

## **Thema: Bewertungsverfahren II**

### **Skizzieren Sie die Annahmen der drei Bewertungsmethoden.**

(1) Kaufpreisorientierte Bewertung: Der Preis am Immobilienmarkt spiegelt den Wert der Immobilie wieder und die Effizienz der Immobilienmärkte wird unterstellt.

(2) Substanzorientierte Bewertung: Ein Entscheidungsträger steht zumindest hypothetisch vor der Wahl, entweder eine bestehende Immobilie zu erwerben oder diese selbst zu errichten.

(3) Performanceorientierte Bewertung: Der Wert einer Immobilie ergibt sich aus dem Verhältnis von Nutzen und Kosten des Bewertungsobjekts.

### **Differenzieren Sie die performanceorientierten Bewertungsverfahren von den kaufpreisorientierten und substanzorientierten Bewertungsverfahren.**

# Im Gegensatz zu den kaufpreisorientierten oder den substanzorientierten Bewertungsverfahren sind bei der ökonomischen Bewertung Opportunitätskosten einer suboptimalen Verwendung der Immobilie zu berücksichtigen.

# Beispielsweise entgehen einem Immobilieneigentümer durch die Selbstnutzung der Immobilie Mieterträge, die in der performanceorientierten Bewertung berücksichtigt werden.

# Als Maßstab für die Höhe der Opportunitätskosten gilt das Highest-and-Best-Use-Konzept.

### **Was versteht man unter dem Highest-and-Best-Use-Konzept?**

Im Highest-and-Best-Use-Konzept wird zunächst nach der bestmöglichen Verwendung der Immobilie gesucht, um anschließend die Differenz zum Status quo bei der Bewertung in Ansatz zu bringen.

### **Nennen Sie mindestens vier performanceorientierte Bewertungsverfahren.**

- # Ertragswertverfahren
- # Residualwertverfahren
- # Kapitalmarktorientierte Immobilienbewertung
- # Immobilienbewertung auf Grundlage vollständiger Finanzpläne
- # Realoptionswert
- # Nutzen-Kosten-Untersuchungen (u.a. Nutzwertanalyse)