

Lageklassen 2019/2020

Tabellenverzeichnis	7
Abbildungsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	7

1	Einleitung	9
---	------------	---

2	Begriffe und Grundlagen	11
2.1	Die Lageklassenmethode dient zur Aufteilung des Gesamtwerts	11
2.2	Landwertanteil	11
2.3	Relativer Landwert	11
2.3.1	Absoluter Landwert	12
2.3.2	Residualwert	12
2.4	Entwertungsneutraler Wert	12
2.5	Flächenneutraler Wert	13
2.6	Marktwert als Ausgangslage	13

3	Varianten der Lageklassenmethode nach Naegeli	14
3.1	Entstehung	14
3.2	Stand der Weiterentwicklungen bis Ende 2019	14
3.2.1	Beurteilung der Lagequalität	15
3.2.2	Berechnung des Landwertanteils	15
3.2.3	Indirekte Methode / Sachwertmethode / Landwert aus dem Neubauwert	17
3.2.4	Direkte Methode / Ertragswertmethode / Landwert aus dem Mietwert	17
3.3	Diskussion der Ansätze	17
3.4	Stärken, Schwächen und logische Überarbeitung	18
3.4.1	Schwäche 1: Fixer Lageklassenfaktor	18
3.4.2	Schwäche 2: Unklare Berücksichtigung des Entwicklungsrisikos	20
3.4.3	Schwäche 3: Marktsituation wird ungenügend berücksichtigt	21
3.4.4	Schwäche 4: Linearer Zusammenhang zwischen Lagequalität und Landwertanteil	21
3.4.5	Schwäche 5: Keine Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnnutzungen	23
3.4.6	Schwäche 6: Gleiche Gewichtung aller Hauptkriterien	24
3.4.7	Probleme der bisherigen Lageklassenmethode aus ökonomischer Sicht	24
3.5	Logische Überarbeitung der bisherigen Lageklassenelemente	24
3.5.1	Lageklassentabelle – Inhaltliches	24
3.5.2	Bestandteile	25
3.5.3	Keine Bestandteile	25
3.5.4	Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnnutzungen	25
3.6	Zusammenfassung für die Weiterentwicklung	26

4	Daten und analytisch-statistische Arbeiten	27
4.1	Datensystem	27
4.1.1	Zielvariable: Landwertanteil	28
4.1.2	Transaktionsbasierte Bewertungen	28
4.1.3	Geschätzte Erstellungskosten	29
4.1.4	Risiko / Zeitverhältnisse	29
4.1.5	Verwendete Immobilien	30
4.1.6	Räumliche Information als erklärende Variablen für die Modellierung	30
4.2	Analytisch-statistische Methoden und Ergebnisse	31
4.2.1	Verwendete Modellklassen	31
4.2.2	Schätzverfahren und analytisch-statistische Ergebnisse	31
4.2.3	Reduktion und Ermittlung des finalen Modells	32
4.3	Backtesting mittels Transaktionspreisen von Bauland	32

5	Die neuen Lageklassentabellen	33
5.1	Elemente der Lageklassentabelle Wohnen	33
5.2	Lageklassentabelle Wohnen 2019/2020	34
5.3	Lageklassentabelle Geschäft 2019/2020	36
5.4	Beispiel MFH mit EWG	38
5.5	Beispiel gemischt genutzte Liegenschaft	39
5.6	«Relativer Landwert» und «relativer Bauwert»	40
5.6.1	Die Aufteilung des Ertragswerts	40
5.6.2	Hinweise	41
5.7	Der relative Landwert von überbautem Land	42
5.7.1	Überbautes Land hat keinen eigenständigen Marktwert	42
5.7.2	Der relative Landwert von überbautem Land	42
5.7.3	Eigenschaften des relativen Landwerts von überbautem Land	43
5.8	Der relative Landwert von unbebautem Land	43
5.8.1	Hypothetischer Ertragswert	43
5.8.2	Eigenschaften des «relativen Landwerts» von nicht überbautem Land	44
5.8.3	Methodik	45
5.8.4	Berechnungen	47
5.8.5	Beispiel unbebautes Land	48

6	Schlussbetrachtungen	49
---	----------------------	----

7	Literatur	50
---	-----------	----

8	Autoren und Rechte	52
---	--------------------	----