

Immobilien bewerten

Teil 2: Bewertungsarten



ZOLLINGER
IMMOBILIEN

Bei einer professionellen Bewertung stehen, je nach Art des Objektes, unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Verkehrswertes im Vordergrund. Hier ein Überblick über die wichtigsten Methoden:

Real- oder Substanzwertmethode

Diese Bewertungsmethode ist besonders für Immobilien geeignet, die keine Erträge abwerfen, also z.B. Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Liebhaberobjekte. Bei dieser Methode stehen die Bausubstanz sowie der Landwert im Vordergrund. Dem Gebäudevolumen wird ein realistischer Ansatz für die Baukosten zu Grunde gelegt.

Ertragswertmethode

Die Ertragswertmethode bestimmt anhand des Mietwertes den Verkehrswert einer Immobilie. Diese Bewertungsmethode kommt unter anderem bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern zur Anwendung, welche längerfristige Erträge abwerfen.

Barwertmethode

Die Barwertmethode ist eine der ältesten Bewertungsmethoden. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem zukünftigen Nutzen, welchen die Liegenschaft für einen festgelegten Zeitraum noch zu leisten vermag. Angewendet wird die Methode bei der Bewertung von Immobilien im Baurecht oder zur Bewertung des Wertanteils von Nutznießungs- und Wohnrechten.

DCF-Methode

In der Immobilienbewertung wird diese Methode bei Renditeobjekten, oftmals im Rahmen von geplanten Sanierungsmassnahmen, angewendet.

Vergleichswert- oder hedonische Methode

Die hedonische Bewertungsmethode basiert auf effektiv bezahlten Verkaufspreisen vergleichbarer Liegenschaften, welche in den vergangenen Monaten veräussert wurden. Für diese Methode gibt es diverse professionelle Tools, in welchen die Vergleichsdaten abrufbar sind. Diese Methode liegt aber auch den Online-Bewertungen zugrunde, welche über diverse Websites selbständig und kostenlos gemacht werden können. Die Qualität der Ergebnisse ist von der vorhandenen Datenmenge abhängig und kann stark von einem realistischen Verkehrswert abweichen.

Methoden zur Ermittlung des Landwertes

Residualwertmethode

Der Landwert ergibt sich mittels Rückwärtsrechnung aus dem Ertragswert oder

Verkaufserlös, abzüglich der entsprechenden Investitionen (Realwert). Die Methode ist anwendbar für Bauland sowie überbaute Grundstücke und Immobilienprojekte.

Lageklassen- oder Strukturzahlmethode

Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum Ertragswert, Verkaufserlös oder zu den Neuwerten der baulichen Anlagen. Sowohl das Lageklassen- wie auch das Strukturzahlmodell basiert auf statistischen Auswertungen.

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)