

13. Was die Kuh an Milch gibt: Der Ertragswert

13.1. Miete

Die erste Grundlage eines Ertragswerts ist die Miete. Die Miete ist der Betrag, der für die vorübergehende Überlassung einer Sache gezahlt wird, um diese nutzen zu dürfen.

Dies findet Anwendung auf Autos, Werkzeuge, Maschinen und alles andere, was man von jemandem mieten kann.

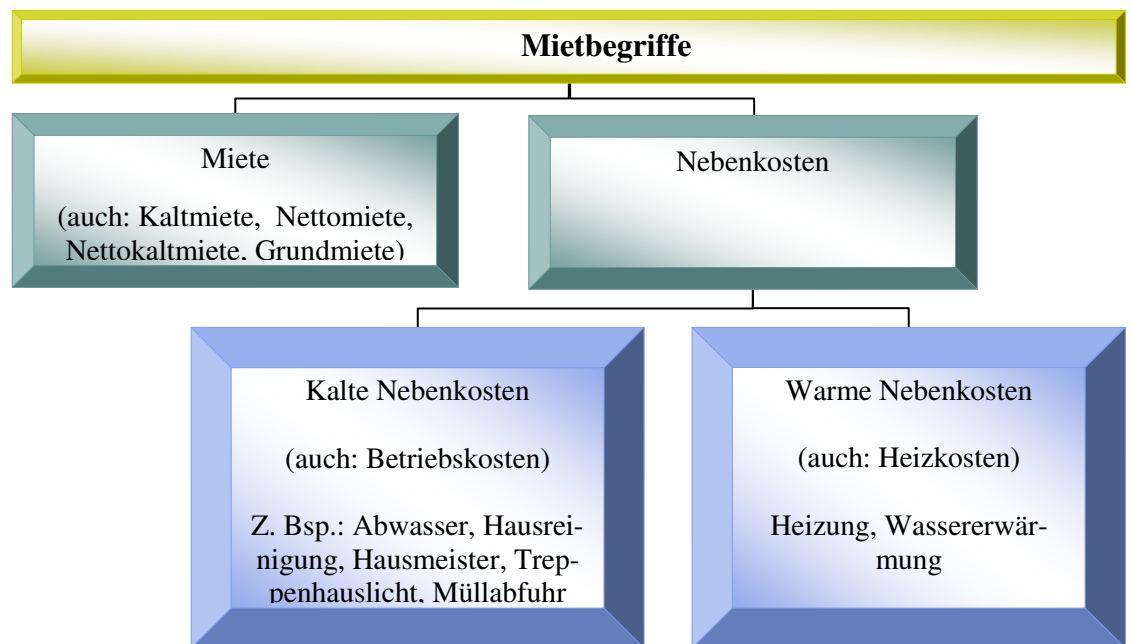
Herkunft: mittelhochdeutsch miet[e], althochdeutsch miata, ursprünglich = Lohn (Duden).

Im Sinne dieser Herkunft könnte man den Ertrag eines Immobilienbesitzers auch mit dem Gewinn (Lohn) eines Hoteliers vergleichen. Der Ertragswert wäre dann vergleichsweise das, was ein Käufer für das Hotel bezahlt. Im Grunde genommen könnte man ja jeden Vermieter als einen Hotelier für „langfristige Unterkunft“ betrachten.

13.1.1. Miete und Nebenkosten

Außer der reinen Miete – also dem Entgelt für die Nutzung von Räumen – gibt es, da man zum Wohnen auch Wasser, Strom und andere Dinge benötigt, noch die sogenannten *Nebenkosten*.

Man muss Miete und Nebenkosten voneinander trennen, sonst erhält man in der Wertermittlung falsche Ergebnisse.



Früher wurde oftmals die Miete inklusive der Nebenkosten bezahlt. Dies wird als Bruttomiete oder Inklusivmiete, und – je nach Grad, in dem Nebenkosten enthalten sind - Teilinklusivmiete bezeichnet.

Nachdem in den 90er-Jahren die Nebenkosten wesentlich schneller stiegen als die eigentlichen Mieten, wandelten viele Vermieter nach und nach die Mietverträge um, sodass Miete und Nebenkosten getrennt wurden.

13.1.2. Bedeutung für die Ertragswertermittlung

Es gibt aber immer noch eine ganze Reihe von Mietverträgen, die „brutto“ oder „inklusive“ vereinbart sind (das kann sämtliche oder nur manche der Nebenkosten umfassen).

Und genau auf diese müssen wir Acht geben, denn für die Wertermittlung eines Ertragswertes interessieren uns nur die Grundmieten, also das Entgelt, das der Vermieter tatsächlich für die Überlassung der Räume bekommt. Dies entspricht als Vergleich den Einnahmen eines Geschäftes.

Die Nebenkosten sind ein sogenannter durchlaufender Posten – also etwas, das man für andere (hier: Mieter) an jemanden bezahlt und dann von diesen anderen wieder zurückerhält –, denn die Kosten dafür hat der Vermieter ja bereits an die Hausreinigungsfirma, den Wasserversorger, den Hausmeister, die Müllabfuhr usw. bezahlt und legt diese Kosten jetzt lediglich auf die Mieter um.

EINNAHMEN IM SINNE EINES ERTRAGES HAT ER NUR DURCH DIE GRUNDMIETE.

Und das Ertragswertverfahren ermittelt den Ertrag des Objektes, daher benötigen wir für unsere Berechnungen die Grundmiete = Kaltmiete = Nettokaltmiete = Nettomiete.

13.1.3. Modernisierungskostenumlage

Es gibt allerdings eine Besonderheit, nämlich die sogenannte „Modernisierungskostenumlage“. Damit meint man einen Anteil, der auf die Grundmiete/Nettokaltmiete aufgeschlagen wird, um die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (z.B. Umstieg von Kohle auf Gasheizung oder der Einbau von Isolierglasfenstern anstatt alter Einfachglasfenster) auf die Mieter umzulegen.

Solche Modernisierungskostenumlagen müssen – wenn sie in einer Mietenliste gesondert aufgeführt sind – zur Kaltmiete hinzugerechnet werden, da sie im obigen Sinne Einnahmen des Vermieters sind und damit zu seinem Ertrag und dem Ertragswert der Immobilie beitragen.

Man muss also bei der Bearbeitung von Mietenlisten auf solche Posten achten, diese wurden nämlich beispielsweise auch schon als „Verbesserungszuschlag“ bezeichnet.

13.1.4. Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine von der Gemeinde erstellte Übersicht durchschnittlicher Wohnungsmieten. Diese Übersicht ist nach Lagen, Objektalter, Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandard (Heizung, Sanitärbereich) aufgeteilt. Er wird durch schriftliche Befragung bei Vermietern und in Zusammenarbeit mit Mietervereinen und Grundbesitzerverbänden erstellt.

Der Berliner Mietspiegel ist online abrufbar:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Die wesentliche Information für uns ist die angegebene Spanne des Mietspiegels - also die höchsten und niedrigsten Werte, die von den befragten Vermietern für die jeweilige Lage, Objektart usw. angegeben wurden -, denn mit dieser Spanne arbeiten wir nachher.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Berliner Mietspiegel 2003

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Adresse: Im Fischgrund (Reinickendorf)
 Stadtgebiet: Berlin West
 Wohnlage: GUT
 Gebäudeart: Neubau
 Gebäudealter: 1965 - 1972
 Größe: 82,00 qm

Ausstattung	mit SH, Bad und IWC
Wohnfläche	
60 qm bis unter 90 qm	6,80 5,85 - 7,68

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen, klicken Sie auf das Zwischenergebnis (auf die Zahlen im zutreffenden Feld).

Erläuterungen

SH = Sammelheizung

IWC = WC in der Wohnung

Abfrage des Berliner Mietspiegels für die Adresse "Im Fischgrund 18"; blau markiert die Spanne des Mietenspiegels

Weiterhin gibt es online eine Gewerbemietenübersicht der Industrie- und Handelskammer Berlin.

Neuer Gewerbemietenservice					
Stand Juni 2002					
Bandbreiten der Gewerbemieten bei Neuvermietung (alle Angaben in Euro/m²/Monat netto kalt)					
	1 a Lage West	1 a Lage Ost	1 b Lage	Hauptzentren West	Hauptzentren Ost
Büro- und Praxisräume	14,50-22,00	18,00-26,00	11,00-15,00	9,50-13,00	9,00-12,00
Läden, klein (bis 60 m ² VK)	100,00-165,00	72,00-110,00	28,00-54,00	46,00-88,00	27,00-46,00
Läden groß (über 100 m ² VK)	58,00-113,00	44,00-80,00	22,00-37,00	34,00-67,00	20,00-38,00
Gaststätten	23,00-38,00	22,00-36,00	15,00-25,00	16,00-26,00	14,50-25,00
	Besondere Stadtteilzentren Mittelzentren		Stadtteilzentrum/ Nahversorgungszentren	Wohnstraßen	
Büro- und Praxisräume	8,00-11,50		8,00-11,00	6,00-10,00	
Läden klein (bis 60 m ² VK)	21,00-49,00		15,00-31,00	9,00-14,00	
Läden groß (über 100 m ² VK)	14,00-29,00		9,50-21,00	7,00-11,00	
Gaststätten	10,00-18,50		9,50-16,00	8,00-13,00	
Werkstatt- und Fabrikgebäude, Freilagerflächen					
		Innenstadtlage		Außenbezirke	
Werkstatt- und Fabrikgebäude		4,00-6,00		3,00-5,00	
Freilagerflächen befestigt		1,50-2,00		0,80-1,50	

Für andere Standorte bieten die jeweiligen IHKs auf ihren Webseiten ähnliche Services an.

Der Nutzen dieser Übersichten liegt für uns darin, die tatsächlichen Mieten eines Objektes mit der angegebenen Spanne des Mietspiegels vergleichen zu können. Aus diesem Vergleich kann man ersehen, ob Mieten in dem von uns zu bewertenden Objekt zum Beispiel über dem oberen Spannenwert liegen, woraus man wiederum schließen kann, wie groß die Gefahr ist, dass Mieter ausziehen, um sich woanders eine günstigere Wohnung zu suchen, und man bei anschließender Neuvermietung der leer gewordenen Wohnung möglicherweise weniger Miete und damit weniger Ertrag erhält.

13.1.5. Wie kommt man von Bruttomieten zu Nettomieten?

Grundsätzlich muss man dazu alle Nebenkostenanteile herausrechnen, d.h. ihre Höhe ermitteln und dann abziehen. Übrig bleibt dann die fiktive Nettokaltmiete.

In erster Linie ermittelt man den Betrag für die Betriebskosten aus der vorliegenden Mietenliste. Wir nehmen also die objekt eigenen Daten.

Kann man aus der Mietenliste keinen Anteil für die Betriebskosten ermitteln, dann kann man sich mit Durchschnittswerten behelfen. In Berlin gibt der Mietspiegel dazu einen durchschnittlichen Betrag pro Quadratmeter Wohnfläche an, der für Nebenkosten angesetzt werden kann.

Also kann man diesen mit der Wohnfläche multiplizieren und das Ergebnis von der Bruttomiete abziehen, damit hat man dann die fiktive Nettokaltmiete ermittelt.

Beispiel:

Bruttomiete	Faktor NK/m ²	Wohnfläche	Nebenkosten pro Monat	Nettokaltmiete
340,01 €	1,07 €/m ²	76,83 €	82,21 €	257,80 €
363,52 €	1,07 €/m ²	103 m ²	110,21 €	253,31 €

In anderen Gegenden gibt es möglicherweise andere Quellen (Grundbesitzerverein, Maklerverbände) oder man verwendet eigene Erfahrungswerte oder Literaturangaben.

13.1.6. Hausverwaltungen

„Der Hausverwalter leistet die ... erforderlichen Tätigkeiten für einen anderen. Er schließt dazu mit dem Hauseigentümer einen Vertrag ab, der seine Pflichten und Rechte festlegt. ... Der Hausverwalter gilt als ermächtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Hauseigentümer abzuschließen, die üblicherweise mit der Verwaltung verbunden sind. Falls im Vertrag nichts anderes vorgegeben ist, kann

der Verwalter Kündigungen aussprechen, freie Wohnungen vermieten, die Miete einziehen, den erforderlichen Geschäftsverkehr mit Behörden und Mietern führen und die notwendigen Verträge mit Handwerkern zwecks Instandhaltung sowie Lieferungsverträge über Heizmaterial usw. schließen.“ (von Müllern, Aktuelles Fachlexikon für den Immobilienmakler)

Was ist eine Instandhaltungsrücklage und was sind Sonderumlagen?

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend durchschnittlich aufgewendet werden müssen. Regelmäßige Instandhaltungen sind erforderlich, um die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Grundstücks nachhaltig zu sichern. Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Kosten der Erneuerung einzelner Bauteile (z.B. Dächer, Fenster und Außenanlagen). (Sprengnetter)

Über die Pflege des Gemeinschaftseigentums entscheidet die Eigentümergemeinschaft gemeinsam. Jeder gibt dazu einen, seinem Eigentumsanteil am Haus entsprechenden, Beitrag für die Instandhaltungsrücklage, mit der Reparaturen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden.

Eine im Verhältnis zu den notwendigen Arbeiten deutlich zu hohe Instandhaltungsrücklage stellt quasi ein Guthaben des Eigentümers dar; eine deutlich zu niedrige Rücklage weist darauf hin, dass irgendwann Nachzahlungen notwendig sein werden, wenn die Reparaturen oder Renovierungen anfallen – der Eigentümer steht sozusagen absehbar in der Kreide.

Manchmal gibt es (vielleicht wegen einer bisher zu niedrigen Instandhaltungsrücklage) auch außergewöhnliche Sonderumlagen, um spezielle Ausgaben zu tätigen. Ob diese bereits beglichen sind oder nicht müssen wir herausfinden, denn ansonsten lastet dieser Betrag noch auf dem Eigentum.