

Wüest & Partner

Methodenbeschrieb Baulandwerte

Die Berechnung der Baulandwerte basiert auf der so genannten Residualwertmethode, bei der von den Marktwerten einer Liegenschaft die Baukosten in Abzug gebracht werden. Die wertmässige Differenz (Residuum) wird dem Land zugesprochen und kann auch in Franken pro Quadratmeter ausgewiesen werden. Die Festlegung der Marktwerte geschieht dabei nutzungsspezifisch. Einfamilienhäuser werden nach dem statistischen Vergleichsverfahren eingeschätzt (hedonische Bewertung), Marktwerte von Renditeliegenschaften (MFH, Geschäft, Gewerbe/Industrie) werden mittels risikogerechter Kapitalisierung der Marktmieten eruiert.

Wüest & Partner stützt sich bei der Festlegung der Marktwerte gängiger Objekte auf erprobte Bewertungsmodelle und Erfahrungen aus der Bewertungspraxis. Die bei Renditeobjekten eingenommene Sichtweise institutioneller Investoren führt unter Umständen zu tieferen Landwerten an peripheren Lagen als in der Praxis von anderen Marktakteuren (bspw. Privatpersonen) effektiv bezahlt wird. Im Weiteren können im Modell die geltenden kommunalen Bau- und Zonenordnungen nicht speziell berücksichtigt werden. Sonderbauvorschriften und von der Norm abweichende Regelungen (etwa bei den Ausnützungsziffern) sind aber wertrelevante Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt.

Die Erstellungskosten stützen sich auf Benchmarks. Sie können nach Nutzung, Ausbaustandard, geografischer Raum und Ortstypologie (Stadt, Land etc.) differenziert werden.

Die Modellrechnung findet auf Stufe der politischen Gemeinden und in den Grosstädten auf Stufe der Stadtkreise statt. Die Baulandwerte werden als Quantile ausgewiesen. Quantile stellen ein Streuungsmass dar, durch deren Ermittlung sich Aussagen über die Verteilung der modellierten Baulandwerte respektive der Lagequalität treffen lassen. Das 10%-Quantil entspricht einer einfachen, das 50%-Quantil (Median) einer mittleren und das 90%-Quantil einer gehobenen Lage. Die Baulandwerte sind beliebig auf übergeordnete Regionalisierungen aggregierbar (MS-Regionen, Kantone etc.). Wüest & Partner modelliert die Baulandwerte für vier verschiedene Nutzungen.

Komponente	Nutzungen	Methode	Faktoren
Marktwert Objekt	EFH	Hedonische Bewertung	Nutzung
	MFH	Kapitalisierung Marktmieten	Lage
	Geschäft*	Kapitalisierung Marktmieten	Standort
	Gewerbe/Industrie	Kapitalisierung Marktmieten	Zustand Objektgrösse
Erstellungskosten	EFH	Spezifische Kostenbenchmarks	Nutzung
	MFH		Gemeindetyp
	Geschäft*		
	Gewerbe/Industrie		
Landwert	EFH	Residualwert	Nutzung
	MFH	Marktwert – Erstellungskosten	Lagequalität
	Geschäft*		Gemeindetypische
	Gewerbe/Industrie		Ausnützungsziffern

* Musterobjekt mit 80 Prozent Büro- und 20 Prozent Verkaufsnutzung

Übersicht Komponenten der angewandten Residualwertberechnung und berücksichtigte Faktoren