

# Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren werden die Normalherstellungskosten der Gebäude ermittelt und um Altersabschläge reduziert. Diese reduzierten Herstellungskosten, ergänzt um den Bodenwert, ergeben den 'Sachwert vor Marktanpassung und vor besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen', der auch als 'vorläufiger Sachwert' bezeichnet werden kann.

Dieses Zwischenergebnis wird im Folgenden marktangepasst, d.h. mit der Marktsituation auf dem lokalen Grundstücksmarkt in Einklang gebracht. Die Marktanpassung erfolgt im Sachwertverfahren durch Anwendung sogenannter Sachwertfaktoren.

Hiernach ergibt sich ein 'marktangepasster vorläufiger Sachwert', der abschließend noch um 'besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale' zu korrigieren ist. Diese sind identisch mit den entsprechenden Ausführungen zum [Ertragswertverfahren](#).

Typische Bewertungsobjekte des Sachwertverfahrens sind zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Immobilien steht grundsätzlich nicht der Immobilienertrag, sondern der Substanzwert bzw. die persönliche Nutzenschätzung im Vordergrund.