

13.6. Der Liegenschaftszins / Liegenschaftzinssatz

Der Liegenschaftzinssatz kann zunächst einmal verglichen werden mit dem Zinssatz, den man für sein Geld auf dem Sparbuch erhält. In beiden Fällen gibt man jemandem einen Wert: hier sein erspartes Geld, dort eine Immobilie. Und in beiden Fällen bekommt man für dieses Zurverfügungstellen etwas: im einen Fall jährlich den Zins von der Bank, im anderen Fall die monatliche Miete.

Von der Miete als *Rohertrag* gehen jedoch, wie wir in den vorangehenden Definitionen gesehen haben, die *Bewirtschaftungskosten* ab, wonach der *Reinertrag* verbleibt. Dieser entspricht jetzt der Zinszahlung der Bank.

Und wenn man nun diese Zinszahlung der Bank durch das auf dem Sparbuch liegende Kapital teilt, erhält man einen Prozentsatz, der meist zwischen 0,5 % und 4 % liegt. Das ist der allseits bekannte Sparzins, mit dem Banken so gerne werben.

Teilt man hingegen den *Reinertrag* (Zinszahlung) durch den *Verkehrswert* der Immobilie (das Kapital), so erhält man den *Liegenschaftszins*.

Der Unterschied zwischen dem Sparbetrag und der Immobilie liegt darin, dass diese als Wirtschafts- und Handelsgut sowohl einem Verfall (Alterung usw.) als auch einer Marktschwankung unterliegt. Während also das Sparkapital lediglich durch Abhebungen oder Einzahlungen und natürlich durch die Zinsausschüttung verändert wird, kann die Immobilie (als Kapital betrachtet) durch Alterung oder Marktverfall *weniger* wert und durch Marktanstieg *mehr* wert werden. Daher kann der Vergleich zum Sparzins nur bedingt gezogen werden.

Besser vergleichbar ist der Liegenschaftzinssatz daher mit der Ausschüttung auf eine Aktie, da diese ebenfalls Marktschwankungen unterliegt, das Kapital *Aktie* also wie die Immobilie mehr oder weniger wert werden kann, je nach Angebots- und Nachfragesituation. Das Verhältnis der Ausschüttung geteilt durch den Preis der Aktie ergibt den Zinssatz, hier meist als *Dividende* bezeichnet.

Im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins neben der angesetzten Miete der größte Einflussfaktor auf den Ertragswert.