

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 m ²
Bodenrichtwert	500 €/m ²
Rentenbarwertfaktor (gegeben)	17,75 (für 5,5 % & 70 Jahre)
Herstellungskosten (Sachwert)	1.400 €/m ²
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 Anpassungen berücksichtigen.

Sachwert – Rechenweg	erst Substanz, dann Markt
a) Herstellungskosten	€
b) Zuschlag Außen-/sonstige	€
c) Alterswertminderung	€
d) Gebäudewert nach Alter	€
e) Vorläufiger Sachwert	€
f) Marktanpassung (x 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 €, $\times 0,8 = 380.700 €$, -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 = Bezugsgroße × Kostenkenntwert
Zuschlag = HK × %
Altersminderung = (HK + Zuschlag) × %
Gebäudewert = (HK + Zuschlag) – Altersminderung
Vorläufiger Sachwert = Gebäudewert + Bodenwert
Marktangepasst = Vorläufig × Sachwertfaktor
Marktwert = Marktangepasst +/- objektspezifisch

Barwertfaktor

Barwertfaktor = $((1+LZS)^{RND} - 1) / (((1+LZS)^{RND}) \times LZS)$

! **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

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

Download-Links in der Beschreibung

Schema, Formelsammlung und Worksheet

Mutliple Choice Quiz auf der Website