Rendite und Kennziffern

Die Rendite einer Immobilie ist ein zentraler Faktor für eine Investition, da sie Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit des Investments gibt. Grundsätzlich beschreibt die Rendite das Verhältnis zwischen dem investierten Kapital und den daraus erzielten Einnahmen oder zwischen Gewinn aus Mieteinnahmen und Wertsteigerungen im Verhältnis zum eingesetzten Kapital. Demgegenüber beziehen sich Kennziffern üblicherweise auf eine Anzahl oder Flächeneinheit.

Unterschiedliche Rendite

Zur Berechnung der Immobilienrendite gibt es verschiedene betriebswirtschaftliche Methoden:

1. **Bruttorendite**
   Die Bruttorendite, auch Mietrendite genannt, ist eine einfache Kennzahl. Sie errechnet sich, indem die jährlichen Mieteinnahmen durch den Kaufpreis der Immobilie geteilt werden. Diese Kennzahl gibt einen ersten Überblick, berücksichtigt jedoch keine Kosten wie Instandhaltung, Verwaltung oder Finanzierung. Die Formel lautet:
   Bruttorendite (%) = (Jahresnettokaltmiete / Kaufpreis) x 100

2. **Nettorendite**
   Die Nettorendite geht einen Schritt weiter und zieht die laufenden Kosten von den Mieteinnahmen ab. So entsteht ein genaueres Bild der tatsächlichen Rentabilität. Die Berechnung erfolgt nach der Formel:
   Nettorendite (%) = (Jahresnettokaltmiete - laufende Kosten) / Kaufpreis x 100

3. **Eigenkapitalrendite**
   Die Eigenkapitalrendite berücksichtigt auch die Finanzierung der Immobilie. Hier wird der Gewinn nach Abzug aller Kosten (inklusive Zinskosten) ins Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital gesetzt. Diese Rendite zeigt, wie rentabel das eingesetzte Eigenkapital arbeitet und wird so berechnet:
   Eigenkapitalrendite (%) = (Gewinn / eingesetztes Eigenkapital) x 100

Zusätzlich kann die **Gesamtrendite** berechnet werden, indem neben den laufenden Erträgen auch Wertsteigerungen der Immobilie einbezogen werden. Zusammengefasst bieten diese Kennzahlen eine umfassende Grundlage für fundierte Investitionsentscheidungen.

Liegenschaftszinssatz oder Rendite

Der Liegenschaftszinssatz, ein wesentlicher Bestandteil des Ertragswertverfahrens, und die Rendite einer Immobilie sind eng miteinander verwandt, jedoch nicht identisch, was eine kritische Betrachtung erfordert.

Der Liegenschaftszinssatz repräsentiert den Zinssatz, zu dem Immobilienkapital marktüblich verzinst wird. Er wird von den Gutachterausschüssen auf Basis tatsächlich erzielter Kaufpreise ermittelt und bildet die durchschnittliche Verzinsung für Immobilieninvestitionen einer bestimmten Objektart in einer spezifischen Region ab. Die Rendite hingegen beschreibt den tatsächlichen Ertrag, den ein Investor aus einer Immobilie erzielt. Diese wird individuell und objektspezifisch berechnet und hängt von mehreren Faktoren ab, darunter die Mieteinnahmen, der Kaufpreis, die laufenden Kosten, steuerliche Aspekte sowie die Finanzierungskonditionen.

Auf den ersten Blick könnte man meinen, dass der Liegenschaftszinssatz die Rendite einer Immobilie widerspiegelt. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede:

1. **Marktwert vs. Individualwert:** Der Liegenschaftszinssatz ist ein Durchschnittswert, der sich auf den allgemeinen Immobilienmarkt bezieht. Die individuelle Rendite eines Investors kann jedoch aufgrund spezifischer Finanzierungsmodelle, höherer Mietrenditen oder eines günstigen Kaufpreises deutlich abweichen.

2. **Statische vs. dynamische Betrachtung:** Der Liegenschaftszinssatz ist statisch und spiegelt vergangene Marktentwicklungen wider. Die Rendite ist dynamisch und kann durch Veränderungen wie Mieterhöhungen, Modernisierungen oder Marktveränderungen beeinflusst werden.

3. **Kostenbetrachtung:** Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt keine individuellen Kosten wie Instandhaltung oder Verwaltung, die jedoch für die Berechnung der Nettorendite wesentlich sind.

4. **Modellparameter**. Der Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschusses für die Verwendung in einem bestimmten Modell abgeleitet, weshalb mit diesem Zinssatz ohne wesentliche Anpassungen der vorläufige Ertragswert ermittelt wird. Im Anschluss werden objektspezifische Besonderheiten oder wesentliche Anpassungen an das Marktgeschehen berücksichtigt. Diese können allerdings sehr renditewirksam sein, weshalb ein.

Der Liegenschaftszinssatz bietet eine allgemeine Orientierung, spiegelt aber nicht die individuelle Rendite einer Immobilie wider. Für Investoren ist es daher unerlässlich, eigene Berechnungen anzustellen, um eine realistische Einschätzung der Rentabilität ihrer Investition zu erhalten.

Sonstige Kennziffern zur Objektanalyse

Hier sind die Berechnungsformeln für die zuvor genannten Kennziffern, die bei der Analyse einer Immobilie von Interesse sind:

1. **Vervielfältiger (Multiplikator)**. Der Vervielfältiger gibt an, wie oft die Jahresmiete in den Kaufpreis passt. Formel: Vervielfältiger= Kaufpreis\Jahresnettokaltmiete

2. **Cashflow**: Der Cashflow misst den Überschuss nach Abzug aller laufenden Kosten und Verbindlichkeiten.
   Formel: Cashflow = Jahresnettokaltmiete - Betriebskosten + Verwaltungskosten + Zinszahlungen + Tilgungsrate

3. **Tilgungsanteil**: Der Tilgungsanteil gibt an, wie viel Prozent der monatlichen Rate zur Rückzahlung des Kredits verwendet werden.
   Formel: Tilgungsanteil = Tilgungsrate\Gesamtrate (Zinsen + Tilgung)\100

4. **Loan-to-Value (LTV)**: Der Loan-to-Value zeigt das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Immobilienwert an.
   Formel: LTV = Darlehensbetrag\Kaufpreis der Immobilie\100

5. **Leerstandsquote**: Diese Kennzahl gibt den Anteil der leerstehenden Einheiten im Verhältnis zur Gesamtzahl an.
   Formel: Leerstandsquote = Anzahl der leerstehenden Einheiten (oder m^2)\Gesamtzahl der Einheiten (oder m^2)\100

6. **Mietausfallrisiko**: Das Mietausfallrisiko ist schwer genau zu berechnen, da es stark von individuellen Faktoren abhängt, wie Bonität der Mieter, Standortfaktoren usw. Eine direkte Formel gibt es nicht, aber man kann einen risikogewichteten Durchschnitt aus bekannten Faktoren bilden.

7. **Instandhaltungsrücklage:** Die Instandhaltungsrücklage wird in der Regel als fester Prozentsatz der Nettokaltmiete oder der Bausumme angesetzt. Es gibt keine spezifische Formel, da dies stark von der Art und dem Zustand der Immobilie abhängt, aber eine Faustregel ist:
   Faustregel: Instandhaltungsrücklage = 1 % bis 2 % des Kaufpreises pro Jahr.

Diese Formeln ermöglichen es, die verschiedenen wirtschaftlichen Aspekte einer Immobilie quantitativ zu erfassen und miteinander zu vergleichen.

Ansprechpartner
BURG Immobilienbewertung
Dr. Michael Burg
Telefon 033434 805200
info@burg-immobilienbewertung.de