

# DIE BEWERTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

*7. Auflage des THE APPRAISAL OF REAL ESTATE, verarbeitet und herausgegeben vom Textbook Revision Subcommittee vom AMERICAN INSTITUTE OF REAL ESTATE APPRAISERS.*

*1. Auflage übersetzt aus dem Amerikanischen. Überarbeitet durch den Verein zur Herausgabe von Immobilien-Fachbüchern, im Auftrag von FIABCI - Schweiz.*

AMERICAN INSTITUTE OF REAL ESTATE APPRAISERS  
430 N. Michigan Avenue - Chicago, Illinois



1394

# INHALTVERZEICHNIS

VORWORT DES ORIGINALS	V
VORWORT DES ÜBERSETZERS	VII
1. NATUR UND ZWECK DER BEWERTUNG	1
Wertbestimmung und Beurteilung	2
Kräfte, die den Wert von Immobilien beeinflussen	3
Zielsetzung einer Bewertung	5
Definition einer Bewertung	5
Ebenen der Immobilienbewertung	6
Anwendungsgebiete einer Bewertung	8
Die Bedeutung des Schätzers für die Gemeinschaft	10
2. NATUR VON IMMOBILIEN UND DEREN WERT	11
Der Rechtsbegriff des Eigentums	12
Einige Grundsätze des Sachenrechts	12
Das Grundeigentum	13
Erwerb des Grundeigentums	16
Bedeutung des Ausdrucks « Wert »	18
Faktoren, die Wert schaffen	23
Tauschwert und Gebrauchswert	25
Subjektive Wertbegriffe beim Käufer und Verkäufer	29
Zusammenfassung	33
3. GRUNDPRINZIPIEN VON IMMOBILIENWERT	34
Erwartungsprinzip	34
Ersetzungsprinzip	35
Veränderungsprinzip	36
Wettbewerbsprinzip	37
Gleichgewichtsprinzip	38
Ausgewogenheitsprinzip	42
Angebot und Nachfrage	45

Optimale Nutzung	47
Widerspruchsfreie Nutzung	50
Zusammenfassung	y 50
4. DAS VERFAHREN ZUR WERTBESTIMMUNG	56
Definition des Problems	56
Vorbereitende Übersicht und Entwurf	63
Das Sammeln und Analysieren von Daten	68
Landwert	72
Anwendung der drei Methoden	73
Abstimmen von Wertanzeichen	81
Die abschliessende Schätzung und der Bericht über den definierten Wert	82
5. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	83
Allgemeine Wirtschaft	83
Nationale Wirtschaft	84
Regionale Wirtschaft	84
Bevölkerung	85
Kaufkraft	86
Preisniveau	89
Beschäftigung und wirtschaftliche Basisanalyse	89
Periodische Bautätigkeit	91
Wirtschaftliche Anzeichen	93
Baukosten	95
Zinssätze	95
Andere Entwicklungen	96
Zusammenfassung	96
6. NACHBARSCHAFTSANALYSE	98
Identität von Stadtvierteln	99
Die Grenzen eines Stadtviertels	101
Die Veränderlichkeit von Stadtvierteln	101
Die Bedeutsamkeit von Objektivität bei der Nachbarschaftsanalyse	102
Das Analysieren des Wohngebietes	103
Die Analyse einer Mehrfamilienhaussiedlung	111
Die Analyse eines Geschäftsviertels	112
Die Analyse eines Industrieviertels	116
Landwirtschaftliche Siedlungen	118
Zusammenfassung	119
7. BODEN- ODER GRUNDSTÜCKSANALYSE	121
Ziel der Boden- oder Grundstücksanalyse	122

Erforderliche Daten	125
Verhältnis des Grundstücks zur Struktur des Baugrundes	134
Optimale Nutzung	143
Zusammenfassung	144
8. WERTBESTIMMUNG VON ÜBER- UND UNÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKEN	146
Die Vergleichswertmethode	147
Bodenwertbestimmungen durch das Zuerkennungs- oder Abstraktionsverfahren	152
Bodenwertbestimmung durch Analyse der zu erwartenden Nutzung oder Erschliessung	154
Grundwertermittlung durch Grundresttechnik	155
Zusammenfassung	157
9. STILRICHTUNGEN IM WOHNUNGSBAU, FUNKTIONELLER NUTZEN	159
Architektur	159
Ändernde Stilansprüche	160
Material Verwendung und Formgebung/Gestaltung	161
Verhältnis zum Grundstück	162
Funktioneller Nutzen	163
Ausstattung	174
Zusammenfassung	177
10. FUNKTIONELLER NUTZEN BEI GESCHÄFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDEN	178
Einzelhandelsgebäude und Einkaufsbereiche	179
Bürogebäude	182
Industriegebäude	185
Geschäftsgebäude	188
Landwirtschaftlich genutzte Gebäude	194
Zusammenfassung	194
11. BAUMATERIALIEN UND AUSSTATTUNG	196
Klima	197
Verfügbarkeit der Materialien	197
Technische Ausstattung	198
Analyse der Baumaterialien	200
Fundament	201
Gerüst und Verkleidung	202
Aussenmauern	204
Böden	205
Innenausstattung	207

Dächer und Dachrinnen	210
Heizung	211
Klimatisierung	215
Installationen	216
Elektrische Versorgung	218
Sonstige Ausstattung	219
Zusätzliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück	220
Begutachtung des Zustandes	221
Kontrollliste	222
12. SCHÄTZUNG DER BAUKOSTEN	224
Bedeutung der Wiederherstellungskosten	225
Methoden zur Schätzung der Wiederherstellungskosten	226
Die Mengenübersichtsmethode	227
Beschrieb	231
Einheits-Kostenmethode	234
Vergleichsmethoden auf Quadratmeter- und Kubikmeterbasis	236
Ermittlung des umbauten Raumes	237
Trendermittlung durch Kostenindizes	244
Zusammenfassung	246
13. WERTMINDERUNG	248
Methoden zum Schätzen einer Wertminderung durch Abnutzung	251
Indirekte Methoden der Analyse	252
Direkte Methode	253
Die Aufgliederungsmethode	264
Wirtschaftliche Faktoren, welche die Wertminderung ausgleichen	274
Durch Wertminderung gesunkene Kosten und Wert	275
Zusammenfassung	276
14. DIE KOSTENMETHODE	279
Zugrundeliegende Prinzipien	280
Die Landbewertung	281
Direkte und indirekte Baukosten	281
Gewinn des Erschliessers	285
Gebäudebesichtigung	286
Ausarbeitung der Schätzung	287
Zusammenfassung	289
15. DIE VERGLEICHS WERTMETHODE: GRUNDPRINZIPIEN	291
Schritte bei der Vergleichswertmethode	292

Marktuntersuchung	292
Datenprogramm	293
Faktoren beim Vergleich von Direktverkäufen	298
Vergleichseinheiten	302
Bereinigungsmethoden	302
Bruttomietmultiplikator	304
Marktdatenanalyse	306
Zusammenfassung	312
<b>16. DIE VERGLEICHSWERTMETHODE: ANWENDUNG</b>	<b>315</b>
Einfamilienhaus	315
Mehrfamilienhaus	317
Einzelhandelsobjekte	318
Leichtindustrielle Objekte	322
Eingeschossige Industriegebäude	324
Mehrgeschossiges gewerbliches Objekt	326
Anwendung der Vergleichseinheiten	328
Anzahl der Verkäufe	329
Die statistische Analyse beim Direktverkaufsvergleich	330
Zusammenfassung	332
<b>17. DIE ERTRAGSWERTMETHODE</b>	<b>334</b>
Die Entwicklung der Ertragswertmethode in der Vergangenheit	335
Verfahren zur Ermittlung des Ertragswertes	340
Marktwert und Investitionswert	341
Voraussetzungen für die Ertragswertmethode	341
Anwendbarkeit der Kapitalisierungsmethoden	342
Zusammenfassung	343
<b>18. SCHÄTZUNG DES BRUTTOERTRAGES</b>	<b>344</b>
Quantität des voraussichtlichen Bruttoertrages	347
Qualität und Dauerhaftigkeit des Ertrages	349
Begriffe im Zusammenhang mit Mieteinnahmen	350
Arten von Miet- oder Pachtvereinbarungen	351
Mieteinheitsfaktoren	354
Vergleichbare Mieten	357
Miet- oder Pachtanalyse	358
Realer Bruttoertrag	360
Zusammenfassung	365
<b>19. AUSGABENANALYSE</b>	<b>367</b>
Periodische Ausgabenschwankungen	368
Einstufung der Ausgaben	369

Fixe Ausgaben	370
Variable Ausgaben	371
Rückstellungen für die Wiederbeschaffung	375
Vergleichbare Kosten pro Einheit und Ausgabenkoeffizienten	377
Die Verwendung von Einnahmen- und Ausgabenrechnungen	378
Zu kapitalisierender Nettoertrag	381
Zusammenfassung	381
20. KAPITALISIERUNGSSÄTZE	383
Rendite-Satz	386
Der Einfluss der Ertragsqualität auf die Rendite-Sätze	388
Die Gesamtrate	389
Der Einfluss von Einkommenssteuervorteilen	392
Risiko- und Wiedererlangungsraten	392
Das Ableiten der Sätze aus Marktdaten	394
Das Ableiten der Wiedererlangungsrate aus einem Verkauf	395
Bestimmung des Risikosatzes unter Verwendung eines « band of investment»	397
Ermittlung des Eigenkapitaldividendensatzes unter Verwendung eines « band of investment»	399
Ermittlung der Gesamtrate unter Verwendung eines « band of investment»	400
Ermittlung des Risikosatzes durch Direktvergleich	401
Ermittlung des Eigenkapitalzinssatzes anhand von Marktverkäufen	403
Ermittlung des Risikosatzes durch Vergleich von Qualitätsmerkmalen	405
Bestimmung der Rendite anhand eines Bruttomietmultiplikators	407
,« Split rates»	409
Zusammenfassung	410
21. EINFACHE UND ANNUITÄTEN-KAPITALISIERUNG	412
Einfache Kapitalisierung	412
Einfache Kapitalisierung mit linearer Wiedererlangung	419
Die Resttechniken	425
Annuitätenkapitalisierung	440
Zusammenfassung	450
22. FREMD-/EIGENKAPITAL-ANALYSE UND DISKONTIERUNG DES CASH-FLOWS	454
Fremd-/Eigenkapital-Analyse	454
Berechnung der Eigenkapitalrendite	472

Diskontierung des Cash-flows	475
Die Diskontierung des Cash-flows bei der Wertbestimmung	477
Zusammenfassung	481
23. DIE WERTBESTIMMUNG VON EIGENTUMSTEIL- RECHTEN	485
Miet- oder pachtvertraglich begründete Rechte	485
Rechte und Ansprüche	515
Zusammenfassung	522
24. SANIERUNG, MODERNISIERUNG UND NEUGESTAL- TUNG	524
Sanierung	525
Modernisierung	525
Neugestaltung	526
Kosten	527
Massgebende Grundsätze	528
Verfahren	529
Schlussfolgerung hinsichtlich wirtschaftlicher Durchführbar- keit	532
Zusammenfassung	533
25. ABSTIMMUNG DER WERTANGABEN	535
Nachprüfung des Bodenwertes	536
Nachprüfung der Kostenmethode	536
Nachprüfung der Vergleichswertmethode	537
Nachprüfung der Ertragswertmethode	537
Ergebnis	538
26. DER SCHÄTZUNGSBERICHT	539
Der mündliche Bericht	539
Zertifikat oder Brief	539
Bericht unter Verwendung eines Formulars	540
Bericht in Form einer Darstellung	540
Präsentation	541
Aufstellung des Berichtes	542
Einleitung	544
Beschreibung, Analysen und Ergebnisse	546
Beilage	556
Zusammenfassung	557
Anhang A	559
STANDESREGELN	561



Anhang B	563
ZINSESZINSTABELLEN	565
Aufbau der grundlegenden Zinstabellen	565
Der Betrag, auf den Eins anwachsen wird	568
Betrag von Eins pro Periode oder der künftige Wert von Eins pro Periode	570
Tilgungsfaktor	570
Gegenwartswert von Eins	571
Gegenwartswert von Eins pro Periode	571
Teilzahlungs- oder Amortisationsfaktoren	575
Anhang C	641
MATHEMATIK IN DER SCHÄTZUNG	643
Grundrechenoperationen für die Verarbeitung von Daten	643
Algebra	647
Anhang D	653
STEUERN	655
Die lokalen Situationen	655