|  |  |
| --- | --- |
| WBK-LF09-LS07 | **Immobilien als Kreditsicherheit bewerten** |

**Situation**

Sie sind Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der Sparbank AG in Bürglingen und arbeiten in der Abteilung Baufinanzierungen, Bereich Kreditwürdigkeitsprüfung/Immobilienbewertungen. Außerdem sind Sie Mitglied im Team, welches das Mitarbeiterhandbuch für neue Kolleginnen und Kollegen erstellt.

Von Ihrem Kollegen Jens Hofmann, Kundenberater Baufinanzierungen, erhalten Sie eine Intranet-Mitteilung und Unterlagen zu zwei Baufinanzierungsanfragen (Anlagen 1, 2 und 3).

Für die Finanzierung eines Einfamilienhauses möchten die Kunden Markus und Silvia Möller ein Darlehen aufnehmen. Das Ehepaar fragt sich, ob ihre Immobilie zur Sicherung des benötigten Darlehens ausreicht. Der vermögende Privatkunde Jannik Kanter plant, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen als Renditeobjekt zu erwerben. Hierfür benötigt er ein durch ein Grundpfandrecht gesichertes Darlehen von der Sparbank AG.

**Aufträge**

Auf Ihrer Informationssuche zur Beleihungswertermittlung fällt Ihnen auf, dass im Mitarbeiterhandbuch das Kapitel „Immobilienbewertungen“ große Lücken aufweist.

Ergänzen Sie die fehlenden Inhalte des Mitarbeiterhandbuches (Anlagen 4 und 5).

***Lösungshinweis***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kapitel: Immobilienbewertungen** | | | |  |
| Was ist der Beleihungswert?  (§ 3 BelWertV) | Der **Beleihungswert** ist der Wert der Immobilie, der unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen, während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. | | | |
| Welche Arten von Beleihungswerten gibt es? (§ 4 (1) und (2) und § 19 (1) BelWertV) | * **Sachwert:** spiegelt den Wert des Grundstücks und den Herstellungswert des Gebäudes wider * **Ertragswert:** ergibt sich aus der Kapitalisierung der mit der Immobilie zukünftig zu erzielenden Erträgen * **Vergleichswert:** Beleihungswertermittlung aus Informationen über vergleichbare Objekte, die z. B. hinsichtlich Lage und Ausstattung mit dem zu bewertenden Objekt nahezu übereinstimmen. Voraussetzung: mind. fünf vergleichbare Objekte, mind. zehn Prozent Sicherheitsabschlag | | | |
| Was ist die Beleihungsgrenze?  Welche Beleihungsgrenzen gibt es bei unterschiedlichen Kreditinstituten? (§ 14 PfandBG, § 7 BauSparkG) | Die **Beleihungsgrenze** ist die Grenze, bis zu der eine Immobilie vom Kreditinstitut beliehen werden darf.  **Realkreditinstitute** (Pfandbriefbanken) dürfen bei der Darlehensvergabe eine Beleihungsgrenze von 60 % des Beleihungswertes nicht übersteigen.  Die Beleihungsgrenze bei **Sparkassen und Geschäftsbanken** – wie der Sparbank AG – beträgt normalerweise auch 60 % und entspricht damit der Realkreditgrenze. Sie kann aber auch 80 % betragen.  Bei **Bausparkassen** beträgt die Beleihungsgrenze bei vermieteten Objekten 80 % und bei selbst genutzten Objekten 100 %. | | | |
| Was ist der Beleihungsauslauf? | Anteil des Beleihungswertes, der fremdfinanziert wird  Beleihungsauslauf = Darlehensbetrag/Beleihungswert 🡆 je höher der Beleihungsauslauf ist, desto schlechter sind die gewährten Konditionen für das Darlehen | | | |
| **Ermittlung des Beleihungswertes in Abhängigkeit der Nutzung** | | | | |
| Art der Nutzung | | Verfahren der Beleihungswertermittlung | BelWertV | |
| Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen | | Sachwertverfahren oder Vergleichswertverfahren | § 4 (4) | |
| Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Bürohäuser, Lagerhallen | | Ertragswertverfahren | § 4 (3) | |

Zur Bewertung des Einfamilienhauses des Ehepaares Möller liegt Ihnen ein Schema zur Sachwertermittlung vor (Anlage 6).

* Füllen Sie das Schema vollständig aus.
* Prüfen Sie, ob das Darlehen in der gewünschten Höhe genehmigt werden kann.

***Lösungshinweis***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Sachwertverfahren** | | | | | |
| Kreditnehmer/in | | Markus und Silvia Möller | | | |
| Lage des Objektes | | Burgweg 24a  Bürglingen-Neudorf | Art des Objektes | | Einfamilienhaus |
| Grundstücksgröße in m2 | | 410 m2 | Kosten pro m2 | | 470,00 € |
| Wohnhaus: Umbauter Raum in m3 oder Wohnfläche in m2 | | 160 m2 | Kosten pro m3 oder pro m2 | | 1.900,00 €/m2 |
| Garage: Umbauter Raum in m3 oder Fläche in m2 | | 30 m3 | Kosten pro m3 oder pro m2 | | 150,00 €/m3 |
| **Bodenwert** | | | | | |
| Grund und Boden | Fläche in m2: *410*  Kosten pro m2: *470,00 €* | | | *192.700,00* € | |
| + noch anfallende Erschließungskosten | | | | *-------* € | |
| **= Bodenwert** | | | | *192.700,00* € | |
| **Wert der baulichen Anlage** | | | | | |
| Wohnhaus | Umbauter Raum in m3 oder Wohnfläche in m2: *160 m2*  Kosten pro m3 oder pro m2: *1.900,00 €* | | | *304.000,00* € | |
| + Garage | Umbauter Raum in m3 oder Fläche in m2: *30 m3*  Kosten pro m3 oder pro m2: *150,00 €* | | | *4.500,00* € | |
| = Herstellungswert vor Abschreibung | | | | *308.500,00* € | |
| - Wertminderung wegen Alters | | | | *------* € | |
| Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Jahren: *80*  Abschreibungssatz: 1,25 % pro Jahr, Alter in Jahren: *0* | | | |
| = Herstellungswert nach Abschreibung | | | | *308.500,00* € | |
| + Außenanlagen | Max. 5 % des Herstellungswertes nach Abschreibung | | | *15.425,00* € | |
| = Herstellungswert einschließlich Außenanlagen | | | | *323.925,00* € | |
| - Sicherheitsabschlag | 10 % vom Herstellungswert einschl. Außenanlagen | | | *32.392,50* € | |
| = Herstellungswert einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag | | | | *291.532,50* € | |
| + Baunebenkosten | Max. 20 % des Herstellungswertes einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag | | | *23.322,60* € | |
| = **Wert der baulichen Anlagen** | | | | *314.855,10* € | |
| **Summe Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen** | | | | *507.555,10* € | |
| **= Sachwert des Beleihungsobjektes** (Abgerundet auf volle tausend €) | | | | *507.000,00* € | |
|  | | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | | | *304.200,00* € | |
|  | | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** | *270.000,00 €/507.000,00 €* | | | *53,25* % | |
|  | | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag) | | | | **🗷 Ja 🞏 Nein** | |

1. Das vorliegende Schema zur Bestimmung des Sachwertes soll zukünftig digital zur Verfügung stehen.

Erstellen Sie eine Tabelle zur Bewertung einer Immobilie anhand des Sachwertes mithilfe eines Tabellenkalkulationsprogrammes (Anlagen 6 und 7).

***Lösungshinweis***



Zur Bewertung des Mehrfamilienhauses von Jannik Kanter liegt Ihnen ein Schema zur Ertragswertermittlung und der Auszug aus der Beleihungswertermittlungsverordnung vor (Anlage 8 und 9).

* Füllen Sie das Schema vollständig aus.
* Prüfen Sie, ob das Darlehen in der gewünschten Höhe genehmigt werden kann.

***Lösungshinweis***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren** | | | | | | | | |
| Kreditnehmer/in | | Jannik Kanter | | | | | | |
| Lage des Objektes | | Bismarckstr. 101  70123 Bürglingen | | | Art des Objektes | | | Mehrfamilienhaus |
| **Ermittlung des Jahresrohertrags** | | | | | | | | |
|  | Zahl der Wohnungen | | Gesamtfläche in m2 | Nettokaltmiete pro m2 | |  | | |
| Wohnung | 6 | | 500 | 11,00 € | | *5.500,00* € | | |
| Garagen | 6 | |  | 75,00 € | | *450,00* € | | |
| Mieteinnahmen pro Monat | | | | | | *5.950,00* € | | |
| **Jahresrohertrag** (Mieteinnahmen pro Jahr) | | | | | | *71.400,00* € | | |
| **Bewirtschaftungskosten (mind. 15 % des Jahresrohertrages**) | | | | | | | | |
| Verwaltungskosten | | | | | | | *3.500,00* € | |
| + Instandhaltungskosten | | | | | | | *7.200,00* € | |
| + Mietausfallrisiko | | | | | | | *2.800,00* € | |
| + Betriebskosten | | | | | | | *1.600,00* € | |
| = **Bewirtschaftungskosten** | | | | | | | *15.100,00* € | |
| Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages | | | | | | | *21,1* | |
| **= Jahresreinertrag** (Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten) | | | | | | | *56.300,00* € | |
| **- Bodenwertverzinsung** (Kapitalisierungszinssatz x Bodenwert) | | | | | | | *18.720,00* € | |
| **= Gebäudereinertrag** | | | | | | | *37.580,00* € | |
| **Ermittlung des Ertragswertes** | | | | | | | | |
| Kapitalisierung des Gebäudereinertrages zum Kapitalisierungszinssatz bei *50* Jahren Restnutzungsdauer: | | | | | | | | |
| Vervielfältiger x Gebäudereinertrag *18,26 x 37.580,00 €* | | | | | | | *686.210,80* € | |
| + Bodenwert *960 m2 x 390,00 €/m2* | | | | | | | *374.400,00* € | |
| = Gebäude- und Bodenwert | | | | | | | *1.060.610,80* € | |
| **= Ertragswert des Beleihungsobjektes** (abgerundet auf volle tausend €) | | | | | | | *1.060.000,00* € | |
|  | | | | | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | | | | | | *636.000,00* € | |
|  | | | | | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** | | *450.000,00 €/1.060.000,00 €* | | | | | *42,45* % | |
|  | | | | | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag) | | | | | | | **🗷** Ja 🞏 Nein | |

**Datenkranz**

**Anlage 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Intranet-Mitteilung** | | **Diverse Baufinanzierungsvorhaben** |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | |  | | | |  | | |  |  | | **Schließen** | |  |  | |  |  |  | |  |  | | |  |  | | **Neues Element** |  | | **Element bearbeiten** |  | **Element löschen** | |  | **Berechtigungen verwalten** | | |  | **Benachrichtigungen** |   🗷 **Anhang** | | |
| **Titel** | **Beleihungswertermittlung** | |
| **Auftrag** | Liebe Kolleginnen und Kollegen,  das Ehepaar Markus und Silvia Möller möchte ein neues Einfamilienhaus erwerben. Voraussichtlich benötigen die Eheleute einen Realkredit in Höhe von 270.000,00 EUR. Jannik Kanter plant, ein Mehrfamilienhaus als Renditeobjekt zu erwerben. Dafür möchte er einen Realkredit in Höhe von 450.000,00 EUR aufnehmen.  Bitte Beleihungswert, Beleihungsgrenze und Beleihungsauslauf umgehend ermitteln und Rückmeldung an mich, damit ich den Kunden ein passendes Finanzierungsangebot unterbreiten kann.  Die Objektunterlagen finden Sie im Anhang.  Danke und kollegiale Grüße  Jens Hofmann  Kundenberater Private Baufinanzierungen Sparbank AG | |

**Anlage 2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Objektunterlagen** | **Anbieter: Massivstein GmbH**  **Kunden: Markus und Silvia Möller**  **Einfamilienhaus Burgweg 24a, 70123 Bürglingen-Neudorf**  **Flur 78, Flurstück 4552, Neubau** | |
| **Grundstück** | Grundstücksgröße | 410 m2 |
| Kosten pro m2 inklusive Erschließungskosten (laut Bodenrichtwertkarte) | 470,00 € |
| **Baukosten** | Haus | 1.900,00 €/m2 |
| Wohnfläche Haus | 160 m2 |
| Garage | 150,00 €/m3 |
| Umbauter Raum Garage | 30 m3 |
| **Kosten der Außenanlagen** | 5 % des Herstellungswertes | |
| **Baunebenkosten** | 8 % des Herstellungswertes | |
| **Anschaffungsnebenkosten** | Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Gebühren Grundbuchamt | 14.380,00 € |

**Anlage 3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Objektunterlagen** | **Kunde: Jannik Kanter**  **Bismarckstraße 101, 70123 Bürglingen**  **Flur 41, Flurstück 7885, Mehrfamilienhaus** | | | |
| Grundstücksgröße | | | 960 m2 | |
| Angemessener Grundstückspreis | | | 390,00 €/m2 | |
| 2 Wohnungen mit je 110 m2 Wohnfläche | | | dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz | |
| 2 Wohnungen mit je 85 m2 Wohnfläche | | | dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz | |
| 2 Wohnungen mit je 55 m2 Wohnfläche | | | dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz | |
| Ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen | | | 11,00 €/m2 | |
| Ortsübliche Miete für Tiefgaragenstellplätze | | | 75,00 €/Monat | |
| Bewirtschaftungskosten | | Verwaltungskosten | | 3.500,00 € |
| Instandhaltungskosten | | 7.200,00 € |
| Mietausfallrisiko | | 2.800,00 € |
| Betriebskosten | | 1.600,00 € |
| Kapitalisierungszinssatz | | | 5 % | |
| Restnutzungsdauer | | | 50 Jahre | |

**Anlage 4**

**Auszug aus dem Mitarbeiterhandbuch**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kapitel: Immobilienbewertungen** | | |  |
| Was ist der Beleihungswert? (§ 3 BelWertV)  Welche Arten von Beleihungswerten gibt es?  (§ 4 (1) und (2) und § 19 (1) BelWertV)  Was ist die Beleihungsgrenze?  Welche Beleihungsgrenzen gibt es bei unterschiedlichen Kreditinstituten? (§ 14 PfandBG, § 7 BauSparkG)  Was ist der Beleihungsauslauf? |  | | |
| **Ermittlung des Beleihungswertes in Abhängigkeit der Nutzung** | | | |
| Art der Nutzung | | Verfahren der Beleihungswertermittlung | BelWertV |
| Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen | |  | § 4 (4) |
| Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Bürohäuser, Lagerhallen | |  | § 4 (3) |

**Anlage 5**

|  |  |
| --- | --- |
| **Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)** | |
| Vorschau Ihres QR Code | <https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>  (Zugriff am 23.02.2021) |
| **Pfandbriefgesetz (PfandBG)** | |
| Vorschau Ihres QR Code | <https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>  (Zugriff am 23.02.2021) |
| **Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)** | |
| \\BK.BWL.NET\KM\USERS\EppS\PROFILE\Desktop\frame.png | <https://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/>  (Zugriff am 23.02.2021) |

**Anlage 6**

**Bewertung Einfamilienhaus**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Sachwertverfahren** | | | | | |
| Kreditnehmer/in | |  | | | |
| Lage des Objektes | |  | Art des Objektes | |  |
| Grundstücksgröße in m2 | |  | Kosten pro m2 | |  |
| Wohnhaus: Umbauter Raum in m3 oder Wohnfläche in m2 | |  | Kosten pro m3 oder pro m2 | |  |
| Garage: Umbauter Raum in m3 oder Fläche in m2 | |  | Kosten pro m3 oder pro m2 | |  |
| **Bodenwert** | | | | | |
| Grund und Boden | Fläche in m2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Kosten pro m2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | € | |
| + noch anfallende Erschließungskosten | | | | € | |
| **= Bodenwert** | | | | € | |
| **Wert der baulichen Anlage** | | | | | |
| Wohnhaus | Umbauter Raum in m3 oder Wohnfläche in m2:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Kosten pro m3 oder pro m2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | € | |
| + Garage | Umbauter Raum in m3 oder Fläche in m2: \_\_\_\_\_\_\_  Kosten pro m3 oder pro m2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | € | |
| = Herstellungswert vor Abschreibung | | | | € | |
| - Wertminderung wegen Alters | | | | € | |
| Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Jahren: \_\_\_\_\_  Abschreibungssatz: 1,25 % pro Jahr, Alter in Jahren: \_\_\_\_\_ | | | |
| = Herstellungswert nach Abschreibung | | | | € | |
| + Außenanlagen | Max. 5 % des Herstellungswertes nach Abschreibung | | | € | |
| = Herstellungswert einschließlich Außenanlagen | | | | € | |
| - Sicherheitsabschlag | 10 % vom Herstellungswert einschl. Außenanlagen | | | € | |
| = Herstellungswert einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag | | | | € | |
| + Baunebenkosten | Max. 20 % des Herstellungswertes einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag | | | € | |
| = **Wert der baulichen Anlagen** | | | | € | |
| **Summe Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen** | | | | € | |
| **= Sachwert des Beleihungsobjektes** (Abgerundet auf volle tausend €) | | | | € | |
|  | | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | | | € | |
|  | | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** |  | | | % | |
|  | | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag) | | | | 🞏 Ja 🞏 Nein | |

**Anlage 7**

|  |  |
| --- | --- |
| **Erklärvideo: Sachwertermittlung Tabellenkalkulationsprogramm** | |
| <https://youtu.be/b8LNGYFD0Bk>  (Zugriff am 23.02.2021) | Vorschau Ihres QR Code |

**Anlage 8**

**Auszug aus der Beleihungswertermittlungsverordnung, Anlage 4**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Auszug aus der Vervielfältiger-Tabelle** | | | | | |
| **Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren** | **Kapitalisierungszinssatz** | | | | |
| **5 %** | **6 %** | **7 %** | **8 %** | **9 %** |
| 30 | 15,37 | 13,76 | 12,41 | 11,26 | 10,27 |
| 40 | 17,16 | 15,05 | 13,33 | 11,92 | 10,76 |
| 50 | 18,26 | 15,76 | 13,80 | 12,23 | 10,96 |
| 60 | 18,93 | 16,16 | 14,04 | 12,38 | 11,05 |
| 70 | 19,34 | 16,38 | 14,16 | 12,44 | 11,09 |
| 80 | 19,60 | 16,51 | 14,22 | 12,47 | 11,10 |
| 90 | 19,75 | 16,58 | 14,25 | 12,49 | 11,11 |
| 100 | 19,85 | 16,62 | 14,27 | 12,49 | 11,11 |

Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/anlage_4.html> (Zugriff am 23.02.2021)

**Anlage 9**

**Bewertung Mehrfamilienhaus**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren** | | | | | | | | |
| Kreditnehmer/in | |  | | | | | | |
| Lage des Objektes | |  | | | Art des Objektes | | |  |
| **Ermittlung des Jahresrohertrags** | | | | | | | | |
|  | Zahl der Wohnungen | | Gesamtfläche in m2 | Nettokaltmiete pro m2 | |  | | |
| Wohnung |  | |  |  | | € | | |
| Garagen |  | |  |  | | € | | |
| Mieteinnahmen pro Monat | | | | | | € | | |
| **Jahresrohertrag** (Mieteinnahmen pro Jahr) | | | | | | € | | |
| **Bewirtschaftungskosten (mind. 15 % des Jahresrohertrages**) | | | | | | | | |
| Verwaltungskosten | | | | | | | € | |
| + Instandhaltungskosten | | | | | | | € | |
| + Mietausfallrisiko | | | | | | | € | |
| + Betriebskosten | | | | | | | € | |
| = **Bewirtschaftungskosten** | | | | | | | € | |
| Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages | | | | | | |  | |
| **= Jahresreinertrag** (Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten) | | | | | | | € | |
| **- Bodenwertverzinsung** (Kapitalisierungszinssatz x Bodenwert) | | | | | | | € | |
| **= Gebäudereinertrag** | | | | | | | € | |
| **Ermittlung des Ertragswertes** | | | | | | | | |
| Kapitalisierung des Gebäudereinertrages zum Kapitalisierungszinssatz bei \_\_\_\_ Jahren Restnutzungsdauer: | | | | | | | | |
| Vervielfältiger x Gebäudereinertrag | | | | | | | € | |
| + Bodenwert | | | | | | | € | |
| = Gebäude- und Bodenwert | | | | | | | € | |
| **= Ertragswert des Beleihungsobjektes** (abgerundet auf volle tausend €) | | | | | | | € | |
|  | | | | | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | | | | | | € | |
|  | | | | | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** | |  | | | | | % | |
|  | | | | | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag) | | | | | | | 🞏 Ja 🞏 Nein | |

***Didaktisch-methodische Hinweise***

*Auszug aus der Zielanalyse*

**

*Phasen der vollständigen Handlung*

|  |  |
| --- | --- |
| *Handlungsphase* | *Hinweise zur Umsetzung* |
| *Informieren* | *Die Schülerinnen und Schüler erfassen und analysieren die Aufgabenstellung und verschaffen sich einen Überblick über den Datenkranz.*  *Mögliche Sozialform: Einzelarbeit* |
| *Planen* | *Die Schülerinnen und Schüler planen eine strukturierte Vorgehensweise bei der Auswertung der verschiedenen Informationsquellen im Datenkranz. Sie planen die Ergänzung des Mitarbeiterhandbuches, das Ausfüllen der Formulare zum Sachwert- und Ertragswertverfahren und die Berechnung des Sachwertes mithilfe eines Tabellenkalkulationsprogrammes.*  *Mögliche Sozialform: Partnerarbeit* |
| *Entscheiden* | *Die Schülerinnen und Schüler legen die Inhalte des Mitarbeiterhandbuchs sowie der Formulare zum Sachwert- und Ertragswertverfahren fest und entscheiden sich für den Aufbau, das Layout und die notwendigen Formeln einer Tabelle innerhalb eines Tabellenkalkulationsprogrammes zur Errechnung des Sachwertes.*  *Mögliche Sozialform: Partnerarbeit* |
| *Ausführen* | *Die Schülerinnen und Schüler ergänzen das Mitarbeiterhandbuch, vervollständigen die Formulare zum Sachwert- und Ertragswertverfahren und berechnen den Sachwert mithilfe eines Tabellenkalkulationsprogrammes.*  *Binnendifferenzierung:*  *Auftrag 2 und 4:*  *Stärkere Schülerinnen und Schüler können die Übersichten in einer offeneren Form mit weniger Vorgaben verwenden (siehe ergänzendes Material).*  *Auftrag 3:*  *Die Schülerinnen und Schüler können bei Bedarf das Erklärvideo zum Sachwertverfahren nutzen (Anlage 7).*  *Alternativ kann die Lehrkraft das Tabellenblatt den Schülerinnen und Schülern in digitaler Form zur Verfügung stellen:*  *1. Möglichkeit: Die Schülerinnen und Schüler bekommen die vorgefertigte Tabelle und verändern nur die einzelnen Parameter. Dabei können sich die Schülerinnen und Schüler darüber austauschen, welche Veränderung welche Wirkung erzeugt.*  *2. Möglichkeit: Die Schülerinnen und Schüler bekommen die vorgefertigte Tabelle, jedoch ohne Angabe der Formeln in der rechten Spalte.*  *Besonders schnelle Schülerinnen und Schüler führen eine Sortieraufgabe durch (siehe ergänzendes Material).*  *Mögliche Sozialform: Einzel- bzw. Partnerarbeit* |
| *Kontrollieren* | *Die Ergebnisse werden im Plenum vorgestellt. Die Schülerinnen und Schüler beurteilen die präsentierten Handlungsergebnisse. Gemeinsam wird der Frage nachgegangen, ob die Aufträge vollständig ausgeführt wurden oder sich noch weitere Fragen ergeben. Fehlende oder falsche Inhalte werden gegebenenfalls ergänzt bzw. korrigiert.* |
| *Bewerten* | *Die Schülerinnen und Schüler prüfen bei der Bewertung der einzelnen Handlungsergebnisse, warum manche Ergebnisse besser als andere waren. Es werden Verbesserungsmöglichkeiten im Arbeitsverlauf und im Ergebnis identifiziert.* |

*Hinweis:*

*Beim ergänzenden Material findet sich eine* ***Sortieraufgabe und eine Strukturlegeübung****. Schnelle Schülerinnen und Schüler können diese im Unterricht durchführen. Die restlichen Schülerinnen und Schüler können die Kärtchen zu Hause vorbereiten. Zu Beginn der neuen Unterrichtsstunde können mithilfe der Kärtchen wichtige Begriffe der vorangegangenen Stunde wiederholt werden.*

**Methodenhinweis: Sortieraufgaben**

Den Schülerinnen und Schülern werden zentrale Begriffe eines Themas auf Kärtchen ausgeteilt. In Einzelarbeit werden die Begriffe auf zwei Stapel sortiert. Die Begriffe, die einer anderen Person erklärt werden können, kommen auf einen Stapel. Alle Begriffe, die nicht erklärt werden können, kommen auf den anderen Stapel.

Anschließend erhalten die Schülerinnen und Schüler die Möglichkeit, ihre (noch) vorhandenen Wissenslücken zu schließen. Dies kann durch Austausch mit Mitschülerinnen und Mitschülern in Partner- oder Gruppenarbeit, durch Nachschlagen in den Unterrichtsunterlagen und dem Schulbuch oder durch Befragen der Lehrkraft geschehen.

Durch Sortieraufgaben wird erreicht, dass die Schülerinnen und Schüler Fachbegriffe verbalisieren und gemeinsam Begriffsklärungen vornehmen. Eventuell vorhandene Wissenslücken werden dabei festgestellt und geschlossen.

Sortieraufgaben können zu Beginn einer Unterrichtseinheit mit dem Ziel der Aktivierung des Vorwissens eingesetzt werden. Ebenso ist die Durchführung am Ende einer Unterrichtseinheit möglich, um individuelle Wissenslücken zu schließen. Häufig werden Sortieraufgaben durchgeführt, um auf Strukturlegeübungen vorzubereiten.

Quelle: Ausgangsmaterialien des Landesbildungsservers Baden-Württemberg (www.schule-bw.de bzw. www.wirtschaftskompetenz-bw.de) am Institut für Bildungsanalysen Baden-Württemberg (IBBW) (https://ibbw.kultus-bw.de), veröffentlicht unter der Lizenz CC BY 4.0 International (Zugriff am 23.02.2021)

**Methodenhinweis: Strukturlegeübungen**

Die Schülerinnen und Schüler legen aus den zentralen Begriffen eines Themas eine Struktur, die sie begründen können müssen. Die Lehrkraft teilt die Begriffe auf Kärtchen aus. Abhängig von den Vorkenntnissen und den Kompetenzen ist es auch möglich, die Begriffe von den Schülerinnen und Schülern selbstständig bestimmen zu lassen.

In Einzelarbeit setzen sich die Schülerinnen und Schüler mit den Begriffen auseinander und legen eine sinnvolle Struktur. Die gelegten Strukturen werden unterschiedlich aussehen; entscheidend ist nicht, dass die Strukturen so aussehen, wie eine Lehrkraft sie legen würde. Entscheidend ist, dass sich die Schülerinnen und Schüler intensiv mit den Begriffen und deren Zusammenhänge beschäftigen und die Begriffe fachlich richtig angeordnet werden.

Die Strukturen können von den Schülerinnen und Schülern lediglich gelegt oder aber auf Papier aufgeklebt werden. Im zweiten Fall können handschriftliche Ergänzungen durch z. B. Überschriften und weitere Begriffe, Erklärungen und Beispiele zu den Begriffen vorgenommen werden. Zusammenhänge werden durch Pfeile, Linien, Symbole, Farben etc. verdeutlicht.

Im nächsten Schritt erläutern sich die Schülerinnen und Schüler in Partner- oder Gruppenarbeit gegenseitig ihre Strukturen. Wichtig ist, dass die Schülerinnen und Schüler begründen können, warum sie ihre Struktur in der jeweiligen Weise gelegt haben.

Durch Strukturlegeübungen wird erreicht, dass sich die Schülerinnen und Schüler intensiv mit einem Thema auseinandersetzen, Zusammenhänge sichtbar machen und diese verbalisieren können. Die Schülerinnen und Schüler sichern ihr Wissen durch das Verknüpfen der Begriffe mit ihrem Zusammenhang.

Strukturlegeübungen können am Ende einer Unterrichtseinheit eingesetzt werden, um das neu Gelernte zu festigen und in den eigenen gedanklichen Strukturen zu speichern. Gut geeignet sind Strukturlegeübungen als Weiterführung von Sortieraufgaben.

Quelle: Ausgangsmaterialien des Landesbildungsservers Baden-Württemberg (www.schule-bw.de bzw. www.wirtschaftskompetenz-bw.de) am Institut für Bildungsanalysen Baden-Württemberg (IBBW) (https://ibbw.kultus-bw.de), veröffentlicht unter der Lizenz CC BY 4.0 International (Zugriff am 23.02.2020)

***Ergänzendes Material***

**Auftrag 2: Binnendifferenzierung für stärkere Schülerinnen und Schüler**

**Anlage 6**

**Bewertung Einfamilienhaus**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Sachwertverfahren** | | | | | |
| Kreditnehmer/in | |  | | | |
| Lage des Objektes | |  | Art des Objektes | |  |
| Grundstücksgröße in m2 | |  | Kosten pro m2 | |  |
| Wohnhaus: Umbauter Raum in m3 oder Wohnfläche in m2 | |  | Kosten pro m3 oder pro m2 | |  |
| Garage: Umbauter Raum in m3 oder Fläche in m2 | |  | Kosten pro m3 oder pro m2 | |  |
| **Bodenwert** | | | | | |
| Grund und Boden | | | |  | |
| + noch anfallende Erschließungskosten | | | |  | |
| **= Bodenwert** | | | |  | |
| **Wert der baulichen Anlage** | | | | | |
| Wohnhaus |  | | |  | |
| + Garage |  | | |  | |
| = Herstellungswert vor Abschreibung | | | |  | |
| - Wertminderung wegen Alters | | | |  | |
| Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Abschreibungssatz: 1,25 % pro Jahr | | | |
| = Herstellungswert nach Abschreibung | | | |  | |
| + Außenanlagen | | | |  | |
| = Herstellungswert einschließlich Außenanlagen | | | |  | |
| - Sicherheitsabschlag | 10 % vom Herstellungswert einschl. Außenanlagen | | |  | |
| = Herstellungswert einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag | | | |  | |
| + Baunebenkosten | | | |  | |
| = **Wert der baulichen Anlagen** | | | |  | |
| **Summe Bodenwert und Wert der baulichen Anlage** | | | |  | |
| **= Sachwert des Beleihungsobjektes** (Abgerundet auf volle tausend €) | | | |  | |
|  | | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | | |  | |
|  | | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** |  | | |  | |
|  | | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** | | | | 🞏 Ja 🞏 Nein | |

**Auftrag 4: Binnendifferenzierung für stärkere Schülerinnen und Schüler**

**Anlage 9**

**Bewertung Mehrfamilienhaus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beleihungswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren** | | | | |
| Kreditnehmer/in |  | | | |
| Lage des Objektes |  | Art des Objektes | |  |
| **Ermittlung des Jahresrohertrags** | | | | |
| **Jahresrohertrag** (Mieteinnahmen pro Jahr) | | |  | |
| **Bewirtschaftungskosten (mind. 15 % des Jahresrohertrages**) | | | | |
| **Bewirtschaftungskosten** | | |  | |
| Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages | | |  | |
| **= Jahresreinertrag** | | |  | |
| **- Bodenwertverzinsung** | | |  | |
| **= Gebäudereinertrag** | | |  | |
| **Ermittlung des Ertragswertes** | | | | |
| Kapitalisierung des Gebäudereinertrages zum Kapitalisierungszinssatz bei \_\_\_\_ Jahren Restnutzungs-dauer: | | | | |
| Vervielfältiger x Gebäudereinertrag | | |  | |
| + Bodenwert | | |  | |
| = Gebäude- und Bodenwert | | |  | |
| **= Ertragswert des Beleihungsobjektes** (abgerundet auf volle tausend €) | | |  | |
|  | | | | |
| **Beleihungsgrenze** (60 % des Beleihungswertes) | | |  | |
|  | | |  | |
| **Beleihungsauslauf** |  | |  | |
|  | | |  | |
| **Genehmigung Darlehen** (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag) | | | 🞏 Ja 🞏 Nein | |

**Sortieraufgabe und Strukturlegeübung**

1. Schneiden Sie die Begriffe aus.
2. Sortieren Sie die Zettel nun auf zwei Stapel:  
   ***erster Stapel = Begriff verstanden zweiter Stapel = Begriff nicht verstanden***
3. Tauschen Sie sich mit einer Mitschülerin bzw. einem Mitschüler über die nicht verstandenen Begriffe aus.
4. Können Sie auch untereinander Begriffe nicht erklären, dann schlagen Sie diese in Ihren Unterlagen nach und machen Sie sich dazu Notizen.
5. Legen Sie aus den Zetteln ein Strukturbild, in dem die wichtigen Zusammenhänge erkennbar sind.
6. Erläutern Sie einer Mitschülerin bzw. einem Mitschüler Ihre Struktur. Begründen Sie Ihre gewählte Anordnung.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Beleihungswert** | **Beleihungsgrenze** | **Beleihungsauslauf** |
| **Sachwert** | **Ertragswert** | **Vergleichswert** |
| **Bodenwert** | **Wert der baulichen  Anlagen** | **Sicherheitsabschlag** |
| **Jahresrohertrag** | **Bewirtschaftungskosten** | **Jahresreinertrag** |
| **Bodenwertverzinsung** | **Kapitalisierungszinssatz** | **Gebäudereinertrag** |