

Methoden	Anwendungen	Bemerkungen
<p>Ertragskapitalisierung</p> <p>Wert ergibt sich durch die Kapitalisierung der jährlich erzielbaren Brutto-oder Nettomieteträge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Auf alle Objektarten anwendbar, welche Ertrag abwerfen. – Besondere Eignung für Liegenschaften mit konstanten Erträgen (potenzielle Einnahmeströme). 	<ul style="list-style-type: none"> – Je weniger vergleichbare Liegenschaften, desto weniger geeignet. – In der Schweiz für Renditeliegenschaften kaum ausreichende Daten vorhanden
<p>Barwertmethode</p> <p>Wert setzt sich aus einzelnen Barwerten von über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen zusammen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Auf alle Objektarten anwendbar, welche Ertrag abwerfen. – Besondere Eignung für Liegenschaften mit zeitlich limitierten und variablen Erträgen (über oder unter Markt liegende Mietzinse, Leerstände, Baurechte, Personaldienstbarkeiten). 	<ul style="list-style-type: none"> – Daten von Vergleichsobjekten für Renditeliegenschaften nur in Grossstädten und ihren Agglomerationen ausreichend vorhanden.
<p>Discounted–Cash–Flow–Methode</p> <p>Wert leitet sich aus der Summe der in den einzelnen Zeitperioden anfallenden und diskontierten Geldströme ab.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Auf alle Objektarten anwendbar, welche Ertrag abwerfen. – Besondere Eignung für Liegenschaften mit veränderlichen Erträgen und Kosten. – Anwendung bei Investitionsrechnungen, Unternehmensbewertungen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dynamische Ertragswertmethode, erweiterte Barwertmethode. – Differenzierte und transparente Aussagen zu Ertrag, Ertragsausfall, Kosten und Risiko. – Hohe Anforderung an den Bewerter. – Häufigste Methode für Bewertung von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern. – Breit verwendete Methode bei institutionellen Investoren u.a. für Managementinformationen. – Grosse Vielfalt von Modellen in der Praxis vorhanden (reale/nominale Cash-Flow- Statements, Ein-/Zweiperiodenmodell, Diskontierung des NOI/FCF mit Gesamtrendite/ WACC, Investitionsrechnungen anhand IRR.