

Klausur Immobilienmanagement – Klausurteil Immobilienbewertung

Prof. Dr. Focke

(40 Minuten / 40 Punkte insgesamt)

Schreiben Sie Ihre Antworten bitte unter die jeweilige Aufgabe und benutzen Sie – wenn erforderlich – auch die Rückseiten.

Für alle Rechenaufgaben gilt: Kennzeichnen/benennen Sie Zwischenergebnisse, um ggfls. Teilpunkte erhalten zu können. Sollten Ihnen Angaben fehlen, treffen Sie bitte plausible Annahmen und kennzeichnen Sie diese („Ich nehme im Folgenden an, dass ...“ oder: „Annahme:...“)

Schreiben Sie Geldbeträge von Zwischenergebnissen gerundet auf den vollen Euro auf, sie können mit dem Dezimalbruch weiterrechnen.

Bei Abzinsungsfaktoren, Vervielfältigern etc. schreiben Sie bitte vier (4) Nachkommastellen auf, Sie können auch hierbei natürlich mit dem vollen Dezimalbruch weiterrechnen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1: Grundlagen der Immobilienbewertung (10 Punkte)

- a) Erläutern Sie den Unterschied zwischen „Preis“ und „Wert“
(5 Minuten, 5 Punkte)

- b) Welche sind die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Immobilienbewertung in Deutschland? Benennen Sie jeweils (gerne stichpunktartig) den Regelungsbereich der jeweiligen Norm (Hinweis: Der Regelungsbereich der Norm bedeutet „Was wird dort geregelt“ – und erfordert nicht, die einzelnen Regelungen zu benennen.)
(5 Minuten, 5 Punkte)

Aufgabe 2: Sachwertverfahren - Modernisierungen (10 Punkte)

- a) Ermitteln Sie die Restnutzungsdauer für das nachfolgend beschriebene Einfamilienhaus nach der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung der folgenden Daten.
(5 Minuten, 5 Punkte)

- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
- Baujahr: 1967
- Wertermittlungsstichtag: 1.1.2017
- Modernisierungen in 2016:
 - Dach komplett erneuert (Dachstuhl, Eindeckung und EnEV-2014-konforme Wärmedämmung),
 - Fassadendämmung auf aktuellen EnEV-2014-Standard,
 - Bäder saniert (neue Badkeramik, Armaturen und Fliesen),
 - Neue, wärme gedämmte Hauseingangstür eingebaut. (Fenster aus Baujahr ca. 1995 sind im Objekt verblieben).
 - Einbau eines neuen Heizkessels (hochwertige Holzpellet-Heizung mit unterstützender Solarthermieanlage und großem Pufferspeicher)

b) Wie hoch würden Sie die Restnutzungsdauer ansetzen, wenn im vorstehenden Fall:

- die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre betragen würde und
- in 2016 keine Fassadendämmung erfolgt wäre?

(5 Minuten, 5 Punkte)

Aufgabe 5: Ertragswertverfahren (20 Punkte)

Zu einem Mehrfamilienhaus sind die folgenden Informationen gegeben:

- Bodenrichtwert in der Richtwertzone: 420 € je m²
- Grundstücksgröße: 900 m²
- Wohnfläche: 300 m², aufgeteilt in 5 Wohnungen zu je 60 m²
- Restnutzungsdauer: 50 Jahre
- Mieteinnahmen aktuell: 2.800 € pro Monat
- Ein Mieter hat gekündigt und wird Ende Februar 2017 ausziehen. Ein Nachmieter ist schon gefunden, der die gleiche Nettokaltmiete (460 € pro Monat) zahlen wird wie der aktuelle Mieter. Allerdings wird der Mieter erst zwei Monate später einziehen, denn die Wohnung muss in der Zwischenzeit noch renoviert werden. Die Renovierung wird ca. 8.000 €.
- Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich nach Angaben der Hausverwaltung in Summe auf durchschnittlich 4.500 € pro Jahr.
- Der Gutachterausschuss hat den Liegenschaftszinssatz mit 3,50% veröffentlicht.
- Das Gebäude ist unterkellert und verfügt als Sonderausstattung über einen Fitnessraum. Die Geräte haben einen Zeitwert von 7.500 €
- Zum Stichtag besteht ferner ein allgemeiner Instandhaltungsstau von rd. 20.000 €.

- a) Wie hoch ist der **nachhaltige Reinertrag** der Immobilie und wie hoch ist der **Reinertrag im Jahr 2017**?
(4 Minuten, 4 Punkte)
- b) Ermitteln Sie den **Verkehrswert** des Objektes wahlweise mit dem allgemeinen oder mit dem vereinfachten **Ertragswertverfahren** gemäß ImmoWertV zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2017!
(16 Minuten, 16 Punkte)