimmt, wobei der Ertragswert im Vordergrund steht. Die Basis des Ertragswertes bildet die auf Dauer erzielbaren Mieteinnahmen.