

# Ertragsmethoden

<p><b>Ertragswertmethode</b></p> <p>Methode, basierend auf dem unbefristet lange erzielbaren Ertrag eines Objektes.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Bewertung von Nutzobjekten mit unbefristeter Ertragsdauer, z.B. Bauten, bauliche Anlagen, Land mit Ertrag u. dgl.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA</b></p>
<p><b>Barwertmethode</b></p> <p>Methode, basierend auf dem während einer befristeten Dauer erzielbaren Ertrag.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Bewertung von Nutzobjekten mit befristeter Ertragsdauer, z. B. befristete Dienstbarkeiten oder befristete Nutzungsdauer bei Bauten, bauliche Anlagen, Land mit Ertrag u. dgl.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA</b></p>
<p><b>Discounted Cashflow-Methode</b></p> <p>Methode, basierend auf den jährlich erzielbaren Cashflows eines Objektes.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Bewertung von Objekten mit unbefristeten oder befristeten, konstanten oder unregelmässigen Erträgen: z. B. Renditeobjekte.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA</b></p>
<p><b>Residualwertmethode</b></p> <p>Eine Anwendung der Ertragswertmethode, indem vom zukünftigen hypothetischen Ertragswert die zu dessen Erzielung notwendigen Investitionskosten subtrahiert werden.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Verbreitete Anwendung als Investitionsrechnung, für Investitionsentscheide, für Kontrollrechnungen, zur Plausibilisierung von Ertragswertschätzungen.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>NEIN</b> für Landbewertungen.</p> <p><b>JA</b> für Ertragsobjekte.</p>

# Preisvergleichsmethoden

<p><b>Vergleichswertmethode</b></p> <p>Methode, basierend auf Vergleichen mit den Kaufpreisen anderer Objekte.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Nur für Bewertung von Land, Zusatzland etc. Für bauliche Objekte nicht geeignet.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA</b></p>
<p><b>Kennwertmethode</b></p> <p>Methode, basierend auf Kennwerten wie z. B. Quadratmeterpreis pro Wohnfläche. Bundesgerichtlich nicht anerkannte Methode.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Nur für approximative Beurteilung von Kaufpreisen üblicher Wohnbauten, hauptsächlich angewendet bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>NEIN</b> Keine gerichtliche Anerkennung.</p>
<p><b>Hedonische Methode</b></p> <p>Methode, basierend auf statistischen Auswertungen von Kaufpreisen. Bundesgerichtlich anerkannte Methode.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Für informative Berechnungen, hauptsächlich angewendet bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Liefert Preis, nicht Wert.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA MIT VORBEHALT</b> Die Resultate sind weder überprüfbar noch nachrechenbar. Nicht für alle Objektarten.</p>

## Weitere Methoden

<p><b>Lageklassenmethode</b></p> <p>Methode zur Aufteilung des Ertragswertes in seine Anteile „relativer Bauwert“ und „relativer Landwert“. Sie ist keine wert-berechnende, sondern eine wert-teilende Methode.</p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Für die Berechnung des Zustandswertes. Als Sekundärmethode auch für Landwertberechnungen von Bauland, wenn keine oder ungeeignete Vergleichsdaten vorliegen.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>JA MIT VORBEHALT</b> für Bauland, wenn keine oder ungeeignete Vergleichsdaten vorliegen.</p>
<p><b>Realwertmethode</b> <b>Mischwertmethode</b> <b>Punktierungsmethode</b></p>	<p><b>Anwendung</b></p> <p>Nicht geeignet für Verkehrswertschätzungen.</p>	<p><b>Verkehrswerteignung</b></p> <p><b>NEIN</b></p>

Quellenangabe des Inhalts:

Die Immobilienbewertung / Schätzerwissen im Überblick, Autor: Francesco Canonica, Bern, Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV, 2009