

## Wertbegriffe im Zusammenhang mit Realkrediten

### Sachwert:

= Summe aus

<b>Bauwert</b> Wert der Aufbauten eines Grundstücks	<b>Bodenwert</b> Wert der Grundstücksfläche (Basis: Vergleichswert, der für Grundstücke gleicher Art und Lage auf Dauer voraussichtlich erzielbar ist)
Verfahren zur Ermittlung des Bauwerts	

Abschlagverfahren bei Neubauten und Altbauten	Indexverfahren bei Altbauten
<p>Angemessene Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten)</p> <p>- Risikoabschlag (i.d.R. 10 ... 35%)</p>	<p>Bauwert von 1914 (<math>m^3 \text{ ubR} \times \text{Preisindex von 1914}</math>)</p> <p>+ Teuerungszuschlag für den Zeitraum zwischen 1914 und Beleihungsjahr</p> <p>- angemessene Abschreibung für Altersabnutzung, technische und wirtschaftliche Wertminderung</p>

### Ertragswert

= kapitalisierte (*voraussichtlich nachhaltig erzielbare*) künftige Jahresreinerträge.

Verfahren zur Ermittlung des Ertragswerts:

Einfaches Ertragswertverfahren	Gespaltenes Ertragswertverfahren
Gebäudealter wird nicht berücksichtigt; Grund und Boden sowie Gebäude haben die gleiche (unbegrenzte) Restnutzungsdauer.	Getrennte Berechnung des Ertragswerts für <ul style="list-style-type: none"> <li>• den Grund und Boden (ewige Restnutzungsdauer)</li> <li>• das Gebäude (begrenzte Restnutzungsdauer)</li> </ul>

### Verkehrswert

= Verkaufswert, aktueller Marktwert der Immobilie

### Beleihungswert

= nachhaltig erzielbarer Verkaufspreis der Immobilie. Er ist die Grundlage für die Gewährung von Realkrediten. Seine Ermittlung ist in internen Wertermittlungsrichtlinien der KI geregelt.

Maßgeblich ist i.d.R. bei selbstgenutzten EFH und ETW der Sachwert, bei vermieteten Objekten der Ertragswert.

### Beleihungsgrenze

= maximale Kredithöhe, die aufgrund der Sicherheit gewährt wird.

(Richtwerte: Realkreditinstitute: 60% / Geschäftsbanken: ca. 80% / Sparkassen 60% / Bausparkassen 80% / Lebensversicherungen 45%)

### Beleihungsauslauf:

= die tatsächliche Belastung des Grundstücks aufgrund der gewährten Kredite unter Berücksichtigung der Vorlasten.