

## **Anhang 3:** **Berechnung der Wertminderung (§ 10 Abs. 3)**

### **Vorgehensschritte**

Die Berechnung der Wertminderung von Gebäuden erfolgt in folgenden Schritten:

1. Bestimmung der theoretischen Lebensdauer des Gebäudes nach Objektgruppen (gemäss Tabelle 1);
2. Berechnung des mittleren Gebäudealters und Bestimmung des Unterhaltszustands (schlecht, schlecht/mittel, mittel, mittel/gut, gut) des Gebäudes;
3. Festlegung der Wertminderung (gemäss Tabelle 2) anhand der theoretischen Lebensdauer, des mittleren Alters und des Unterhaltszustands des Gebäudes.

**Tabelle 1: Bestimmung der theoretischen Lebensdauer nach Objektgruppen**

150 Jahre und mehr	Monumentale Gebäude mit aussergewöhnlich starken Mauern.
120 Jahre	Massive Wohn- und Geschäftshäuser, sehr gute Bauart.
100 Jahre	Wohnhäuser in vorwiegend massiver Bauart, massive Wohn- und Geschäftsbauten.
80 Jahre	Wohnhäuser in Holz- und Fachwerk oder Elementbau, Industrie- und Gewerbegebäude in Beton und Stahl.
60 Jahre	Industrie- und Gewerbegebäude in Elementbau und Backstein, Lagerhallen in Holz, Fachwerke, Leichtbauweise.
40 Jahre	Holz- und Kunststoffkonstruktionen für Gewerbe und Industrie.

**Tabelle 2: Wertminderung in Anlehnung an die Methode „Ross“**

Theoretische Lebensdauer nach Objektgruppen						Wertminderung in % des Neu- wertes bei Unterhaltszustand:				
40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre	120 Jahre	150 Jahre	schlecht	schlecht/ mittel	mittel	mittel/ gut	gut
2	3	4	5	6	7.5	5	4	3	2	1
4	6	8	10	12	15	10	8	6	4	1
6	9	12	15	18	22.5	15	12	9	6	2
8	12	16	20	24	30	20	16	12	8	4
10	15	20	25	30	37.5	25	21	16	11	6
12	18	24	30	36	45	30	25	20	15	9
14	21	28	35	42	52.5	35	30	24	18	12
16	24	32	40	48	60	40	34	28	22	16
18	27	36	45	54	67.5	45	39	33	27	20
20	30	40	50	60	75	50	44	38	32	25
22	33	44	55	66	82.5	55	49	43	37	30
24	36	48	60	72	90	60	54	48	42	36
26	39	52	65	78	97.5	65	60	54	48	42
28	42	56	70	84	105	70	65	60	55	49
30	45	60	75	90	112.5	75	71	66	61	56
32	48	64	80	96	120	80	76	72	68	64
34	51	68	85	102	127.5	85	82	79	76	72
36	54	72	90	108	135	90	88	86	84	81
38	57	76	95	114	142.5	95	94	93	92	90
40	60	80	100	120	150	100	100	100	100	100