



Bewertungsverfahren im Überblick: Das Ertragswertverfahren

Für die Wertermittlung einer Immobilie gibt es verschiedene Verfahren. In unserer Reihe haben wir Ihnen bereits das Vergleichswert- sowie das Sachwertverfahren vorgestellt. Nun nehmen wir das Ertragswertverfahren unter die Lupe und erklären, wie es funktioniert und wann es angewandt wird.

Beim Ertragswertverfahren wird der Marktwert einer Immobilie aus den Mieteinnahmen abgeleitet. Das Verfahren kommt also bei vermieteten Wohnungen und Gewerbeflächen zum Einsatz. Darunter fallen neben Mehrfamilienhäusern, Büro- und Geschäftshäusern auch Einkaufs-

zentren, Parkhäuser und Logistikflächen.

Zunächst werden der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen getrennt berechnet. Ausgangspunkt für die Feststellung des Gebäudewertes sind die Mieteinnahmen,

abzüglich der Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und mögliche Mietausfälle, die der Eigentümer zu tragen hat. Aus diesen beiden Faktoren, dem Wert des Grundstücks und der Höhe der Mieteinnahmen, errechnet sich der abschließende Gesamtertragswert.

Man unterscheidet zwischen dem sogenannten vollständigen Ertragswertverfahren und dem einfachen Ertragswertverfahren. Bei Letzterem bleiben der Grundstückswert und die daraus resultierende Bodenwertverzinsung unberücksichtigt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes spielt hier ausschließlich der Wert der darauf errichteten Immobilie eine Rolle.

Im Gegensatz dazu wird beim vollständigen Ertragswertverfahren die Bodenwertverzinsung mit in die Rechnung einbezogen. Auf Basis eines Ver-

gleichswertverfahrens wird hierfür durch lokale Gutachterausschüsse der Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Während der Wert des Bodens Schwankungen unterlegen ist, geht der Wert des Gebäudes alters- und abnutzungsbedingt tendenziell immer weiter zurück. Wird in ein Gebäude nicht konstant und umfassend investiert, reduziert sich zwangsläufig auch die erzielbare Miete.

Ebenso wie beim Vergleichs- und Sachwertverfahren, können auch

beim Ertragswertverfahren bestimmte Umstände und Gegebenheiten den Verkehrswert mindern bzw. erhöhen. Der Angebotspreis eines frisch sanierten Mehrfamilienhauses mit Aussicht auf hohe Mieteinnahmen ist daher nicht vergleichbar mit einer Immobilie, deren Dachstuhl in Bälde erneuert werden muss.

Sie möchten mehr über die Vorteile des Ertragswertverfahrens erfahren? Wir beraten Sie umfassend und unverbindlich.