

# BEWERTUNGSMETHODIK – GRUNDSÄTZE

- 1 Eine Bewertungsmethodik, welche auf dem Lebenszyklusmodell basiert, verfolgt eine gesamtheitliche Finanzbetrachtung der Immobilie. Mit dem Lebenszyklusmodell werden u.a. die Werte einer Immobilie vor dem Hintergrund der gesamten Nutzungsdauer betrachtet.
- 2 Das Lebenszyklusmodell ist deckungsgleich zur Norm SIA 480 (2016) 'Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau'.
- 3 Jeder Liegenschaftswert setzt sich aus dem zum Bewertungszeitpunkt gültigen Landwert und dem Zeitbauwert zusammen.
- 4 Marktdaten belegen, dass mit zunehmender Lagequalität die Baustandards (Neubaukosten) linear zunehmen, während die Landwerte exponentiell steigen.

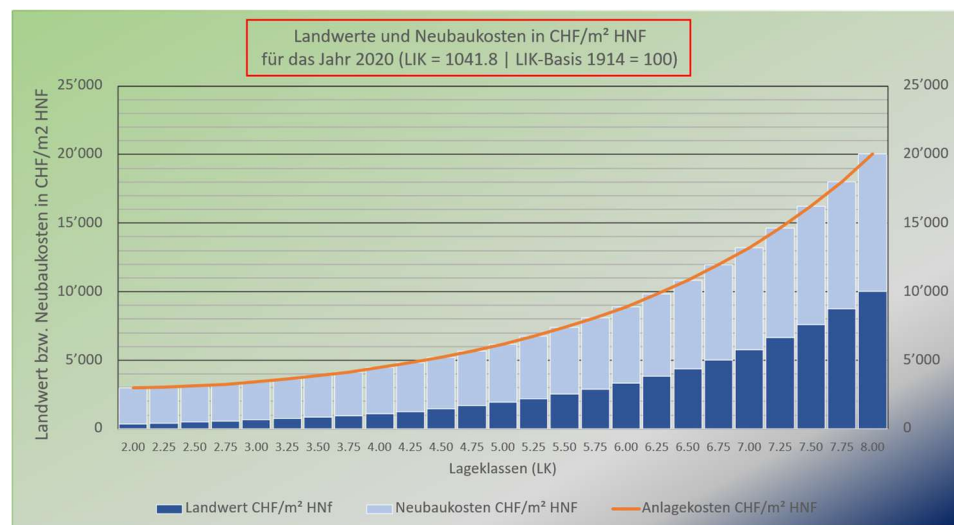


Abbildung 1 Anlagekosten, aufgeteilt nach Landwerten und Neubaukosten in Abhängigkeit der Lagequalität für das Jahr 2020 für LK 2.00 bis LK 8.00

- 5 Zeitreihen  
Zeitreihen zum Landwert beinhalten die Entwicklung der Lagequalität und den Einfluss der Teuerung.  
Zeitreihen zum Wert der Bausubstanz beinhalten die Entwicklung der Zeitbauwerte<sup>1</sup> und den Einfluss der Teuerung.
- 6 Wertentwicklung einer Gesamtimmobilie:  
Der Wertveränderungsprozess von Gesamtimmobilien besteht aus den beiden Zeitreihen Landwert und Zeitbauwert.

## WERTVERÄNDERUNGEN LAND UND BAU

- 7 Die Landwertveränderung ist i.d.R. eine Wertzunahme durch Verbesserung der Lagequalität. Der Landwert richtet sich nach dem maximal möglichen Nutzungspotenzial gemäss den Swiss Valuation Standards SVS<sup>2</sup>. Die ausgewiesenen Landwerte sind damit unabhängig von der jeweils vorhandenen Bausubstanz.

<sup>1</sup> Bei der Beurteilung des Zeitbauwertes wird von den Neubaukosten ausgegangen und die Altersentwertung in Abzug gebracht.

<sup>2</sup> Swiss Valuation Standards SVS Ziff. 4.1.2: Bewertungsgrundsatz 'Highest and Best Use Value'

## Bewertungsmethodik – Grundsätze

- 8 Der Zeitbauwert widerspiegelt den Wert der Bauteile infolge Altersentwertung sowie zyklischer Instandsetzungen, abgeleitet aus den seinerzeitigen Erstellungskosten (damit wird der vorgefundene Baustandard abgebildet) und der spezifischen Nutzungsdauer der Bauteile.
- 9 Die Landwert- und Zeitbauwertveränderungen müssen real (teuerungsbereinigt) und nominal (der Kaufkraft des Zahlungsmittels entsprechend) ausgewiesen werden können.

### RELATION ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND HAUPTNUTZFLÄCHE

- 10 Ausgehend von der Grundstücksfläche ist die Ausnutzungsziffer (AZ) bzw. die Baumassenziffer (BMZ) landwertbestimmend. AZ bzw. BMZ sind in den Bau- und Zonenordnungen (BZO) festgelegt. Diese definieren die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)<sup>3</sup> bzw. die zulässige Baumasse (BM) und dadurch die realisierbare Hauptnutzfläche (HNF). Die realisierbare HNF ist, zusammen mit der Lagequalität, bestimmend für den Grundstückswert.
- 11 Bei Kernzonengrundstücken fehlen i.d.R. AZ bzw. BMZ. In Kernzonen werden Stockwerkzahl, Grenzabstände, Gebäudelängen und Gebäudehöhen definiert. Um in Kernzonen die maximal realisierbare Hauptnutzfläche (HNF) zu quantifizieren, sind Bebaubarkeitsstudien zu erstellen.

### BEWERTUNGSGRUNDSATZ GEMÄSS HEUTIGEN BEWERTUNGSSTANDARDS

- 12 Gemäss Swiss Valuation Standards SVS Ziff. 4.1.2 ist der Bewertungsgrundsatz 'Highest and Best Use Value' für die Marktwertermittlung des Landwertes anzuwenden. 'Highest and Best Use Value' bedeutet, dass der Marktwert von Grundstücken auf der Basis des maximalen Nutzungspotenzials zu ermitteln ist, also auch das vorhandene, nicht realisierte Nutzungspotenzial umfasst.

---

<sup>3</sup> Im Kanton Zürich gehören zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) die Nutzflächen eines Gebäudes, inklusive der Innen-, jedoch ohne die Aussenwandquerschnitte. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Terrassen sowie Balkone.