

Beispielaufgabe zur Ertragswertermittlung

Vorlesung vom 25.07.2003

Relativer Bodenwert:	900 €/m ²
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Reinertrag:	245.000 €/a
Liegenschaftszins:	6,5 %
Ertragswert:	?

Bodenwert: $1.000 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 900.000 \text{ €}$

Vervielfältiger aus Tabelle:

Eingangsgrößen: 6,5% / 45 Jahre → 14,48

Anteil Bodenwert am Reinertrag:

6,5 % von 900.000 € = 58.500 €

Anteil Gebäude am Reinertrag:

245.000 € - 58.500 €

= 186.500 €

14,48 x 186.500 € = 2.700.520 €

= Gebäudeertragswert

Ertragswert: $900.000 \text{ €} + 2.700.520 \text{ €} = 3.600.520 \text{ €}$

➡ **3,6 Mio. €**

Beispiel für Renditeberechnung

1. Eigenkapitalfinanzierung, Kapitalbetrachtung

A. Erfolgsrechnung

Jahr	1	2	3	4	5
Rohertrag	4.200.000	4.265.000	4.325.000	4.390.000	4.450.000
nicht umlagefähige NK	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Abschreibung	-635.000	-635.000	-635.000	-635.000	-635.000
Nettoertrag	2.565.000	2.630.000	2.690.000	2.755.000	2.815.000

B. Kapital

Jahr	1	2	3	4	5
Herstellungskosten	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000
Abschreibung	-635.000	-1.270.000	-1.905.000	-2.540.000	-3.175.000
Gebundenes Eigenkapital	48.865.000	48.230.000	47.595.000	46.960.000	46.325.000

C. Rendite

Jahr	1	2	3	4	5
Nettoertrag	2.565.000	2.630.000	2.690.000	2.755.000	2.815.000
Geb. Kapital	49.500.000	48.865.000	48.230.000	47.595.000	46.960.000
Rendite [%]	5,18%	5,38%	5,58%	5,79%	5,99%

2. Eigenkapitalfinanzierung, Verkehrswertbetrachtung

A. Erfolgsrechnung

wie bei Kapitalbetrachtung

B. Kapital

Jahr	1	2	3	4	5
Verkehrswert	49.500.000	50.500.000	51.500.000	52.500.000	53.500.000

C. Rendite

Jahr	1	2	3	4	5
Nettoertrag + Abschreibung	3.200.000	3.265.000	3.325.000	3.390.000	3.450.000
Rendite [%]	6,46%	6,47	6,46	6,46	6,45

3. Mischfinanzierung, Kapitalbetrachtung

A. Erfolgsrechnung

Jahr	1	2	3	4	5
Rohertrag	4.200.000	4.265.000	4.325.000	4.390.000	4.450.000
nicht umlagefähige NK	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Abschreibungen	-635.000	-635.000	-635.000	-635.000	-635.000
Fremdkapitalzinsen	-1.485.000	-1.485.000	-1.485.000	-1.485.000	-1.485.000
Nettoertrag	1.080.000	1.145.000	1.205.000	1.270.000	1.330.000

B. Kapital

Jahr	1	2	3	4	5
Herstellungskosten	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000
valutierende Fremdmittel	-24.255.000	-23.760.000	-23.265.000	-22.770.000	-22.275.000
Abschreibung	-635.000	-1.270.000	-1.905.000	-2.540.000	-3.175.000
Tilgung	-495.000	-990.000	-1.485.000	-1.980.000	-2.475.000
Gebundenes Kapital	24.115.000	23.480.000	22.845.000	22.210.000	21.575.000

C. Rendite

Jahr	1	2	3	4	5
Nettoertrag	1.080.000	1.145.000	1.205.000	1.270.000	1.330.000
Abschreibung	635.000	635.000	635.000	635.000	635.000
Tilgung	-495.000	-495.000	-495.000	-495.000	-495.000
Summe	1.220.000	1.285.000	1.345.000	1.410.000	1.470.000
gebundenes Eigenkapital (Vorjahr)	24.750.000	24.115.000	23.480.000	22.845.000	22.210.000
Eigenkapitalrendite [%]	4,93%	5,33%	5,73%	6,17%	6,62%

4. Mischfinanzierung, Verkehrwertbetrachtung

A. Erfolgsrechnung

wie bei Kapitalbetrachtung

B. Kapital

Jahr	1	2	3	4	5
Herstellungskosten	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000	49.500.000
valutierende Fremdmittel	-24.255.000	-23.760.000	-23.265.000	-22.770.000	-22.275.000
Wertänderung	1.000.000	2.000.000	3.000.000	4.000.000	5.000.000
Verkehrswert des EK	26.245.000	27.740.000	29.235.000	30.730.000	32.225.000

C. Rendite

Jahr	1	2	3	4	5
Nettoertrag + Abschreibung - Tilgung	1.220.000	1.285.000	1.345.000	1.410.000	1.470.000
Rendite [%]	4,65	4,63	4,60	4,59	4,56