

Übung zur Wertermittlung - Ertragswert

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wertermittlung.

Hilfsmittel: BauGB, ImmoWertV; ImmoWertA

Nr.: 10-50-010

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

Hinweis: Sofern in den folgenden Aufgaben keine anderen Vorgaben gemacht werden, verwenden Sie die folgenden Richtwerte.

Instandhaltungskosten	
Grundbetrag	
Bezugsfertigkeit liegt am Ende des Kalenderjahres	
▪ weniger als 22 Jahre zurück	9,21 €/m ² /Jahr
▪ mindestens 22 Jahre zurück	11,68 €/m ² /Jahr
▪ mindestens 32 Jahre zurück	14,92 €/m ² /Jahr
Verringerung	
Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme	0,25 €/m ² /Jahr
Mieter trägt Kosten der Kleinreparaturen	1,36 €/m ² /Jahr
Erhöhung	
Aufzug	1,30 €/m ² /Jahr
Schönheitsreparaturen trägt Vermieter	11,03 €/m ² /Jahr
Garagenstellplatz/ Einstellplatz	88,23 €/Stellplatz/Jahr
Verwaltungskosten	
Je Wohnung jährlich	298,41 €
Je Gewerbeeinheit jährlich	400,- €
Je Garage jährlich	38,92 €

- Mietausfallwagnis bei Mietwohnungen = 2%
- Mietausfallwagnis bei Gewerbeimmobilie = 4 %
- Sofern nicht gesondert angegeben erfolgt keine allgemeine Marktanpassung.
- Es handelt sich um Nettokaltmieten. Die Betriebskosten werden als Umlage erhoben.
- Wenn die Barwertfaktoren bzw. Diskontierungsfaktoren nicht angegeben sind, nutzen Sie Anhang B und C der ImmoWertA:
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf> Falls der Link nicht nutzbar ist, schauen Sie in die Endnote dieses Übungsblattes!ⁱ

1. Aufgabe

Definieren Sie den Begriff „Ertragswert“.

2. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 200.000 €. Bewirtschaftungskosten 96.000 €. Restnutzungsdauer 30 Jahre. Bodenwert 400.000 €. Bauschäden 100.000 €. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor (Vervielfältiger) = 15,37

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

3. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück und Gewerbegrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 180.000 €. Betriebskosten werden als Umlage erhoben (70.000 €), weitere Bewirtschaftungskosten = 39.600 €. Bodenwert 500.000 €. Der Gewerbeanteil liegt bei 30%. Restnutzungsdauer: 70 Jahre. Reparaturstau: 30.000 €. Liegenschaftszinssatz = 5,5%; Barwertfaktor (Vervielfältiger) = 17,75

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

4. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 6 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 2.500 m² und verfügt über 40 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 500 €/m². Grundstücksgröße 1.300 m². Baujahr 1980. Restnutzungsdauer 60 Jahre. Alter zum Wertermittlungsstichtag 40 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

5. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 7 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 2.000 m² und verfügt über 30 Wohnungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Bodenrichtwert 300 €/m². Grundstücksgröße 900 m². Restnutzungsdauer: 70 Jahre. Alter zum Wertermittlungsstichtag 30 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor = siehe Anhang B der ImmoWertA. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

6. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 8 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 1.500 m² und verfügt über 25 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 600 €/m². Grundstücksgröße 1.200 m². Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 25 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 2,5%; Barwertfaktor = siehe Anhang B der ImmoWertA. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe:

- a) Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- b) Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

7. Aufgabe

Sachverhalt: Wohn- und Gewerbegrundstück. Die Wohnungsmieten liegen bei einer Nettokaltmiete von 7 €/m² monatlich. Die Gewerbemieten liegen bei 25 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 750 m² und verfügt über 12 Wohnungen. Die drei Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtfläche von 250 m². Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m². Grundstücksgröße 800 m². Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 35 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 3,5%; Barwertfaktor = siehe Anhang B der ImmoWertA. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe:

- a) Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- b) Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

8. Aufgabe

Sachverhalt: Wohn- und Gewerbegrundstück. Die Wohnungsmieten liegen bei einer Nettokaltmiete von 11 €/m² monatlich. Die Gewerbemieten liegen bei 20 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 1.350 m² und verfügt über 22 Wohnungen. Die fünf Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtfläche von 350 m². Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m². Grundstücksgröße 800 m². Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 35 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 3,5%; Barwertfaktor = siehe Anhang B der ImmoWertA. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter. Die Beheizung erfolgt über eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Wärmecontracting).

Aufgabe:

- Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren
- Bei einer langen Restnutzungsdauer wird teilweise unterstellt, dass der Bodenwert ignoriert werden könnte. Berechnen Sie den Ertragswert ohne Berücksichtigung des Bodenwertes.

9. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 12 €/m² monatlich. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 500 m² und verfügt über 8 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m². Grundstücksgröße 900 m². Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 10 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 2,0%; Barwertfaktor = siehe Anhang B der ImmoWertA. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter. Für die Behebung eines Schadens am Dach werden 75.000 € kalkuliert.

Allgemeine Marktanpassung = 1,07

Aufgabe:

- Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

10. Aufgabe

Bei gleicher Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszinssatz welche Wirkung? Ein höherer Liegenschaftszinssatz führt zu einem

- höheren *oder*
- niedrigeren Ertragswert

11. Aufgabe

Beschreiben Sie, was man unter dem Liegenschaftszinssatz versteht.

12. Aufgabe

Warum wird beim Ertragswertverfahren üblicherweise keine Marktanpassung vorgenommen?

13. Aufgabe

In welchen Fällen wird das periodische Ertragswertverfahren angewendet?

14. Aufgabe

- Welche Bewirtschaftungskosten werden vom Rohertrag abgezogen, um den Reinertrag zu erhalten?
- Nennen Sie eine typische Position der Bewirtschaftungskosten, die nicht abgezogen wird. Bei welcher es sich nicht um die Betriebskosten handelt.

ⁱ **Diskontierungsfaktoren**

6. Aufgabe = 0,2572

7. Aufgabe = 0,2127

8. Aufgabe = 0,2127

9. Aufgabe = 0,2500

Barwertfaktoren

4. Aufgabe = 18,9293

5. Aufgabe = 19,3427

6. Aufgabe = 29,7140

7. Aufgabe = 22,4955

8. Aufgabe = 22,4955

9. Aufgabe = 37,4986