



## GdW Standard

### **Ermittlung des niedrigeren beizulegen- den Wertes für Wohngebäuden des An- lagevermögens**

Rechnungslegungsstandard der Konferenz  
der Prüfungsdirektoren des GdW Bundes-  
verband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.



Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607  
[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

© GdW 2022

Diese Broschüre ist zu beziehen beim  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 301573  
10749 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-182  
Telefax: +49 30 82403-22182  
[bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

**Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes für Wohngebäude des Anlagevermögens**

Rechnungslegungsstandard der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## Inhalt

	Seite
<b>1</b> <b>Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1 Beizulegender Wert und Dauer der Nutzung	1
1.2 Einzelbewertungsgrundsatz	1
1.3 Intersubjektiv nachprüfbarer versus subjektiver Immobilienwert	2
<b>2</b> <b>Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht</b>	<b>4</b>
2.1 Grundsätzliches Vorgehen	4
2.2 Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV	5
2.2.1 Varianten	5
2.2.2 Vorgehensweise	6
2.2.3 Kapitalisierung	6
2.2.4 Reparation	7
2.3 Discounted Cash Flow-Verfahren	7
2.3.1 Einnahmen	9
2.3.2 Ausgaben	9
2.3.3 Restwert	10
2.3.4 Diskontierungszinssatz	11
2.3.5 Aufteilung des Gesamtmobilienwertes auf Grundstück und Gebäude	13

2.3.6			
Beispiel für Ermittlung eines DCF-Wertes			15
2.4			
Berücksichtigung öffentlicher Förderung bei der Bewertung von Wohnimmobilien			16
2.5			
Scoring Modell zur Berücksichtigung von ESG Aspekten im Rahmen der Immobilienbewertung von Wohnimmobilien			16
2.6			
Immobilienbewertungen versus Investitionsrechnungen			17
<b>3</b>			
<b>Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht</b>			<b>19</b>
3.1			
Zum Verkauf vorgesehene Immobilien			19
3.2			
Zum Abriss vorgesehene Immobilien			19
<b>4</b>			
<b>Wertaufholungen</b>			<b>20</b>
<b>5</b>			
<b>Besonderheiten bei neu errichteten und umfassend modernisierten Gebäuden</b>			<b>21</b>
<b>6</b>			
<b>Anlage: Prüfschema dauerhafte Wertminderung im Anlagevermögen</b>			<b>22</b>

---

# 1

## Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen

- (1) Im Anlagevermögen einer Handelsbilanz erfasste Wohngebäude sind nach § 253 Abs. 1 HGB mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen anzusetzen. Neben planmäßigen Abschreibungen sind nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen, um die Wohngebäude mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.
- (2) Insbesondere bei Immobilienunternehmen, bei denen die Werte der bilanzierten Objekte in aller Regel einen großen Teil der Bilanzsumme ausmachen, ist die Überprüfung der handelsbilanziellen Wertansätze auf Werthaltigkeit ein wesentlicher Bestandteil bei der Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse.

### 1.1

#### Beizulegender Wert und Dauer der Nutzung

- (3) Der beizulegende Wert ist gesetzlich nicht definiert. Bei der Ermittlung sind der Zweck der außerplanmäßigen Abschreibung, das Gebot vorsichtiger Bewertung und das Gebot zur Einzelbewertung zu berücksichtigen.<sup>1</sup>
- (4) Grundlage für die Bewertung von Immobilien zum Abschlussstichtag muss stets eine entsprechende Zweckbestimmung sowie ggf. eine darauf aufbauende Planung des bilanzierenden Kaufmanns sein.<sup>2</sup>
- (5) Auf Grundlage der Zweckbestimmung bzw. der Planung muss durch den Bilanzierenden bis zur Beendigung der Abschlussaufstellung eine Einstufung der nutzbaren Gebäude in
  - zur dauerhaften Nutzung (ggf. auch nach Teilabriß) bzw.
  - zur voraussichtlich nicht dauerhaften Nutzungerfolgen, die Grundlage der spezifischen Bewertung der Gebäude ist.<sup>3</sup>

### 1.2

#### Einzelbewertungsgrundsatz

- (6) Ein Grundstück (Immobilie) wird durch Vermessung gebildet und ist als solches selbständig im Grundbuch eingetragen. Das Gebäude als Grundstücksbestandteil ist mit dem Grund und Boden (bzw. dem grundstücksgleichen Recht) nicht nur vorübergehend fest verbunden.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 30

<sup>2</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 31

<sup>3</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 33; siehe Abschnitt 2 dieses Standards bei dauerhafter Nutzungsabsicht und Abschnitt 3 bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht

<sup>4</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 5

- (7) Immobilien umfassen daher sowohl den Grund und Boden als auch darauf errichtete Gebäude. Obwohl nach bürgerlichem Recht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude gehören (§ 94 Absatz 1 Satz 1 BGB), sind Grund und Boden einerseits sowie darauf errichtete Gebäude andererseits - soweit sie dem Anlagevermögen zugeordnet sind - mindestens zwei selbständige Vermögensgegenstände.<sup>5</sup>
- (8) Bei der Bewertung von Grund und Boden sowie von Gebäuden ist jeweils der Einzelbewertungsgrundsatz (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) zu beachten. Dies schließt nicht aus, dass bei der Bestimmung der Wertparameter eine Typisierung möglich ist. Als Kriterien kommen dabei u.a. die Nutzung, die Lage, die Baualtersklasse, der bauliche Zustand der Gebäude, die Leerstandssituation und mögliche Ertragspotentiale in Betracht.<sup>6</sup>
- (9) Da Grund und Boden sowie ein aufstehendes Gebäude im Anlagevermögen einer Handelsbilanz zwei voneinander unabhängige Vermögensgegenstände darstellen, können Werterhöhungen des Grund und Bodens nicht mit einer Wertminderung des Gebäudes verrechnet werden.<sup>7</sup>

### 1.3

#### **Intersubjektiv nachprüfbarer versus subjektiver Immobilienwert**

- (10) Bei der Bewertung von Wohngebäuden kommen zwei verschiedene Wertbegriffe in Betracht: der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert und der subjektive Immobilienwert.
- (11) Der Begriff des intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwerts stellt einen typisierten Wert aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potentiellen Erwerbers zu einem bestimmten Stichtag dar.<sup>8</sup>
- (12) Demgegenüber werden im Rahmen der Ermittlung des subjektiven Immobilienwerts die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie im Unternehmen des konkreten Eigentümers bzw. Erwerbers berücksichtigt und sowohl die damit verbundenen unechten als auch die echten Synergieeffekte einbezogen.<sup>9</sup>
- (13) Beispiele für derartige Synergieeffekte:
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen in einem Wohngebäude, welche auch durch die Mieter anliegender Wohngebäude genutzt werden können
  - Bereitstellung von Räumen die Funktionen der Nahversorgung (Arzt, Tagesmutter) für das gesamte Quartier wahrnehmen
  - Nutzung einer Photovoltaikanlage auf einem Wohngebäude auch durch Mieter der anliegenden Wohngebäude

---

<sup>5</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 4

<sup>6</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 14

<sup>7</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 37

<sup>8</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 7

<sup>9</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 8 und Tz. 120 ff.

- (14) Bei der Berücksichtigung von für die Ermittlung eines subjektiven Immobilienwerts relevanten Aspekten für handelsbilanzielle Zwecke ist der gebotenen Willkürfreiheit und intersubjektiven Nachvollziehbarkeit der Wertansätze Rechnung zu tragen. Hierfür sind die der Bewertung zugrunde liegenden Prämissen angemessen zu dokumentieren und realistische Werterwartungen aus Gründen des Gläubigerschutzes zugrunde zu legen. Die Berücksichtigung geplanter, aber noch nicht eingeleiteter Maßnahmen setzt zumindest eine sachgerechte Dokumentation der Planung zugrunde liegenden Annahmen (insbesondere Ertrags- und Liquiditätsplanung) voraus. Die Planung sowie die zugrunde liegenden Annahmen müssen bei Berücksichtigung der individuellen Nutzungsmöglichkeiten des bilanzierenden Unternehmens von einem sachverständigen Dritten in vergleichbarer Weise angestellt werden und dürfen nicht in Widerspruch zur Gesamtplanung des Unternehmens stehen.<sup>10</sup>
- (15) Bei einer Folgebewertung ist insbesondere zu hinterfragen, ob die über den intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert hinausgehende und auf den individuellen Nutzungsmöglichkeiten des Bilanzierenden basierenden Synergieeffekte noch werthaltig sind.<sup>11</sup>
- (16) Zu beachten ist ferner, dass die handelsrechtliche Bewertung insbesondere dem Zweck des Gläubigerschutzes folgen muss und daher auch der Sicherstellung eines Schuldendeckungspotentials dient. Die Gläubiger des bilanzierenden Unternehmens haben grundsätzlich nur Zugriff auf das Vermögen des Unternehmens. Die Ermittlung eines subjektiven Immobilienwerts ist aus Sicht des die Immobilie bilanzierenden Unternehmens vorzunehmen. Mithin dürfen Synergien nur insoweit erfasst werden, als sie durch das bilanzierende Unternehmen oder Tochterunternehmen desselben realisierbar sind. Die Berücksichtigung von Synergieeffekten, die voraussichtlich bei einem Mutterunternehmen oder bei Schwesterunternehmen des bilanzierenden Unternehmens anfallen werden, kommt hingegen nicht in Betracht.<sup>12</sup>
- (17) Wenn die Absicht besteht, eine Immobilie dauerhaft im Unternehmen zu nutzen, ist für die Ermittlung des beizulegenden Wertes auf den aus Sicht des Bilanzierenden ermittelten subjektiven Immobilienwert abzustellen.<sup>13</sup>
- (18) Bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht ist hingegen der Immobilie der Wert beizulegen, den ein beliebiger potentieller Erwerber für diese zu zahlen bereit wäre, also der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 10

<sup>11</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 34

<sup>12</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 9

<sup>13</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 34 und Abschnitt 2 dieses Standards

<sup>14</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 44 und Abschnitt 3 dieses Standards

**2.1****Grundsätzliches Vorgehen**

- (19) Bei einem zum Abschlussstichtag unbebauten Grundstück ist bei der Ermittlung des beizulegenden Werts des Grund und Bodens unmittelbar auf den subjektiven Immobilienwert abzustellen.<sup>15</sup>
- (20) Bei einem zum Abschlussstichtag bebauten Grundstück ist für die Überprüfung der Wertansätze als Ausgangspunkt auf den subjektiven Immobilienwert abzustellen. Hierfür ist bei Grundstücken, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen vorgesehen sind, in der Regel ein ertragswertorientiertes Verfahren anzuwenden.<sup>16</sup>
- (21) Als ertragsorientierte Verfahren kommen in Betracht
- Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV,
  - ertragswertorientiertes Verfahren nach Investment Method,
  - Discounted Cash Flow-Verfahren,
  - Pachtwertverfahren und
  - Residualwertverfahren.
- (22) Die unterschiedlichen ertragsorientierten Verfahren führen bei sachgerechter Anwendung und einheitlich ausgeübten Ermessensspielräumen zu gleichen Werten.<sup>17</sup>
- (23) In den folgenden beiden Abschnitten 2.2 und 2.3 werden das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV und das Discounted Cash Flow-Verfahren als in der Praxis häufig zur Anwendung kommende Verfahren näher beschrieben.
- (24) Der Gesamtmobilienwert setzt sich aus Grund und Boden (GuB) und Gebäude zusammen und ist somit aufzuteilen. Dies gilt für die Zugangsbewertung (wenn ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde) als auch die Folgebewertung (GuB und Gebäude unterliegen getrennten Wertsteigerungen). So können Werterhöhungen des GuB nicht mit Wertminderungen des Gebäudes verrechnet werden.<sup>18</sup>
- (25) Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 3 HGB dann vorzunehmen, wenn eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Eine nur vorübergehende Wertminderung kann nur dann angenommen werden, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von i.d.R. drei bis fünf Jahren, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Bei Gebäuden, die am Bewertungsstichtag eine besonders lange Restnutzungsdauer haben (i.d.R. ab einen Zeitraum von 40 Jahren),

---

<sup>15</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 35

<sup>16</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 36 und IDW S 10, Tz. 19 ff.

<sup>17</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 28

<sup>18</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 37

kann es sachgerecht sei, den Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.<sup>19</sup>

- (26) Gründe für einen niedrigeren beizulegenden Wert des Gebäudes können sich aus dem Wohnumfeld (Verschlechterung der Lage) und aus dem Gebäudezustand (verschlechterten Erhaltungszustand, Wohnungszuschnitte nicht mehr nachgefragt) ergeben.<sup>20</sup>
- (27) Bei einem hohen und dauerhaften Leerstand ist grundsätzlich von einer dauernden Wertminderung auszugehen.<sup>21</sup>
- (28) Steuerrechtlich handelt es sich bei Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert um Teilwertabschreibungen. Sie sind gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 EstG bei Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens nur zulässig, wenn es sich um eine voraussichtlich dauernde Wertminderung handelt. Insoweit stimmen die Anforderungen mit denen des HGB überein.
- (29) Der BGH hat mit Urteil vom 14.03.2006 entschieden, dass eine Teilwertabschreibung bei einem abnutzbaren Wirtschaftsgut nur möglich ist, wenn der Teilwert des Wirtschaftsguts zum Bilanzstichtag voraussichtlich mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert liegt.<sup>22</sup>
- (30) Drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden nach den allgemeinen Grundsätzen, erst außerplanmäßige Abschreibung dann Rückstellungsbildung, behandelt.
- (31) Bei komponentenweise Ermittlung der planmäßigen Abschreibung ist bei Erfordernis einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den Vermögensgenstand als Ganzes abzustellen. Die außerplanmäßige Abschreibung ist dann in einem angemessenen Verhältnis zu verteilen.<sup>23</sup>

---

## 2.2 Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV

- (32) Das Ertragswertverfahren als ertragsorientiertes Verfahren ist immer dann für die Immobilienbewertung sachgerecht, wenn nach allgemeiner Marktauffassung die Immobilie zur Erzielung von Erträgen geeignet ist.

### 2.2.1 Varianten

- (33) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen drei Varianten nach der ImmoWertV zur Verfügung:
  - **allgemeines Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer kapitalisierten Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil;

---

<sup>19</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 40

<sup>20</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 38

<sup>21</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 38

<sup>22</sup> Vgl. BMF-Schreiben vom 16.7.2014, IV C 6 – S 2171-b/09/10002, Tz. 8

<sup>23</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 43

- **vereinfachtes Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer kapitalisierten Erträge und des abgezinsten Bodenwerts;
- **periodisches Ertragswertverfahren (dynamisch)** auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher kapitalisierten Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks.

## 2.2.2 Vorgehensweise

- (34) Aus den zu erzielenden marktüblichen Erträgen, unter Berücksichtigung der laufenden Kosten für Instandhaltung, Bewirtschaftung, Mietausfallwagnis (Leerstand), wird der Ertrag der Immobilie ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen (Staffelmietverträge) oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Ansonsten sind inflatorische Veränderungen im Rahmen des Betrachtungszeitraums in dem Liegenschaftszinssatz enthalten.
- (35) Instandhaltungskosten sind nach ImmoWertV Kosten, die während der Nutzungsdauer infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung entstehen und zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlage aufgewendet werden (Wartung, Inspektion, Instandsetzung).
- (36) Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Verwaltungskosten und Betriebskosten. Durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

## 2.2.3 Kapitalisierung

- (37) Der der Kapitalisierung zugrunde zu legende Barwertfaktor ist auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilie sowie des objektspezifischen Liegenschaftszinses zu ermitteln.
- (38) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer leitet sich aus der Gesamtnutzungsdauer sowie dem Sanierungsstand und der Marktfähigkeit des Objekts ab.
- (39) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Mit dem objektspezifischen Liegenschaftszins wird ein Liegenschaftszinssatz bestimmt, der die Risiken/Chancen des Marktfeldes und die Risiken/Chancen des Objekts widerspiegelt und somit als Indikator der Wertbeständigkeit des Objekts gerecht wird.
- (40) Ausgangspunkt für die Bestimmung des objektspezifischen Liegenschaftszinses kann der durchschnittliche Liegenschaftszins bestimmt durch den Gutachterausschuss des jeweiligen Land-

kreises bzw. der kreisfreien Stadt sein. Von diesem Ausgangspunkt sind Zuschläge für Risiken und Abschläge für Chancen zu machen. Die Risiken und Chancen ergeben sich aus dem Marktumfeld und dem Objekt selbst.

- a. Die Chancen und Risiken des Marktumfeldes sind nicht durch das Wohnungsunternehmen beeinflussbar. Sie sind gekennzeichnet durch Umfeld-/Lageeigenschaften sowie Charakterisierung der Nachfrageseite. Die Quantifizierung der Risiken bzw. der Chancen kann mittels sechs Kriterien erfolgen. Diese sind:
  - Bevölkerungsentwicklung in der Stadt/Gemeinde
  - Lage der Stadt/Gemeinde
  - Größe der Kommune
  - Lage der Immobilie in der Stadt/Gemeinde
  - Qualität des Quartiers
  - Infrastruktur des Quartiers
- b. Die Chancen und Risiken des Objektes sind durch das Wohnungsunternehmen beeinflussbar. Die Beurteilung und damit die Quantifizierung von Risiken und Chancen kann mittels sieben Kriterien erfolgen. Diese sind:
  - Energiebedarf
  - Parkplätze
  - Barrierearmut/Aufzug
  - Balkone
  - Gewerbeanteil
  - Marktfähiger Grundriss
  - Sanierungsstand der Wohnung

## **2.2.4** **Reparation**

- (41) Durch das Ertragswertverfahren wird für GuB und Gebäude ein Gesamtwert ermittelt. Dieser kann im Wege der Repartition auf GuB und Gebäude aufgeteilt werden. Dabei erfolgt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Sachwerte zueinander (vgl. dazu auch 2.3.5)

---

## **2.3** **Discounted Cash Flow-Verfahren**

- (42) Obwohl das Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) bisher weder durch den Gesetzgeber noch durch ein von diesem autorisiertes Gremium normiert worden ist<sup>24</sup>, handelt es

---

<sup>24</sup> Vgl. hierzu die Begründung zur ImmoWertV 2021 (BGBl. I S. 2805), wonach mit dem in § 6 neu eingefügten Wort "grundsätzlich" klargestellt wird, dass auch die Anwendung anderer Wertermittlungsverfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, möglich ist

sich hierbei um ein insbesondere in der handelsrechtlichen Immobilienbewertung gebräuchliches weit verbreitetes Verfahren.

- (43) Beim DCF-Verfahren werden die zukünftig erwarteten Zahlungsüberschüsse auf den Bewertungsstichtag mit einem risikoangepassten Diskontierungszinssatz abgezinst. Der Wert einer Immobilie entspricht daher der Summe der Barwerte der künftig erzielbaren periodenbezogenen Einnahmenüberschüsse (Cash-flows).<sup>25</sup>
- (44) Die Nutzungsdauer eines Gebäudes wird in zwei Phasen unterteilt:
- In einer ersten Phase werden die Einnahmenüberschüsse für die einzelnen Perioden gesondert ermittelt (Detailplanungszeitraum)<sup>26</sup>. Bei der Prognose der Einnahmenüberschüsse sind die Preisverhältnisse der jeweiligen Periode maßgebend.<sup>27</sup>
  - Da die Prognosesicherheit von Periode zu Periode abnimmt, wird für die Zeit der Nutzungsdauer der Immobilie nach Ablauf des Detailplanungszeitraums ein geschätzter Verkaufserlös (Restwert) für die Immobilie angesetzt<sup>28</sup>.
- (45) Erscheint es z. B. im Hinblick auf eine sehr kurze Restnutzungsdauer des Gebäudes oder eine sachgerechte Abbildung von Mietvertragslaufzeiten angemessen, ist der Detailplanungszeitraum entsprechend anzupassen. Der Detailplanungszeitraum ist so zu wählen, dass die letzte Detailperiode einen nachhaltigen Einnahmenüberschuss ohne wesentliche Schwankungen, beeinflusst durch z. B. Mieterwechsel oder Investitionen, widerspiegelt. Bildet der Detailplanungszeitraum die gesamte (kurze) Restnutzungsdauer des Gebäudes ab, so ist ebenfalls der Restwert des Grundstücks zu bestimmen. Dieser wird regelmäßig mindestens dem Bodenwert abzüglich Rückbau- oder Abrisskosten entsprechen.<sup>29</sup>
- (46) Für die Bewertung von Immobilien nach dem DCF-Verfahren stellen die folgenden Wertparameter wichtige Einflussfaktoren dar und werden in den nächsten Abschnitten näher erläutert:
- Einnahmen
  - Ausgaben
  - Restwert
  - Diskontierungszinssatz
- (47) Da die Qualität einer Immobilienbewertung durch die Qualität der verarbeiteten Daten bestimmt wird, sind die maßgeblichen

---

<sup>25</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 42; eigentlich stellen DCF-Verfahren auf Ein- und Auszahlungen ab. Da in der Immobilienbewertungspraxis auch typisierte Wertparameter zum Einsatz kommen (z. B. durchschnittliche Instandhaltungskosten), wird im Folgenden vereinfachend ausschließlich von Einnahmen und Ausgaben gesprochen

<sup>26</sup> Vgl. IDW RS S 10, Tz. 44 (dort wird ein Detailplanungszeitraum von bis zu 10 Jahren empfohlen)

<sup>27</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 43

<sup>28</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 44

<sup>29</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 45

Wertparameter im Hinblick auf ihre Angemessenheit und Widerspruchsfreiheit kritisch zu hinterfragen.<sup>30</sup>

### **2.3.1 Einnahmen**

- (48) Die Einnahmen setzen sich aus Einnahmen aus Vermietung der Mietfläche und sonstigen Einnahmen (Entschädigungen, Verkaufserlöse, Vermietung von Flächen für Werbetafeln und Antennen etc.) zusammen. Einnahmen aus Betriebskostenvorauszahlungen dürften grundsätzlich nur berücksichtigt werden, sofern bei der Prognose der Ausgaben entsprechend verfahren wird.<sup>31</sup>
- (49) Einnahmen aus Vermietung basieren grundsätzlich auf den Regelungen der Mietverträge. Mietfreie Zeiten und Leerstand sind zu berücksichtigen.<sup>32</sup>
- (50) Der weiteren Prognose der Einnahmen aus Vermietung sind in erster Linie die mietvertraglichen Regelungen (Festmiete, Staffelmiete, Indexmiete etc.) zugrunde zu legen. Sieht der Mietvertrag keine entsprechenden Regelungen vor, können unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Nachfragesituation sowie gesetzlicher Regelungen statistische Angaben oder Erfahrungswerte eine pauschalierte Prognose begründen.<sup>33</sup>
- (51) Bei Objekten mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung ergeben sich die Einnahmen aus den geltenden Förderbedingungen. Sollte die Marktmiete unterhalb der jeweils geltenden Fördermiete liegen, so kann nur die Marktmiete als Einnahme berücksichtigt werden. Gewährte Miet- und Aufwendungszuschüsse sind ebenfalls als Einnahmen zu berücksichtigen.
- (52) Für leerstehende Mietflächen und für Flächen mit auslaufenden Mietverträgen sind hinreichend konkretisierte Annahmen hinsichtlich einer künftigen Vermietbarkeit zu treffen. Für diese Fälle sind die marktüblich erzielbaren Mieterträge zum Zeitpunkt der Neu- bzw. Wiedervermietung heranzuziehen. Dies erfordert u.U. eine Indexierung der aktuell marktüblich erzielbaren Miete auf den entsprechenden Zeitpunkt.<sup>34</sup>

### **2.3.2 Ausgaben**

- (53) Aus Ausgaben sind insbesondere zu berücksichtigen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten und Ausgaben infolge von Mietausfall.
- (54) Die Prognose der Ausgaben erfolgt entweder durch Ansatz und Fortschreibung von Ist-Werten, konkreten Planungen oder branchenbezogenen Erfahrungswerten, die sowohl auf absoluten als auch auf relativen Größen basieren können. Da das Verhältnis zwischen der Höhe der Einnahmen und der Höhe der Betriebs-,

---

<sup>30</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 15

<sup>31</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 48

<sup>32</sup> Vgl. analog IDW PH 9.522.1, Tz. 45 ff.

<sup>33</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 50

<sup>34</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 51

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über die Perioden üblicherweise nicht konstant ist, empfiehlt es sich, absolute Beträge zu verwenden.<sup>35</sup>

- (55) Der Ansatz der Instandhaltungskosten ist unter Berücksichtigung von Nutzung, Baujahr, Bauweise und Qualität des Gebäudes anhand von konkreten Erwartungswerten, Instandhaltungsplanung oder kalkulatorischen Beträgen abzuleiten.<sup>36</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Instandhaltungskosten auch die Kosten für größere Modernisierungsmaßnahmen, die in der Bilanz üblicherweise zu nachträglichen Anschaffungskosten führen, mit umfassen müssen.
- (56) Neben dem Risiko, dass bestehende Mietforderungen nicht beglichen werden, sind auch die Ausgaben für deren Rechtsverfolgung, für die Aufhebung von Mietverträgen oder für die Räumung des Mietobjekts etc. zu berücksichtigen. Weiterhin ist Mietminderungen sowie temporären Leerständen aufgrund von Mieterwechseln Rechnung zu tragen.<sup>37</sup> In der Praxis ist zur Berücksichtigung des Mietausfalls und der damit im Zusammenhang stehenden Sachverhalte ein Ansatz in Höhe von 2,0 % der Mieterträge gebräuchlich.
- (57) Wenn das Grundstück im Wege des Erbbaurechts erworben worden ist, stellen die vertraglich vereinbarten laufend zu zahlenden Erbbauzinsen ebenfalls zu berücksichtigende Ausgaben dar.
- (58) Zinsen, für die der Finanzierung der Wohngebäude des Anlagevermögens dienenden Fremdmittel, sind bei der Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes nicht zu berücksichtigen, da die Finanzierung ohne Einfluss auf den Wert des Gebäudes ist.
- (59) Da Abschreibungen nicht zahlungswirksam sind, kommt ihr Ansatz aus systematischen Gründen ebenfalls nicht in Frage.

### **2.3.3 Restwert**

- (60) Für das Ende des Detailplanungszeitraums ist der Restwert der Immobilie zu ermitteln, wenn die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie über den Detailprognosezeitraum hinausgeht.<sup>38</sup>
- (61) Der Restwert ergibt sich grundsätzlich durch Kapitalisierung des nachhaltigen Überschusses. Er ist anschließend auf den Bewertungstichtag zu diskontieren.<sup>39</sup> Der Kapitalisierungsfaktor ist abhängig vom gewählten Restwertmodell (ewige oder endliche Rente).<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 53

<sup>36</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 54

<sup>37</sup> Vgl. analog IDW PH 9.522.1, Tz. 45 ff. und Tz. 51 f.

<sup>38</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 56

<sup>39</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 57

<sup>40</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 58

### **2.3.3.1 Nachhaltiger Überschuss**

- (62) Der Berechnung des Restwertes muss ein nachhaltiger Einnahmenüberschuss ohne wesentliche Schwankungen zugrunde liegen. Der Einnahmenüberschuss darf nicht beeinflusst sein durch einmalige Ereignisse, wie z. B. Leerstand durch Mieterwechsel oder einmalig erhöhte oder verminderte Instandhaltungsaufwendungen.
- (63) Im Modell der endlichen Rente ist am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie i. d. R. ein Bodenwert zu berücksichtigen.<sup>41</sup>

### **2.3.3.2 Kapitalisierungsfaktor**

- (64) Der Kapitalisierungsfaktor ist in Abhängigkeit vom gewählten Restwertmodell (ewige oder endliche Rente) zu bestimmen. Beim in der Praxis gebräuchlichen Modell der endlichen Rente erfolgt die Kapitalisierung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit dem angemessenen Liegenschaftszinssatz.<sup>42</sup>
- (65) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer leitet sich aus der jeweiligen Nutzungsart zugrunde liegenden Gesamtnutzungsdauer sowie dem Zustand und der Marktfähigkeit des Objekts ab. Bandbreiten für Gesamtnutzungsdauern finden sich beispielsweise in der ImmoWertV.<sup>43</sup> Für Mehrfamilienhäuser wird dort von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren ausgegangen.
- (66) Zur Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors (Kapitalisierungsfaktor) kann der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.<sup>44</sup>

### **2.3.4 Diskontierungszinssatz**

- (67) Der Diskontierungszinssatz dient der Abzinsung der periodischen Einnahmenüberschüsse im Detailplanungszeitraum sowie des ermittelten Restwerts am Ende des Detailplanungszeitraums. Er bildet die mit dem immobilienwirtschaftlichen Zahlungsstrom verbundenen Risiken und Chancen ab.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 59

<sup>42</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 59 i.V.m. Tz. 32 ff.

<sup>43</sup> Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>44</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 34, der noch auf § 14 Abs. 3 ImmoWertV 2010 verweist; vgl. auch Tz. 39 f. dieses Standards

<sup>45</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 71

(68) In der Immobilienbewertungspraxis wird häufig die vereinfachte, nicht kapitalmarktorientierte Risikozuschlagsmethode für die Herleitung des Diskontierungszinssatzes verwendet. Der Zinssatz ergibt sich dabei aus einem landestypischen Zinssatz für eine (quasi-)risikofreie Kapitalmarktanlage (Basiszinssatz) und einem Risikozuschlag.<sup>46</sup>

(69) Der Diskontierungszinssatz bestimmt sich wie folgt:

$$r_k = i_{rf} + z_l + z_o$$

$r_k$  = Diskontierungszinssatz

$i_{rf}$  = risikoloser Basiszinssatz

$z_l$  = immobilienspezifischer Risikozu-/abschlag

$z_o$  = objektspezifischer Risikozu-/abschlag

(70) Bei der Bestimmung des risikolosen Basiszinssatzes ist von dem landesüblichen Zinssatz für eine (quasi-)risikofreie Kapitalmarktanlage auszugehen. Daher wird für den Basiszinssatz grundsätzlich auf die langfristig erzielbare Rendite öffentlicher Anleihe abgestellt, deren Laufzeit zum Stichtag der Immobilienbewertung in etwa der voraussichtlichen Restnutzungsdauer der Immobilie entspricht.<sup>47</sup>

(71) Auf der Internetseite [basiszinskurve.de](http://basiszinskurve.de) sind Basiszinssätze für bestimmte Stichtage und für verschiedene Laufzeiten zu finden.

(72) Der immobilienmarktspezifische Risikozuschlag berücksichtigt das Risiko einer Investition in eine Immobilie gegenüber einer (quasi-)risikofreien öffentlichen Anleihe. Die Höhe des Risikozuschlags richtet sich auch nach der Art der Immobilieninvestition, wonach vor allem zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien zu unterscheiden ist.<sup>48</sup>

(73) Das spezifische Risiko des Bewertungsobjekts wird über den objektspezifischen Risikozu-/abschlag berücksichtigt. Die üblicherweise nach Nutzungsart und Standort recherchierten Spannen für die Risikozuschläge sind basierend auf der spezifischen Risikosituation der Immobilie objektindividuell zu ermitteln. Die Ausdifferenzierung kann anhand der Faktoren Objektlage, Objektenschaften, Objektgröße, Objekttyp und Objektzustand vorgenommen werden.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 66

<sup>47</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 68

<sup>48</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 69

<sup>49</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 70

- (74) Für Wohnimmobilien kann beispielsweise die Betrachtung der folgenden Faktoren für die Ermittlung von objektspezifischen Risikozu- oder -abschlägen in Frage kommen:

<b>Lage des Objekts</b>	
Makrolage	Attraktivität der Gemeinde/Kommune, Marktwachstum, Bevölkerungswachstum, Arbeitsmarkt
Mikrolage	Bebauung, Wohnumfeld, Parkmöglichkeiten, Verkehrslärm, Infrastruktur, Verkehrsanbindung
<b>Objekteigenschaften</b>	
Erhaltungszustand	Baulicher und energetischer Zustand
Ausstattung	Balkone/Terrassen, Heizungsanlage, Belüftungsanlage, Aufzug

- (75) Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes als Diskontierungszinssatz scheidet aus, da dieser aus dem Ertragswertverfahren nach ImmoWertV abgeleitet wird und deshalb auch nur im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter gleichen Prämissen ansetzbar ist. Insbesondere werden im Liegenschaftszinssatz implizit künftige Veränderungen des Reinertrags berücksichtigt, die im DCF-Verfahren hingegen explizit in den Einnahmeüberschüssen abgebildet werden.<sup>50</sup>
- (76) Der Liegenschaftszins kann jedoch zur Überprüfung der Plausibilität des ermittelten Diskontierungszinssatzes herangezogen werden.

### 2.3.5

#### Aufteilung des Gesamtimmobilienwertens auf Grundstück und Gebäude

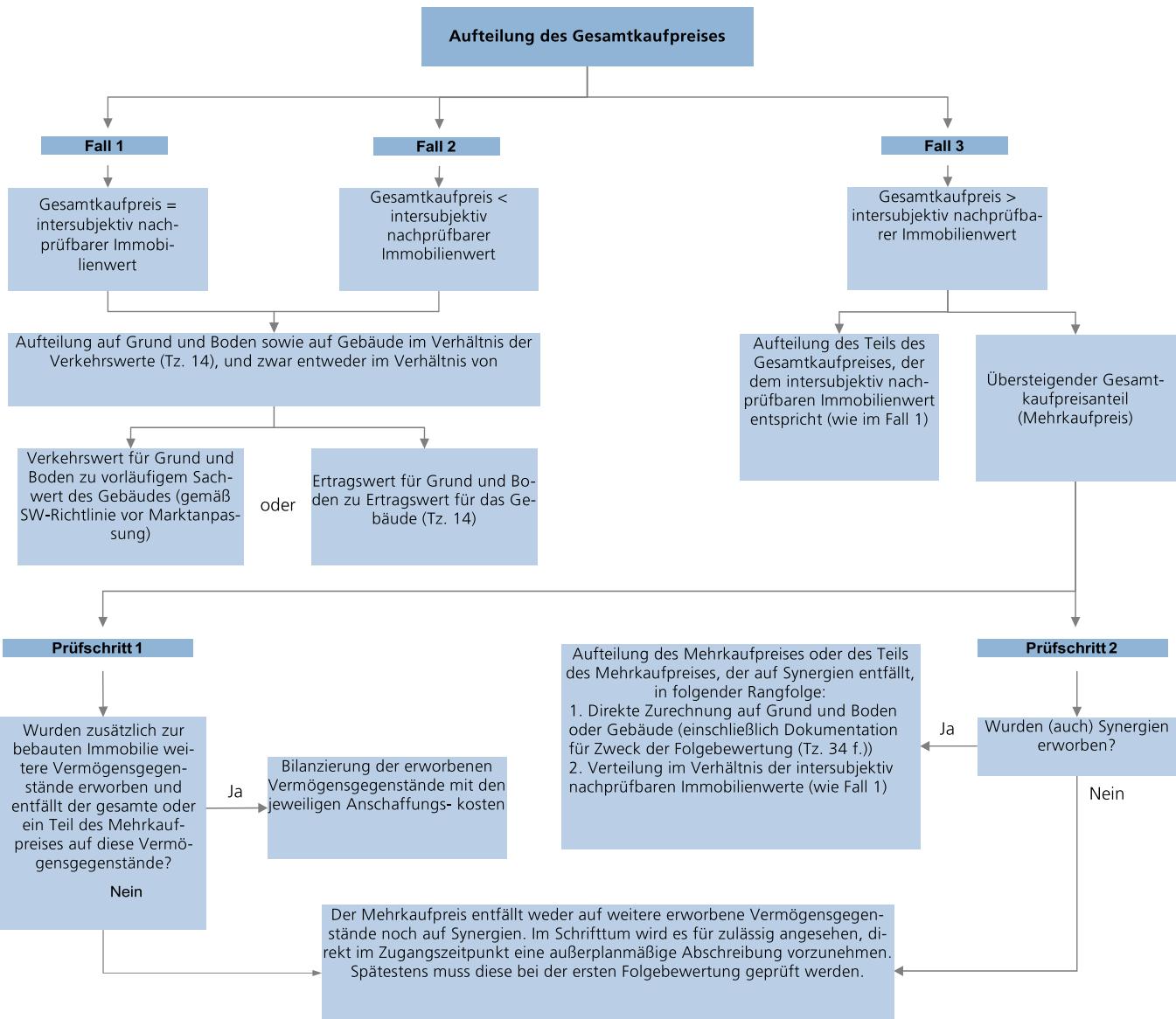
- (77) Da für die handelsbilanzielle Bewertung der Einzelbewertungsgrundsatz zu beachten ist<sup>51</sup>, muss der mit Hilfe des DCF-Verfahrens ermittelte Gesamtimmobilienwert in einen Boden- und Gebäudeanteil aufgeteilt werden.
- (78) Als angemessenes Verhältnis für die Aufteilung beim Erwerb eines bebauten Grundstücks ist grundsätzlich eine Aufteilung nach dem Verhältnis ihrer intersubjektiv nachprüfbar Werte (Verkehrswerte) anzusehen.<sup>52</sup> Dabei ist es sachgerecht, den Gesamtwert der Immobilie – soweit er nicht über den intersubjektiv nachprüfbar Immobilienwert hinausgeht – nach dem Verhältnis des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes zum Verkehrs-

<sup>50</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 72

<sup>51</sup> Vgl. Tz 6 ff.

<sup>52</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 14

wert des unbebauten Grundstücks oder im Verhältnis der Ertragswerte des Gebäudes und des Grund und Bodens aufzuteilen.<sup>53</sup> Die Anwendung der sog. Restwertmethode, d.h. die Bestimmung des Verkehrswerts von nur einem Vermögensgegenstand und Ableitung des Werts des anderen Vermögensgegenstands durch Abzug vom Gesamtwert, ist aus Vereinfachungsgründen nur dann zulässig, wenn der Wert eines der beiden Vermögensgegenstände im Verhältnis zum Gesamtwert von untergeordneter Bedeutung ist.<sup>54</sup>



Aufteilung des Gesamtpreises; Quelle: WPg 2015 "Wie sind Immobilien des Anlagevermögens zu bewerten?"

<sup>53</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 14

<sup>54</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 14

### 2.3.6 Beispiel für Ermittlung eines DCF-Wertes

(79)

		<b><math>t_1</math></b>	<b><math>t_2</math></b>	<b>...</b>	<b><math>t_n</math></b>
<b>Detailplanungszeitraum</b>					
Sollmiete					
+ Miete- u. Aufwendungszuschüsse		...	...	...	...
- Mietausfälle		...	...	...	...
- Nicht umlagefähige Betriebskosten		...	...	...	...
- Verwaltungskosten		...	...	...	...
- Instandhaltungskosten		...	...	...	...
- Sonstige Aufwendungen		...	...	...	...
<b>Restwert</b>					
Einflussgrößen					
Nachhaltiger Überschuss im Jahr $t_n$		...			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer ./ Detailbe- trachtungszeitraum)		...			
Angemessener Liegenschaftszins- satz als Kapitalisierungsfaktor (beim Modell der endlichen Rente)		...			
Ermittelter Restwert					...
Einnahmenüberschüsse in $t_1$ bis $t_n$ (ein- schließlich Restwert in $t_n$ )		...	...	...	...
<b>Abzinsung der Einnahmenüber- schüsse in <math>t_1</math> bis <math>t_n</math> (einschließlich Restwert <math>t_n</math>)</b>					
Herleitung des Diskontierungszinssat- zes:					
risikoloser Basiszinssatz		...			
immobilien spezifischer Risiko zu-/ abschlag		...			
objektspezifischer Risiko zu-/ab- schlag		...			
Ermittelte abgezinste Einnahmeüber- schüsse in $t_1$ bis $t_n$ (einschließlich Rest- wert $t_n$ )		...	...	...	...
<b>Wert der Immobilie</b> (= Summe der abgezinsten Beträge)					
				...	

---

## 2.4

### Berücksichtigung öffentlicher Förderung bei der Bewertung von Wohnimmobilien

(80) Grundsätzlich erfolgt die Immobilienbewertung finanziell-neutral. Wenn indes eine Förderung (i. d. R. zinslose oder -verbilligte Darlehen bei Wohnimmobilien) direkt mit dem Bewertungsobjekt verbunden ist, würde die Immobilie ohne Berücksichtigung des Vorteils zu niedrig bewertet werden. In diesem Fall sieht IDW 10 es als zulässig an, die grundsätzliche Trennung von Bewertung und Finanzierung aufzuheben und den Nachteil aus einer Mietpreis- und Belegungsbindung durch Berücksichtigung des Vorteils der Zinsverbilligung auszugleichen. Beim DCF-Verfahren kann nach IDW 10 die Berücksichtigung des Fördervorteils durch den Barwert des Fördervorteils oder durch einen Abschlag beim Diskontierungszinssatz erfolgen. Bei der Ermittlung des Vorteils der Förderung wird für den Förderzeitraum der Barwert des Zinsvorteils der Förderung werterhöhend hinzugerechnet.<sup>55</sup> Der Zinsvorteil bestimmt sich aus der Zinsdifferenz zwischen Förderdarlehen und Marktdarlehen. In der Praxis ist es allerdings aufgrund von komplexen Förderbestimmungen nicht immer einfach, den tatsächlichen Fördervorteil zu ermitteln. Hier stellt sich auch die Frage, zu welchem Zeitpunkt der Fördervorteil ermittelt werden muss. Vielfach hebt sich ein zum Finanzierungszeitpunkt bestehender Fördervorteil aufgrund der Zinsentwicklung zum Bewertungszeit auf.

---

## 2.5

### Scoring Modell zur Berücksichtigung von ESG Aspekten im Rahmen der Immobilienbewertung von Wohnimmobilien

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung gewinnt vor dem Hintergrund weltweiter ESG- Vereinbarungen an Bedeutung. Maßnahmen des nachhaltigen Bauens und Belebens haben somit auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert. Schwierigkeiten bestehen bisher in der Messbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung. Während es bei der ökologischen Komponente der Nachhaltigkeit bereits verschiedene Ansätze gibt, ist das Thema "Social Value" bisher kaum betrachtet worden.

Anhand eines Scoring-Modells zur Messbarkeit von sozialen Faktoren kann der Werteeinfluss im Rahmen der Immobilienbewertung transparent gemacht werden.

#### Abgrenzung Green Value zu Social Value

Ein Green Building kann als ein Gebäude definiert werden, welches Energiressourcen nutzt, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert oder vermeidet, ein optimales Raumklima bereitstellt und aufgrund seiner Ausgestaltung, Errichtung und Nutzung negative Einflüsse auf das ökologische sowie soziale Umfeld minimiert. Der Green Value ist demzufolge der

---

<sup>55</sup> Vgl. IDW S 10, Tz. 82 ff.

am Markt erzielbare Mehrwert eines ökologischen Gebäudes im Vergleich zu einem nicht ökologisch nachhaltigen Gebäude. Der Green Value stellt somit einen integralen Bestandteil des Marktwertes einer Immobilie dar.

Im Gegensatz zum Green Building umfasst der soziale Mehrwert eines Gebäudes den sozialen Nutzen (Social Value), der den Nutzern der Anlage zugutekommt (soziale Investitionen). Er schließt finanzielle (z. B. Sozialmiete) und nicht-finanzielle (z. B. Wohnumfeld) Aspekte mit ein. Positive Auswirkungen ergeben sich z. B. durch das Wohnumfeld auf das Wohlbefinden von Mietern und Nichtmietern und Gemeinschaften. Der Social Value ist der am Markt erzielbare Mehrwert eines sozialen Gebäudes. Der Social Value stellt somit neben dem Green Value einen integralen Bestandteil des Marktwertes einer Immobilie dar.

---

## 2.6 Immobilienbewertungen versus Investitionsrechnungen

- (81) Die im Rahmen von Immobilienbewertungen durchgeführten Berechnungen sind oftmals ganz ähnlich aufgebaut wie Investitionsrechnungen. In diesem Abschnitt wird dargestellt, welche Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen Immobilienbewertungen und Investitionsrechnungen bestehen.
- (82) Zunächst verfolgen beide Berechnungen unterschiedliche Zwecke:
  - Bei Immobilienbewertungen geht es, wie der Name schon sagt, um die Ermittlung der Werte der Immobilien. In den meisten Fällen werden so Verkehrswerte, also intersubjektiv nachprüfbare Werte, ermittelt. Insbesondere für handelsbilanzielle Zwecke können auch subjektive Immobilienwerte errechnet werden.<sup>56</sup>
  - Bei Investitionsrechnungen geht es hingegen nicht in erster Linie um die Ermittlung von Werten, sondern es geht um die Beantwortung der Frage, ob eine angedachte Immobilien-Investition für den Investor wirtschaftlich sinnvoll und vorteilhaft ist.
- (83) Sowohl bei Immobilienbewertungen als auch bei Investitionsrechnungen kann man sich auf die Betrachtung einer einzelnen Periode beschränken<sup>57</sup> oder die gesamte Nutzungsdauer des Objekts mit jährlich unterschiedlichen Erträgen und Aufwendungen betrachten.<sup>58</sup>
- (84) Wie oben im Abschnitt 2 dargestellt, werden bei Immobilienbewertungen die durch das Objekt verursachten Cashflows ermittelt. Bei Investitionsrechnungen wird i. d. R. ebenfalls auf die

---

<sup>56</sup> Vgl. auch Tz. 12 ff.

<sup>57</sup> Bei Immobilienbewertungen sind hier das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV zu nennen. Bei Investitionsrechnungen spricht man in diesem Zusammenhang von statischen Verfahren.

<sup>58</sup> Bei Immobilien erfolgt die Bewertung dann nach dem periodischen Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV oder nach dem DCF-Verfahren. Bei Investitionsrechnungen handelt es sich dann um sog. dynamische Verfahren

Cashflows abgestellt. Einen wichtigen Unterschied gibt es hier allerdings. Investitionsrechnungen sollen möglichst alle mit dem Objekt zusammenhängenden Cashflows abbilden. Neben der eigentlichen Investition und den erwarteten Erträgen und Aufwendungen wird auch die Finanzierung des Objekts mitbetrachtet. Das bedeutet, dass bei Investitionsrechnungen die Darlehensaufnahme als Mittelzufluss und die zu zahlenden Annuitäten als Mittelabflüsse ebenfalls Berücksichtigung finden. Die Cashflows aus der jeweiligen Finanzierung finden hingegen bei der Immobilienbewertung keine Berücksichtigung, da hier ein Wert ermittelt werden soll, der unabhängig von der jeweiligen Finanzierung ist.

(85) Auch die Ergebnisse der beiden Rechnungen unterscheiden sich deutlich voneinander:

- Immobilienbewertungen haben als Ziel bzw. Endergebnis den ermittelten intersubjektiv nachprüfbaren (oder u.U. auch den subjektiven) Immobilienwert.
- Investitionsrechnungen hingegen enden nicht mit der Ermittlung eines Wertes. Zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Investition werden bestimmte Kennzahlen ermittelt, mit deren Hilfe die Wirtschaftlichkeit der Investition beurteilt werden kann. Gebräuchlich sind in diesem Zusammenhang die Eigenkapitalrendite der eingesetzten Eigenmittel, der Kapitalwert der Investition oder auch deren interner Zinsfuß.

---

### 3

## Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht

- (86) Anders als bei der Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht kann bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht nicht der subjektive Immobilienwert zugrunde gelegt werden. In diesem Fall kann nur der Wert berücksichtigt werden, den ein beliebiger potentieller Erwerber für das Objekt zu zahlen bereit wäre, also der intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert<sup>59</sup>.

---

### 3.1

#### Zum Verkauf vorgesehene Immobilien

- (87) Bebaute Immobilien des Anlagevermögens sind bei einer bestehenden Verkaufsabsicht für Zwecke der Ermittlung des beizulegenden Werts wie ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu behandeln.<sup>60</sup> Für die Bewertung zum Abschlussstichtag sind die Grundsätze des § 253 Abs. 4 HGB entsprechend anzuwenden, d.h. i.d.R. ist der beizulegende Wert aus dem Preis auf dem Absatzmarkt zum Abschlussstichtag abzuleiten. Mithin sind in diesen Fällen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert auch bei einer voraussichtlich nur vorübergehenden Wertminderung vorzunehmen.<sup>61</sup>

---

### 3.2

#### Zum Abriss vorgesehene Immobilien

- (88) Bei der Bewertung eines noch nicht verschlissenen Gebäudes, für das nach der Planung ein Abriss vorgesehen ist, sind bei der Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Werts als Ertragswert die Leerstandsentwicklung bis zum Abrisszeitpunkt und die verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.<sup>62</sup>
- (89) Gebäude des Anlagevermögens haben zum Abschlussstichtag einen beizulegenden Wert von null, wenn sie verschlossen und für eine Vermietung oder eigenbetriebliche Nutzung nicht mehr nutzbar sind. Dementsprechend ist der Buchwert des Gebäudes vollständig abzuschreiben.<sup>63</sup>
- (90) Die Kosten des Abrisses des Gebäudes sind grundsätzlich Aufwand der Periode des Abrisses.<sup>64</sup>
- (91) Besteht eine Verpflichtung zum Abriss, ist für die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen eine Rückstellung nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB zu bilden.<sup>65</sup>

---

<sup>59</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 44

<sup>60</sup> Vgl. IDW RS HFA 31, Tz. 26

<sup>61</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 45

<sup>62</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 46

<sup>63</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 47

<sup>64</sup> Vgl. IDW RS IFA 2, Tz. 48

<sup>65</sup> Vgl. IDW RS HFA 34

---

**4****Wertaufholungen**

- (92) Wenn die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, besteht nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB ein Wertaufholungsgebot. Die Wertaufholung ist in dem Geschäftsjahr vorzunehmen, in die die Gründe für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.
- (93) Die aufgrund einer Wertaufholung vorzunehmende Zuschreibung darf bei abnutzbaren Vermögensgegenständen maximal bis zur Höhe der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgen.

---

## 5

### **Besonderheiten bei neu errichteten und umfassend modernisierten Gebäuden**

- (94) Bei neu errichteten oder umfassend modernisierten Gebäuden kann es vorkommen, dass die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten den vorläufig ermittelten Ertragswert überschreiten. In diesem Zusammenhang sind die Ursachen der Überschreitung genauer zu analysieren.
- (95) Geht man davon aus, dass das Gebäude zu marktgerechten Preisen errichtet wurde und der Investitionsentscheidung eine Investitionsrechnung zu Grunde gelegt wurde, deren Prämissen auch eintreten, so muss es auch zulässig sein, dass der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt wird.
- (96) Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Rahmen der gewöhnlichen Herstellungskosten werden sie i. d. R. auch dem Sachwert entsprechen.
- (97) Mögliche Differenzen zwischen Sachwert und vorläufig ermittelten Ertragswert können daraus resultieren, dass der Liegenschaftszinssatz den Neubauzustand und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage im Rahmen des Ertragswertverfahrens nicht angemessen berücksichtigt.
- (98) Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von dem mit der Immobilie verbundenen Risiko abhängig und dieses Risiko ist im Allgemeinen bei neu errichteten Gebäuden geringer als bei älteren Gebäuden, insbesondere weil neu errichtete Gebäude i. d. R. marktgängig sind und dem technischen Fortschritt entsprechen, während mit zunehmendem Alter der Immobilie diese in Bauweise, Ausstattung, Grundriss und vielem mehr hinter den sich wandelnden Anforderungen zurückfällt und die Reparaturanfälligkeit wächst.<sup>66</sup>
- (99) Eine außerplanmäßige Abschreibung kommt demnach nur in Betracht, wenn die angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten in einem ungewöhnlich hohen Missverhältnis zu dem unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswert stehen.<sup>67</sup> Dabei ist allerdings der Zeitraum zu berücksichtigen, in dem der Ertragswert den Buchwert nach planmäßiger Abschreibung erreicht.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> vgl. auch Gutachterliche Stellungnahme für den GdW von Prof. Kleiber vom 10.11.2007, S. 11

<sup>67</sup> vgl. auch Gutachterliche Stellungnahme für den GdW von Prof. Kleiber vom 10.11.2007, S. 28 ff

<sup>68</sup> Vgl. Tz. 25 dieses Standards

## 6

### Anlage: Prüfschema dauerhafte Wertminderung im Anlagevermögen

(Formatierung muss noch angepasst werden)

#### Prüfschema dauerhafte Wertminderung im Anlagevermögen

Liegen Indizien für eine Wertminderung vor?



Indizien können abgeleitet werden aus:

- der Entwicklung des nationalen und regionalen Immobilienmarktes
- der Standortattraktivität
- des Ertragsausfallrisikos
  - Mietausfälle
  - eingeschränkte Wiedervermietbarkeit
  - Instandhaltungsstau
  - schlechter energetischer Standard
- umfassend durchgeführte und aktivierte Modernisierung
- überhöhter Mietenmultiplikator (>12)

→ Nein

keine weitere Betrachtung

↓ Ja

Ermittlung des

- a) Buchwertes (AHK abzüglich Abschreibungen) und
- b) beizulegenden Werts (Ertragswert) zum Stichtag und Prüfung:

Buchwert  $\geq$  beizulegenden Wert

→ Nein

keine weitere Betrachtung



↓ Ja

Dauerhaftigkeit der Wertminderung?

Kriterien:

- a) innerhalb eines Zeitraumes von 3 – 5 Jahren, erreicht der niedrigere beizulegende Wert den Buchwert, der sich bei planmäßiger Abschreibung ergibt; bei Restnutzungsdauer > 40 Jahre verlängert sich Zeitraum auf bis zu zehn Jahre (handelsrechtlich)
- b) innerhalb eines Zeitraumes der halben Restnutzungsdauer, erreicht der niedrigere beizulegende Wert den Buchwert, der sich bei planmäßiger Abschreibung ergibt (steuerrechtlich)

→ Nein

keine außerplanmäßige Abschreibung



↓ Ja

außerplanmäßige Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Ertragswert und Buchwert zum Stichtag



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles