

Bachelorarbeit

Die nachhaltige Miete am Wohnungsmarkt: Auswirkungen auf die Ertragswertermittlung

Bearbeitet von
Philipp Rabsahl

Erstauflage 2015. Taschenbuch. 60 S. Paperback

ISBN 978 3 95820 487 4

Format (B x L): 15,5 x 22 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftssektoren & Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Leseprobe

Textprobe

Kapitel 3.2, Begriff der nachhaltigen Miete

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Die ImmoWertV schreibt als eine Rechtsgrundlage der Immobilienwertermittlung in Deutschland vor, dass im Ertragswertverfahren der Verkehrswert einer Immobilie mithilfe der „marktüblich erzielbaren Erträge“ ermittelt wird. Dabei ist von durchschnittlichen und langfristigen Erträgen wie z.B. Mieten für vergleichbare Grundstücke auszugehen. In der WertV 1988 fand sich die Bezeichnung der „nachhaltig erzielbaren Erträge“, welche ersetzt wurde (siehe oben). In der Erläuterungen zu § 17 ImmoWertV stellt der Verordnungsgeber allerdings klar, dass marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar sind

Dies dient der besonderen Betonung des Marktbezuges der Erträge. Die „nachhaltige Miete“ ist somit eine Hauptkomponente der Ertragswertermittlung. Im Ertragswertverfahren werden zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages die Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag (nachhaltige Jahresmiete) subtrahiert. Es wird dabei unterstellt, dass die marktüblichen Erträge zum Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer kontinuierlich erzielt werden. Ein Potenzial zur Mietsteigerung wird mit dem Liegenschaftszinssatz abgebildet. Für die Ertragswertermittlung bedarf es außerdem der Überprüfung der marktüblichen Miete im Verhältnis zur tatsächlichen Miete. Die tatsächlich gezahlte Miete weicht in den meisten Fällen von der marktüblichen Miete ab und darf deshalb nicht ungeprüft in die Wertermittlung einfließen. Die Vertragsmiete kann also über der marktüblichen Miete (Mehrrente, overrent) oder aber unter der marktüblichen Miete (Mindermiete, underrent) liegen (siehe Kapitel 4.3.3.)

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die nachhaltige Miete den marktüblich erzielbaren Ertrag über den Zeitraum der Restnutzungsdauer darstellt. Abweichungen der Vertragsmiete in Form von over- oder underrents sind in der Wertermittlung so zu berücksichtigen, dass die Miete als nachhaltig beschrieben werden kann.