

Fiktiver Fall

Sechsfamilienhaus „Lindenstraße“

Ziel: Bestimme den **Marktwert (Verkehrswert)** und begründe, welches Verfahren am besten passt. Rechne sauber, notiere Zwischenergebnisse und runde am Ende sinnvoll.

Mietfläche  
300 m²

Marktmiete  
7,50 €/m² (Monat)

Bew.-Kosten  
21 % vom Jahresrohertrag

LZS / RND  
5,5 % / 70 Jahre

Parameter	Wert
Grundstücksfläche	180 m²
Bodenrichtwert	500 €/m²
Rentenbarwertfaktor (gegeben)	17,75 (für 5,5 % & 70 Jahre)
Herstellungskosten (Sachwert)	1.400 €/m²
Zuschlag Außen-/sonstige Anlagen	5 %
Alterswertminderung	12,5 %
Sachwertanpassungsfaktor	0,8
Objektspezifische Besonderheit	– 4.000 €

Aufgabe 1

Verfahren wählen (Begründung)

- 1 Welches Verfahren ist für ein **voll vermietetes** Sechsfamilienhaus am naheliegendsten? Begründe in **2–3 Sätzen**.

Verfahren: .....  
Begründung (kurz): .....  
Begründung (kurz): .....

Aufgabe 2

Ertragswertverfahren rechnen

Rechne in der Reihenfolge. Nutze die „Rechenzeilen“ zum Eintragen deiner Ergebnisse.

Ertragswert – Rechenweg		Einheiten sauber führen
a) Jahresrohertrag	.....	€
b) Bewirtschaftungskosten	.....	€
c) Jahresreinertrag Grundstück	.....	€
d) Bodenwert	.....	€
e) Bodenwertverzinsung	.....	€
f) Reinertrag bauliche Anlagen	.....	€
g) Ertragswert bauliche Anlagen	.....	€
h) Vorläufiger Ertragswert	.....	€
i) Objektspezifische Anpassung	.....	€
j) Marktwert (Ertrag) – gerundet	.....	€

Aufgabe 3

Sachwertverfahren rechnen

Nutze die gegebenen Prozentsätze (Zuschlag, Altersminderung, Sachwertfaktor). Danach objektspezifische Anpassung berücksichtigen.

Sachwert – Rechenweg		erst Substanz, dann Markt
a) Herstellungskosten	.....	€
b) Zuschlag Außen-/sonstige	.....	€
c) Alterswertminderung	.....	€
d) Gebäudewert nach Alter	.....	€
e) Vorläufiger Sachwert	.....	€
f) Marktanpassung (× Sachwertfaktor)	.....	€
g) Objektspezifische Anpassung	.....	€
h) Marktwert (Sach) – gerundet	.....	€

Aufgabe 4

Vergleich & Urteil (Transfer)

- 4 Welcher Wert ist bei einem Renditeobjekt plausibler **leitend** – und warum? Nenne außerdem **2 Gründe**, warum Ertragswert und Sachwert unterschiedlich sein können.

Leitend ist: .....  
Warum: .....  
Grund 1: .....  
Grund 2: .....

✔ Musterlösung öffnen (für Lehrende / Selbstkontrolle)

**Kontrollwerte Ertrag:** Jahresrohertrag 27.000 €, Bew.-Kosten 5.670 €, Jahresreinertrag 21.330 €, Bodenwert 90.000 €, Bodenwertverzinsung 4.950 €, Reinertrag bauliche Anlagen 16.380 €, Ertragswert bauliche Anlagen 290.745 €, Vorläufig 380.745 €, –4.000 € = 376.745 €, gerundet 377.000 €.

**Kontrollwerte Sachwert:** Herstellungskosten 420.000 €, Zuschlag 21.000 €, Altersminderung 55.125 €, Gebäudewert 385.875 €, Vorläufig 475.875 €, ×0,8 = 380.700 €, –4.000 € = 376.700 €, gerundet 377.000 €.

**Urteil:** Bei Renditeobjekten ist der Ertragswert typischerweise leitend, Sachwert dient als Plausibilisierung. Unterschiede entstehen u. a. durch regionale Zahlungsbereitschaft (Faktor) und durch Annahmen zu Kosten/Alter/Zustand.

Formelbox

Schnellzugriff

Diese Box ist absichtlich kompakt – ideal neben dem Taschenrechner.

Ertrag

Jahresrohertrag = Mietfläche × Miete × 12  
Bew.-Kosten = Jahresrohertrag × Satz  
Jahresreinertrag = Rohertrag – Bew.-Kosten  
Bodenwert = Fläche × Bodenrichtwert  
Bodenwertverzinsung = Bodenwert × LZS  
Reinertrag baul. Anlagen = Jahresreinertrag – Bodenverzinsung  
Ertragswert baul. Anlagen = Reinertrag × Barwertfaktor  
Vorläufiger Ertragswert = Ertragswert baul. Anlagen + Bodenwert

Sachwert

Herstellungskosten = Bezugsgröße × Kostenkennwert  
Zuschlag = HK × %  
Altersminderung = (HK + Zuschlag) × %  
Gebäudewert = (HK + Zuschlag) – Altersminderung  
Vorläufiger Sachwert = Gebäudewert + Bodenwert  
Marktangepasst = Vorläufig × Sachwertfaktor  
Marktwert = Marktangepasst +/- objektspezifisch

Barwertfaktor

Barwertfaktor = ((1+LZS)^RND – 1) / (((1+LZS)^RND) × LZS)



**Prüfungs-Tipp:** Marktwert immer **ohne** GrEST, Notar, Makler. Diese sind Erwerbsnebenkosten.

# DOWNLOAD

Formelsammlung und Schema

Eine Wohnung hat **80 m²** und der Vergleichspreis liegt bei **4.000 €/m²**.

**Stoppe kurz und rechne den Startwert**

Schreib dir drei typische Abweichungen auf, die du immer prüfen würdest.

**Zum Beispiel: Lage, Zustand/Modernisierung, Ausstattung, Balkon/Aufzug, Lärm, Stellplatz.**

**Warum wird die Restnutzungsdauer überhaupt berücksichtigt?**

Eine Wohnung hat **80 m²** und der Vergleichspreis liegt bei **4.000 €/m²**.

**Stoppe kurz und rechne den Startwert**

**Merke:**

Grunderwerbsteuer, Notar, Makler **nicht** im Marktwert enthalten

**Download-Links in der Beschreibung**  
Schema, Formelsammlung und Worksheet  
**Mutiple Choice Quiz auf der Website**