

Anhang 2¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Empirischer Zinssatz (EVS)

Der geschätzte Mietwert eines Grundstücks \widehat{MW}_i wird mit der Multiplikation von Verkehrswert VW_i und empirischem Zinssatz \widehat{EVS}_i ermittelt.

$$\widehat{MW}_i = VW_i \cdot \widehat{EVS}_i \quad [4]$$

Der Verkehrswert VW_i eines Grundstücks ergibt sich entweder aus dem beobachteten Kaufpreis KP_b oder dem geschätzten Verkehrswert \widehat{VW}_i (gem. Formel [1]). Der empirische Zinssatz \widehat{EVS}_i wird mit folgender Modellgleichung geschätzt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{EVS}_i = \alpha + \beta_1 \cdot x_{1i} + \beta_2 \cdot x_{2i} + \dots + \beta_\kappa \cdot x_{\kappa i} \quad [5]$$

\widehat{EVS}_i	geschätzter empirischer Zinssatz eines Grundstücks ;
α	Die Konstante α ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft $x_{\kappa i}$ multipliziert.
$\beta_1 \dots \beta_\kappa$	Die Regressionskoeffizienten $\beta_1 \dots \beta_\kappa$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i an.
$x_{1i} \dots x_{\kappa i}$	Die Variablen $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i haben (z.B. Lage, Flächengrösse oder wirtschaftliches Alter).
κ	Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden.

¹ Anhang 2 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der empirischen Zinssätze \widehat{EZS}_i und der Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ bilden beobachtete Mietpreise MP_b . Für Grundstücke, bei denen ein beobachteter Mietpreis MP_b bekannt ist, kann nach dem Ertragswertverfahren mit dem beobachteten oder geschätzten Verkehrswert VW_i ein empirischer Zinssatz EZS_i wie folgt berechnet werden:

$$EZS_b = \frac{MP_b}{VW_i} \quad [6]$$

Mit diesen empirischen Zinssätzen EZS_b lassen sich die Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_κ einen signifikanten Einfluss auf den empirischen Zinssatz haben.