

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt bei vermieteten und verpachteten Immobilien zum Einsatz. Es soll den Ertrag (Gewinn) ermitteln, der mit der zu bewertenden Immobilie erwirtschaftet werden kann. Bei diesem Verfahren ist die Bausubstanz nur indirekt von Bedeutung, denn es geht nicht darum den Wert der Immobilie selbst zu ermitteln, sondern, wie viel Gewinn mit ihr erwirtschaftet werden kann.

Vermietete Immobilien sind Kapitalanlagen. Ein Käufer möchte vor dem Erwerb, beispielsweise von einem Mehrfamilienhaus, wissen, in wie vielen Jahren sich sein Kapitaleinsatz (der Kaufpreis und eventuelle Modernisierungskosten) amortisiert.

Beim Sachwertverfahren und beim Vergleichswertverfahren spielt der Wert der Bausubstanz eine entscheidende Rolle. Beim Ertragswertverfahren dient dieser lediglich der Ermittlung der Restnutzungsdauer des Bauwerks.

Zur Ermittlung des Ertragswertes werden im ersten Schritt von der Jahresmiete ohne Nebenkosten (da sie in gleicher Höhe auf den Mieter umgelegt werden können) die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Danach wird der Bodenwert ermittelt. Dieser wird mit dem Liegenschaftszins (abhängig von Art, Lage und Restnutzungsdauer des Objekts) multipliziert und ergibt den Betrag der Bodenwertverzinsung. Er wird von der um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Jahresmiete abgezogen. Man tut dies, weil der Boden auf dem das Bauwerk steht sich im Gegensatz zu dem Gebäude nicht abnutzt. Er stellt also für einen Käufer eine gleichbleibende Größe dar. Es ergibt sich im Anschluss der sogenannte Reinertrag welcher wiederum mit einem Vervielfältiger multipliziert wird. Der Vervielfältiger ist abhängig von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins. Der Vervielfältiger gibt grob gesagt an, nach wie vielen Jahren sich die Investition lohnt. Für einen Käufer ist er daher von großem Interesse. Dem bisherigen Ergebnis wird nun der Bodenwert hinzugefügt und man erhält so den vorläufigen Ertragswert. Gibt es besondere Merkmale wie Mietausfall oder Bauschäden werden diese noch entsprechend abgezogen.

In manchen Fällen können auch Zuschläge gemacht werden. Das Ergebnis nach Zu- und Abschlägen ist letztendlich der Ertragswert der Immobilie.

Sie sehen, das Ertragswertverfahren ist kein einfaches Rechenspiel, sondern hochkomplex und fehleranfällig. Jede einzelne Komponente hat große Auswirkung auf das spätere Ergebnis und somit auch zum Beispiel auf den erzielbaren Verkaufspreis. Das Ertragswertverfahren sollte daher immer ein Profi durchführen.