

Übersicht: Gebräuchlichste Bewertungsmethoden für Immobilien

Überblick über die Bewertungsmethoden				
Bewertungsmethode	Gegenstand	Anwendung	Vorteile	Nachteile
Vergleichsmethode	Vergleichswert ergibt sich durch die Handänderungsdaten von Vergleichsobjekten	falls Daten von Vergleichsobjekten vorhanden sind	Überblick	Meistens fehlen die Daten von Vergleichsobjekten, weil diese nicht bekannt oder nicht zugänglich sind
Hedonische Bewertungsmethode	Statistisch standardisiertes Vergleichsverfahren	Wohneigentum (EFH, StWE)	bei Wohneigentum: genügend Vergleichsobjekte und Handänderungen vorhanden	Ergebnis abhängig von Informationen und deren Qualität
Real- und Substanzwert-Methode	Wiederherstellungskosten + Landwert	Objekte ohne DCF- und Handänderungsdaten	berücksichtigt Alter und aktuellen Zustand	Situation des Immobilienmarkts wird nicht oder nur wenig berücksichtigt
Verkehrswert-Berechnung	Wertermittlung durch Berücksichtigung Real- und Ertragswert	Immobilien mit Erträgen	Gewichtung beider relevanten Bewertungskriterien (Real- und Ertragswert)	Fehlender Marktvergleich
Ertragswert-Berechnung nach DCF	Wert berücksichtigt inskünftig zu erwartende Erträge	Immobilien mit Erträgen	Besonders geeignet für Rendite-Immobilien; berücksichtigt Unterhaltsnachholbedarf sowie Chancen und Risiken	u.U. beschränkte Marktbezogenheit
Realloptions-Methode	Berechnung über Bar- resp. Ertragswert	Bauland und/oder Bauprojekte	berücksichtigt Marktentwicklung und bietet Entscheidungsvarianten	Komplexes Berechnungs-Modell
Nutzwert-Analyse	Wertermittlung durch den kapitalisierten Gebrauchsnutzen für den Nutzer	Managementimmobilien und Betreiberimmobilien	Wertermittlung für Immobilien ohne Markt	Ergebnis bringt nur Individual- und Marktwert
Ertragsbasierte Überschlags-Berechnung	Mietzins-Volumen : 6×100	Spontanbewertung für Überraschungsangebote Vertragsverhandlungen	Einfache Berechnung	Kenntnis des Mietzinsvolumens + Annahme eines Renditezinses (nicht Kapitalisierungsfaktor)
Multiplikator-Methode	Immobilien-Performance-Ermittlung (in Deutschland oder durch deutsche Investoren in der Schweiz)	Multiplikator = Kaufpreis : „Jahreskaltmiete“, nämlich: $100 \% : \text{Zinssatz} = \text{Faktor}$	Einfache Ermittlung, wenn Mietzinsdaten bekannt sind	Kenntnis der Kaufpreis und Mietzinsdaten