

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

1. 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)	<i>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.</i>	
Welche Arten von Beleihungswerten gibt es? (§ 4 (1) und (2) und § 19 (1) BelWertV)	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<p><i>Die Beleihungsgrenze ist die Grenze, bis zu der eine Immobilie vom Kreditinstitut beliehen werden darf.</i></p> <p><i>Realkreditinstitute (Pfandbriefbanken) dürfen bei der Darlehensvergabe eine Beleihungsgrenze von 60 % des Beleihungswertes nicht übersteigen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Bei Bausparkassen beträgt die Beleihungsgrenze bei vermieteten Objekten 80 % und bei selbst genutzten Objekten 100 %.</i></p>
Was ist der Beleihungsauslauf?	<p><i>Anteil des Beleihungswertes, der fremdfinanziert wird</i></p> <p><i>Beleihungsauslauf = Darlehensbetrag/Beleihungswert</i></p> <p><i>➔ je höher der Beleihungsauslauf ist, desto schlechter sind die gewährten Konditionen für das Darlehen</i></p>

Ermittlung des Beleihungswertes in Abhängigkeit der Nutzung

Art der Nutzung	Verfahren der Beleihungswertermittlung	BelWertV
Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen	<i>Sachwertverfahren oder Vergleichswertverfahren</i>	§ 4 (4)
Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Bürohäuser, Lagerhallen	<i>Ertragswertverfahren</i>	§ 4 (3)

2. 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	<i>Markus und Silvia Möller</i>		
Lage des Objektes	<i>Burgweg 24a Bürglingen-Neudorf</i>	Art des Objektes	<i>Einfamilienhaus</i>
Grundstücksgröße in m ²	<i>410 m²</i>	Kosten pro m ²	<i>470,00 €</i>
Wohnhaus: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²	<i>160 m²</i>	Kosten pro m ³ oder pro m ²	<i>1.900,00 €/m²</i>
Garage: Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ²	<i>30 m³</i>	Kosten pro m ³ oder pro m ²	<i>150,00 €/m³</i>
Bodenwert			
Grund und Boden	Fläche in m ² : <i>410</i> Kosten pro m ² : <i>470,00 €</i>	<i>192.700,00 €</i>	

+ noch anfallende Erschließungskosten		----- €
= Bodenwert		192.700,00 €
Wert der baulichen Anlage		
Wohnhaus	Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ² : <i>160 m²</i> Kosten pro m ³ oder pro m ² : <i>1.900,00 €</i>	304.000,00 €
+ Garage	Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ² : <i>30 m³</i> Kosten pro m ³ oder pro m ² : <i>150,00 €</i>	4.500,00 €
= Herstellungswert vor Abschreibung		308.500,00 €
- Wertminderung wegen Alters Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Jahren: <i>80</i> Abschreibungssatz: 1,25 % pro Jahr, Alter in Jahren: <i>0</i>		----- €
= 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	<i>270.000,00 € / 507.000,00 €</i>	53,25 %

Genehmigung Darlehen (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--	--

3. 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

Beleihungswertermittlung nach dem Sachwertverfahren			
Gewünschter Kreditbetrag in EUR	270.000,00 EUR		
Grundstücksgröße in m ²	410	◆ Kosten pro m ² in EUR	470,00
Wohnhaus: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²	160	◆ Kosten pro m ³ oder pro m ² in EUR	1.900,00
Garage: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²	30	◆ Kosten pro m ³ oder pro m ² in EUR	150,00
Alter des Gebäudes in Jahren	0	Baunebenkosten in %	8,0
Kosten der Außenanlagen in %	5,0	Erschließungskosten in EUR	0,00
Bodenwert			
Grund und Boden	Fläche in m ²	410	192.700,00 EUR
	Kosten pro m ² in EUR	470,00	
+ noch anfallende Erschließungskosten			0,00 EUR
= Bodenwert			192.700,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen			
Wohnhaus	Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²	160	304.000,00 EUR
	Kosten pro m ³ oder pro m ² in EUR	1.900,00	
+ Garage	Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ²	30	4.500,00 EUR
	Kosten pro m ³ oder pro m ² in EUR	150,00	
= Herstellungswert vor Abschreibung			308.500,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		Restnutzungsdauer in Jahren:	80
Abschreibungsatz: 1,25 % pro Jahr		Alter in Jahren:	0
= Herstellungswert nach Abschreibung			0,00 EUR
+ Außenanlagen			Max. 5 % des Herstellungswertes nach Abschreibung
			15.425,00 EUR
= Herstellungswert einschließlich Außenanlagen			323.925,00 EUR
- Sicherheitsabschlag			10 % vom Herstellungswert einschl. Außenanlagen
			32.392,50 EUR
= Herstellungswert einschließlich Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag			291.532,50 EUR
+ Baunebenkosten			Max. 20 % des Herstellungswertes einschl. Außenanlagen nach Sicherheitsabschlag
			23.322,60 EUR
= Wert der baulichen Anlagen			314.855,10 EUR
Summe Bodenwert und Wert der baulichen Anlage			507.555,10 EUR
= Sachwert des Beleihungsobjektes (abgerundet auf volle 1.000 EUR)			507.000,00 EUR
Beleihungsgrenze (60 % des Beleihungswertes)			304.200,00 EUR
Beleihungsauslauf			53,25%

4. 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	<i>Jannik Kanter</i>			
Lage des Objektes	<i>Bismarckstr. 101 70123 Bürglingen</i>	Art des Objektes	<i>Mehrfamilienhaus</i>	
Ermittlung des Jahresrohertrags				
	Zahl der Wohnungen	Gesamtfläche in m ²	Nettokaltniete pro m ²	
Wohnung	<i>6</i>	<i>500</i>	<i>11,00 €</i>	<i>5.500,00 €</i>
Garagen	<i>6</i>		<i>75,00 €</i>	<i>450,00 €</i>
Mieteinnahmen pro Monat			<i>5.950,00 €</i>	
Jahresrohertrag (Mieteinnahmen pro Jahr)			<i>71.400,00 €</i>	
Bewirtschaftungskosten (mind. 15 % des Jahresrohertrages)				
Verwaltungskosten			<i>3.500,00 €</i>	

+ 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 <i>18,26 x 37.580,00 €</i>	686.210,80 €
+ Bodenwert <i>960 m² x 390,00 €/m²</i>	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	<i>450.000,00 € / 1.060.000,00 €</i>	42,45 %
--------------------------	--------------------------------------	---------

Genehmigung Darlehen (Vergleich Beleihungsgrenze mit Darlehensbetrag)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--	--

Datenkranz

Anlage 1

Intranet-Mitteilung **Diverse Baufinanzierungsvorhaben**



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 m ²
	Kosten pro m ² inklusive Erschließungskosten (laut Bodenrichtwertkarte)	470,00 €
Baukosten	Haus	1.900,00 €/m ²
	Wohnfläche Haus	160 m ²
	Garage	150,00 €/m ³
	Umbauter Raum Garage	30 m ³
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 m ²	
Angemessener Grundstückspreis	390,00 €/m ²	
2 Wohnungen mit je 110 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
2 Wohnungen mit je 85 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
2 Wohnungen mit je 55 m ² Wohnfläche	dazu jeweils ein Tiefgaragenstellplatz	
Ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen	11,00 €/m ²	
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		
<p>Was ist der Beleihungswert? (§ 3 BelWertV)</p> <p>Welche Arten von Beleihungswerten gibt es? (§ 4 (1) und (2) und § 19 (1) BelWertV)</p> <p>Was ist die Beleihungsgrenze?</p> <p>Welche Beleihungsgrenzen gibt es bei unterschiedlichen Kreditinstituten? (§ 14 PfandBG, § 7 BauSparkG)</p> <p>Was ist der Beleihungsauslauf?</p>		
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)



<https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>

(Zugriff am 23.02.2021)

Pfandbriefgesetz (PfandBG)



<https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>

(Zugriff am 23.02.2021)

Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)



<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 m ²		Kosten pro m ²	
Wohnhaus: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
Garage: Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
Bodenwert			
Grund und Boden	Fläche in m ² : _____ Kosten pro m ² : _____		€
+ noch anfallende Erschließungskosten			€
= Bodenwert			€
Wert der baulichen Anlage			
Wohnhaus	Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ² : _____ Kosten pro m ³ oder pro m ² : _____		€
+ Garage	Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ² : _____ Kosten pro m ³ oder pro m ² : _____		€
= 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)		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Anlage 7

Erklärvideo: Sachwertermittlung Tabellenkalkulationsprogramm	
https://youtu.be/b8LNGYFD0Bk (Zugriff am 23.02.2021)	

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 m ²	Nettokaltmiete pro m ²	
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)			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Didaktisch-methodische Hinweise

Auszug aus der Zielanalyse

Zielanalyse		Stand: 2021				
Beruf-Kurz	Ausbildungsberuf	Zeitraumwert				
WBK	Bankkaufmann und Bankkauffrau	60				
Lernfeld Nr.	Lernfeldbezeichnung	Jahr				
09	Baufinanzierungen abschließen	2				
Kernkompetenz						
Die Schülerinnen und Schüler verfügen über die Kompetenz, Kunden das Verfahren des Immobilienerwerbs zu erklären, Baufinanzierungskonzepte zu entwickeln und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge abzuschließen.						
Schule, Ort	Lehrkräfte/Team					
Bildungsplan¹						
didaktisch-methodische Analyse						
kompetenzbasierte Ziele	Konkretisierung	Lernsituation	Handlungsergebnis	überfachliche Kompetenzen	Hinweise	Zeit
Sie bewerten die Immobilie als Kreditsicherheit (<i>Grundschild</i>). Sie ermitteln den Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie unter Berücksichtigung ihrer Nutzung (<i>Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, gespaltenes Ertragswertverfahren</i>) und den Beleihungsauslauf unter Berücksichtigung der weiteren Eintragungen im Grundbuch.		LS06 Grundschild als Kreditsicherheit erläutern	Übersicht	systematisch vorgehen zielgerichtet arbeiten	Vgl. LS01	02
		LS07 Immobilien als Kreditsicherheit bewerten	Mitarbeiterhandbuch Sachwertermittlung Ertragswertermittlung Berechnung Beleihungsauslauf	systematisch vorgehen zielgerichtet arbeiten Arbeitsverfahren auswählen	Tabellenkalkulationsprogramm	04

Phasen der vollständigen Handlung

<i>Handlungsphase</i>	<i>Hinweise zur Umsetzung</i>
<i>Informieren</i>	<p><i>Die Schülerinnen und Schüler erfassen und analysieren die Aufgabenstellung und verschaffen sich einen Überblick über den Datenkranz.</i></p> <p><i>Mögliche Sozialform: Einzelarbeit</i></p>
<i>Planen</i>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Mögliche Sozialform: Partnerarbeit</i></p>
<i>Entscheiden</i>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Mögliche Sozialform: Partnerarbeit</i></p>
<i>Ausführen</i>	<p><i>Die Schülerinnen und Schüler ergänzen das Mitarbeiterhandbuch, vervollständigen die Formulare zum Sachwert- und Ertragswertverfahren und berechnen den Sachwert mithilfe eines Tabellenkalkulationsprogrammes.</i></p> <p><i>Binnendifferenzierung:</i></p> <p><i>Auftrag 2 und 4:</i> <i>Stärkere Schülerinnen und Schüler können die Übersichten in einer offeneren Form mit weniger Vorgaben verwenden (siehe ergänzendes Material).</i></p> <p><i>Auftrag 3:</i> <i>Die Schülerinnen und Schüler können bei Bedarf das Erklärvideo zum Sachwertverfahren nutzen (Anlage 7).</i></p> <p><i>Alternativ kann die Lehrkraft das Tabellenblatt den Schülerinnen und Schülern in digitaler Form zur Verfügung stellen:</i></p>

	<p><i>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.</i></p> <p><i>2. Möglichkeit: Die Schülerinnen und Schüler bekommen die vorgefertigte Tabelle, jedoch ohne Angabe der Formeln in der rechten Spalte.</i></p> <p><i>Besonders schnelle Schülerinnen und Schüler führen eine Sortieraufgabe durch (siehe ergänzendes Material).</i></p> <p><i>Mögliche Sozialform: Einzel- bzw. Partnerarbeit</i></p>
<i>Kontrollieren</i>	<i>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.</i>
<i>Bewerten</i>	<i>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.</i>

Hinweis:

*Beim ergänzenden Material findet sich eine **Sortieraufgabe und eine Strukturleübung**. 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 Strukturleübungen 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 m ²		Kosten pro m ²	
Wohnhaus: Umbauter Raum in m ³ oder Wohnfläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
Garage: Umbauter Raum in m ³ oder Fläche in m ²		Kosten pro m ³ oder pro m ²	
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			
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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 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)		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Sortieraufgabe und Strukturleгеübung

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