

Thema: Residualwertverfahren

Erklären Sie das Residualwertverfahren.

Das Residualwertverfahren bewertet den ökonomischen Wert einer Immobilie über ein Residuum (im geschätzten Verkehrswert), das die Tragfähigkeit des bewerteten Grundstücks verkörpert und im Fall von Kaufverhandlungen den Grenzpreis des Investors darstellt.

Wann findet das Residualwertverfahren Anwendung?

Das Residualwertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von unbebautem Land oder von Immobilien, die einem Redevelopment (Sanierung) unterzogen werden sollen.

Nennen Sie zwei Nachteile des Residualwertverfahrens.

- (1) Unsicherheit hinsichtlich der zukunftsbezogenen Eingangsdaten
- (2) Große Interpretationsspielräume für den Gutachter

Skizzieren Sie den Grundgedanken der kapitalmarktorientierten Immobilienbewertung.

Der Wert von Immobilien für das Unternehmen ergibt sich nicht aus der isolierten Bewertung der Immobilie, sondern aus der Bewertung des Unternehmens als Ganzem.

Identifizieren Sie die Problematik der kapitalmarktorientierten Immobilienbewertung.

Der Bewertungsansatz stellt hohe Anforderungen an die Informationseffizienz der Märkte. Kapitalmarkttheoretische Überlegungen sind insbesondere deshalb nur begrenzt auf die Eigenarten von betrieblichen Immobilien übertragbar, da die Marktteilnehmer regelmäßig einen sehr schlechten Informationsstand in Bezug auf den betrieblichen Immobilienbestand haben.

Skizzieren Sie den Grundgedanken der Immobilienbewertung auf Basis vollständiger Finanzpläne.

Die Bewertung auf Basis vollständiger Finanzpläne umfasst eine tabellarische Zinsstaffelrechnung, in der periodenweise die Zahlungsüberschüsse oder Zahlungsdefizite eines Investitionsobjekts berechnet werden.

Nennen und erläutern Sie einen Vorteil der Immobilienbewertung auf Basis vollständiger Finanzpläne.

Eine Wertermittlung ermöglicht durch explizite Berücksichtigung der Finanzierungs- und Steuerzahlungen die Einbeziehung der persönlichen Situation des Investors.