

Immobilienwert ermitteln mit dem Ertragswertverfahren

Um den Wert von Renditeobjekten, also von Mietwohnhäusern, vermieteten Wohnungen oder Gewerbeimmobilien zu ermitteln, nutzen Immobilienprofis oft das Ertragswertverfahren. Der Marktwert einer Immobilie wird hierbei danach bemessen, welche Erträge der Käufer in Zukunft durch ihre Vermietung erzielen kann. Investoren können mit Hilfe dieses Verfahrens abschätzen, ob der Kauf sich lohnt.

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren zur Immobilienbewertung – neben Sachwert- und Verkehrswertverfahren. Den §§ 17-20 der Immobilienwertermittlungsverordnung liegt eine relativ komplizierte Formel zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde, in die die folgenden Faktoren einfließen:

Bodenwert: Der Wert des unbebauten Grundstückes.

Liegenschaftszins: Entspricht im Wesentlichen dem marktüblichen Mietniveau im Verhältnis zum Kaufpreis für vergleichbare Immobilien (zum Beispiel im gleichen Stadtviertel).

Mieteinnahmen & Bewirtschaftungskosten: Der sogenannte Jahresreinertrag errechnet sich aus den jährlichen Mieteinnahmen minus Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer: Der Zustand, in dem sich die Immobilie befindet, fließt hauptsächlich in diesen Faktor ein, der angibt, wie viele Jahre sich die derzeitigen Erträge (Mieteinnahmen) voraussichtlich noch ohne größere Sanierungsmaßnahmen erzielen lassen.

Abzüge/Zuschläge: Diese berücksichtigen wertbeeinflussende Merkmale der Immobilie, zum Beispiel durch bauliche Mängel, Investitionsrückstau oder bestehende Vermietungshindernisse.

Geht es an die Berechnung, wird zunächst einmal der Bodenwert, also der Wert des Grundstücks, getrennt vom Wert der baulichen Anlagen betrachtet, was damit begründet wird, dass ein Gebäude im Laufe der Zeit durch Abnutzung an Wert verliert, das Grundstück selbst hingegen nicht.

Die für die Formel eigentlich entscheidenden Größen sind aber – neben dem Jahresreinertrag – der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer. Aus Letzteren wird ein Kapitalisierungsfaktor (auch „Vervielfältiger“ oder „Barwertfaktor“ genannt) abgeleitet, was auch mit Hilfe einer in Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV abgedruckten Tabelle geschehen kann. Dabei leuchtet es auf Anhieb ein, dass eine lange Restnutzungsdauer, die sich im Großen und Ganzen aus einem guten Zustand der Immobilie ergibt, zu einem höheren Vervielfältiger und damit zu einem höheren Immobilienwert führt. Weniger logisch erscheint zunächst, wie der Liegenschaftszins in die Formel einfließt. Ein höherer Liegenschaftszins – also grob gesagt eine höhere Rendite im Verhältnis zum Kaufpreis – führt nämlich zu einem geringeren Vervielfältiger. Für eine Immobilie, die überdurchschnittlich hohe Renditen abwirft, resultiert daraus ein geringerer Verkehrswert, denn das Risiko, dass sich ein prozentual so hoher Ertrag nicht über einen längeren Zeitraum durchhalten lässt, dass es zu Mietausfällen oder zu anderen Verlusten kommt, wird hier als besonders hoch erachtet.

Ein tieferes ökonomisches Verständnis des Ertragswertverfahrens bleibt Immobilien- und Finanzprofis vorbehalten, die sich täglich damit auseinandersetzen.

Festzuhalten ist, dass bei einer Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren nicht nur die Höhe der Erträge und die Dauer, für die sie sich voraussichtlich erzielen lassen, berücksichtigt werden, sondern auch das Risiko, das mit dem Erwerb einer Immobilie verbunden ist. Ein geringeres Risiko bedeutet eine größere Wertstabilität, und diese stellt für Investoren, die den Kauf einer Immobilie erwägen, ein zweites wesentliches Entscheidungskriterium dar. Aber auch für Banken, die Investitionen in Immobilien finanzieren, liefert eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren möglicherweise brauchbarere Ergebnisse als etwa das an aktuellen Marktpreisen orientierte Vergleichswertverfahren.

Möchten Sie wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist oder ob das Ertragswertverfahren für Ihre Immobilie das geeignete ist?
Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.