

# FORMELSAMMLUNG

## WERTERMITTUNG

### Ertragswert

- **Jahresrohertrag** = Wohnfläche \* Mietpreis €/m<sup>2</sup>
- – Bewirtschaftungskosten
- **Jahresreinertrag**
- – Bodenwertverzinsung = Bodenwert \* Liegenchaftszinssatz
- = Reinertrag der baulichen Anlagen
- **Ertragswert** der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlagen \* Barwertfaktor
- **Vorläufiger Ertragswert** = Ertragswert bauliche Anlagen + Bodenwert

### Sachwert

- **Herstellungskosten**
  - Wohnfläche \* Kosten/m<sup>2</sup>
- + **Zuschlag** für Außen- und sonstige Anlagen
- **Alterswertminderung**
  - = % vom Gebäudewert
- **Gebäudesachwert**
- **Vorläufiger Sachwert**
  - Gebäudesachwert + Bodenwert
- **Marktanpassung**
- + **Vorläufiger Sachwert** \* Sachwertfaktor
- = **Objektpassung**
- = Runden

### Barwertfaktor

$$\frac{(1 + LZS)^{RND} - 1}{(1 + LZS)^{RND} * LZS}$$

LZS = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

### Beleihungswert

- **Beleihungsgrenze** = Beleihungswert \* Prozentsatz

### Vergleichswert

- Wohnfläche \* Vergleichspreis €/m<sup>2</sup> +/-

Marktwert ohne Erwerbsnebenkosten

- **Reinertrag** = Jahresrohertrag – Bewirtschaftungszinsen
- **Bodenwertverzinsung** = Bodenwert \* Liegenchaftszinssatz
- **Ertragswert** bauliche Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlagen + B [”II; II.”]
- **Sachwert** = Herstellungskosten + Zuschlag Außenanlagen – Alterswertminderung + Bodenwert
- **Beleihungsgrenze** = Beleihungswert + Prozentsatz