

Thema: Bewertungsverfahren I

Ermitteln Sie den Cashflow auf indirektem Wege anhand folgender Angaben: Zuschreibungen mit 426 Euro, Abschreibungen mit 512 Euro und Jahresüberschuss mit 652 Euro.

Cashflow = Jahresüberschuss mit 652 Euro abzüglich Zuschreibungen mit 426 Euro + Abschreibungen mit 512 Euro = 742 Euro

Nennen Sie die drei Bewertungsmethoden von Immobilien.

(1) Kaufpreisorientiert, (2) Substanzorientiert, (3) Performanceorientiert

Ordnen Sie jeder Bewertungsmethode die Ermittlungsgrundlage zu.

(1) Kaufpreisorientierte Bewertung: Ermittlung über die Bestimmung von Preisen, die für das zu bewertende Objekt oder vergleichbare Objekt in der Vergangenheit bezahlt wurden.

(2) Substanzorientierte Bewertung: Bewertung der Immobilie auf Basis vornehmlich technischer Daten wie der Quadratmeterzahl oder dem umbauten Raumvolumen.

(3) Performanceorientierte Bewertung: Ermittlung von Objekten aufgrund ihrer Ertragskraft.

Vervollständigen Sie folgende Tabelle zu den Bewertungsmethoden und identifizieren Sie jeweils zwei Bewertungsverfahren:

Kaufpreisorientierte Bewertung	Substanzorientierte Bewertung	Performanceorientierte Bewertung
...

Kaufpreisorientierte Bewertung	Substanzorientierte Bewertung	Performanceorientierte Bewertung
- Vergleichswertverfahren (ex post)	- Sachwertverfahren (ex post)	- Ertragswertverfahren (ex post)
- Historischer Kaufpreis (ex post)	- Herstellungskosten (ex post)	- Residualwertverfahren (ex ante)
	- Prognose des Wiederbeschaffungswerts (ex ante)	- Bewertung der Realoption (ex ante)
		- Nutzen-Kosten-Untersuchung (ex ante)