

Anhang Schätzungsanleitung

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 5: Tabellen

Tabellen

Nr.	Allgemeine Tabellen	Seite
1.	Abbruchkosten	2
2.	Richtwerte für die Bestimmung des Neuwertes	3
3.	Prozentanteile an den Gebäudekosten	4
4.	Zürcher Index der Wohnbaukosten	5
5.	Luzerner Baukostenindex für Scheunen	6
6.	Lageklassenschlüssel Wohnbauten	7
7.	Lageklassenschlüssel Gewerbe (ohne Industrie)	8
8.	Landwertanteil	9
9.	Lebensdauer von Baumaterialien	10
10.	Bestimmung des wirtschaftlichen Alters	11
11.	Wertminderungstabelle	12
12.	Nutzflächen	13
13.	Raumeinheiten (RE)	14
14.	Korrekturfaktoren Zuschläge/Abzüge für Mietpreisniveau	16
15.	Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung	19
16.	Umsatzmiete in Prozenten	20
17.	Mietpreisindex	21
18.	Landesindex der Konsumentenpreise	22
19.	Rentenbarwertfaktoren jährlich nachschüssig	24
20.	Abzinsungsfaktoren	27
Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser		
21.	Kapitalisierungssatz	31
22.	Ertragswertgewichtung	32
Einfamilienhäuser		
23.	Kapitalisierungssatz	33
24.	Ertragswertgewichtung	34
Gastgewerbe		
25.	Abgrenzung Gross- und Kleininventar	35
26.	Bewertungskriterien	36
27.	Sitzplatzberechnung, Umsatzbestimmung pro Sitzplatz, Mietwertansätze Restauration	37
28.	Umsatz pro vollbeschäftigte Person, Mietwertansätze Logement	38
Beispiele		
Industrielle Grundstücke		
29.	Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes	39
Spezielle Objekte		
30.	Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes	40

1. Abbruchkosten

Die Kubikmeterpreise beziehen sich auf den umbauten Raum der Gebäude.

Konstruktionsart	1992 Fr./ m ³	1994 Fr./ m ³	1996 Fr./ m ³	1998 Fr./ m ³	2000 Fr./ m ³	2002 Fr./ m ³
Reine Holzbauten	22.--	22.--	22.--	21.--	22.--	26.--
Backsteinwände / Holzdecken	24.--	24.--	24.--	22.--	24.--	28.--
Backsteinwände / Eisenbetondecken	28.--	28.--	28.--	26.--	28.--	32.--
Reine Eisenbetonbauten	32.--	30.--	30.--	28.--	30.--	35.--
Eisenbeton-Skelettbau	26.--	26.--	26.--	26.--	26.--	28.--
Stahlstützen / Eisenbetondecken	27.--	25.--	25.--	24.--	25.--	27.--
Stahlbau verschraubt	23.--	20.--	20.--	19.--	23.--	22.--
Stahlbau verschweisst / genietet	24.--	22.--	22.--	21.--	25.--	24.--

In diesen Werten sind die durchschnittlichen Kosten für Abbruch, Zerkleinern des Abbruchmaterials, Abfuhr und allfällige Deponiegebühr enthalten.

Spezialarbeiten	1994	1996	1998	2000	2002
Brandmauersicherung aus DIN-Trägern	Fr. 4'000.-- je Bund	Fr. 4'000.-- je Bund	Fr. 3'500.-- je Bund	Fr. 4'000.-- je Bund	Fr. 4'000.-- je Bund
Staubwand (Holzmasten mit Brettverschalung)	Fr./m ² 30.--	Fr./m ² 30.--	Fr./m ² 27.--	Fr./m ² 28.--	Fr./m ² 30.--
Brandmauerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	Fr./m ² 29.--	Fr./m ² 29.--	Fr./m ² 28.--	Fr./m ² 32.--	Fr./m ² 34.--

2. Richtwerte für die Bestimmung des Neuwertes

Stand 2003 (Quelle Zürcher Index der Wohnbaukosten)

Bau- klasse 1)	Baubeschrieb	Baukosten je m ³ umbauter Raum (SIA-Norm 116) Fr.	
		EFH	MFH
	Wohnbauten		
I	Einfachste ländliche Bauweise, nur mit allernötigsten Installationen	425	350
		500	425
II	Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche	475	400
		550	475
III	Durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau	525	450
		600	525
IV	Einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend	575	500
		700	575
V	Überdurchschnittliche Qualität, sorgfältiger und komfortabler Ausbau	675	550
		800	675
VI	Vornehm, beste Qualität, gediegener Ausbau, hoher Komfort	750	625
		950	750
	Grossgewerbe und Industrie	2)	
I	Werkhallen, Lagerhallen nicht unterkellert, eingeschossig, Raumhöhe über 5 m, leichte Konstruktion, ohne Heizung oder nur mit Luftheizapparaten	100 - 200	
II	Lagerhäuser in massiver Konstruktion, mit oder ohne Unterkellerung, ohne besonderen Ausbau, ein- oder mehrgeschossig, ungeheizt	150 - 250	
III	Werkstattgebäude, mit oder ohne Unterkellerung, massive Konstruktion, beheizt, Wasser- und Elektroanschlüsse für Maschinenpark, ein- und mehrgeschossig	200 - 325	
IV	Werkstattgebäude ohne besonderen Innenausbau, aber mit umfangreicheren technischen Anlagen, Wasser, Licht- und Kraftstrom, Ventilation, Lifte, Hebebühnen, mit Werkstattbüro, Spedition etc.	275 - 375	

1) = Bauklassen nach SIA Ordnung Nr. 102

2) = den Preisen liegen eine Werkhalle, ein Lagerhaus oder ein Werkstattgebäude mit je 5000 m³ zugrunde

EFH = den Preisen liegt ein Einfamilienhaus mit 800 m³ zugrunde

MFH = den Preisen liegt ein Mehrfamilienhaus mit 5000 m³ (8 Wohnungen mit Autoeinstellhalle 8 Plätze) zugrunde. Zuschlag für Aufzug Fr. 15.-- bis Fr. 20.-- pro m³.

3. Prozentanteile an den Gebäudekosten BKP 2

Stand 2003 (Quelle Zürcher Index der Wohnbaukosten)

Anteil Gebäude, BKP 2 an den Gesamtkosten (906.3 ‰ = 100 ‰)

Diese Tabelle gilt für ein Mehrfamilienhaus mit mittlerem Standard — Baujahr 1985

BKP	Arbeitsgattung	%	inkl. BKP 29 (Honorare) %
20	Baugrube	2.73	3.12
21	Rohbau 1	35.95	41.11
22	Rohbau 2	9.42	10.77
	Total BKP 20, 21, 22	48.10	55.00
23	Elektroanlagen	4.63	5.29
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	4.10	4.69
25	Sanitäranlagen	8.16	9.33
26	Transportanlagen	0.56	0.64
	Total BKP 23, 24, 25, 26	17.45	19.95
27	Ausbau 1	12.60	14.41
28	Ausbau 2	9.30	10.64
	Total BKP 27, 28	21.90	25.05
29	Honorare	12.55	-
	Total	100.00	100.00

4. Zürcher Index der Wohnbaukosten

01.06.1939	100.0								
01.08.1940	112.4								
01.08.1945	163.7								
01.08.1950	179.5								
01.08.1955	201.1								
01.08.1957	212.9	01.08.1957	100.0						
01.08.1960	227.0								
01.08.1965	310.6								
01.04.1966	319.7		150.1						
01.10.1966			149.6	01.10.1966	100.0				
01.04.1967	322.6		151.5		101.3				
01.04.1968	325.4		152.8		102.1				
01.04.1969	331.4		155.6		104.0				
01.04.1970	374.7		175.9		117.6				
01.04.1971	421.2		197.8		132.2				
01.04.1972	466.0		218.8		146.3				
01.04.1973	512.7		240.8		160.9				
01.04.1974	557.5		261.8		175.0				
01.04.1975	535.5		251.4		168.1				
01.04.1976	500.4		235.0		157.1				
01.04.1977	515.1		241.9		161.7	01.04.1977	100.0		
01.04.1978	531.3		249.5		166.8		103.1		
01.04.1979	549.2		257.9		172.4		106.6		
01.04.1980	600.0		281.7		188.3		116.5		
01.04.1981	654.1		307.1		205.3		127.0		
01.04.1982	698.4		328.0		219.2		135.6		
01.04.1983	670.2		314.7		210.3		130.1		
01.04.1984	670.3		314.8		210.4		130.1		
01.04.1985	684.8		321.6		214.9		132.9		
01.04.1986	705.2		331.1		221.3		136.9		
01.04.1987	718.9		337.6		225.7		139.6		
01.10.1987	723.4		339.7		227.1		140.4		
01.04.1988	750.3		352.3		235.5		145.7		
01.10.1988	756.7		355.3		237.5		146.9	01.10.1988	100.0
01.04.1989	790.1		371.0		248.0		153.4		104.4
01.10.1989	802.4		376.8		251.8		155.8		106.0
01.04.1990	858.5		403.1		269.4		166.7		113.5
01.10.1990	866.5		406.9		272.0		168.2		114.5
01.04.1991	911.2		427.8		286.0		176.9		120.4
01.10.1991	903.0		424.0		283.4		175.3		119.3
01.04.1992	905.2		425.0		284.1		175.7		119.6
01.10.1992	874.2		410.5		274.4		169.7		115.5
01.04.1993	863.8		405.6		271.1		167.7		114.2
01.10.1993	856.0		402.0		268.7		166.2		113.1
01.04.1994	853.1		400.6		267.8		165.6		112.7
01.10.1994	856.4		402.1		268.8		166.3		113.2
01.04.1995	874.2		410.5		274.4		169.7		115.5
01.10.1995	856.2		406.3		271.6		168.0		114.3
01.04.1996	861.1		404.4		270.3		167.2		113.8
01.10.1996	857.2		402.5		269.0		166.4		113.3
01.04.1997	847.4		397.9		266.0		164.5		112.0
01.04.1998	843.8		396.2		264.8		163.8		111.5
01.04.1999	854.4		401.2		268.2		165.9		112.9
01.04.2000	887.1		416.5		278.4		172.2		117.2
01.04.2001	929.3		436.3		291.7		180.4		122.8
01.04.2002	928.4		435.9		291.4		180.2		122.7
01.04.2003	899.2		422.2		282.2		174.6		118.8
01.04.2004	907.6		426.1		284.9		176.2		119.9

43-Familienhaus 6-geschossig in 8005 Zürich

8x 1½-Zimmerwohnungen

9x 2½-Zimmerwohnungen

5x 3½-Zimmerwohnungen

8x 4½-Zimmerwohnungen

2x 5½-Zimmerwohnungen (2-geschossig)

11x 5½-Zimmerwohnungen

1 Lift

41 Autoeinstellplätze in Unterniveaugarage

173 Schutzplätze

Baujahr: 1983 – 1985

 Kubik/SIA: 22584 m³

 BGF: 5310 m²

AZ: 1.6

5. Luzerner Baukostenindex für Scheunen

(Quelle: Eidg. Forschungsanstalt, Agrarwirtschaft, 8356 Ettenhausen)

01.02.1959	100.0		
01.02.1960	102.8		
01.04.1965	149.7		
01.04.1966	156.1		
01.04.1967	162.2		
01.04.1968	162.4		
01.04.1969	163.1		
01.04.1970	177.9		
01.04.1971	205.2		
01.04.1972	229.9		
01.04.1973	254.9		
01.04.1974	269.1		
01.04.1975	261.0		
01.04.1976	251.7		
01.04.1977	256.2		
01.04.1978	265.9		
01.04.1979	276.5		
01.04.1980	293.3		
01.04.1981	311.9		
01.04.1982	326.5		
01.04.1983	330.3		
01.04.1984	332.7		
01.04.1985	342.5	01.04.1985	100.0
01.04.1986	343.8		100.4
01.04.1987	348.2		101.8
01.04.1988	357.9		104.4
01.04.1989	374.2		109.2
01.04.1990	402.6		117.4
01.04.1991	424.0		123.6
01.10.1991	424.9		123.9
01.04.1992	416.0		121.4
01.10.1992	404.6		118.0
01.04.1993	399.9		116.7
01.10.1993	393.3		114.7
01.04.1994	395.6		115.4
01.10.1994	396.3		115.6
01.04.1995	402.7		117.5
01.10.1995	395.2		115.3
01.04.1996	390.0		113.8
01.10.1996	382.3		111.5
01.04.1997	377.4		110.1
01.10.1997	376.1		109.7
01.04.1998	372.3		108.6
01.10.1998	368.0		107.4
01.04.1999	369.7		107.9
01.10.1999	370.7		108.1
01.04.2000	377.3		110.1
01.10.2000	381.6		111.3
01.04.2001	389.5		113.6
01.10.2001	387.2		113.0
01.04.2002	387.5		113.0
01.10.2002	386.1		112.6
01.04.2003	384.6		112.2
01.10.2003	385.3		112.4
01.04.2004	388.5		

Deckenlastige Scheune
mit Deckeneinfahrt und Greiferkran
Südseitige Dachfläche als Sonnendach ausgebildet
Jauchesilo und Vorgrube freistehend

Grundfläche: 493.67 m²
Kubik/SIA: 6550 m³
Grossvieheinheiten: 37.6 GVE

6. Lageklassenschlüssel Wohnbauten

LK	A Allgemeine Lage	B Individuelle Lage	C Verkehrerschliessung	D Marktverhältnisse
1	- ländliche Gegend - Infrastruktur bescheiden - wirtschaftl. Randgebiet - kein Tourismus	- nachteilige Umgebung - grosse Immissionen - keine Aussicht - schlechte Orientierung des Gebäudes	- grosse Distanzen zu zentralen Orten - nicht wintersicher - keine öff. Verkehrsmittel - Zufahrt via Naturweg	- kein Markt feststellbar
2	- ländliche Gegend - Infrastruktur genügend - bescheidener Tourismus - nahe bei Wirtschaftsregion	- Hauptstrasse - starke Immissionen - zonenfremd - eingebautes Gebäude	- Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan - akzeptable Distanzen - gute Zufahrt	- geringe Nachfrage - genügendes Angebot
3	- Wirtschaftsregion - gute Infrastruktur - Ferienort - begehrtes Siedlungsgebiet	- angenehmes Wohnquartier - eingeschränkte Weitsicht - mittlere Immissionen - angebautes Gebäude	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan	- normale Nachfrage - genügendes Angebot
4	- Dorfzentrum - Randgebiete von Kleinstädten	- zonenkonformer Standort - gute Fernsicht - geringe Immissionen - freistehendes Gebäude	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit normalem Kursangebot	- rege Nachfrage - knappes Angebot
5 - 6	- Regionalzentrum - begehrter Ferienort - optimale Infrastruktur - Kleinstadt	- bevorzugtes Quartier - geringe Immissionen - Aussichtslage - gute Orientierung	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit grossem Kursangebot	- grosse Nachfrage - geringes Angebot
7 - 8	- Wirtschaftszentrum - Top-Ferienort	- sehr gute Fernsicht - exklusive Umgebung	- zentrale Lage in jeder Beziehung	- grosse Nachfrage - sehr geringes Angebot
9 - 10	- Mittel- bis Grossstadt - Citylage	- See- oder Flussanstoss	- grosse Auswahl an Verkehrsmitteln	- sehr grosse Nachfrage - Angebote selten vorhanden

Berechnungsbeispiel:

A	Allgemeine Lage	4.0
B	Individuelle Lage	3.0
C	Verkehrerschliessung	3.5
D	Marktverhältnisse	<u>3.5</u>

$$\text{Total} \quad 14.0 : 4 = 3.5$$

Die Lageklasse beträgt somit 3.5. Gemäss Tabelle Nr. 8 entspricht diese Lageklasse einem Landwert von 28 % des Neuwertes.

7. Lageklassenschlüssel Gewerbe (ohne Industrie)

LK	A Allgemeine Lage	B Individuelle Lage, Standort		C Marktverhältnisse
		a) Verkauf, Dienstleistung	b) Produktion, Verteilung	
1	- ländliche Gegend - Infrastruktur bescheiden - wirtschaftl. Randgebiet - kein Tourismus	- abgelegen - keine öffentliche Verkehrsverbindungen	- ungünstige Zufahrt - zonenfremd (Emissionen)	- praktisch keine Nachfrage - grosses Angebot
2	- Nähe Wirtschaftsregion - Infrastruktur genügend - bescheidener Tourismus	- Hauptstrasse - bescheidene öffentliche Verkehrsverbindungen	- Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan - akzeptable Distanzen - gute Zufahrt	- geringe Nachfrage - genügendes Angebot
3	- Wirtschaftsregion - gute Infrastruktur - Tourismus	- Zentrum in kleiner Stadt oder Ferienort - Parkplätze in Fusswegdistanz - gute öffentliche Verkehrsverbindungen - Grenzübergangsort von Bedeutung	- Gewerbezone in grösserer Ortschaft - Autobahnanschluss in der Nähe - genügend Parkplätze	- rege Nachfrage - genügendes Angebot
4	- Regionalzentrum - begehrter Ferienort - optimale Infrastruktur - Kleinstadt	- Zentrum in mittelgrosser Stadt oder Ferienort - Parkplätze in der Nähe - sehr gute öffentliche Verkehrsverbindungen	- in jeder Beziehung optimale Gewerbezone - eigener Bahngeleisanschluss	- rege Nachfrage - knappes Angebot
5 - 7	- begehrtes Wirtschaftszentrum - mittlere Stadt	- gute Passantenlage - Grenzübergang / Hauptzollamt		- sehr grosse Nachfrage - praktisch kein Angebot
8 - 10	- Grossstadt - Top-Ferienort	- ausgezeichnete Passantenlage		

Berechnungsbeispiel:

A	Allgemeine Lage	4.0
B	Individuelle Lage, Standort	3.0
C	Marktverhältnisse	<u>2.0</u>

Total $9.0 : 3 = 3.0$

Die Lageklasse beträgt somit 3.0. Gemäss Tabelle Nr. 8 entspricht diese Lageklasse einem Landwert von 23,08 % des Neuwertes.

8. Landwertanteil

nach Lageklassen in % vom Neuwert (BKP 2, 4 + 5)

Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes
0.1	0.63	4.1	34.45	8.1	102.53
0.2	1.27	4.2	35.59	8.2	105.13
0.3	1.91	4.3	36.75	8.3	107.79
0.4	2.56	4.4	37.93	8.4	110.53
0.5	3.23	4.5	39.13	8.5	113.33
0.6	3.90	4.6	40.35	8.6	116.22
0.7	4.58	4.7	41.59	8.7	119.18
0.8	5.26	4.8	42.86	8.8	122.22
0.9	5.96	4.9	44.14	8.9	125.35
1.0	6.67	5.0	45.45	9.0	128.57
1.1	7.38	5.1	46.79	9.1	133.88
1.2	8.11	5.2	48.15	9.2	135.29
1.3	8.84	5.3	49.53	9.3	138.81
1.4	9.59	5.4	50.94	9.4	142.42
1.5	10.34	5.5	52.38	9.5	146.15
1.6	11.11	5.6	53.85	9.6	150.00
1.7	11.89	5.7	55.34	9.7	153.97
1.8	12.68	5.8	56.86	9.8	158.06
1.9	13.48	5.9	58.42	9.9	162.30
2.0	14.29	6.0	60.00	10.0	166.67
2.1	15.11	6.1	61.62		
2.2	15.94	6.2	63.27		
2.3	16.79	6.3	64.95		
2.4	17.65	6.4	66.67		
2.5	18.52	6.5	68.42		
2.6	19.40	6.6	70.21		
2.7	20.30	6.7	72.04		
2.8	21.21	6.8	73.91		
2.9	22.14	6.9	75.82		
3.0	23.08	7.0	77.78		
3.1	24.03	7.1	79.78		
3.2	25.00	7.2	81.82		
3.3	25.98	7.3	83.91		
3.4	26.98	7.4	86.05		
3.5	28.00	7.5	88.24		
3.6	29.03	7.6	90.48		
3.7	30.08	7.7	92.77		
3.8	31.15	7.8	95.12		
3.9	32.23	7.9	97.53		
4.0	33.33	8.0	100.00		

9. Lebensdauer von Baumaterialien

Auflistung nach BKP	Materialien	Lebensdauer in Jahren	Bemerkungen / Hinweise
Rohbau 1	Baumeisterarbeiten	100 -	massive Tragkonstruktionen
	Montagebau in Beton	100 -	
	Montagebau in Stahl / Holz	40 - 100	Material / Bewitterung Bewitterung
	Fassadenbekleidungen	30 - 50	
	Kunststeinarbeiten	30 - 60	
Rohbau 2	Fenster aus Holz	20 - 40	Bewitterung
	Fenster aus Kunststoff und Metall	30 - 50	Bewitterung
	Aussentüren	20 - 40	Bewitterung
	Spenglerarbeiten	40 - 60	Blechart / Verarbeitung / Immissionen
	Steildächer (z.B. Ziegeldächer)	40 - 60	Immissionen / Zustand Ziegel
	Flachdächer	20 - 60	Konstruktionsaufbau
	Fugendichtungen	10 - 20	Bewitterung
	Fassadenputze	15 - 25	Bewitterung
	Äussere Malerarbeiten	15 - 25	Bewitterung
	Lamellenstoren	15 - 25	Bewitterung / Panzermaterial
	Rolladen	20 - 30	Bewitterung / Panzermaterial
	Sonnenstoren	10 - 15	Bewitterung / Nutzung
Haustechnik / Installationen	Elektroinstallationen	30 - 50	spez. elektronische Bauteile systembedingt
	Heizungsinstallationen	15 - 30	
	Heizkessel (Ölbrenner)	15 - 25	systembedingt
	Lüftung	15 - 30	
	Sanitäre Installation (Leitungen)	20 - 40	
	Sanitäre Apparate	20 - 50	vermietet / eigene Nutzung
	Kücheneinrichtungen	25 - 40	Material / Qualität / Nutzung
	Küchenapparate	10 - 20	Qualität / Nutzung
	Aufzüge	20 - 40	vermietet / eigene Nutzung
Ausbau 1	Gipserarbeiten	20 - 40	vermietet / eigene Nutzung
	Metallbauarbeiten	40 - 60	vermietet / eigene Nutzung
	Schreinerarbeiten	40 - 60	vermietet / eigene Nutzung
	Schliessanlagen	20 - 40	vermietet / eigene Nutzung
Ausbau 2	Bodenbeläge aus Holz (Parkett)	25 - 50	Qualität / Nutzung
	Bodenbeläge aus Linoleum	20 - 30	vermietet / eigene Nutzung
	Bodenbeläge aus PVC / Novilon	15 - 25	vermietet / eigene Nutzung
	Textile Bodenbeläge	10 - 15	vermietet / eigene Nutzung
	Keramische Bodenbeläge	30 - 50	vermietet / eigene Nutzung
	Bodenbeläge aus Natursteinen	30 - 50	vermietet / eigene Nutzung
	Tapeten	10 - 15	vermietet / eigene Nutzung
	Keramische Wandbeläge	40 - 60	vermietet / eigene Nutzung
	Vertäferungen	30 - 50	vermietet / eigene Nutzung
Innere Malerarbeiten	10 - 15	vermietet / eigene Nutzung	

Bei gewerblicher Nutzung ist die Lebensdauer entsprechend der Beanspruchung zu reduzieren.

Die Lebensdauer von Gebäuden und verwendeten Materialien ist sehr stark von deren Qualität, Nutzung und Unterhalt abhängig. Auch die geografische Lage und Exponiertheit eines Bauwerkes bestimmt massgebend die Lebensdauer einzelner Bauteile.

Bei älteren Objekten ist die Restlebensdauer nach Zustand und Unterhalt abzuschätzen.

10. Bestimmung des wirtschaftlichen Alters

Hinweis zur Benutzung der Tabelle:

- Diese Methode ist ein einfaches Instrument zur groben Bestimmung des Minderwertes.
- Das Resultat berücksichtigt die Anzahl Auswechslungen der verschiedenen Bauteile während der Gesamtlebensdauer und deren Anteilen an den Gesamterstellungskosten.
- Die Tabelle wird zusammen mit der Minderwertstabelle verwendet. Vorgehen: Zuerst wird das wirtschaftliche Alter bestimmt, nachher der Minderwert in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Gebäudezustandes abgelesen.
- Die Bestimmung des wirtschaftlichen Alters geht von einer ordentlichen Instandhaltung (Reparaturen, Unterhalt) des Gebäudes sowie von Instandsetzungszyklen (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) alle 25 - 30 Jahre aus.
- Aus der Erkenntnis heraus, dass Entwertungsanteile jenseits des ökonomischen Horizonts praktisch keinen Einfluss mehr auf das Resultat bewirken, wird die maximale Restnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.

Die Bestimmung des wirtschaftlichen Alters eines Gebäudes kann gemäss folgendem Beispiel (Gewichtung für übliches Wohngebäude) vorgenommen werden.

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	30	= 30
Rohbau 2	2	25	= 50
Ausbau	3	20	= 60
Installationen	4	15	= 60
Total	10		200

Berechnung des wirtschaftlichen Alters: $200 : 10 = 20 \text{ Jahre}$

Bei anderen Gebäudetypen wie: Gewerbebauten mit wenigen Installationen und einfachem Ausbau können die Gewichtungen ein wenig zu Rohbau 1 und 2 verschoben werden. Das Gewichtungtotal bleibt 10. Umgekehrt kann bei installations- und ausbauintensiven Gebäudetypen verfahren werden.

Die Gruppen beinhalten:

Rohbau 1:	Grund- und Tragkonstruktion, Fassaden, Wände, Decken und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Rohbau 2:	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme- und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Ausbau:	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten
Installationen:	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transport- und Sicherheitsanlagen

11. Wertminderungstabelle

Hinweise zur Benützung der Tabelle:

- Diese Tabelle ist zusammen mit der Tabelle 10 (Bestimmung des wirtschaftlichen Alters) zu verwenden;
- die Wertminderung muss die fälligen Instandsetzungskosten am Bewertungsstichtag decken können, wobei für die erschwerten Bedingungen bei Renovationen wie Abbruch- und Demontearbeiten mit einem Zuschlag von ca. 10 bis 20 Prozent gerechnet werden muss.

Heutiges wirtschaftliches Gebäudealter (gemäss Tabelle 10), nach Objektgruppen						Wertminderung in % des Neuwertes bei folgendem Unterhaltszustand		
Gruppe*	Gruppe*	Gruppe*	Gruppe*	Gruppe*	Gruppe*	schlecht	mittel	gut
1	2	3	4	5	6			
2	3	4	5	6	7	5	4	3
4	6	8	10	12	15	10	8	6
6	9	12	15	18	22	15	12	9
8	12	16	20	24	30	20	16	12
10	15	20	25	30	37	25	21	16
12	18	24	30	36	45	30	25	20
14	21	28	35	42	52	35	30	24
16	24	32	40	48	60	40	34	28
18	27	36	45	54	67	45	39	33
20	30	40	50	60	75	50	44	38
22	33	44	55	66	82	55	49	43
24	36	48	60	72	90	60	54	48
26	39	52	65	78	97	65	60	54
28	42	56	70	84	105	70	65	60
30	45	60	75	90	112	75	71	66
32	48	64	80	96	120	80	76	72
34	51	68	85	102	127	85	82	79
36	54	72	90	108	135	90	88	86
38	57	76	95	114	142	95	94	93
40	60	80	100	120	150	100	100	100

Richtlinien für die Festlegung der theoretischen Gesamtlebensdauer von Gebäuden:

Objektgruppe*	Theoretische Gesamtlebensdauer, GLD ²	Umschreibung der Objektgruppe
1	bis 40 Jahre	Holz- und Kunststoffkonstruktionen für Gewerbe und Industrie;
2	von 40 bis 60 Jahre	Industrie- und Gewerbehallen in Elementbau und Backstein, Lagerhallen in Holz und Werkhallen in massiver Konstruktion;
3	von 60 bis 80 Jahre	Wohnhäuser in Holz und Fachwerk oder Elementbau, Industrie und Gewerbegebäude in Beton und Stahl;
4	von 80 bis 100 Jahre	Wohn- und Gewerbehäuser in vorwiegend massiver und einfacher Bauart;
5	von 100 bis 120 Jahre	Massive Wohn- und Geschäftshäuser überdurchschnittliche Bauart;
6	von 120 bis 150 Jahre und mehr	Monumentale Gebäude mit aussergewöhnlich starken Mauern.

² Die theoretische Gesamtlebensdauer ist objektbezogen festzulegen. Die angegebenen Zeiträume sind Richtwerte, die in speziellen Fällen über- oder unterschritten werden können.

12. Nutzflächen

Die Nutzfläche entspricht der Fläche aller begeh- und belegbaren Flächen innerhalb von Wohnungen und Geschäftsräumen einschliesslich der Grundfläche von mobilen Bauteilen, Einbauten und internen Treppen bzw. bei Gewerbebauten alle dem Betrieb dienenden Flächen einschliesslich der Bodenfläche von Treppen, Liftschächten, mobilen Bauteilen und Einbauten.

Lagerplätze sind pro m² Nutzfläche zu bewerten. Bei überdachten Lagerflächen ist die Raum- und Durchfahrtshöhe wegen der Stapelfähigkeit besonders zu beachten.

Die Nutzflächen von Wohnungen, von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen sind aus den Nettoflächen (lichte Masse zwischen den Wänden) für jeden Raum einzeln zu ermitteln.

a) Voll anzurechnen sind

- die Grundfläche von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m auf der vollen Raumfläche, die allseitig umschlossen und überdeckt ist;
- die Grundflächen von Erkern, Wandschränken, Einbaumöbeln, Küchenkombinationen, Cheminées und Kachelöfen;
- Wand- und Fensternischen mit mehr als 0,5 m² Grundfläche, welche bis zum Fussboden herunterreichen.

b) Zur Hälfte anzurechnen sind

- die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 2,00 m und mehr als 1,50 m (abgeschrägte Raumteile);
- die Grundflächen von Dachzimmern, Kammern, geschlossenen Veranden, Wintergärten, Gartenhäuser, Bastelräume, Fitnessräume usw., die nicht beheizt sind.

c) Zu einem Viertel anzurechnen sind

- die Grundfläche von Balkonen, Lauben, Loggien, Pergolen, Terrassen, Sitzplätze usw.

d) Nicht anzurechnen sind

- die Grundflächen von Estrich- und Kellerräumen, Wasch- und Trockenräumen, Kellergängen, Geschosstreppen, Treppenhäusern, Abstellräumen ausserhalb der Wohnung, Geräteräumen, Skiräumen, Fahrrad- und Kinderwagenräumen, Liften, Aussentreppen usw.

13. Raumeinheiten (RE)

Wohnräume/Zimmer

Für die Berechnung der Raumeinheiten wird die Nettowohnfläche von Wohnräumen/Zimmern (inkl. Einbauten) gemäss nachstehender Tabelle verwendet:

bis - 3 m ² = 0.3 RE	15.1 - 18 m ² = 1.0 RE	38.1 - 42 m ² = 1.7 RE
3.1 - 5 m ² = 0.4 RE	18.1 - 21 m ² = 1.1 RE	42.1 - 46 m ² = 1.8 RE
5.1 - 7 m ² = 0.5 RE	21.1 - 24 m ² = 1.2 RE	46.1 - 50 m ² = 1.9 RE
7.1 - 9 m ² = 0.6 RE	24.1 - 27 m ² = 1.3 RE	50.1 - 55 m ² = 2.0 RE
9.1 - 11 m ² = 0.7 RE	27.1 - 30 m ² = 1.4 RE	
11.1 - 13 m ² = 0.8 RE	30.1 - 34 m ² = 1.5 RE	+ je 5 m ² = + 0.1 RE
13.1 - 15 m ² = 0.9 RE	34.1 - 38 m ² = 1.6 RE	

Die Berechnung der Raumeinheiten übriger Räume und Flächen wird wie folgt vorgenommen:

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche)
= 1/1 der effektiven Fläche;
- Bei Wohnräumen unter 2 m Raumhöhe kann die Fläche um bis zu 50 % reduziert werden;
- Bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1.50 m Raumhöhe berücksichtigt;
- Wintergärten, Gartenhäuser, Bastelräume, Fitnessräume usw., die nicht beheizt sind
= 1/2 der effektiven Fläche;
- Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., die nicht verglast sind.
= 1/4 der effektiven Fläche.

Küchen (Raumfläche inkl. Einbauten)

bis - 4 m ² = 0.6 RE	8.1 - 10 m ² = 1.1 RE	18.1 - 20 m ² = 1.6 RE
4.1 - 5 m ² = 0.7 RE	10.1 - 12 m ² = 1.2 RE	20.1 - 23 m ² = 1.7 RE
5.1 - 6 m ² = 0.8 RE	12.1 - 14 m ² = 1.3 RE	
6.1 - 7 m ² = 0.9 RE	14.1 - 16 m ² = 1.4 RE	+ je 3 m ² = + 0.1 RE
7.1 - 8 m ² = 1.0 RE	16.1 - 18 m ² = 1.5 RE	

Kochnischen für Kleinwohnungen, Ferienhäuser, Studios usw. sind mit 0.4 RE bis 0.7 RE pauschal zu bewerten (die Fläche der Kochnische wird in der Nettowohnfläche mitberechnet).

Nassräume

Nassräume sind Bad, WC oder Duschen (ohne Waschküchen und Trocknungsräume). Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen werden als Zuschlag mitbewertet oder abgezogen. Bei Einrichtungen wie Waschmaschine und Tumbler ist die Fläche um 1 bis 2 m² zu reduzieren.

Badezimmer/Duschen: Badewanne oder Dusche mit WC und Einzellavabo

bis - 2 m ² = 0.5 RE	4.1 - 5 m ² = 0.8 RE	
2.1 - 3 m ² = 0.6 RE	5.1 - 7 m ² = 0.9 RE	+ je 2 m ² = + 0.1 RE
3.1 - 4 m ² = 0.7 RE	7.1 - 9 m ² = 1.0 RE	

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im Badezimmer sind als Zuschlag oder Abzug zu berücksichtigen.

Dusche	0.3 RE
Lavabo	0.1 RE
Pissoir	0.1 RE
Bidet	0.1 RE
WC	0.1 RE

WC: WC und Einzellavabo

bis - 2 m ² = 0.2 RE	4.1 - 5 m ² = 0.5 RE	7.1 - 8 m ² = 0.8 RE
2.1 - 3 m ² = 0.3 RE	5.1 - 6 m ² = 0.6 RE	8.1 - 10 m ² = 0.9 RE
3.1 - 4 m ² = 0.4 RE	6.1 - 7 m ² = 0.7 RE	+ je 2 m ² = + 0.1 RE

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im WC sind als Zuschlag oder Abzug zu berücksichtigen.

Lavabo	0.1 RE
Pissoir	0.1 RE
Bidet	0.1 RE

14. Korrekturfaktoren Zuschläge / Abzüge zum Basismietwert des örtlichen Mietpreisniveaus

Wohnlage, Notenskala

Noten Allgemeine Beurteilung	1 sehr schlecht	2 schlecht	3 schlecht	4	5 mittel	6	7 gut	8	9 sehr gut	10
Örtliche Lage	Landwirtschaftsgebiet abseits Ortschaft		innerhalb Bauzone; grosse Distanzen zu Einkauf, Schulen und öffentliche VM		Wohnlage abseits vom Zentrum, jedoch nahe an Einkaufsmöglichkeit täglicher Bedarf, erschlossen mit öffentliche VM		Gute Wohnlage, Nähe Zentrum		Allerbeste, bevorzugte Wohnlage nahe Ortszentrum	
Zugangsverhältnisse, Umgebung	Zufahrtsstrassen ohne besonderen Ausbau; direkte Zufahrt sehr ungünstig (steil oder eng); sehr stark beeinträchtigt durch bestehende Gebäudeabstände; Gewerbezone; keine Gartenanlage		Ungünstige Zufahrt zum Grundstück. Teilweise beeinträchtigt durch bestehende Gebäudeabstände, Wohnquartier für geringe Komfortansprüche, Wohn- und Gewerbezone. Nur Vorgarten		Nicht optimale Zufahrt zum Grundstück. Überall minimale Gebäudeabstände. Wohnhaus mit durchschnittlichem Komfort, durchschnittliche Gartenanlage		Günstige Zufahrt zum Grundstück. Überall genügende Gebäudeabstände, Wohnquartier für mittlere und höhere Ansprüche; schöne Gartenanlage		Sehr gute, ebene und grosszügige Zufahrt zum Grundstück. Überall grosse Gebäudeabstände. Exklusive Villenzone. Quartier für höchste Ansprüche. Gepflegter Ziergarten/Park	
Besonnung Aussicht, Orientierung	Wenig Besonnung; keine Aussicht		Schlechte Besonnung; wenig Aussicht		Teilweise eingeschränkte Besonnung; beschränkte Aussicht		Gute Besonnung; angenehme Aussicht		Beste Besonnung; beste Aussicht	
Immissionen	Starke Lärmimmissionen (Industrie, Gewerbe, Verkehrsknoten, Autobahn); starke Erschütterungen; grosser Schattenwurf von Hochhaus, Viadukt, Waldrand usw.; starke Nebelzone		Grössere Immissionen durch Lärm und/oder Gestank, Rauch, Russ. Zum Teil grösserer Schattenwurf vorhanden		Noch erträgliche Immissionen durch Lärm bzw. Gestank, Rauch, Russ usw. vorhanden. Geringer Schattenwurf; durchschnittliche Nebellage		Wenig Immissionen		Keine Immissionen	

Wertung

Wohnlage	Note	x Faktor	= Punkte
Örtliche Lage		1	
Zugangsverhältnisse, Umgebung		1	
Besonnung, Aussicht, Orientierung		1	
Immissionen		2	
Total Punkte (min. 5, max. 50)			
Punkte Zuschlag %	Punkte Zuschlag %	Punkte Abzug %	Punkte Abzug %
50 = 20	40 = 10	30 = 0	20 = 10
49 = 19	39 = 9	29 = 1	19 = 11
48 = 18	38 = 8	28 = 2	18 = 12
47 = 17	37 = 7	27 = 3	17 = 13
46 = 16	36 = 6	26 = 4	16 = 14
45 = 15	35 = 5	25 = 5	15 = 15
44 = 14	34 = 4	24 = 6	14 = 16
43 = 13	33 = 3	23 = 7	13 = 17
42 = 12	32 = 2	22 = 8	12 = 18
41 = 11	31 = 1	21 = 9	11 = 19
	30 = 0		10 u. w. = 20

Bauweise

Bautyp	Zuschlag in %		
	Umschwung / Gartenanlage		
	unterdurchschnittlich	normal	grosszügig
freistehendes Einfamilienhaus	25	30	35
angebautes Einfamilienhaus	20	25	
eingebautes Einfamilienhaus		15	
	Terrasse / Gartenanlage		
Attikawohnung	15	20	25
Eigentumswohnung und Wohnung in 2- oder 3-Familienhaus		10	
Eigentumswohnung eingebaut in 4- und Mehrfamilienhaus		5	
Wohnung in 4- und Mehrfamilienhaus		0	

Wirtschaftliches Alter

Unter wirtschaftlichem Alter einer Wohnung wird das Erstellungsjahr, die Wertminderung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemäßem Ausbaustand sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation berücksichtigt.

Wertung (max. Abzug 30 %)

Wohnungszustand	Abzug in %
Neu	0
Neuwertig	0-5
Annähernd neuwertig	5-10
Leicht abgenützt	10-15
Mittel abgenützt	15-20
Stark abgenützt	20-25
Sehr stark abgenützt	25-30

Ausbau

Ausbau allgemein	Gebäudeisolation	Technische Installationen
- Baumaterialien - Qualität der Verarbeitung - Vorhandensein von Nebenräumen wie Keller- und Estrichräume usw.	- Aussenwände, Dach - Fenster - allgemein	- Küchen-, Badezimmer- und Waschküchenausstattung - sonstige komforterhöhende Apparate - elektrische Anlagen

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	17	15	10	5	0					
Zuschlag in %						0	5	10	15	17

Anordnung

Grundriss
Anzahl Geschosse
Raumhöhe

Anordnung der Zimmer
Anordnung der Treppe
Wohnungsgrösse

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	8	6	4	2	0					
Zuschlag in %						0	2	4	6	8

Heizungsart

Heizungsart	Abzug in %
Zentralheizung automatisch mit einer oder mehreren Energiequellen (Gas, Öl, elektrisch, Wärmepumpe, Sonne), Klimaanlage	0 - 5
Einzel-Speicheröfen elektrisch Etagen-Zentralheizung Öl, Gas, automatisch	6 - 10
Zentralheizung und Etagen-Zentralheizung Holz / Kohle (feste Brennstoffe)	11 - 15
Warmluftheizung elektrisch Einzelöfen Öl, Gas, elektrisch	16 - 20
Einzelöfen Holz / Kohle	21 - 25

15. Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung

Kriterium	Korrektur	Kriterium	Korrektur
Wohnlage (Zone, Quartier)		Haustechnik	
Bevorzugt (Villenquartier)	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
sehr angenehm (EFH-Quartier)	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
Angenehm (MFH-Quartier)	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
Mittelmässig	N	üblicher Standard	N
leicht minderwertig (Gewerbe)	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
Schlecht (Gewerbe/Industrie)	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr schlecht (Industrie)	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
Besonnung/Sicht		Bad/WC (Apparatebestück.)	
Ganzjährig, aussergewöhnlich	+ 9 %	luxuriös, viele Räume	+ 9 %
Ganzjährig gut	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
Mehrheitlich gut	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
Zufriedenstellend	N	üblicher Standard	N
mittel beeinträchtigt	- 3 %	leicht ungenügend	- 3 %
stark beeinträchtigt	- 6 %	mangelhaft und veraltet	- 6 %
sehr stark beeinträchtigt	- 9 %	sehr mangelhaft und veraltet	- 9 %
Verkehrslage Distanzen/Erschl.		Küche (Ausstattung)	
bis 4 Minuten / optimal	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
bis 6 Minuten / sehr günstig	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
bis 9 Minuten / günstig	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
bis 12 Minuten / normal	N	üblicher Standard	N
bis 15 Minuten / reduziert	- 3 %	leicht veraltet	- 3 %
bis 20 Minuten / ungünstig	- 6 %	veraltet	- 6 %
über 20 Minuten / sehr ungünstig	- 9 %	stark veraltet	- 9 %
Immissionen (Lärm, Luft)		Wohnräume / Wohnwert	
Keine	+ 9 %	luxuriös und sehr geräumig	+ 9 %
sehr geringfügig	+ 6 %	grosszügig, gut eingeteilt	+ 6 %
Geringfügig	+ 3 %	geräumig, gut eingeteilt	+ 3 %
Zumutbar	N	zeitgemäss / normal	N
leicht beeinträchtigend	- 3 %	leicht mangelhaft	- 3 %
Erheblich beeinträchtigend	- 6 %	mangelhaft	- 6 %
Unzumutbar	- 9 %	sehr mangelhaft	- 9 %
Wirtschaftliches Alter		Zusatznutzungen	
Neuwertig	+ 9 %	luxuriöse Anlagen, Cheminée	+ 9 %
Annähernd neuwertig	+ 6 %	grosszügige Anlagen, Cheminée	+ 6 %
leicht abgenützt	+ 3 %	einige Anlagen	+ 3 %
mittel abgenützt	N	übliche Anlagen, Balkon	N
stärker abgenützt	- 3 %	wenig Anlagen, kl. Balkon	- 3 %
stark abgenützt	- 6 %	kaum Anlagen, kl. Balkon	- 6 %
sehr stark abgenützt	- 9 %	weder Anlagen noch Balkon	- 9 %
		Total (+ oder -)	

16. Umsatzmiete in Prozenten

Der Mietwert wird in Prozenten des Umsatzes berechnet, wenn der Mietwert nicht nach anderen Grundsätzen zuverlässig ermittelt werden kann oder zur Überprüfung der nach anderen Methoden errechneten Mietwerte. Nachstehenden Durchschnittsansätze (die mit steigendem Umsatz sinken) sind Richtwerte. Der Mietwert der selbstgenutzten Wohnung ist in den Ansätzen nicht inbegriffen.

Branche	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes		
Apotheken, Normalverkauf	3.1	-	9.3
Autoreparaturwerkstätten	1.4	-	12.2
Bäckereien	3.5	-	5.7
Buchhandlungen	2	-	6
Druckerei	2.9	-	9.7
Coiffure, Herren	10	-	13
Coiffure, Damen	9.1	-	13.9
Delikatessengeschäfte	2	-	3
Drogerien / Reformhäuser	5	-	10.3
Gemüse- und Obstwarenhandelsgeschäfte	3		4
Gemischtwarengeschäfte	2		3
Hotel und Gasthöfe	4.3	-	16.9
Kolonialwarengeschäfte	2	-	5.9
Konditoreien	5	-	12.5
Mechanische Werkstätten	1.4	-	7.6
Merceriewarenläden	6	-	8
Metzgereien, Läden	1.8	-	6.1
Optiker / Bijoutier	5.6	-	10.3
Papeterie	3.6	-	8.2
Restaurant ohne Alkohol	6.6	-	12.7
Sägereien, Roh- und Hobelwaren	1.6	-	10.9
Sattler- und Tapezierwerkstätten	2.5	-	6
Schlossereien, Schmieden	1.9	-	8.5
Schreinereien	1.8	-	6.8
Speiserestaurant	6.8	-	12.5
Spenglerei- und Installationsgewerbe	2.2	-	10.3
Spezereihandlungen	2	-	3
Tabakwarenhandlungen	4	-	6
Textilwarenhandlungen	3.5	-	7.9
Velohandlungen und -werkstätten	1.6	-	8.2
Warenhäuser (nach Umsatz problematisch)	3	-	4
Wein- / Bierrestaurant	10	-	15.3
Zimmereien	1.2	-	7.3

Mai 1993 = 100

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
1993	98.5	99.1	99.6	99.9	100.0	100.0	99.9	100.4	100.3	100.4	100.3	100.4	99.9
1994	100.5	100.9	100.9	101.0	100.4	100.5	100.5	100.9	100.9	100.9	100.8	100.8	100.8
1995	101.5	102.5	102.5	102.6	102.4	102.6	102.5	102.9	103.0	102.8	102.8	102.8	102.6
1996	103.1	103.3	103.4	103.5	103.2	103.4	103.2	103.5	103.5	103.7	103.5	103.6	103.4
1997	103.9	104.1	104.0	104.1	103.8	103.9	103.7	104.0	104.0	104.0	103.9	104.0	103.9
1998	104.0	104.1	104.0	104.1	103.8	104.0	103.8	104.1	104.0	104.0	103.8	103.8	104.0
1999	104.0	104.4	104.5	104.7	104.4	104.6	104.6	105.1	105.3	105.3	105.2	105.6	104.8
2000	105.7	106.1	106.0	106.1	106.1	106.5	106.6	106.3	106.8	106.7	107.2	107.1	106.4
2001	107.1	106.9	107.1	107.4	108.0	108.2	108.0	107.4	107.5	107.4	107.5	107.5	107.5
2002	107.6	107.6	107.6	108.6	108.7	108.5	107.9	107.9	108.1	108.7	108.5	108.4	108.2
2003	108.5	108.6	109.1	109.3	109.1	109.1	108.2	108.5	108.6	109.2	109.1	109.1	108.9
2004	108.7	108.7	109.0	109.9	110.1	110.3	109.2	109.6	109.6	110.6	110.7	110.5	109.7
2005	110.0	110.3											

Mai 2000 = 100

Jahr	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
1995	95.7	96.6	96.6	96.7	96.5	96.7	96.7	97.0	96.9	96.9	96.9	96.9	96.7
1996	97.2	97.3	97.5	97.6	97.2	97.4	97.3	97.5	97.6	97.8	97.6	97.7	97.5
1997	98.0	98.2	98.0	98.1	97.8	97.9	97.8	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
1998	98.0	98.1	98.0	98.1	97.9	98.0	97.9	98.1	98.1	98.0	97.9	97.9	98.0
1999	96.1	98.4	98.5	98.7	98.4	98.6	98.6	98.0	99.1	99.3	99.2	99.5	98.8
2000	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.4	100.4	10.2	100.7	100.6	101.1	101.0	100.3
2001	100.9	100.8	100.9	101.2	101.8	102.0	101.8	101.2	101.4	101.2	101.4	101.3	101.3
2002	101.4	101.4	101.5	102.3	102.4	102.3	101.8	101.7	101.9	102.5	102.3	102.2	102.0
2003	102.3	102.4	102.8	103.0	102.8	102.9	102.0	102.3	102.4	102.9	102.8	102.8	102.6
2004	102.5	102.5	102.7	103.6	103.8	104.0	102.9	103.3	103.3	104.3	104.4	104.2	103.4
2005	103.7	103.9											

19. Rentenbarwertfaktoren jährlich nachschüssig

Tabelle "monatlich vorschüssig" siehe Stauffer/Schaetzle Tabelle 50, bei anderen Fälligkeiten sind die Korrekturen gemäss Seite 336 Stauffer/Schaetzle zu berücksichtigen.

Jahr	Zinssatz in %								
	2½	2¾	3	3¼	3½	3¾	4	4¼	4½
1	0.98	0.97	0.97	0.97	0.97	0.96	0.96	0.96	0.96
2	1.93	1.92	1.91	1.91	1.90	1.89	1.89	1.88	1.87
3	2.86	2.84	2.83	2.82	2.80	2.79	2.78	2.76	2.75
4	3.76	3.74	3.72	3.69	3.67	3.65	3.63	3.61	3.59
5	4.65	4.61	4.58	4.55	4.52	4.48	4.45	4.42	4.39
6	5.51	5.46	5.42	5.37	5.33	5.29	5.24	5.20	5.16
7	6.35	6.29	6.23	6.17	6.11	6.06	6.00	5.95	5.89
8	7.17	7.09	7.02	6.95	6.87	6.80	6.73	6.66	6.60
9	7.97	7.88	7.79	7.70	7.61	7.52	7.44	7.35	7.27
10	8.75	8.64	8.53	8.42	8.32	8.21	8.11	8.01	7.91
11	9.51	9.38	9.25	9.13	9.00	8.88	8.76	8.64	8.53
12	10.26	10.10	9.95	9.81	9.66	9.52	9.39	9.25	9.12
13	10.98	10.81	10.63	10.47	10.30	10.14	9.99	9.83	9.68
14	11.69	11.49	11.30	11.11	10.92	10.74	10.56	10.39	10.22
15	12.38	12.16	11.94	11.72	11.52	11.32	11.12	10.93	10.74
16	13.06	12.80	12.56	12.32	12.09	11.87	11.65	11.44	11.23
17	13.71	13.44	13.17	12.90	12.65	12.40	12.17	11.93	11.71
18	14.35	14.05	13.75	13.47	13.19	12.92	12.66	12.41	12.16
19	14.98	14.65	14.32	14.01	13.71	13.42	13.13	12.86	12.59
20	15.59	15.23	14.88	14.54	14.21	13.90	13.59	13.29	13.01
21	16.18	15.79	15.42	15.05	14.70	14.36	14.03	13.71	13.40
22	16.77	16.34	15.94	15.55	15.17	14.80	14.45	14.11	13.78
23	17.33	16.88	16.44	16.02	15.62	15.23	14.86	14.50	14.15
24	17.88	17.40	16.94	16.49	16.06	15.64	15.25	14.86	14.50
25	18.42	17.91	17.41	16.94	16.48	16.04	15.62	15.22	14.83
26	18.95	18.40	17.88	17.37	16.89	16.43	15.98	15.56	15.15
27	19.46	18.88	18.33	17.79	17.29	16.80	16.33	15.88	15.45
28	19.96	19.35	18.76	18.20	17.67	17.15	16.66	16.19	15.74
29	20.45	19.81	19.19	18.60	18.04	17.50	16.98	16.49	16.02
30	20.93	20.25	19.60	18.98	18.39	17.83	17.29	16.78	16.29
35	23.15	22.29	21.49	20.72	20.00	19.32	18.66	18.05	17.46
40	25.10	24.08	23.11	22.21	21.36	20.55	19.79	19.08	18.40
45	26.83	25.64	24.52	23.47	22.50	21.58	20.72	19.91	19.16
50	28.36	27.00	25.73	24.55	23.46	22.43	21.48	20.59	19.76
55	29.71	28.19	26.77	25.47	24.26	23.15	22.11	21.14	20.25
60	30.91	29.22	27.68	26.25	24.94	23.74	22.62	21.59	20.64
65	31.96	30.13	28.45	26.92	25.52	24.23	23.05	21.96	20.95
70	32.90	30.92	29.12	27.49	26.00	24.64	23.39	22.25	21.20
75	33.72	31.61	29.70	27.97	26.41	24.98	23.68	22.49	21.40
80	34.45	32.21	30.20	28.39	26.75	25.26	23.92	22.69	21.57
85	35.10	32.74	30.63	28.74	27.04	25.50	24.11	22.85	21.70
90	35.67	33.20	31.00	29.04	27.28	25.70	24.27	22.97	21.80
95	36.17	33.60	31.32	29.30	27.48	25.86	24.40	23.08	21.88
100	36.61	33.95	31.60	29.51	27.66	25.99	24.50	23.16	21.95

Jahr	Zinssatz in %								
	4¾	5	5½	6	6½	7	7½	8	8½
1	0.95	0.95	0.95	0.94	0.94	0.93	0.93	0.93	0.92
2	1.87	1.86	1.85	1.83	1.82	1.81	1.80	1.78	1.77
3	2.74	2.72	2.70	2.67	2.65	2.62	2.60	2.58	2.55
4	3.57	3.55	3.51	3.47	3.43	3.39	3.35	3.31	3.28
5	4.36	4.33	4.27	4.21	4.16	4.10	4.05	3.99	3.94
6	5.12	5.08	5.00	4.92	4.84	4.77	4.69	4.62	4.55
7	5.84	5.79	5.68	5.58	5.48	5.39	5.30	5.21	5.12
8	6.53	6.46	6.33	6.21	6.09	5.97	5.86	5.75	5.64
9	7.19	7.11	6.95	6.80	6.66	6.52	6.38	6.25	6.12
10	7.82	7.72	7.54	7.36	7.19	7.02	6.86	6.71	6.56
11	8.42	8.31	8.09	7.89	7.69	7.50	7.32	7.14	6.97
12	8.99	8.86	8.62	8.38	8.16	7.94	7.74	7.54	7.34
13	9.54	9.39	9.12	8.85	8.60	8.36	8.13	7.90	7.69
14	10.06	9.90	9.59	9.29	9.01	8.75	8.49	8.24	8.01
15	10.56	10.38	10.04	9.71	9.40	9.11	8.83	8.56	8.30
16	11.03	10.84	10.46	10.11	9.77	9.45	9.14	8.85	8.58
17	11.49	11.27	10.86	10.48	10.11	9.76	9.43	9.12	8.83
18	11.92	11.69	11.25	10.83	10.43	10.06	9.71	9.37	9.06
19	12.34	12.09	11.61	11.16	10.73	10.34	9.96	9.60	9.27
20	12.73	12.46	11.95	11.47	11.02	10.59	10.19	9.82	9.46
21	13.11	12.82	12.28	11.76	11.28	10.84	10.41	10.02	9.64
22	13.47	13.16	12.58	12.04	11.54	11.06	10.62	10.20	9.81
23	13.81	13.49	12.88	12.30	11.77	11.27	10.81	10.37	9.96
24	14.14	13.80	13.15	12.55	11.99	11.47	10.98	10.53	10.10
25	14.45	14.09	13.41	12.78	12.20	11.65	11.15	10.67	10.23
26	14.75	14.38	13.66	13.00	12.39	11.83	11.30	10.81	10.35
27	15.04	14.64	13.90	13.21	12.57	11.99	11.44	10.94	10.46
28	15.31	14.90	14.12	13.41	12.75	12.14	11.57	11.05	10.57
29	15.57	15.14	14.33	13.59	12.91	12.28	11.70	11.16	10.66
30	15.82	15.37	14.53	13.76	13.06	12.41	11.81	11.26	10.75
35	16.90	16.37	15.39	14.50	13.69	12.95	12.27	11.65	11.09
40	17.76	17.16	16.05	15.05	14.15	13.33	12.59	11.92	11.31
45	18.44	17.77	16.55	15.46	14.48	13.61	12.82	12.11	11.47
50	18.98	18.26	16.93	15.76	14.72	13.80	12.97	12.23	11.57
55	19.41	18.63	17.23	15.99	14.90	13.94	13.08	12.32	11.63
60	19.75	18.93	17.45	16.16	15.03	14.04	13.16	12.38	11.68
65	20.02	19.16	17.62	16.29	15.13	14.11	13.21	12.42	11.71
70	20.24	19.34	17.75	16.38	15.20	14.16	13.25	12.44	11.73
75	20.40	19.48	17.85	16.46	15.25	14.20	13.27	12.46	11.74
80	20.54	19.60	17.93	16.51	15.28	14.22	13.29	12.47	11.75
85	20.65	19.68	17.99	16.55	15.31	14.24	13.30	12.48	11.75
90	20.73	19.75	18.03	16.58	15.33	14.25	13.31	12.49	11.76
95	20.80	19.81	18.07	16.60	15.35	14.26	13.32	12.49	11.76
100	20.85	19.85	18.10	16.62	15.36	14.27	13.32	12.49	11.76

Jahr	Zinssatz in %							
	9	9½	10	11	12	13	14	15
1	0.92	0.91	0.91	0.90	0.89	0.88	0.88	0.87
2	1.76	1.75	1.74	1.71	1.69	1.67	1.65	1.63
3	2.53	2.51	2.49	2.44	2.40	2.36	2.32	2.28
4	3.24	3.20	3.17	3.10	3.04	2.97	2.91	2.85
5	3.89	3.84	3.79	3.70	3.60	3.52	3.43	3.35
6	4.49	4.42	4.36	4.23	4.11	4.00	3.89	3.78
7	5.03	4.95	4.87	4.71	4.56	4.42	4.29	4.16
8	5.53	5.43	5.33	5.15	4.97	4.80	4.64	4.49
9	6.00	5.88	5.76	5.54	5.33	5.13	4.95	4.77
10	6.42	6.28	6.14	5.89	5.65	5.43	5.22	5.02
11	6.81	6.65	6.50	6.21	5.94	5.69	5.45	5.23
12	7.16	6.98	6.81	6.49	6.19	5.92	5.66	5.42
13	7.49	7.29	7.10	6.75	6.42	6.12	5.84	5.58
14	7.79	7.57	7.37	6.98	6.63	6.30	6.00	5.72
15	8.06	7.83	7.61	7.19	6.81	6.46	6.14	5.85
16	8.31	8.06	7.82	7.38	6.97	6.60	6.27	5.95
17	8.54	8.28	8.02	7.55	7.12	6.73	6.37	6.05
18	8.76	8.47	8.20	7.70	7.25	6.84	6.47	6.13
19	8.95	8.65	8.36	7.84	7.37	6.94	6.55	6.20
20	9.13	8.81	8.51	7.96	7.47	7.02	6.62	6.26
21	9.29	8.96	8.65	8.08	7.56	7.10	6.69	6.31
22	9.44	9.10	8.77	8.18	7.64	7.17	6.74	6.36
23	9.58	9.22	8.88	8.27	7.72	7.23	6.79	6.40
24	9.71	9.33	8.98	8.35	7.78	7.28	6.84	6.43
25	9.82	9.44	9.08	8.42	7.84	7.33	6.87	6.46
26	9.93	9.53	9.16	8.49	7.90	7.37	6.91	6.49
27	10.03	9.62	9.24	8.55	7.94	7.41	6.94	6.51
28	10.12	9.70	9.31	8.60	7.98	7.44	6.96	6.53
29	10.20	9.77	9.37	8.65	8.02	7.47	6.98	6.55
30	10.27	9.83	9.43	8.69	8.06	7.50	7.00	6.57
35	10.57	10.09	9.64	8.86	8.18	7.59	7.07	6.62
40	10.76	10.25	9.78	8.95	8.24	7.63	7.11	6.64
45	10.88	10.35	9.86	9.01	8.28	7.66	7.12	6.65
50	10.96	10.41	9.91	9.04	8.30	7.68	7.13	6.66
55	11.01	10.45	9.95	9.06	8.32	7.68	7.14	6.66
60	11.05	10.48	9.97	9.07	8.32	7.69	7.14	6.67
65	11.07	10.50	9.98	9.08	8.33	7.69	7.14	6.67
70	11.08	10.51	9.99	9.08	8.33	7.69	7.14	6.67
75	11.09	10.51	9.99	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67
80	11.10	10.52	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67
85	11.10	10.52	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67
90	11.11	10.52	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67
95	11.11	10.52	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67
100	11.11	10.53	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67

20. Abzinsungsfaktoren

Dauer	Zinssatz in %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
0	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000
1	0.970874	0.966184	0.961538	0.956938	0.952381	0.947867	0.943396
2	0.942596	0.933511	0.924556	0.915730	0.907029	0.898452	0.889996
3	0.915142	0.901943	0.888996	0.876297	0.863838	0.851614	0.839619
4	0.888487	0.871442	0.854804	0.838561	0.822702	0.807217	0.792094
5	0.862609	0.841973	0.821927	0.802451	0.783526	0.765134	0.747258
6	0.837484	0.813501	0.790315	0.767896	0.746215	0.725246	0.704961
7	0.813092	0.785991	0.759918	0.734828	0.710681	0.687437	0.665057
8	0.789409	0.759412	0.730690	0.703185	0.676839	0.651599	0.627412
9	0.766417	0.733731	0.702587	0.672904	0.644609	0.617629	0.591898
10	0.744094	0.708919	0.675564	0.643928	0.613913	0.585431	0.558395
11	0.722421	0.684946	0.649581	0.616199	0.584679	0.554911	0.526788
12	0.701380	0.661783	0.624597	0.589664	0.556837	0.525982	0.496969
13	0.680951	0.639404	0.600574	0.564272	0.530321	0.498561	0.468839
14	0.661118	0.617782	0.577475	0.539973	0.505068	0.472569	0.442301
15	0.641862	0.596891	0.555265	0.516720	0.481017	0.447933	0.417265
16	0.623167	0.576706	0.533908	0.494469	0.458112	0.424581	0.393646
17	0.605016	0.557204	0.513373	0.473176	0.436297	0.402447	0.371364
18	0.587395	0.538361	0.493628	0.452800	0.415521	0.381466	0.350344
19	0.570286	0.520156	0.474642	0.433302	0.395734	0.361579	0.330513
20	0.553676	0.502566	0.456387	0.414643	0.376889	0.342729	0.311805
21	0.537549	0.485571	0.438834	0.396787	0.358942	0.324862	0.294155
22	0.521893	0.469151	0.421955	0.379701	0.341850	0.307926	0.277505
23	0.506692	0.453286	0.405726	0.363350	0.325571	0.291873	0.261797
24	0.491934	0.437959	0.390121	0.347703	0.310068	0.276657	0.246979
25	0.477606	0.423147	0.375117	0.332731	0.295303	0.262234	0.232999
26	0.463695	0.408838	0.360689	0.318402	0.281241	0.248563	0.219810
27	0.450189	0.395012	0.346817	0.304691	0.267848	0.235605	0.207368
28	0.437077	0.381654	0.333477	0.291571	0.255094	0.223322	0.195630
29	0.424346	0.368748	0.320651	0.279015	0.242946	0.211679	0.184557
30	0.411987	0.356278	0.308319	0.267000	0.231377	0.200644	0.174110
31	0.399987	0.344230	0.296460	0.255502	0.220359	0.190184	0.164255
32	0.388337	0.332590	0.285058	0.244500	0.209866	0.180269	0.154957
33	0.377026	0.321343	0.274094	0.233971	0.199873	0.170871	0.146186
34	0.366045	0.310476	0.263552	0.223896	0.190355	0.161963	0.137912
35	0.355383	0.299977	0.253415	0.214254	0.181290	0.153520	0.130105
36	0.345032	0.289833	0.243669	0.205028	0.172657	0.145516	0.122741
37	0.334983	0.280032	0.234297	0.196199	0.164436	0.137930	0.115793
38	0.325226	0.270562	0.225285	0.187750	0.156605	0.130739	0.109239
39	0.315754	0.261413	0.216621	0.179665	0.149148	0.123924	0.103056
40	0.306557	0.252572	0.208289	0.171929	0.142046	0.117463	0.097222
41	0.297628	0.244031	0.200278	0.164525	0.135282	0.111339	0.091719
42	0.288959	0.235779	0.192575	0.157440	0.128840	0.105535	0.086527
43	0.280543	0.227806	0.185168	0.150661	0.122704	0.100033	0.081630
44	0.272372	0.220102	0.178046	0.144173	0.116861	0.094818	0.077009
45	0.264439	0.212659	0.171198	0.137964	0.111297	0.089875	0.072650
46	0.256737	0.205468	0.164614	0.132023	0.105997	0.085190	0.068538
47	0.249259	0.198520	0.158283	0.126338	0.100949	0.080748	0.064658
48	0.241999	0.191806	0.152195	0.120898	0.096142	0.076539	0.060998
49	0.234950	0.185320	0.146341	0.115692	0.091564	0.072549	0.057546

Kapitel 5

Dauer	Zinssatz in %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
50	0.228107	0.179053	0.140713	0.110710	0.087204	0.068767	0.054288
51	0.221463	0.172998	0.135301	0.105942	0.083051	0.065182	0.051215
52	0.215013	0.167148	0.130097	0.101380	0.079096	0.061783	0.048316
53	0.208750	0.161496	0.125093	0.097014	0.075330	0.058563	0.045582
54	0.202670	0.156035	0.120282	0.092837	0.071743	0.055509	0.043001
55	0.196767	0.150758	0.115656	0.088839	0.068326	0.052616	0.040567
56	0.191036	0.145660	0.111207	0.085013	0.065073	0.049873	0.038271
57	0.185472	0.140734	0.106930	0.081353	0.061974	0.047273	0.036105
58	0.180070	0.135975	0.102817	0.077849	0.059023	0.044808	0.034061
59	0.174825	0.131377	0.098863	0.074497	0.056212	0.042472	0.032133
60	0.169733	0.126934	0.095060	0.071289	0.053536	0.040258	0.030314
61	0.164789	0.122642	0.091404	0.068219	0.050986	0.038159	0.028598
62	0.159990	0.118495	0.087889	0.065281	0.048558	0.036170	0.026980
63	0.155330	0.114487	0.084508	0.062470	0.046246	0.034284	0.025453
64	0.150806	0.110616	0.081258	0.059780	0.044044	0.032497	0.024012
65	0.146413	0.106875	0.078133	0.057206	0.041946	0.030803	0.022653
66	0.142149	0.103261	0.075128	0.054743	0.039949	0.029197	0.021370
67	0.138009	0.099769	0.072238	0.052385	0.038047	0.027675	0.020161
68	0.133989	0.096395	0.069460	0.050129	0.036235	0.026232	0.019020
69	0.130086	0.093136	0.066788	0.047971	0.034509	0.024865	0.017943
70	0.126297	0.089986	0.064219	0.045905	0.032866	0.023568	0.016927
71	0.122619	0.086943	0.061749	0.043928	0.031301	0.022340	0.015969
72	0.119047	0.084003	0.059374	0.042037	0.029811	0.021175	0.015065
73	0.115580	0.081162	0.057091	0.040226	0.028391	0.020071	0.014213
74	0.112214	0.078418	0.054895	0.038494	0.027039	0.019025	0.013408
75	0.108945	0.075766	0.052784	0.036836	0.025752	0.018033	0.012649
76	0.105772	0.073204	0.050754	0.035250	0.024525	0.017093	0.011933
77	0.102691	0.070728	0.048801	0.033732	0.023357	0.016202	0.011258
78	0.099700	0.068336	0.046924	0.032280	0.022245	0.015357	0.010620
79	0.096796	0.066026	0.045120	0.030890	0.021186	0.014556	0.010019
80	0.093977	0.063793	0.043384	0.029559	0.020177	0.013798	0.009452
81	0.091240	0.061636	0.041716	0.028287	0.019216	0.013078	0.008917
82	0.088582	0.059551	0.040111	0.027068	0.018301	0.012396	0.008412
83	0.086002	0.057537	0.038569	0.025903	0.017430	0.011750	0.007936
84	0.083497	0.055592	0.037085	0.024787	0.016600	0.011138	0.007487
85	0.081065	0.053712	0.035659	0.023720	0.015809	0.010557	0.007063
86	0.078704	0.051896	0.034287	0.022699	0.015056	0.010007	0.006663
87	0.076412	0.050141	0.032969	0.021721	0.014339	0.009485	0.006286
88	0.074186	0.048445	0.031701	0.020786	0.013657	0.008990	0.005930
89	0.072026	0.046807	0.030481	0.019891	0.013006	0.008522	0.005595
90	0.069928	0.045224	0.029309	0.019034	0.012387	0.008078	0.005278
91	0.067891	0.043695	0.028182	0.018215	0.011797	0.007656	0.004979
92	0.065914	0.042217	0.027098	0.017430	0.011235	0.007257	0.004697
93	0.063994	0.040789	0.026056	0.016680	0.010700	0.006879	0.004432
94	0.062130	0.039410	0.025053	0.015961	0.010191	0.006520	0.004181
95	0.060320	0.038077	0.024090	0.015274	0.009705	0.006180	0.003944
96	0.058563	0.036790	0.023163	0.014616	0.009243	0.005858	0.003721
97	0.056858	0.035546	0.022272	0.013987	0.008803	0.005553	0.003510
98	0.055202	0.034344	0.021416	0.013385	0.008384	0.005263	0.003312
99	0.053594	0.033182	0.020592	0.012808	0.007985	0.004989	0.003124

Kapitel 5

Dauer	Zinssatz in %						
	6½	7	7½	8	8½	9	9½
0	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000
1	0.938967	0.934579	0.930233	0.925926	0.921659	0.917431	0.913242
2	0.881659	0.873439	0.865333	0.857339	0.849455	0.841680	0.834011
3	0.827849	0.816298	0.804961	0.793832	0.782908	0.772183	0.761654
4	0.777323	0.762895	0.748801	0.735030	0.721574	0.708425	0.695574
5	0.729881	0.712986	0.696559	0.680583	0.665045	0.649931	0.635228
6	0.685334	0.666342	0.647962	0.630170	0.612945	0.596267	0.580117
7	0.643506	0.622750	0.602755	0.583490	0.564926	0.547034	0.529787
8	0.604231	0.582009	0.560702	0.540269	0.520669	0.501866	0.483824
9	0.567353	0.543934	0.521583	0.500249	0.479880	0.460428	0.441848
10	0.532726	0.508349	0.485194	0.463193	0.442285	0.422411	0.403514
11	0.500212	0.475093	0.451343	0.428883	0.407636	0.387533	0.368506
12	0.469683	0.444012	0.419854	0.397114	0.375702	0.355535	0.336535
13	0.441017	0.414964	0.390562	0.367698	0.346269	0.326179	0.307338
14	0.414100	0.387817	0.363313	0.340461	0.319142	0.299246	0.280674
15	0.388827	0.362446	0.337966	0.315242	0.294140	0.274538	0.256323
16	0.365095	0.338735	0.314387	0.291890	0.271097	0.251870	0.234085
17	0.342813	0.316574	0.292453	0.270269	0.249859	0.231073	0.213777
18	0.321890	0.295864	0.272049	0.250249	0.230285	0.211994	0.195230
19	0.302244	0.276508	0.253069	0.231712	0.212244	0.194490	0.178292
20	0.283797	0.258419	0.235413	0.214548	0.195616	0.178431	0.162824
21	0.266476	0.241513	0.218989	0.198656	0.180292	0.163698	0.148697
22	0.250212	0.225713	0.203711	0.183941	0.166167	0.150182	0.135797
23	0.234941	0.210947	0.189498	0.170315	0.153150	0.137781	0.124015
24	0.220602	0.197147	0.176277	0.157699	0.141152	0.126405	0.113256
25	0.207138	0.184249	0.163979	0.146018	0.130094	0.115968	0.103430
26	0.194496	0.172195	0.152539	0.135202	0.119902	0.106393	0.094457
27	0.182625	0.160930	0.141896	0.125187	0.110509	0.097608	0.086262
28	0.171479	0.150402	0.131997	0.115914	0.101851	0.089548	0.078778
29	0.161013	0.140563	0.122788	0.107328	0.093872	0.082155	0.071943
30	0.151186	0.131367	0.114221	0.099377	0.086518	0.075371	0.065702
31	0.141959	0.122773	0.106252	0.092016	0.079740	0.069148	0.060002
32	0.133295	0.114741	0.098839	0.085200	0.073493	0.063438	0.054796
33	0.125159	0.107235	0.091943	0.078889	0.067736	0.058200	0.050042
34	0.117520	0.100219	0.085529	0.073045	0.062429	0.053395	0.045700
35	0.110348	0.093663	0.079562	0.067635	0.057539	0.048986	0.041736
36	0.103613	0.087535	0.074011	0.062625	0.053031	0.044941	0.038115
37	0.097289	0.081809	0.068847	0.057986	0.048876	0.041231	0.034808
38	0.091351	0.076457	0.064044	0.053690	0.045047	0.037826	0.031788
39	0.085776	0.071455	0.059576	0.049713	0.041518	0.034703	0.029030
40	0.080541	0.066780	0.055419	0.046031	0.038266	0.031838	0.026512
41	0.075625	0.062412	0.051553	0.042621	0.035268	0.029209	0.024211
42	0.071010	0.058329	0.047956	0.039464	0.032505	0.026797	0.022111
43	0.066676	0.054513	0.044610	0.036541	0.029959	0.024584	0.020193
44	0.062606	0.050946	0.041498	0.033834	0.027612	0.022555	0.018441
45	0.058785	0.047613	0.038603	0.031328	0.025448	0.020692	0.016841
46	0.055197	0.044499	0.035910	0.029007	0.023455	0.018984	0.015380
47	0.051828	0.041587	0.033404	0.026859	0.021617	0.017416	0.014045
48	0.048665	0.038867	0.031074	0.024869	0.019924	0.015978	0.012827
49	0.045695	0.036324	0.028906	0.023027	0.018363	0.014659	0.011714

Kapitel 5

Dauer	Zinssatz in %						
	6½	7	7½	8	8½	9	9½
50	0.042906	0.033948	0.026889	0.021321	0.016924	0.013449	0.010698
51	0.040287	0.031727	0.025013	0.019742	0.015599	0.012338	0.009770
52	0.037829	0.029651	0.023268	0.018280	0.014377	0.011319	0.008922
53	0.035520	0.027711	0.021645	0.016925	0.013250	0.010385	0.008148
54	0.033352	0.025899	0.020135	0.015672	0.012212	0.009527	0.007441
55	0.031316	0.024204	0.018730	0.014511	0.011255	0.008741	0.006796
56	0.029405	0.022621	0.017423	0.013436	0.010374	0.008019	0.006206
57	0.027610	0.021141	0.016208	0.012441	0.009561	0.007357	0.005668
58	0.025925	0.019758	0.015077	0.011519	0.008812	0.006749	0.005176
59	0.024343	0.018465	0.014025	0.010666	0.008122	0.006192	0.004727
60	0.022857	0.017257	0.013046	0.009876	0.007485	0.005681	0.004317
61	0.021462	0.016128	0.012136	0.009144	0.006899	0.005212	0.003942
62	0.020152	0.015073	0.011290	0.008467	0.006359	0.004781	0.003600
63	0.018922	0.014087	0.010502	0.007840	0.005860	0.004387	0.003288
64	0.017767	0.013166	0.009769	0.007259	0.005401	0.004024	0.003003
65	0.016683	0.012304	0.009088	0.006721	0.004978	0.003692	0.002742
66	0.015665	0.011499	0.008454	0.006223	0.004588	0.003387	0.002504
67	0.014709	0.010747	0.007864	0.005762	0.004229	0.003108	0.002287
68	0.013811	0.010044	0.007315	0.005336	0.003897	0.002851	0.002089
69	0.012968	0.009387	0.006805	0.004940	0.003592	0.002616	0.001907
70	0.012177	0.008773	0.006330	0.004574	0.003311	0.002400	0.001742
71	0.011433	0.008199	0.005888	0.004236	0.003051	0.002201	0.001591
72	0.010736	0.007662	0.005478	0.003922	0.002812	0.002020	0.001453
73	0.010080	0.007161	0.005095	0.003631	0.002592	0.001853	0.001327
74	0.009465	0.006693	0.004740	0.003362	0.002389	0.001700	0.001212
75	0.008887	0.006255	0.004409	0.003113	0.002202	0.001560	0.001106
76	0.008345	0.005846	0.004102	0.002883	0.002029	0.001431	0.001010
77	0.007836	0.005463	0.003815	0.002669	0.001870	0.001313	0.000923
78	0.007358	0.005106	0.003549	0.002471	0.001724	0.001204	0.000843
79	0.006908	0.004772	0.003302	0.002288	0.001589	0.001105	0.000770
80	0.006487	0.004460	0.003071	0.002119	0.001464	0.001014	0.000703
81	0.006091	0.004168	0.002857	0.001962	0.001350	0.000930	0.000642
82	0.005719	0.003895	0.002658	0.001817	0.001244	0.000853	0.000586
83	0.005370	0.003640	0.002472	0.001682	0.001146	0.000783	0.000535
84	0.005042	0.003402	0.002300	0.001557	0.001057	0.000718	0.000489
85	0.004735	0.003180	0.002139	0.001442	0.000974	0.000659	0.000446
86	0.004446	0.002972	0.001990	0.001335	0.000898	0.000604	0.000408
87	0.004174	0.002777	0.001851	0.001236	0.000827	0.000554	0.000372
88	0.003920	0.002596	0.001722	0.001145	0.000762	0.000509	0.000340
89	0.003680	0.002426	0.001602	0.001060	0.000703	0.000467	0.000311
90	0.003456	0.002267	0.001490	0.000981	0.000648	0.000428	0.000284
91	0.003245	0.002119	0.001386	0.000909	0.000597	0.000393	0.000259
92	0.003047	0.001980	0.001289	0.000841	0.000550	0.000360	0.000237
93	0.002861	0.001851	0.001200	0.000779	0.000507	0.000331	0.000216
94	0.002686	0.001730	0.001116	0.000721	0.000467	0.000303	0.000197
95	0.002522	0.001616	0.001038	0.000668	0.000431	0.000278	0.000180
96	0.002368	0.001511	0.000966	0.000618	0.000397	0.000255	0.000165
97	0.002224	0.001412	0.000898	0.000573	0.000366	0.000234	0.000150
98	0.002088	0.001319	0.000836	0.000530	0.000337	0.000215	0.000137
99	0.001961	0.001233	0.000777	0.000491	0.000311	0.000197	0.000125

21. Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten gemäss nachstehender Tabelle.

Art der Baute	Elemente	Wirtschaftliches Alter, Abnutzungsgrad					
		bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %		
1. Wohnbauten	Leicht oder gemischt bis 4 Wohnungen	B/U/V	1.0 - 1.4	1.4 - 1.7	1.7 - 2.3	2.3 - 2.5	
		A	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	
		R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2	
	Leicht oder gemischt über 4 Wohnungen	B/U/V	1.2 - 1.5	1.5 - 1.9	1.9 - 2.5	2.5 - 2.7	
		A	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	
		R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2	
	Massiv bis 6 Wohnungen	B/U/V	0.7 - 0.9	0.9 - 1.3	1.3 - 1.8	1.8 - 2.2	
		A	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.7 - 0.9	
		R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2	
	Massiv bis 15 Wohnungen	B/U/V	0.8 - 1.1	1.1 - 1.7	1.7 - 2.3	2.3 - 2.6	
		A	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	
		R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2	
	Massiv über 15 Wohnungen	B/U/V	0.9 - 1.2	1.2 - 2.0	2.0 - 2.4	2.4 - 2.6	
		A	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	
		R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	
	2. Geschäft/Gewerbe	Leicht oder gemischt	B/U/V	1.1 - 1.4	1.4 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0
			A	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0
			R	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.4
Massiv vorwiegend Geschäft		B/U/V	0.7 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	
		A	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	
		R	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.4	
Massiv vorwiegend Gewerbe		B/U/V	0.8 - 1.2	1.2 - 1.9	1.9 - 2.3	2.3 - 2.6	
		A	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	
		R	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4	

Elemente der Bewirtschaftungskosten:

B = Betriebskosten
U = Unterhaltskosten
V = Verwaltungskosten

A = Abschreibung/Rückstellungen für
Instandsetzung
R = Risiko für Mietzins

22. Ertragswertgewichtung für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser usw.

Der Ertragswert wird wie folgt gewichtet:

Objektart	Gewichtungs- koeffizient
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,0 - 0,5
Drei- und Vierfamilienhäuser	0,3 - 1,0
Fünf- und Sechsfamilienhäuser	1,0 - 2,0
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen	1,5 - 3,0
Geschäftshäuser	1,0 - 4,0
Gewerbebauten	1,0 - 2,0
Restaurationsbetriebe	1,0 - 5,0
Hotellerie/Gasthäuser	1,0 - 5,0
Bauernhäuser (Wohnhaus mit Scheune)	0,5 - 2,0

Für steueramtliche Schätzungen beträgt der Gewichtungskoeffizient mindestens 3.0 für Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser (§ 14 Abs. 3 SchätzV)

23. Kapitalisierungssatz für Einfamilienhäuser

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten gemäss nachstehender Tabelle.

Bauart	Qualität	Ausbau	Wirtschaftliches Alter, Abnutzungsgrad			
			bis 15 Jahre %	bis 30 Jahre %	bis 50 Jahre %	älter
Leicht	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2	1.1 - 1.4
	A	Einfacher Ausbau	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7
Leicht	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1	1.0 - 1.3
	A	Guter Ausbau	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7
Gemischt	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1	1.0 - 1.3
	A	Einfacher Ausbau	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6
Gemischt	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.3 - 0.6	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2
	A	Guter Ausbau	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5
Massiv	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.3 - 0.6	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2
	A	Einfacher Ausbau	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4
Massiv	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.2 - 0.5	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1
	A	Guter Ausbau	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3

Legende:

B = Betriebskosten

U = Unterhaltskosten

A = Abschreibung/Rückstellungen für Instandsetzungen

24. Ertragswertgewichtung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Kriterien	G E W I C H T U N G			
	0	0,1	0,2 - 0,4	0,5
Objektgrösse	Normal	normal	Wohnung mit Geschäfts- räumen	unüblich
Gebäude- charakter	Gefällig Ansprechend	gefällig ansprechend	normal	ausgefallen unüblich ortsfremd
Bauart	Massiv	massiv	gemischt	leichtbauweise
Raumanordnung	Zweckmässig in Mode	zweckmässig üblich	brauchbar	unzweckmässig
Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	schlecht
Nachfrage	sehr gross	normal	bescheiden	keine

Für steueramtliche Schätzungen beträgt der Gewichtungskoeffizient mindestens 0.3 für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten (§ 14 Abs. 3 SchätzV).

25. Abgrenzung Gross- und Kleininventar für das Gastgewerbe

Die in dieser Liste aufgeführten Aufzählungen sind nicht abschliessend.

Grossinventar (Mietinventar)

1. Mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen, die so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können

- Raumabschlüsse, angepasste Bodenbeläge, dekorative Wand- und Deckenelemente
- Aufzüge, Rolltreppen, Rampen
- San. Installationen, Löschanlagen, Klimaanlage (Heizung, Lüftung)
- Personen- und Gebäudeschutz (Notstrom- und Beleuchtungsanlagen)
- Buffet-, Kühl- und andere Anlagen
- Küchen- und Wascheinrichtungen: Gewerbekochherde, Kippkessel, Wärmeschränke etc.; Geschirrwashanlagen, Abluftanlagen
- Gewerbekühl- und Tiefkühlschränke
- Telefon- und Rufanlagen
- sanitäre Anlagenteile für hygienische Zwecke wie Handtuch- und Seifenspender, Handtrocknungsanlagen, Toilettenschränke

2. Mobiliar und andere Einrichtungen

- Restaurationsmobiliar (Tische, Stühle, Bänke, Trennwände), Raumseparationen mit Behältereinbauten, Garderoben etc.
- Zimmereinrichtungen inkl. Bettinhalte ohne Wäsche, Radios, Fernseher, Zugvorhänge
- Büroeinrichtungen

3. Maschinen und Apparate mit erheblichen bauseitigen Installationen

- Rôtisserie- und Grilleinrichtungen, Getränkevitriolen
- alle Arten Beleuchtung, Leuchtreklamen, Ton- und Lichtanlagen
- eingebaute Haushaltmaschinen
- bew. Kochherde, Backöfen, Glacemaschinen
- Konditorei-, Bäcker-, Metzgereigrossmaschinen

Kleininventar (Kaufinventar)

1. Mobile Maschinen und Apparate

- Gläserspülmaschinen, Kaffeemaschinen, Kaffeemühlen, Eiswürfelmaschinen, Grillapparate, Toaster etc.
- Registrierkassen, Buchungsmaschinen
- bewegliche Küchenmaschinen, Rechauds
- Flaschen- und Gläserreiniger
- Spiel- und Musikautomaten, Musikanlagen etc.

2. Klein- und Gebrauchsmaterial

- Gläser und Geschirr
- Besteck, Küchenartikel (Kasserollen, Pfannen)
- Tisch- und Bettwäsche, Uniformen
- Vorhänge in den Restaurationsräumen
- Mobilien mit technischem Charakter wie Flambierwagen, Etagenwagen, Abfallcontainer, Transportgeräte, Leitern etc.

26. Bewertungskriterien für das Gastgewerbe

Die jeweils angemessenen Umsätze pro Sitzplatz, wie auch der angemessene prozentuale Mietzinsansatz können nicht allgemein beurteilt werden. Sie müssen für jedes Objekt individuell festgelegt werden und richten sich unter anderem nach folgenden Kriterien:

1. Betriebskonzept

- Betriebsart: z.B. Hotel, Restaurant, Speiserestaurant, Spezialitätenrestaurant, Landrestaurant, Café, Pub, Einkaufszentrum, Autobahnraststätte, Berg- und/oder Ausflugsrestaurant
- Ertragsmöglichkeit bei guter Betriebsführung, Personalintensität, Nebenräume wie z.B. Wirtewohnung, Personalzimmer, Saalgeschäft etc.

2. Angebotsumfang

- Gutbürgerliche Küche bis zu internationalem Spezialitätenangebot
- Umfang und Vielseitigkeit des Speise- und Getränkeangebotes
- zeitliches Angebot: Kurzzeit- oder 24-Std.-Essangebot, gediegene Atmosphäre bis Schnellimbiss

3. Bau- und Betriebsqualität

- Betriebsabläufe, Anordnung der betrieblichen Räume, Raumeinteilung
- Innenarchitektur, Ausbauqualität, Standard der sanitären Anlagen und der Kücheneinrichtung

4. Umfeld

- Lage, z.B. ländlich, Stadtzentrum, Einkaufslage, Verkehrsanbindung, Attraktivität der Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Grösse Einzugsgebiet, Umsatzgrössenordnung, Konkurrenzsituation
- Auflagen wie z.B. Lieferverpflichtungen, Öffnungszeiten, spezielle Auflagen

27. Sitzplatzberechnung für das Gastgewerbe

Sind die Sitzplatzzahlen für die einzelnen Lokale nicht bekannt, werden sie aus der vorhandenen Bewirtschaftungsfläche (Gastraum) gemäss nachfolgendem Schema ermittelt:

Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
Restauration, Bar, Café	1,0 - 1,5 m ²
Saal, Sitzungszimmer, Dancing	1,0 - 1,2 m ²

Die Rahmencahlen lassen einen Spielraum offen. Es ist zu beachten, dass in gehobenen Lokalen den Gästen mehr Fläche zur Verfügung steht als in einfachen Betrieben.

Umsatzbestimmung pro Sitzplatz

Mittlere Richtwerte nach Erfahrungszahlen. Sitzplatzumsatz je Betriebstag

Rest.-Typ/Sparte	Feinschm.- Rest	Spez.- Rest.	Trad. Rest./Beiz	Bar/Pub	Fast Food Gastronomie	Durchschn. Soll
Grosstadt-Zentrum	⇒	↘	↘	⇒	↗	Fr. 70.-
Stadt-Aussenbezirke	⇒	⇒	↘	↘	↗	Fr. 40.-
Kleinstadt-Zentrum	⇒	⇒	↘	↘	↗	Fr. 45.-
Gemeinde	⇒	↗	↘	↘		Fr. 23.-

ohne MWST

Mietwertansätze Restauration

Berechnung in Prozenten vom Umsatz. Dieser Mietwertansatz gilt für alle Lokale eines Betriebes. Er hängt ab von der Betriebsart und den damit verbundenen Einrichtungen (Wirte- und Personalwohnungen nicht inbegriffen).

Gastwirtschaftskategorie	Miete in % des Umsatzes
Schnellimbissrestaurant / Pizzeria / Spezialitätenrestaurant	9 - 11%
Restaurant der gehobenen Klasse	7 - 9%
Speiserestaurant / Quartierrestaurant	7 - 8%
Tea-Room / Cafeteria / Getränkewirtschaft	8 - 10%
Bergrestaurant (je nach Standort)	8 - 15%
Saalbetrieb (je nach Verwendungsmöglichkeit)	0 - 8%
Nachtclub / Bar / Pub	12 - 16%

Die Prozentansätze sind mit allergrösster Vorsicht anzuwenden. Zur konkreten Beurteilung von Mietzinsansätzen bedarf es in jedem Fall eines persönlichen Augenscheines.

28. Umsatz pro vollbeschäftigte Person (gilt nur für Restauration)

Die nachfolgenden Durchschnittswerte sind mit grösster Vorsicht und Zurückhaltung anzuwenden. **Sie eignen sich ausschliesslich für Kontrollberechnungen.**

Betriebsarten	Umsatzrahmen pro vollbeschäftigte Person
1. Schnellrestaurant / Pizzeria Spezialitätenrestaurant	80 - 160'000.--
2. Restaurant gehobener Klasse	90 - 130'000.--
3. Speiserestaurant / Quartierrestaurant	80 - 120'000.--
4. Tea-Room / Cafeteria / Getränkewirtschaft	70 - 100'000.--
5. Bergrestaurant (je nach Standort) *	70 - 150'000.--
6. Saalbetrieb (je nach Verwendungsmöglichkeit)	-
7. Nachtclub / Bar / Pub *	80 - 180'000.--

* aufs Jahr umgerechnet

Bei Betrieben bis zu 6 Personen sowie bei Betrieben mit überdurchschnittlichen Preisen sind die höheren Ansätze zu berücksichtigen.

Kennziffer	Durchschnittswert	Minimalwert	Maximalwert
Betriebsumsatz pro beschäftigte Person	Fr. 102'300.--	Fr. 84'400.--	Fr. 134'600.--
Küchenumsatz pro beschäftigte Person in der Küche	Fr. 156'100.--	Fr. 112'700.--	Fr. 219'200.--
Betriebsumsatz pro beschäftigte Person im Service	Fr. 257'100.--	Fr. 224'000.--	Fr. 408'200.--
Umsatz pro Stuhl und Stunde Öffnungszeit	Fr. 3.85	Fr. 2.30	Fr. 6.10
Umsatz pro Beschäftigungsstunde	Fr. 57.20	Fr. 46.20	Fr. 70.80
Umsatz pro Servicestunde	Fr. 124.75	Fr. 94.60	Fr. 162.85

Mietwertansätze Logement

Berechnung in Prozenten vom Umsatz. Dieser Mietwertansatz gilt für alle dem Logement dienenden Räume eines Betriebes. Er ist abhängig von Betriebsart und Qualität (Nebenbetriebe nicht inbegriffen).

Betriebskategorien	Mietwert in % des Umsatzes
Luxushotel	30 - 45
Gehobene Klasse (4-Stern)	25 - 40
Mittelklasse (3-Stern)	20 - 30
Gute Pension (2-Stern)	10 - 20
Einfache Pension	8 - 15
Garnihotels	20 - 50

Quelle: Gastroconsult AG und Wirtschaftspolitischer Dienst von Gastrouisse

29. Verkehrswertermittlung durch Punkttierung des Realwertes für industrielle Grundstücke

Beispiel: Realwert Fr. 36'663'000.--

Beurteilungselemente	(Noten)	Punkte
1. Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur Gewichtung: Note 3.5 x 4	=	14
- kein organisierter Produktionsablauf erkennbar oder möglich, technisch veraltete Anlagen, schlecht arrondiertes Grundstück, sehr schlechte Zufahrt	(1)	
- Produktionsablauf ansatzweise erkennbar, technisch weitgehend veraltete Anlagen, ungünstige Grundstücksform, unbefriedigende Zufahrt	(2)	
- Produktionsablauf erkennbar, Anlagen teils modern, teils veraltet, Umgestaltung in modernen Betrieb teilweise möglich, akzeptable Grundstücksform, gute Zufahrt	(3)	
- guter Produktionsablauf in modernen Anlagen, wenig variabel nutzbare Bauten (Zweckbauten), gut arrondiertes Grundstück	<u>(3.5)</u>	
- sehr klar erkennbarer Produktionsablauf, modernste Anlage, ideale, wirtschaftliche Mehrzweckbauten, sehr gut arrondiertes Grundstück	(4)	
	(5)	
2. Standort, Verkehrserschliessung Gewichtung: Note 4.5 x 4	=	18
- abgelegene Gebiete, Grenzlage, kein lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt, kein Bahnanschluss, kein Autobahnanschluss in der Region	(1)	
- abseits Ballungszentren, mit Bahn- und Autobahnanschluss in der Region, beschränkter, lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt	(2)	
- mittlere Verkehrslage, übliche Industriegebiete, guter, lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt	(3)	
- gute Verkehrslage, Bahn- und Autobahnanschluss, öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von Ballungszentren	(4)	
- ideale Verkehrslage (intern. Hauptverkehrsachsen), evtl. direkter Bahnanschluss, gute öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von grösseren Ballungszentren	<u>(4.5)</u>	
	(5)	
3. Umsatzerwartungen, Absatzrisiken Gewichtung: Note 2.5 x 4	=	10
- Güter auf einem schrumpfenden Markt ohne Zukunftsaussichten	(1)	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit unsicheren Absatzmöglichkeiten	(2)	
	<u>(2.5)</u>	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit mittlerer Zukunft, konjunkturelle Schwankungen	(3)	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit guter Zukunft, geringe konjunkt. Schwankungen	(4)	
- sehr gute Zukunftserwartungen, gute Vielseitigkeit, international verschiedene Absatzmärkte, multinational tätig	(5)	
4. Anderweitige Verwendbarkeit der Gesamtanlage Gewichtung: Note 4.0 x 3	=	12
5. Verkäuflichkeit Gewichtung: Note 2.0 x 3	=	6
6. Entwicklungsmöglichkeit Gewichtung: Note 2.5 x 2	=	5
Noten für die Beurteilungselemente 4, 5 und 6		
- sehr schlecht	(1)	
- schlecht	(2)	
- mittel, unbestimmt	(3)	
- gut	(4)	
- sehr gut	(5)	
(minimal 20 Punkte / maximal 100 Punkte) Total Punkte = Prozentsatz		65%

Verkehrswert 65% von Fr. 36'663'000.--

Fr. 23'831'000.--

30. Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes

Beispiel: Realwert Fr. 1'200'000.--

Beurteilungselemente	Note	Gewichtung	Punkte
1. Verkehrslage Die Verkehrslage wird beurteilt nach Zugang, Zufahrt, Strasse Bahn, Verkehrsbetriebe, Distanzen zum Einzugsgebiet des Zielpublikums unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Gebäudes, Parkplatzmöglichkeiten.	8	3	24
2. Nutzungsmöglichkeit Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung anderweitiger Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude, des aktuellen Verwendungszweckes, der günstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Räume.	4	3	12
3. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung problemloser Erweiterungsmöglichkeiten auf eigenen Landreserven mit möglichem Einbezug der Neubauten in die bestehenden Teile. Eine ungünstige Beurteilung erfolgt bei unzeitgemäsem Standort des Bauwerkes oder wenn durch planerische Massnahme Entwicklungsmöglichkeiten erschwert oder verunmöglicht werden.	3	1	3
4. Betriebliche Zweckmässigkeit Die Beurteilung erfolgt im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Gebäudes, auf die Raumanordnung und die Nebenräume.	7	2	14
5. Vermietbarkeit Die Beurteilung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Normalbedürfnisse und Angebot und Nachfrage.	5	1	5
6. Besonderheiten Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung von Naturgefahren, gesetzlichen Bestimmungen, erschwerender Bauplatzlage und Abbruchkosten.	5	1	<u>5</u>
Total Punkte = Prozentsatz			<u>63</u>

Verkehrswert 63 % von Fr. 1'200'000.-- = Fr. 756'000.--