

Anhang 1¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Marktanpassungsfaktor (MAF)

Der geschätzte Verkehrswert von Grundstücken \widehat{VW}_i wird mit der Multiplikation von Sachwert \widehat{SW}_i und Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i ermittelt.

$$\widehat{VW}_i = \widehat{SW}_i \cdot \widehat{MAF}_i \quad [1]$$

Der geschätzte Sachwert \widehat{SW}_i eines Grundstücks ergibt sich aus dem Sachwertverfahren. Der geschätzte Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i wird mit folgender Modellgleichung ermittelt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{MAF}_i = a + b_1 \cdot x_{1i} + b_2 \cdot x_{2i} + \dots + b_k \cdot x_{ki} \quad [2]$$

- \widehat{MAF}_i geschätzter Marktanpassungsfaktor eines Grundstücks i
- a Die Konstante a ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft x_{ki} multipliziert.
- $b_1 \dots b_k$ Die Regressionskoeffizienten $b_1 \dots b_k$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{ki}$ auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i an.
- $x_{1i} \dots x_{ki}$ Die Variablen $x_{1i} \dots x_{ki}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i haben (z.B. Lage, Flächen-grösse oder wirtschaftliches Alter).
- k Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden.

¹ Anhang 1 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der Marktanpassungsfaktoren \widehat{MAF}_i und der Parameter $a, b_1 \dots b_k$ bilden beobachtete Kaufpreise KP_b . Für Grundstücke, bei denen ein Kaufpreis KP_b bekannt ist, kann mit dem geschätzten Sachwert \widehat{SW}_i ein beobachteter Marktanpassungsfaktor MAF_b wie folgt berechnet werden:

$$MAF_b = \frac{KP_b}{\widehat{SW}_i} \quad [3]$$

Mit diesen beobachteten Marktanpassungsfaktoren MAF_b lassen sich die Parameter $a, b_1 \dots b_k$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_k einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor haben.