



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
*Society of Property Researchers, Germany*



**März  
2020**

# Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung (GoM)

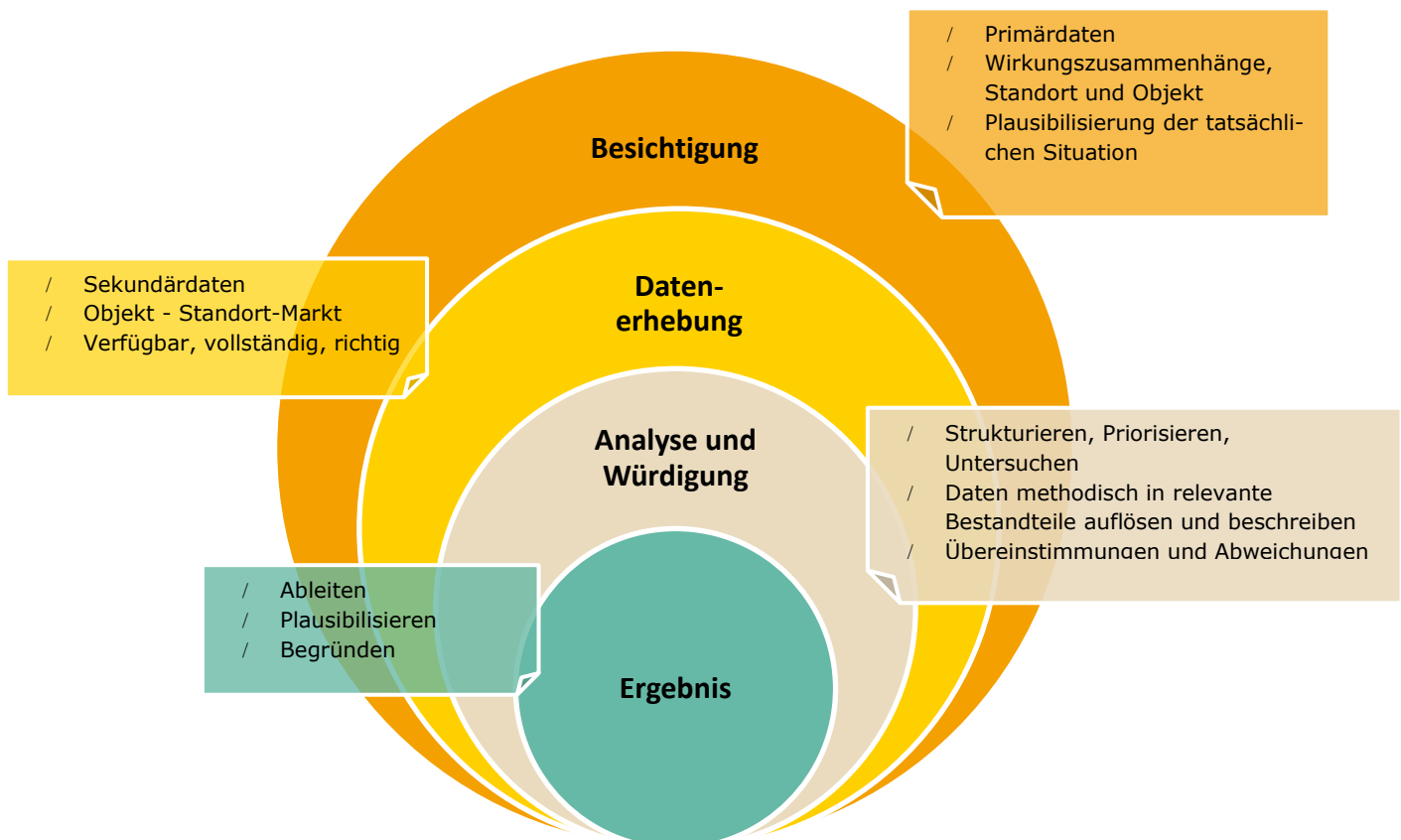
## Präambel

Die Immobilienbewertung (Marktwert) ist der Prozess einer marktkonformen Erkennung und Einordnung von Eindrücken, Informationen und Daten, eine Simulation des Marktgeschehens und die schlüssige Dokumentation der Wertfindung in einem Gutachten.

Entscheidend für eine sach- und marktgerechte Wertfindung ist dabei, dass die Gutachter die von ihnen erhobenen Objekt-, Markt- und Standortdaten in einen sach- und wertgerechten Bezug zu den von ihnen im Rahmen der Besichtigung höchstpersönlich gewonnenen Eindrücken von Objekt und Lage bringen, so wie sie diese umfassend wahrgenommen haben.

Es bestehen zahlreiche berufliche Standards für die Qualifikation und das Verhalten von Gutachtern sowie die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten je nach Bewertungsanlass. Jedoch fehlen Best Practice Empfehlungen für die Besichtigung von Objekt und Standort, die Datenerhebung, das Analysieren, das Würdigen mit Blick auf die Ergebnisse der Objektbesichtigung und die nachvollziehbare Beurteilung der jeweils relevanten Aspekte im Gutachten. Diese Lücke soll mit der vorliegenden Empfehlung geschlossen werden. Sie soll bestehende berufsrechtliche Regelungen ergänzen und insbesondere aufzeigen, wo die Kernkompetenzen der Gutachter liegen.

Adressaten dieser Empfehlung sind qualifizierte Gutachter, deren Auftraggeber, Behörden und Institutionen sowie interessierte Dritte.



## Inhalt

Präambel .....	1
1. Kernkompetenzen der Gutachter .....	3
1.1 Marktkompetenz .....	3
1.2 Methodenkompetenz .....	3
1.3 Fachkompetenz .....	3
1.4 Sozialkompetenz.....	3
2. Besichtigung von Objekt und Standort (Primärerhebung) .....	4
2.1 Vorbereitung der Besichtigung .....	5
2.2 Durchführung der Besichtigung .....	5
2.3 Ergebnisse der Besichtigung .....	5
3. Datenerhebung zu Objekt, Standort und Markt (Sekundärerhebung) .....	5
3.1 Objektdaten .....	6
3.2 Standortdaten .....	6
3.3 Marktdaten .....	6
4. Analyse der Objekt-, Standort- und Marktdaten .....	6
4.1 Übereinstimmung und Abweichung zwischen Primär- und Sekundärerhebung .....	6
4.2 Objektanalyse .....	7
4.2.1 Chancen und Risiken des Objektes .....	7
4.2.2 Zusammenhänge erkennen und verstehen .....	7
4.2.3 Bedeutung der Zusammenhänge für die Wertermittlung.....	7
4.2.4 Nutzerverhalten .....	7
4.2.5 Zustandsentwicklungen.....	7
4.3 Standortanalyse.....	7
4.3.1 Standortfaktoren.....	7
4.3.2 Entwicklungspotentiale und -defizite des Standortes .....	7
4.4 Marktanalyse.....	8
4.4.1 Sektorale und regionale Märkte.....	8
4.4.2 Tatsächliches Marktgeschehen .....	8
4.4.3 Objektbezogene Marktdaten .....	8
5. Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse) .....	8
5.1 Interpretation der Analyseergebnisse .....	8
5.2 Würdigung .....	8
6. Parameterfestsetzung.....	10
7. Festsetzung des Marktwertes .....	10

## Ausgangslage

Ausgangspunkt jeder Wertermittlung ist der Wertermittlungsgegenstand in seinem wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Umfeld nach dem Wertermittlungszweck. Die Gutachter erheben und untersuchen diese Gegebenheiten abwägend nach den Darstellungserfordernissen, den Marktverhältnissen, der Datenlage, den sonstigen Erkenntnissen und in Bezug auf geeignete Wertermittlungsverfahren. Sie ermitteln den Marktwert durch Gutachten.

### 1. Kernkompetenzen der Gutachter

#### 1.1 Marktkompetenz

Der Gutachter muss über hohe Marktkompetenz verfügen. Hierunter ist ein strukturelles wie aktuelles Verständnis des bewertungsrelevanten Marktgeschehens und der unterschiedlichen Interessenslagen der Marktteilnehmer, z.B. Investoren, Nutzer, Finanzierer, zu verstehen. Darüber hinaus muss der Gutachter ein Gespür dafür haben, wie das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag von den Marktteilnehmern wahrgenommen wird.

#### 1.2 Methodenkompetenz

Der Gutachter muss alle üblichen Wertermittlungsverfahren, deren Gemeinsamkeiten und Unterschiede sowie deren Kontext zum Wertermittlungszweck kennen. Diese Kenntnis versetzt ihn in die Lage, die für das Bewertungsobjekt geeigneten Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Der Gutachter muss die erforderlichen Objekt-, Standort- und Marktdaten identifizieren, beschaffen und inhaltlich vollumfänglich verstehen, um sie bewertungssicher anzuwenden.

#### 1.3 Fachkompetenz

Um die Einflussfaktoren auf den Marktwert sachgerecht würdigen zu können, muss der Gutachter über die entsprechenden technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Kenntnisse verfügen, ohne Sonderfachmann in einem dieser Fachgebiete sein zu müssen. Diese besondere Sachkunde ist kontinuierlich auf einem aktuellen Stand zu halten und den bewertungsrelevanten Veränderungen und Weiterentwicklungen regelmäßig anzupassen.

#### 1.4 Sozialkompetenz

Mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz gelingt es dem Gutachter in Kommunikations- und Interaktionssituationen entsprechend den Bedürfnissen der Beteiligten Realitätsskontrolle zu übernehmen und effektiv zu handeln. Es dient der Vertrauensbildung in die Sachkenntnis und umfasst u.a. Kommunikation, Gründlichkeit, Zuverlässigkeit, Empathie, Objektivität, Wissensdrang, Reflexionsvermögen und Integrität.

## 2. Besichtigung von Objekt und Standort (Primärerhebung)

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes ist zentraler Bestandteil und Ausgangspunkt jeder Immobilienbewertung; erst sie liefert dem Gutachter die wertrelevanten Eindrücke und Wahrnehmungen von Objekt und Standort (Primärdaten). Der Gutachter kann nur durch persönliche Besichtigung des Objektes und des Standortes das aktuelle wie auch das potentielle Verhalten von Nutzern und Investoren bei Anmietungs- und Ankaufsentscheidungen, die diese ihrerseits in der Regel nur nach eigener Besichtigung treffen, durch eigene Wahrnehmung nachvollziehen und im Gutachten die von ihm gewonnenen Eindrücke bei der Festsetzung und Begründung der einzelnen Bewertungsparameter objekt- und marktgerecht widerspiegeln (Höchstpersönlichkeitsprinzip).



## 2.1 Vorbereitung der Besichtigung

Eine ordnungsgemäße Innen- und Außenbesichtigung des Objektes setzt voraus, dass der Gutachter sich vor dem Ortstermin alle wesentlichen Objekt- und Standortinformationen vom Auftraggeber oder Dritten verschafft, um Abweichungen, Widersprüche oder Lücken zwischen Soll- und Istzustand unmittelbar bei Begehung fachgerecht erkennen und sachverständig aufklären zu können. Es ist vom Gutachter rechtzeitig vor dem Termin sicher zu stellen, dass ihm vor Ort geeignete Ansprechpartner zur Verfügung stehen, um durch persönliche Gespräche weitere relevante Informationen in Erfahrung zu bringen und diese mit den eigenen Eindrücken abzugleichen bzw. diese zu ergänzen. Der Ortstermin sollte deshalb zeitnah zur Ausarbeitung des Gutachtens liegen.

## 2.2 Durchführung der Besichtigung

Die Objekt- und Standortbesichtigung muss vom Gutachter zwingend selbst durchgeführt werden, da er anderenfalls die Bewertungsparameter nicht anhand der eigenen Wahrnehmung festsetzen und begründen kann. Hierdurch bestünde die Gefahr von Fehlbeurteilungen und Gutachten, die nicht die erforderliche Kohärenz und Konsistenz aufweisen. Bei Erstellung eines Gemeinschaftsgutachten sind deshalb Objekt und Standort von allen fachlich verantwortlichen Gutachtern zu besichtigen.

Zu besichtigen sind das Objekt und der Standort im Hinblick auf tatsächliche Eigenschaften und Qualitäten, mögliche Entwicklungspotentiale und Veränderungen, Wirkungszusammenhänge (Standort und Objekt), Agglomerationseffekte, Konkurrenzsituation, Entwicklungspotentiale, Umfeldqualitäten (baulich, Bevölkerung, Passanten, Image/-veränderung).

Die Besichtigung spiegelt den Blick des Marktes (gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Angebot und Nachfrage), der Nutzer/Endnutzer auch im Hinblick auf Veränderungen im Nutzerverhalten (z.B. Handel – Logistik, Büroarbeitsplatz der Zukunft) sowie in den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wider.

Anlässlich der Inaugenscheinnahme erfolgt ein Abgleich der tatsächlichen Situation mit den Bewertungsunterlagen und –informationen auf deren Wahrhaftigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit.

## 2.3 Ergebnisse der Besichtigung

Aus der Inaugenscheinnahme heraus wird geprüft, ob sich eine erforderliche Nacherhebung von relevanten Daten ergibt. Die erhobenen und/oder erhaltenen Sekundärdaten werden mit der Erhebung der Primärdaten durch die Besichtigung in Zusammenhang gebracht, auf Wechselwirkungen geprüft und plausibilisiert.

Die Besichtigung wird im Umfang der wertrelevanten Eindrücke beschrieben und dokumentiert.

## 3. Datenerhebung zu Objekt, Standort und Markt (Sekundärerhebung)

Für die Immobilienbewertung werden Objekt-, Standort-, Marktdaten und -unterlagen auf vielfältigen Wegen zur Verfügung gestellt bzw. selbst eingeholt. Ihre Quellen werden von den verantwortlichen Sachverständigen identifiziert und deren Zuverlässigkeit, Wahrhaftigkeit und Vollständigkeit geprüft. Die Datenanbieter werden nach Datenqualität, Standortrelevanz und Unabhängigkeit der Anbieter sowie der Einhaltung jeweils geforderter Datenschutzerfordernisse gewählt. Eine Gegenüberstellung verschiedener Datenanbieter bzw. –quellen ist obligatorisch.

Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen der primären Datenerhebung durch die Objekt- und Standortbesichtigung der fachlich verantwortlichen Sachverständigen (Datenqualität Level 1, s. Ziffer 2) und den Sekundärdaten fremder Quellen (Datenqualität Level 2), auch bei eigener Recherche.

Ist erkennbar, dass nicht ausreichend direkt mit dem Bewertungsobjekt und/oder mit dem Standort und/oder mit dem regionalen bzw. sektoralen Markt anwendbare Daten zur Verfügung stehen, wird dies im Sachverständigengutachten dargelegt. Indirekte Vergleichsdaten, welche untersucht und verwandt werden, werden in diesen Fällen an das Bewertungsobjekt, an den bewertungsrelevanten Standort bzw. an den bewertungsrelevanten Markt angepasst.

### 3.1 Objektdaten

Die für die Bewertung erforderlichen und damit relevanten Daten werden identifiziert, selektiert und im Hinblick auf u.a. Zeiträume (Aktualität, Bewertungsstichtag, Bewertungszeitraum), rechtliche Gegebenheiten (z.B. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, grundbuchrechtliche Gegebenheiten, mietvertragliche Vereinbarungen), tatsächliche Eigenschaften (z.B. Flächenangaben, Baubeschreibung, Vermietungsstand), Nutzungsarten, Umgebungsbezug, Marktkonformität etc. untersucht.

Sind Besonderheiten erkennbar, werden sie beschrieben und entsprechend sachgerecht bewertet.

### 3.2 Standortdaten

Der relevante räumliche Bezug zu dem Bewertungsobjekt (Makro-/Mikrostandort) wird zunächst nach Nutzungsart, Objekteigenschaften, der räumlichen Struktur und der objektiven Datenverfügbarkeit festgelegt.

Bestandteil der Immobilienbewertung sind dabei unter anderem regionale und sektorale ökonomische Faktoren (Infrastruktur, Soziodemographie, Bevölkerungsstrukturen und -bewegungen, Kaufkraft etc.), rechtliche Gegebenheiten (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht etc.), Pläne und Ziele örtlicher öffentlicher Verwaltungen/Politik, Standorthistorie und -entwicklungspotenziale, Umfeldnutzungen.

### 3.3 Marktdaten

Bei der Erhebung und der Auswahl von Marktdaten wird eine angemessene Datentiefe und -breite berücksichtigt. Ausschlaggebend ist hierbei die Selektion und Festlegung des sektoralen, räumlichen und zeitlichen Bezugs bzw. Marktes, abgeleitet vom Bewertungsobjekt und Bewertungsstichtag bzw. -zeitraum.

Dabei wird unterschieden zwischen sektoral und regional relevanten Marktdaten von systematisch und strukturiert erfassten eigenen Quellen (z.B. geocodierte Sales, Yield und Rent Comps auf Objektebene, Datenquellenqualität Level 1) und der Sondierung und Auswahl der verfügbaren Marktdatenquellen Dritter inkl. Prüfung der Datenqualität und Unabhängigkeit des Datenproviders (z.B. aggregierte Marktdaten und Angebotspreise/-mieten, Marktberichte, Datenquellenqualität Level 2).

## 4. Analyse der Objekt-, Standort- und Marktdaten

Die erfassten, recherchierten und/oder zur Verfügung gestellten Informationen und Daten werden methodisch in relevante einzelne Bestandteile aufgelöst und beschrieben. Sie werden in Relation zu dem Bewertungsobjekt strukturiert und geordnet positioniert und bewertet. Im Verhältnis untereinander, also zwischen Objekt – Standort – Markt sowie im Verhältnis zur Wahrnehmung durch Marktteilnehmer (Nutzer, Investoren etc.)

### 4.1 Übereinstimmung und Abweichung zwischen Primär- und Sekundärerhebung

Durch die erfolgte Objektbesichtigung der fachlich verantwortlichen Sachverständigen wird es ermöglicht, Übereinstimmungen und Abweichungen zwischen Primär- und Sekundärdatenquellen zu identifizieren und zu bewerten.

## 4.2 Objektanalyse

### 4.2.1 Chancen und Risiken des Objektes

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden konkrete Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes verstanden, nutzbare Kapazitäten und/oder drohende bzw. vorhandene Defizite erkannt und dargelegt.

### 4.2.2 Zusammenhänge erkennen und verstehen

Die Wechselbeziehungen und Relationen zwischen Objekt, Standort und Markt werden, in Verbindung mit trag- und zukunftsfähigen Potenzialen des Bewertungsobjektes (konkrete und/oder potenzielle Nutzungsmöglichkeiten, Entwicklung des Nachfragepotenzials, Veränderung des Nutzerverhaltens etc.), in Verbindung mit Gebäudezustand, der Gebäudestruktur und der Wahrnehmung durch die relevanten Märkte, erkannt und verstanden.

### 4.2.3 Bedeutung der Zusammenhänge für die Wertermittlung

Die Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt haben für den konkreten Nutzer sowie für den potentiellen Markt grundsätzlich, aber auch zeitabhängig, unterschiedliche Bedeutungen. Sie sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen.

### 4.2.4 Nutzerverhalten

Das Nutzerverhalten ist maßgeblich für die Ertragserwartung von vermietbaren Flächen. Veränderungen im Nutzerverhalten führen i.d.R. zeitnah und direkt zu Veränderungen der Ertragskraft und in der Folge zu Veränderung im Bewertungsergebnis. In der Immobilienbewertung werden erkennbare Veränderungen im Nutzerverhalten (z.B. Miethöhe, Mietvertragslaufzeiten inkl. Verlängerungen, Incentives, Flächenanforderungen) dargelegt, ihre Bedeutung untersucht und als wertbeeinflussender Faktor inkludiert.

### 4.2.5 Zustandsentwicklungen

Als Zustandsentwicklungen werden z.B. die Veränderung der Beschaffenheit von Immobilien in Bezug auf die Lebenszyklusphasen sowie die Modifikation der Anforderungen an die Immobilie in Bezug auf Marktveränderungen verstanden.

Unter Berücksichtigung der Objekt- und Standorthistorie erfolgt die Beurteilung der Entwicklung und der Potentiale des Objektes im Hinblick auf energetische Modernisierung, technische Gebäudeausstattung, bauliche Umnutzungspotentiale, Klimaschutz, Wahl der Baumaterialien etc. und damit auch die Möglichkeiten der objektiven und subjektiven Drittverwendungsfähigkeit.

## 4.3 Standortanalyse

### 4.3.1 Standortfaktoren

Vor- und Nachteile der Standortfaktoren in Bezug auf das Bewertungsobjekt (Bevölkerungsdaten, Infrastruktur, Baurecht etc.) werden im Vergleich zu anderen nutzungstypisch relevanten Standorten (Klassifizierung) erkannt, analysiert und entsprechend gewürdigt.

### 4.3.2 Entwicklungspotentiale und -defizite des Standortes

Allgemeine und nutzungsspezifische Entwicklungspotentiale und -defizite des Standortes einschließlich etwaiger mit- oder gegenläufiger Entwicklungstendenzen zwischen Makro- und Mikrostandort werden identifiziert. Die Relevanz dieser für das Bewertungsobjekt fließt in die Bewertung ein.



## 4.4 Marktanalyse

### 4.4.1 Sektorale und regionale Märkte

Relevante sektorale und regionale Märkte und ihre Funktionsweisen für die jeweiligen Marktteilnehmer und die Flächennutzung (Endkunde, Mieter, Investor) werden analysiert und gewürdigt.

### 4.4.2 Tatsächliches Marktgeschehen

Das tatsächliche Marktgeschehen wird in die analysierte Marktstruktur und Feststellung etwaiger Marktanomalien bzw. Besonderheiten zum bewertungsrelevanten Zeitraum/-punkt einfließen.

### 4.4.3 Objektbezogene Marktdaten

Geeignete objektbezogene Marktdaten für den direkten Vergleich mit dem Bewertungsobjekt nach Nutzungsart, Lage- und Objektqualität sowie räumlicher und zeitlicher Nähe werden in der Bewertung adäquat berücksichtigt.

## 5. Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

### 5.1 Interpretation der Analyseergebnisse

Zur Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse wird zunächst der Wertermittlungsgegenstand (ggf. auch nach Alternativen) auf der Grundlage der vorhandenen Gegebenheiten (s. Ziffern 2 bis 4.) einschließlich konkret absehbarer Marktentwicklungen hinreichend herausgearbeitet und nachvollziehbar beschrieben.

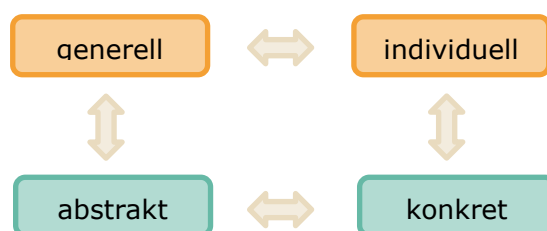
Vergleichsdaten und Analyseergebnisse zu u.a. Objekt, Standort und Markt werden auf Qualität (Quelle, Ursache etc., Vollständigkeit, Erhebungsmethodik, Granularität) und Relevanz für den Bewertungsgegenstand und -anlass geprüft und sondiert. Ist eine wesentliche Wertrelevanz erkennbar, so wird diese und ihre Auswirkung beschrieben. (Relevanzprinzip)

Diese Relevanzen werden priorisiert und ihre Wirkungsabhängigkeiten bzw. -zusammenhänge (generell, individuell, abstrakt, konkret) nachvollziehbar dargelegt. (Qualitativer Ansatz)

### 5.2 Würdigung

Stützend auf die Analyseergebnisse, Prädiktoren, die Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung und Erfahrungswissen ist die Bewertung von Kausalitäten wesentlich für die Würdigung des Marktverhaltens.

Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung als Voraussetzung für die marktabgeleitete objektspezifische Festsetzung der Wertparameter nach Ziffer 6 erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu den abstrakt-typischen SWOT-Profilen generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.



Die SWOT-Analyse stellt zusammenfassend wesentliche relevante Aspekte für eine Immobilie transparent dar. Hierzu werden die jeweiligen Gesichtspunkte in einer Matrix festgehalten. Dabei berücksichtigt die obere Matrixzeile vor allem die Bestandssituation der Immobilie (IST-Situation) während die untere Matrixzeile Potentiale und Risiken für die künftige Ausrichtung darstellt. In den Matrixspalten werden analog hierzu Positiv- und Negativaspekte vergleichend gegenübergestellt. Für jeden der vier SWOT-Bausteine können grundsätzlich wesentliche Eigenschaften des Marktes, des Standortes und des Objektes auf der Makro-, als auch auf der Mikroebene berücksichtigt werden.

Die folgende Übersicht stellt das Verfahren allgemein dar:

		<b>Interne Analyse – Objekt-Umgangsfaktoren</b>		
		Alle Faktoren, die für die nachhaltige Verwertung und Bewirtschaftung des Objekts maßgeblich sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>/ Bautyp und Ausstattung</li> <li>/ Bauwerksqualität</li> <li>/ Gebäudetechnik</li> <li>/ Grundstück</li> <li>/ Mieterstruktur</li> <li>/ Verwaltung</li> <li>/ Instandhaltung</li> <li>/ Dokumentation</li> <li>/ Lage</li> <li>/ Verkehrsanbindung</li> <li>/ finanzielle Kennzahlen</li> <li>/ Umbau- und Umnutzungsmöglichkeiten</li> </ul>		
<b>Externe Analyse - Umweltfaktoren</b>	Alle Faktoren, die um das Objekt herum existieren und welche die zukünftige Verwertbarkeit und Bewirtschaftung des Objektes beeinflussen können, insb.: <ul style="list-style-type: none"> <li>/ selbst erzielbare Aufwertungschancen</li> <li>/ Reservenutzungen am Objekt</li> <li>/ Veränderungen des Mikro- und Makroumfeldes</li> <li>/ Veränderungen in Einwohnerstruktur / Job-Angebote / Einkommen</li> <li>/ Veränderungen in Industrie- und Gewebelandschaft</li> <li>/ Ausbau oder Stilllegung von Verkehrsinfrastruktur</li> <li>/ Sanierungsgebiete</li> <li>/ rechtliche Änderungen und Zwänge (z.B. EnEV)</li> <li>/ Änderungen in der Steuergesetzgebung</li> <li>/ Marktnachfrage im privaten und professionellen und institutionellen</li> </ul>	<b>S = Stärken</b>		
		<b>O = Chancen</b>	<b>SO= Stärken-Chancen-Abgleich</b>  <b>Stärken und Chancen nutzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>/ Welche Stärken passen zu welchen Chancen?</li> <li>/ Wie Stärken und eigene Ressourcen einsetzen, damit Chancen optimal genutzt werden?</li> </ul>	<b>WO= Schwächen-Chancen-Abgleich</b>  <b>Schwächen abbauen und Chancen nutzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>/ Wie lassen sich aus Schwächen Stärken entwickeln?</li> <li>/ Wie lassen sich Chancen aus den Schwächen entwickeln?</li> </ul>
		<b>T = Risiken</b>	<b>ST= Stärken-Risiken-Abgleich</b>  <b>Stärken nutzen und Risiken verringern</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>/ Welche Risiken sind mit welchen Stärken verbunden?</li> <li>/ Wie sind die Stärken am besten einzusetzen, um Risiken zu begrenzen?</li> </ul>	<b>WT= Schwächen-Risiken-Abgleich</b>  <b>Schwächen abbauen und Risiken vorbeugen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>/ Welche Schwächen sind besonders risikorelevant?</li> <li>/ Wie vor Schaden schützen bzw. absichern?</li> </ul>

## 6. Parameterfestsetzung

Die Qualität der Festsetzung von zentralen Wertparametern, z. B. von objektspezifischen Marktmieten, Kapitalisierungszinssatz, Kapitalisierungszeitraum, Bewirtschaftungskosten, Baukosten und methodenabhängig ggfs. des Bodenwertes, ist unmittelbar abhängig von der Qualität der Besichtigung, Datenerhebung, Analyse und Würdigung durch die fachlich verantwortlichen Sachverständigen.

Die einzelnen Parameter werden modellkonform angesetzt, die funktionalen Wirkungszusammenhänge der einzelnen Parameter untereinander und ihre Auswirkungen auf das rechnerische Ergebnis berücksichtigt.

Durch Festsetzung der Einzelparameter erfolgt die nachvollziehbare Einordnung des Bewertungsobjektes in seinen Markt unter Berücksichtigung aller festgestellten Tatsachen, Einschätzungen, Analysen und Würdigung.

Eine Doppelberücksichtigung derselben Chancen, Risiken, Stärken und Schwächen des Objektes, Standortes und Marktes (SWOT) wird bei der Festsetzung der Parameter vermieden.

## 7. Festsetzung des Marktwertes

Aus der Wahl der einzelnen Parameter wird der Marktwert festgesetzt. In seiner Genauigkeit spiegelt der Marktwert die Qualität der zur Verfügung gestellten und selbst eingeholten Daten (Primär und Sekundärdaten), der Analyse und Würdigung der Informationen und Eindrücke und der aus ihnen festgesetzten Parameter wider.

Der Marktwert wird nachvollziehbar in den vorhandenen Vergleichsdaten (Vervielfältiger, Renditen, €/m<sup>2</sup> etc.) positioniert und damit plausibilisiert. Die Symbiose zwischen den marktrelevanten Daten und dem Bewertungsobjekt wird dargelegt und ist direkt erkennbar.

Der gerundete Marktwert ist im Gutachten klar zu benennen.

Die Empfehlung „Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung“ wurde von der **Projektgruppe „Best-Practice-Marktwertermittlung“** unter der **Leitung von Brigitte Adam FRICS** erarbeitet.

### **gif-Kompetenzgruppe Marktwertermittlung**

#### **Leitung:**

- / Prof. Dr. Andreas Link FRICS, imtargis Retail Assets GmbH
- / Dr. Hendrik Rabbel, areal: wert Grundstückssachverständige Dr. Rabbel & Brylczak Partnergesellschaft
  
- / Brigitte Adam, ENA Experts GmbH & Co. KG
- / Dr. Gernot Archner, BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.
- / Helmut Bornschein, Sachverständigenbüro - ö.b.u.v.
- / Martin Busse, Busse & Partner GbR - Immobiliensachverständige
- / Dr. Egbert Dransfeld, Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
- / Birger Ehrenberg, ENA Experts GmbH & Co. KG
- / Prof. Jörn Freise
- / Günter Glave, Glave Immobilienbewertung
- / Iris Graf, Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Koch
- / Markus Groß, Deutsche Bank AG
- / Renate Grünwald, vRönne|Grünwald|Partner
- / Rüdiger Hornung, Wüest Partner Deutschland
- / Dr. Dagmar Joeris, Sachverständigenbüro Dr. Joeris
- / Friedrich Kiefer, Sachverständigenbüro Friedrich Kiefer
- / Dr. Claus-Michael Kinzer, GIB Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH
- / Marco Leiss, Architektur + Sachverständigenbüro Leiss
- / Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger, Dr. Leopoldsberger + Partner Grundstückssachverständigen-gesellschaft
- / Dr. Helge Ludwig, L+P Immobilienbewertungs GmbH
- / Klaus Lübbers, Lübbers Sachverständigenbüro
- / Reinhard Möller, Groh | Möller Partnerschaft
- / Michel Mreches
- / Prof. Dr. Daniel Piazzolo, Technische Hochschule Mittelhessen
- / Petra Schmökel, Sachverständigenbüro Schmökel
- / Dr. Stephan Seilheimer, PATRIZIA AG
- / Christian Sturm, STURM Immobilien GmbH
- / Prof. Justus Vollrath, PIQON
- / Prof. Dr. Maik Zeißler, Hochschule Anhalt

#### **gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.**

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70

info@gif-ev.de

F +49 (0) 611 23 68 10 75

www.gif-ev.de

Artikel-Nr. EP-016-2020

Stand März 2020

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Grundsätze ordnungsmäßiger Marktwertermittlung, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., März 2020“ erlaubt.