

Wertermittlungsverfahren im Überblick

Es existieren drei Wertermittlungsverfahren zur Immobilienbewertung. Alle drei Verfahren sind als gleichwertig anzusehen und führen bei korrekter Anwendung zum richtigen Wertermittlungsergebnis. Die Verfahrenswahl wird maßgeblich durch die Objektart sowie die zur Verfügung stehenden Marktdaten bestimmt.

Verfahren 1	Orientierung an Renditeerwartungen	Zeitbezug Zukunft
Verfahren 2	(Bau-)Kosten	Vergangenheit
Verfahren 3	vollzogenen Preisen	Gegenwart

Diese drei Grundformen zur Immobilienbewertung sind die Basis für zahlreiche spezielle Wertermittlungsverfahren, die sich im Zeitverlauf in den verschiedenen Ländern unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Rechtsnormen herausgebildet haben. In der Bundesrepublik Deutschland gibt es beispielsweise das [Ertragswertverfahren](#), das [Sachwertverfahren](#) und das [Vergleichswertverfahren](#). Diese speziell deutschen Wertermittlungsverfahren können den Grundformen direkt zugeordnet werden:

Orientierung an Renditeerwartungen (Bau-)Kosten vollzogenen Preisen	Zeitbezug Zukunft Vergangenheit Gegenwart	Wertermittlungsverfahren Ertragswertverfahren Sachwertverfahren Vergleichswertverfahren
---	---	---