

## Immobilienwert ermitteln mit dem Ertragswertverfahren

*Wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie aktuell wert ist? Um den Wert einer Immobilie zu ermitteln gibt es unterschiedliche Verfahren.*

*Dabei ist es von der Immobilie abhängig, nach welchem Verfahren der Wert der Immobilie ermittelt wird. Lesen Sie hier, ob für Ihre Immobilie das Ertragswertverfahren das richtige ist.*

Foto: © AnnaTkach/Depositphotos.com

Das Ertragswertverfahren richtet sich – wie der Name schon sagt – nach dem Ertrag, den eine Immobilie abwirft. Dieser wird auch Rohertrag genannt. Damit sind alle nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen gemeint. Allerdings geht es hier um die ortsüblichen Mieten und nicht um die Ist-Mieten.

Es geht also darum, wie viel Gewinn ein Käufer mit der Immobilie erzielen

kann. Deshalb wird das Ertragswertverfahren in der Regel unter anderem bei Mehrfamilienhäusern, Büro- und Geschäftshäusern, Einkaufszentren, Parkhäusern und Logistikflächen angewandt.

Bei diesem Verfahren werden der Wert des Grundstücks und der Wert der baulichen Anlagen getrennt berechnet. Ausschlaggebend sind hier – wie bereits gesagt – die

Mieteinnahmen. Von diesen werden die sogenannten Bewirtschaftungskosten, also die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und mögliche Mietausfälle abgezogen. Aus diesem Wert und dem Wert des Grundstücks ergibt sich anschließend der Gesamtertragswert der Immobilie.

Allerdings wird zwischen dem sogenannten vollständigen Ertragswertverfahren und dem einfachen

Ertragswertverfahren unterschieden. Beim vollständigen Ertragswertverfahren wird die Bodenwertverzinsung in die Rechnung mit einbezogen. Die Bodenwertverzinsung wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dafür wird der lokale Liegenschaftszinssatz aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse herangezogen.

Beim einfachen Verfah-

ren werden der Grundstückswert und die daraus resultierende Bodenwertverzinsung nicht berücksichtigt. Sondern hier geht es ausschließlich um den Wert der auf dem Grundstück errichteten Immobilie zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Wert des Bodens unterliegt natürlich Schwankungen. Der Wert des Gebäudes dagegen sinkt aber alters- und abnutzungs-

bedingt tendenziell. Das bedeutet also, dass sich die Miete zwangsläufig reduziert, wenn nicht kontinuierlich in ein Gebäude investiert wird.

Wie beim Vergleichs- und Sachwertverfahren können bestimmte Umstände und Gegebenheiten eintreten, die den Verkehrswert mindern oder erhöhen. Das heißt also: ein frisch saniertes Mehrfamilienhaus, bei dem die Aussichten auf

hohe Mieteinnahmen nicht schlecht stehen, ist nicht vergleichbar mit einer Immobilie, bei der Fassade, Heizung oder Dach erneuert werden müssen.

**Sie möchten wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist und ob das Ertragswertverfahren die richtige Methode ist, um den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**