Das Ertragswertverfahren in der Immobilienbewertung

Zahlreiche Immobilien werden erworben, um damit Erträge zu erzielen. Zu diesen Immobilien gehören zum Beispiel Mietwohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude.

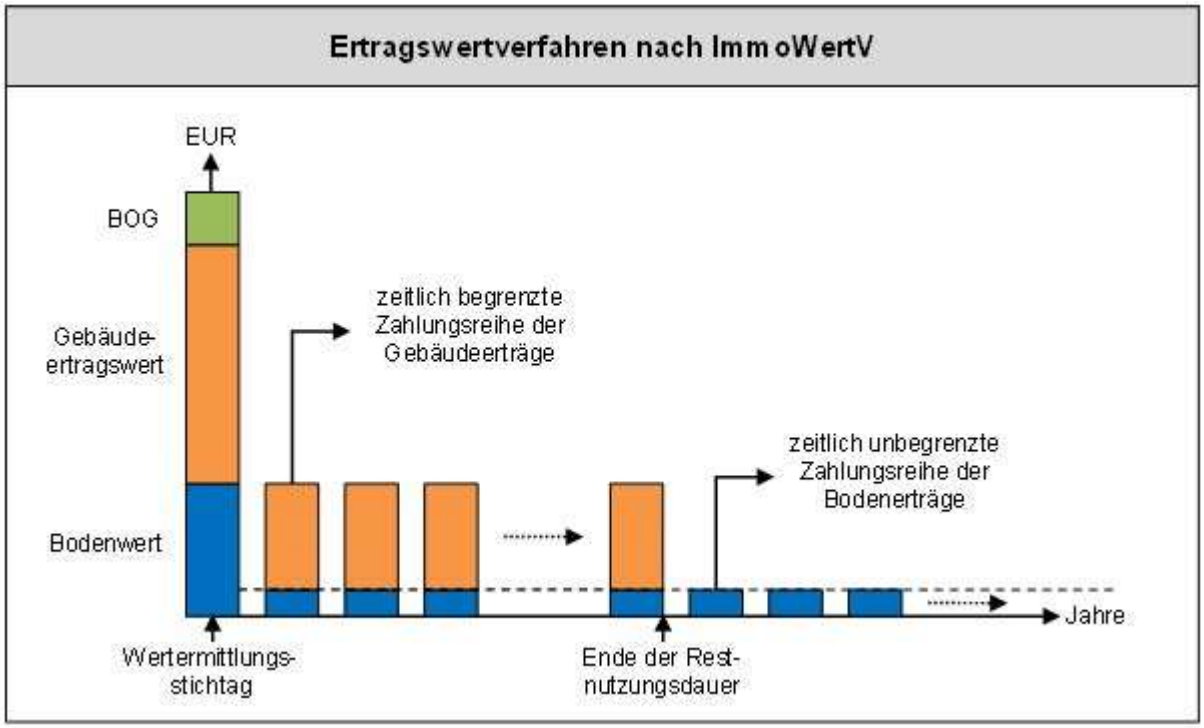
Die Eigentümer derartiger Immobilien beabsichtigen in der Regel, eine möglichst hohe Rendite aus der Immobilie zu erwirtschaften, d.h. die Erträge (Mieten) sollen in Relation zum eingesetzten Kapital (Kaufpreis) möglichst hoch sein. Dieser Denkweise der Marktteilnehmer trägt das in der ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren Rechnung. Der berechnete Ertragswert stellt am Ende den Verkehrswert einer Immobilie dar.

Parameter des Ertragswertverfahrens

Grundsätzlich werden für das Ertragswertverfahren folgende Eingangsgrößen benötigt:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Restnutzungsdauer
- Bodenwert
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mit diesen Parametern kann der Ertragswert relativ schnell ermittelt werden. Die dazu erforderliche Finanzmathematik ist nicht besonders kompliziert und daher auch für Laien verständlich. Man muss lediglich wissen, dass im Ertragswertverfahren eine „horizontale“ Trennung der Erträge vorgenommen wird. Diese „horizontale“ Trennung wird in der nachfolgenden Graphik durch die gestrichelte Linie angedeutet. Unterhalb der Linie befinden sich die Erträge des Bodens, oberhalb der Linie die des Gebäudes. Die horizontale Trennung ist deshalb erforderlich, weil der Boden ewig vorhanden ist. Das Gebäude hingegen besteht im Ertragswertverfahren aber nur bis zum Ende der Restnutzungsdauer.



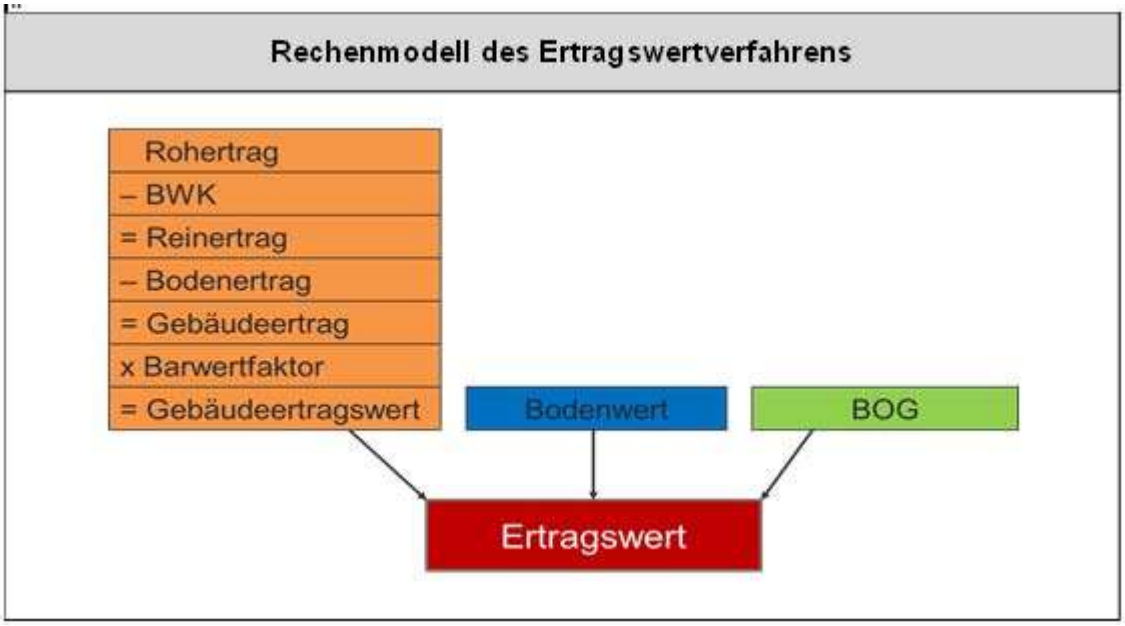
Rechenmodell hinter dem Ertragswertverfahren

In der obigen Grafik kann man erkennen, dass sich der Ertragswert aus drei Größen zusammensetzt:

1. dem Bodenwert
2. dem Gebäudeertragswert und
3. den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG)

Das nachfolgende Schema zeigt das Rechenmodell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens. Es handelt sich um ein relativ einfaches Rechenmodell, bei dem im Gegensatz zum Sachwertmodell allerdings einige finanzmathematische Kenntnisse erforderlich sind.

Der wesentliche Aufwand des Ertragswertverfahrens besteht in der Berechnung des Gebäudeertragswerts. Dazu müssen insbesondere der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten (BWK) und der finanzmathematische Barwertfaktor ermittelt werden.



Ermittlung des Ertragswerts eines Mehrfamilienhauses

Nachfolgend sehen Sie anhand eines kleinen Mehrfamilienhauses, wie man das Ertragswertschema mit Zahlen füllen kann.

Beispiel zum Ertragswertverfahren

	Rohertrag (250 m² x 8,00 €/m² x 12)	24.000 €/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	
	- Verwaltungskosten (3 Whgn. á 270 €)	810 €/Jahr
	- Instandhaltungskosten (10 €/m² x 250 m²)	2.500 €/Jahr
	- Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags)	480 €/Jahr
	- Betriebskosten (1 % des Rohertrags)	240 €/Jahr
=	Reinertrag	19.970 €/Jahr
–	Bodenwertverzinsung (224.000 € x 5 %)	11.220 €/Jahr
=	Gebäudereinertrag	8.770 €/Jahr
x	Barwertfaktor (5 %, 60 Jahre)	18,929
=	Gebäudeertragswert	166.007 €
+	Bodenwert (800 m² x 280 €/m²)	224.000 €
=	Vorläufiger Ertragswert	390.007 €
–	Unterhaltungsrückstände	15.000 €
–	Underrent	3.150 €
=	Ertragswert	371.857 €
	Verkehrswert	372.000 €

Zunächst wird der Rohertrag aus Miete und Fläche ermittelt. Davon werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Achtung: die Bewirtschaftungskosten werden jährlich zum Jahresbeginn aktualisiert. Um Gebäude und Boden zu trennen, wird vom so berechneten Reinertrag die Bodenwertverzinsung abhängig vom Liegenschaftszinssatz abgezogen. Der Gebäudereinertrag wird daraufhin mit dem Barwertfaktor multipliziert. Anschließend wird der

Bodenwert wieder dazu addiert. Vom vorläufigen Ertragswert werden abschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgezogen oder aufgeschlagen. Damit ist das Ertragswertverfahren abschlossen und der Ertragswert ermittelt.

Wie Sie vielleicht erkennen, handelt es sich um ein kurzes Berechnungsmodell, das bei der Anwendung keine Probleme bereiten dürfte. Die wesentlichen Probleme des Verfahrens bestehen darin, die korrekten Eingangsgrößen zu ermitteln. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Ermittlung des Verkehrswertes von anderen Arten von Renditeobjekten herangezogen werden. So ermittelt sich beispielsweise bei einem Objekt mit Wohnen und Handel der Rohertrag aus den jeweiligen Mietverträgen des Wohnraum- und Gewerbemieters.

Das Ertragswertverfahren in der Immobilienbewertungssoftware KIM

Die Berechnung des Ertragswerts in KIM entspricht den Vorschriften der ImmoWertV. Um den Ertragswert mit KIM zu ermitteln, brauchen Sie nur wenige Daten einzugeben. Mit der Miete, der Grundstücksgröße, dem Baujahr und dem Modernisierungsgrad wird ein erster Ertragswert ermittelt. Grundlage dafür sind die in der KIM-Datenbank hinterlegten Werte, z.B. für den Liegenschaftszinssatz und den Bodenwert. Sie können dann anhand eigener Erfahrungswerte oder lokaler Daten natürlich noch ein nachträgliches Feintuning vornehmen.

Den exakten Liegenschaftszinssatz erhalten Sie z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht Ihres zuständigen Gutachterausschusses. Dieser analysiert und veröffentlicht üblicherweise in jährlichen Intervallen den Liegenschaftszinssatz für verschiedene Objektarten auf dem lokalen Markt. In den meisten Bundesländern sind die Grundstücksmarktberichte frei verfügbar, z.B. in NRW.

Wir empfehlen außerdem, den berechneten Ertragswert anhand von Marktdaten, die mittlerweile überall im Internet zu finden sind, zu überprüfen. Bei Ertragsobjekten bietet es sich zum Beispiel an, eine Plausibilitätskontrolle über Rohertragsfaktoren (die manchmal auch Maklerfaktoren genannt werden) durchzuführen. Bei dem Rohertragsfaktor handelt es sich um den Quotient aus Ertragswert und Rohertrag.

In unserer Software für Immobilienbewertung KIM finden Sie die für Ihr Bewertungsobjekt berechneten Rohertragsfaktoren, wenn Sie in der Programmoberfläche unten rechts auf Vergleichsfaktoren klicken.

Die jeweils aktuellen Bewirtschaftungskosten werden automatisch in KIM aktualisiert.