

Thema: Ertragswertverfahren

Erklären Sie das Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren stellt auf den ökonomischen Wert einer Immobilie ab und nicht auf den Wert der technischen Substanz. Dabei wird der Wert des Bodens vom Wert der baulichen Anlage getrennt bestimmt.

Warum erfolgt im Ertragswertverfahren eine Trennung von Boden und baulichen Anlagen?

Das Ertragswertverfahren unterstellt, dass der Boden keinen Ertrag erwirtschaftet, sondern lediglich Kapitalbindungskosten verursacht.

Skizzieren Sie die Vorgehensweise des Ertragswertverfahrens.

- (1) Jahresreinertrag des Grundstücks: Rohertrag - Bewirtschaftungskosten
- (2) Reinertragsanteil der baulichen Anlage: Reinertrag - Bodenwertverzinsung
- (3) Ertragswert der baulichen Anlage: Rentenbarwertfaktor x Reinertragsanteil
- (4) Grundstücksertragswert: Ertragswert der baulichen Anlage + Bodenwert

Wann findet das Ertragswertverfahren Anwendung?

Das Ertragswertverfahren findet dann Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung einer Investition preisbestimmend ist wie etwa bebaute Grundstücke mit nachhaltigem Ertrag. Der Einsatz zur Steuerung von Immobilienbeständen ist nicht zu empfehlen.

Wie wird der Bodenwert im Ertragswertverfahren bestimmt?

Der Bodenwert wird in der Regel über den Vergleich mit den realisierten Preisen anderer ähnlicher Grundstücke bestimmt (Vergleichswertverfahren).

Nennen Sie zwei Nachteile des Ertragswertverfahrens.

- (1) Die Nachhaltigkeit der Erträge ist in einem Markt mit starker Fluktuation fragwürdig.
- (2) Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz verursachen geringe Schätzfehler beim Bodenwert.

Ermitteln Sie den Rentenbarwertfaktor anhand folgender Angaben: Restnutzungsdauer mit 50 Jahren und Liegenschaftszinssatz mit 6,5%.

$$b(i, T) = \frac{(1+i)^T - 1}{i(1+i)^T} = \frac{(1+0,065)^{50} - 1}{0,065(1+0,065)^{50}} = 14,72$$