casably.

DEMO

Wertermittlung

Ertragswertberechnung nach ImmoWertV-Logik

WOHNUNG

Gartenwohnung im Erlenhof

Erlenhof 12
33615 Bielefeld

70 m² Wohnfläche

DEMO

Bewertung im Überblick

Berechneter Marktwert

174.286 €

Wertspanne der berechneten Szenarien

144.559 € **214.478 €**

| Markierung: berechneter Marktwert

Bodenwert

14.000 €

8 % des Gesamtwerts

Gebäudewert

160.286 €

92 % des Gesamtwerts

DEMO

Ertragswertermittlung

Vollständiger Rechenweg

Reinertrag

Jahreskaltmiete	7.800 €
– Leerstandsabzug (2,0 %)	156 €
– Bewirtschaftungskosten (15,4 %)	1.200 €
= Jährlicher Reinertrag	**6.444 €**

Bodenwert

Anteilige Grundstücksfläche	70 m²
× Bodenrichtwert	200 €/m²
= Bodenwert	**14.000 €** (8 %)
× Kapitalisierungszins (2,80 %)	2,80 %
= Bodenwertverzinsung	392 €

Gebäudewert

Jährlicher Reinertrag	6.444 €
– Bodenwertverzinsung	392 €
= Gebäudereinertrag	**6.052 €**
× Vervielfältiger (2,80 % Zins, 49 Jahre)	26,48×
= Gebäudewert	**160.286 €** (92 %)

Gesamtergebnis

Gebäudewert	160.286 €
+ Bodenwert	14.000 €
= Berechneter Marktwert	**174.286 €**

DEMO

Berechnungsgrundlagen

Standort & Grundstück

Lageklasse
B-Lage (Mittelstadt)

Mikrolage
durchschnittlich

Zustand & Modernisierung
Durchschnittlich / teils modernisiert

Bodenrichtwert
200 €/m²

Anteilige Grundstücksfläche
70 m²

Bewertungsparameter

Zinsmodus
Casably-Modellzins (automatisiert)

Verwendeter Kapitalisierungszins
2,80 %

Restnutzungsdauer (RND)
49 Jahre
automatisch (Baujahr, Objekttyp, Zustand)

Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Verwaltungskosten	**360 €**
Instandhaltungskosten	**840 €**
Summe Bewirtschaftungskosten	**1.200 €**
Bewirtschaftungskostenquote (Anteil am Jahresrohertrag)	**15,4 %**

Berechnungsweise

Die Bewertung basiert auf den aufgeführten Objektangaben und Annahmen und wurde nach dem Ertragswertmodell berechnet. Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

Die eingetragene Kaltmiete wird als dauerhaft erzielbar angesetzt. Die Kostenquote umfasst Verwaltung und Instandhaltung; Leerstand wird separat berücksichtigt.

- Der automatische Modellzins beruht auf festen Annahmen zu Objekttyp, Lage und Zustand. Er ist nicht anhand aktueller lokaler Kaufpreise kalibriert.