

# Raum- und Immobilienbewertung und -entwicklung („RIBE“)

## 1. Verständnis, Vorstellungsinhalte und Sensibilisierung

(Grundlagen, RIBE-Auffassung; Teamarbeit, RIBE-Kennzahlen-Einflussgrößenmatrix und Entwicklungslinien sowie Szenarien)

## 2. RI-Bewertung

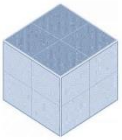
(Grundlagen, Bewertungsverfahren, praktische Beispiele und praktische Übungen bzw. Teamarbeiten, Bezug zu Wertgutachten)

## 3. RI-Entwicklung

(Baurechtliche Grundlagen, Raumordnung, Flächennutzungs-/Bebauungspläne, baurechtliche Genehmigung, Aspekte des Baumanagements, Entwicklungsmanagement und -instrumente)





## 4. Zusammenfassung

Eigene Themenbearbeitung (RIBE-Themen  
mit Präsentationen) und Vorträge externer  
Referenten/Lehrbeauftragte

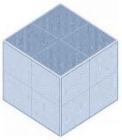


# Immobilienbewertung

## Allgemein

- „**geregelte(s) Verfahren**“ um 
- auf Basis von „**Sachkenntnis**“ einen 
- „**Verkehrswert**“ für 
- eine „**Immobilie**“ zu einem
- „**Stichtag**“ für
- „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ zu bestimmen
- und zwar aus bestimmten **Gründen/Anlässen/Zwecken** 





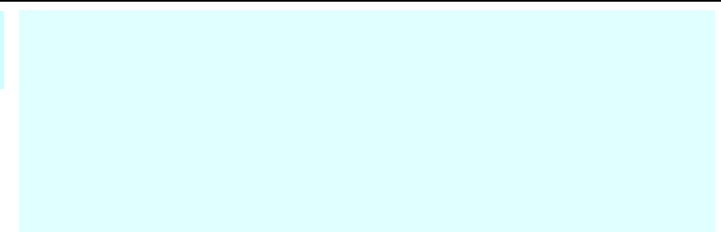
## geregelt(e)s Verfahren (ImmoWertV\*)

➤ Vergleichswertverfahren

➤ Ertragswertverfahren

➤ Sachwertverfahren

➤ meist Kombinationen



\*Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



# Verfahrensdarstellung und -anwendung an einem vereinfachten Praxisbeispiel

## ➤ Identifizierende Daten („Deskriptoren“)

### ➤ Eigentumswohnung

➤ 80 qm Wohnfläche (Sondereigentum)

➤ 250/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

➤ Grundstück 600 qm

➤ Baujahr 1988

➤ Orts-/Wohnungsbesichtigung = Stichtag am .....2020

➤ Mittlere Lage, mittlere Bauqualität (aber ...)





1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5

Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5

Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5

Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5

Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

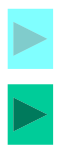
<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

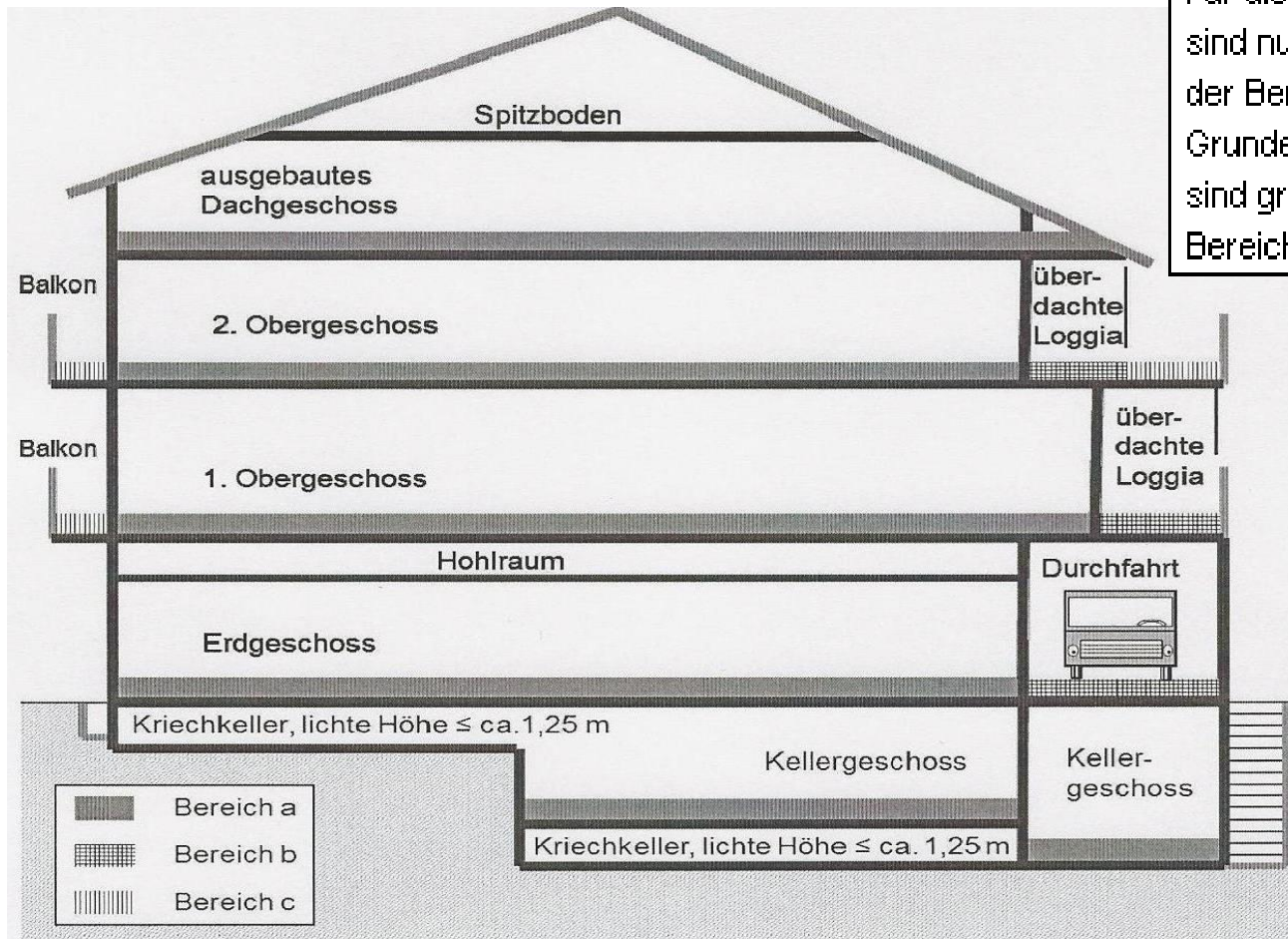
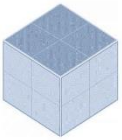
**Bundesanzeiger**  
 Herausgegeben vom  
 Bundesministerium für Justiz  
 www.bundesanzeiger.de

**Bekanntmachung**  
 Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012  
 BAnz AT 18.10.2012 B1  
 Seite 12 von 49

**Achtung:**

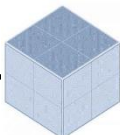
- BGF
- SS
- 2010





Für die BGF-Berechnung sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone sind grundsätzlich dem Bereich c zuzuordnen.





Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
	Standardstufe					Gewichtung
	1	2	3	4	5	
Außenwände	*)					23
Dach						15
Fenster/Außen-Tür						11
Innen-Wände/I-Tür						11
Deckenkonstr./Trep.						11
Fußböden		**)				5
Sanitäreinrichtung						9
Heizung						9
Sonst. Ausstattg.						6

\*) Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Verkleidung mit Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

\*\*\*) Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen

Summe: 100

