

Bewertungsmethoden

Tabellenverzeichnis	9
Abbildungsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	10

1	Einleitung	11
---	------------	----

2	Grundlagen	12
2.1	Wert und Preis	12
2.1.1	Der Wert ist keine feste Grösse	12
2.1.2	Der Preis ist eine feste Grösse	13
2.1.3	Entstehung des Werts	14
2.2	Bewertungsobjekt	14
2.2.1	Marktfähige Objekte	14
2.2.2	Nicht marktfähige Objekte im Zusammenhang mit Liegenschaften	15
2.3	Marktwert	16
2.3.1	Definition Marktwert	16
2.3.2	Gültigkeitsdauer des Marktwerts	17
2.4	Nicht-Marktwerte gemäss SVS	17
2.4.1	Fortführungswert / Going-Concern Value	17
2.4.2	Nutzungswert / Value in Use	17
2.4.3	Belehungs- / Beleihungswert / Mortgage Lending Value	17
2.4.4	Zwangsverkaufswert / Forced Sale Value	18
2.4.5	Liquidationswert	18
2.4.6	Sachwert / Sachanlagewert / Depreciated Replacement Cost	18
2.4.7	Versicherungswerte / Insurable Value	18
2.4.8	Gebäudewiederherstellungskosten / Reinstatement [Insurance] Value	19
2.4.9	Wert aus Investorensicht / Investment Value	19
2.4.10	Liebhaberwert / Special Value	19
2.4.11	Konsumtiver Nutzwert	19
2.5	Fairer Wert	20
2.6	Weitere Wertbegriffe	20
2.6.1	Fiskalische Werte	20
2.6.2	Marktwert für landwirtschaftliche Grundstücke	20
2.6.3	Werte bei besonderen Verhältnissen	21
2.6.4	Wert bei ausserordentlichen Preisausschlägen	21
2.6.5	Wert für einen einzigen möglichen Käufer (bilaterales Monopol)	21
2.6.6	Wert für zukünftige Verwendungen	22
2.6.7	Werte bei Marktschocks	22
2.6.8	Wert auch wenn kein Verkauf stattfindet	23
2.6.9	Werte für Erbteilungen	23

3	Drei Klassen von Bewertungsmethoden	24
3.1	Vergleichswertmethoden	25
3.1.1	Manuelle Vergleichswertmethode	25
3.1.2	Hedonische Methode	25
3.1.3	Kennwerte	26
3.2	Ertragswertmethoden	26
3.2.1	Ertragswertmethode / Kapitalisierung	26
3.2.2	Barwertmethode (Rentenbarwertmethode)	27
3.2.3	DCF-Methode	28
3.3	Sachwertmethode	29
3.3.1	Bilanztechnische Sachwertmethode	29
3.3.2	Sachwertmethode / Realwertmethode	29
3.4	Weitere Methoden	30
3.4.1	Lageklassen	30
3.4.2	Realoptionen	31
3.4.3	Nicht mehr gebräuchliche Methoden	31
3.5	Das MEV-System (Multi Element Value)	32
3.5.1	Übersicht	32
3.5.2	«Werthaltige» oder «wertbeeinflussende» Objekte	33
3.5.3	Gliederung in Bewertungsobjekte	33
3.5.4	Wertelemente	34
<hr/>		
4	Vergleichswertmethoden	36
4.1	Manuelle Vergleichswertmethode	36
4.1.1	Allgemeine Voraussetzungen zur Anwendung	36
4.1.2	Grundsätzliches Vorgehen	37
4.2	Hedonische Methode	38
4.2.1	Prinzip	39
4.2.2	Anwendung in der Schweiz	42
4.2.3	Anwendungen bei Gerichtsgutachten	43
4.3	Kennwerte	43
4.3.1	Allgemeines	44
4.3.2	Anwendungsbeispiel	44
<hr/>		
5	Statischer Ertragswert	46
5.1	Anwendung der Ertragswertmethode	47
5.2	Mathematik des Ertragswerts	47
5.3	Ertragswert für Bauten und Land	48
5.4	Unendlichkeit	48
5.5	Objektkonstanten hier und jetzt	48
5.6	Nichtentwerteter Ertragswert	49
5.7	Nachhaltigkeit	49
5.8	Ertragswert ist nicht Marktwert	50
5.9	Bruttoertragswert / Bruttokapitalisierung	51
5.10	Nettoertragswert / Nettokapitalisierung	52
5.11	Äquivalenzregeln	53
5.12	Barwertmethode (Rentenbarwertmethode)	54

6	Komponenten des Ertragswerts	55
6.1	Bruttoertrag und Nettoertrag	55
6.1.1	Bruttoertrag	56
6.1.2	Ertragsarten	57
6.1.3	Ermittlung von Mietwerten	59
6.1.4	Nettoertrag	60
6.1.5	Abzug für Liegenschaftskosten	60
6.1.6	Abzug für Erneuerungsrückstellungen	61
6.1.7	Leerstand und Ertragsausfall	61
6.2	Zinssatz	62
6.2.1	Synthetisches Zinssatzmodell nach dem Opportunitätskostenprinzip	63
6.2.2	Zinssatzmodell mittels Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital (WACC)	64
6.3	Technische Entwertung	68
6.3.1	Reproduktionskosten	68
6.3.2	Entwertung und Instandsetzung	71
6.3.3	Behebung der technischen Entwertung	71
6.3.4	Technische Entwertung im Kontext zum CO ₂ -Gesetz	72

7	Discounted Cashflow DCF	73
7.1	Methodik: meistens 2 Phasen Modell	74
7.2	Elemente des 2-phasigen DCF	76
7.2.1	Phase 1	76
7.3	Phase 2	78
7.3.1	Exitwert (Nettoertragswert)	78

8	Sachwertmethoden	80
8.1	Bilanztechnische Sachwertmethode	80
8.2	Sachwertmethode (Realwertmethode)	80

9	Weitere Bewertungsmethoden	81
9.1	Realoptionen	81
9.2	Lageklassen	81
9.2.1	Methode Naegeli und deren Weiterentwicklungen	83
9.2.2	Lageklassen SIREA 2019/2020	85
9.3	Mischwert, Praktiker methode	91

SIREA Themenheft Immobilienbewertung

10	Bewertung von Land	92
10.1	Besondere Aspekte bei Bauland	93
10.2	Bewertungsmethoden für Bauland	94
10.3	Vergleichswertmethode und hedonisches Modell	95
10.4	Lageklassenmethode	95
10.5	Residualwertmethode (auch Differenzwertmethode oder Investorenrechnung)	95
10.5.1	Statische Residualwertmethode	96
10.5.2	Dynamische Residualwertmethode (DCF-Methode)	98
10.6	Kennwertmethode	99

11	Anforderungen an Bewertungsgutachten	100
----	--------------------------------------	-----

12	Schlussbetrachtungen	102
----	----------------------	-----

13	Literatur	103
----	-----------	-----

14	Autoren und Rechte	105
----	--------------------	-----