

A background network diagram consisting of numerous grey nodes of varying sizes connected by thin grey lines, creating a complex web-like structure. The nodes are distributed across the entire page, with a higher density in the upper right and lower left areas.

# EXKURS RESIDUALWERTVERFAHREN

GRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG  
VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

# Residualwertverfahren

- Wird auch als „**Bauträgerverfahren**“ bezeichnet.
- Sollte dann in die Betrachtung kommen, wenn das zu bewertende Grundstück ‚besser‘ genutzt werden könnte; sprich: **mehr Wohnfläche** geschaffen werden kann.
- Beispiel: großes Grundstück mit EFH bebaut; mitten von MFH-Bebauung in der Nachbarschaft.
- Prüfung anhand **Bebauungsplan**.
- Frage: **Was könnte das Grundstück – für einen potenziellen Bauträger – an Wert haben?**

# Berechnungsmethode

1. Basis ist die Frage, welchen **UMSATZ** ein Bauträger aus einem potenziell möglichen Bauvorhaben erzielen könnte? Entspricht dem **erzielbaren Verkaufserlös für Wohn- und Nutzfläche**, sowie (TG-) Stellplätze.
2. Davon werden die (Bauträger-) **KOSTEN** für die Erstellung eines Neubaus (Bau-, Neben-, Finanzierungskosten...) und
3. Der zu erwartende **GEWINN** (Marge z. B. 10 – 15%) abgezogen.
4. Das **ERGEBNIS** entspricht dem Wert, welcher ein Bauträger bereit sein könnte zu bezahlen? Dieser kann über dem VW liegen.

# Zusammenfassung

Umsatz

./. Gestehungskosten

./. Kalkulierter Gewinn

---

= **Potenziell möglicher Verkaufserlös**