

**IDW Standard:
Grundsätze zur Bewertung von Immobilien
(IDW S 10)**

(Stand: 14.08.2013)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verbreitung in elektronischen Systemen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Werk verwendete Markennamen und Produktbezeichnungen dem marken-, kennzeichen- oder urheberrechtlichen Schutz unterliegen.

© 2017 IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf
Die IDW Verlag GmbH ist ein Unternehmen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW).

Gesamtherstellung: IDW Verlag GmbH, Düsseldorf
PN 49422/0/0 KN 20303

Die Angaben in diesem Werk wurden sorgfältig erstellt und entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss. Da Hinweise und Fakten jedoch dem Wandel der Rechtsprechung und der Gesetzgebung unterliegen, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Werk keine Haftung übernommen werden. Gleichfalls werden die in diesem Werk abgedruckten Texte und Abbildungen einer üblichen Kontrolle unterzogen; das Auftreten von Druckfehlern kann jedoch gleichwohl nicht völlig ausgeschlossen werden, so dass für aufgrund von Druckfehlern fehlerhafte Texte und Abbildungen ebenfalls keine Haftung übernommen werden kann.

ISBN 978-3-8021-1797-8

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://www.d-nb.de> abrufbar.

www.idw-verlag.de

IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)

(Stand: 14.08.2013)¹

1.	Zielsetzung und Anwendungsbereich des Standards	2
2.	Grundlagen	3
2.1.	Immobilien und Immobilienportfolien	3
2.2.	Wert und Preis von Immobilien	3
2.3.	Funktionen des Wirtschaftsprüfers	3
2.4.	Bewertungsobjekt	4
3.	Bewertungsverfahren	5
3.1.	Allgemeine Grundsätze	5
3.2.	Ertragsorientierte Verfahren	7
3.2.1.	Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV.....	8
3.2.2.	Ertragswertorientiertes Verfahren nach Investment Method.....	9
3.2.3.	Discounted Cash Flow-Verfahren	10
3.2.3.1.	Grundsätzliches Vorgehen.....	10
3.2.3.2.	Ableitung der Wertparameter.....	11
3.2.4.	Pachtwertverfahren	15
3.2.5.	Residualwertverfahren	15
3.2.6.	Berücksichtigung öffentlicher Förderung bei der Bewertung von Wohnimmobilien.....	16
3.3.	Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV	17
3.3.1.	Grundsätzliche Vorgehensweise.....	17
3.3.2.	Datenbasis und Anwendbarkeit	18
3.3.3.	Direktes Vergleichswertverfahren	18
3.3.4.	Indirektes Vergleichswertverfahren	19
3.3.5.	Bodenwertermittlung	19
3.4.	Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV	20
3.4.1.	Grundsätzliche Vorgehensweise.....	20
3.4.2.	Bodenwert	21
3.4.3.	Herstellungskosten.....	21
3.4.4.	Alterswertminderung	22
3.4.5.	Marktanpassung.....	23
3.4.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.	Besonderheiten bei der Ermittlung eines subjektiven Werts.....	23
5.	Dokumentation und Berichterstattung.....	24

¹ Verabschiedet vom Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft (FAUB) sowie vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) am 14.08.2013. Billigende Kenntnisnahme durch den Hauptfachausschuss (HFA) am 15.10.2013.

IDW S 10

5.1.	Arbeitspapiere.....	24
5.2.	Bewertungsgutachten.....	24