

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_weisungen_schg__anhang_tabellen_mietwert.html

Mietwert

1. Jahresmietwert Wohnen

1.1 System

Die Bewertung von Wohnräumen, Nassräumen und anderen bewohnbaren Nebenräumen erfolgt nach der „Nettowohnflächenmethode“.

Der Jahresmietwert wird mittels Nettowohnfläche, Normmietwert und Objekt-artenzuschlag ermittelt. Zur Kontrolle dient die Realwertzinsberechnung des Mindestmietwertes.

1.2 Normmietwerte

Die massgebenden Normmietwerte der Klein- und Familienwohnungen basieren auf einem Hypothekarzins von 4.5% (gültig für Bewertungen ab 01.01.2004) und gelten für das Normobjekt. Sie sind für jede Gemeinde ermittelt und in der Tabelle „Normmietwerte 2004“ aufgelistet.

1.3 Jahresmietwert Zweitobjekte (Objektart 13 und 14)

Grundsätzlich ist die Marktmiete wie beim Einfamilienhaus oder beim Stockwerkeigentum zu ermitteln.

Nicht ganzjährig nutzbare Objekte

Bei Objekten, die zufolge fehlender technischer Einrichtungen, besonders leichter Bauweise, aussergewöhnlich ungünstiger Verkehrsverhältnisse oder zeitweilig auftretender Gefahren nicht ganzjährig nutzbar sind, ist der Jahresmietwert auf die Anzahl der nutzbaren Wochen umzurechnen.

$$\text{Massgebender Jahresmietwert (JMW)} = \frac{\text{JMW} \times \text{Anzahl nutzbaren Wochen}}{52}$$

Wo die Beheizung mit einfachen Mitteln (Elektrostrahler, Gasofen) möglich ist, wird der Mietwert für das volle Jahr eingesetzt. Der Mangel der nicht optimalen Beheizbarkeit wird bei der Mietwertfestsetzung im Kriterium „Haustechnik“ berücksichtigt.

Dauermiete

Wenn ein Objekt auf Dauer an Dritte vermietet ist, kann der vertragliche Jahresmietzins übernommen werden, wenn dieser als marktüblich gelten kann. Sind im vereinbarten Zins Nebenkosten oder/und Miete für Mobiliar und Wäsche enthalten, sind diese wie folgt vom Jahresmietzins in Abzug zu bringen:

Heizung/elektrischer Strom	10 - 20%
Möbliering	10 - 20%
Wäsche	5 - 10%

Normmietwerte 2004

(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004) **Basis 4,5%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	134	156
2	Aesch	2	100	130
3	Alberswil	1	110	130
4	Altbüron	1	104	114
5	Altishofen	4	108	136
6	Altwis	2	100	120
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	147
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	134
13	Dagmersellen	4	109	138
14	Dierikon	3	122	162
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	94	112
17	Ebikon	3	133	160
18	Egolzwil	4	112	138
19	Eich	2	126	146
20	Emmen	2	118	138
21	Entlebuch	1	95	115
22	Ermensee	2	114	127
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	93	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	101	114
27	Flühli	1	94	104
28	Gelfingen	2	100	135
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	140
31	Gisikon	3	131	170
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	95	113
34	Grosswangen	1	104	122
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	94	118
37	Hasle	1	90	105
38	Hergiswil	1	100	118
39	Herlisberg	2	106	117
40	Hildisrieden	2	119	146
41	Hitzkirch	2	114	149
42	Hochdorf	2	122	129

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	114	160
45	Horw	1	127	150
46	Inwil	3	118	150
47	Knutwil	4	114	142
48	Kottwil	1	104	127
49	Kriens	4	128	146
50	Kulmerau	2	100	110
51	Langnau	4	104	130
52	Lieli	2	100	120
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	90	104
56	Malters	1	122	137
57	Marbach	1	93	109
58	Mauensee	4	113	143
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	114	150
61	Menzna	1	105	122
62	Mosen	2	115	130
63	Müswangen	2	105	122
64	Nebikon	4	112	134
65	Neudorf	2	110	154
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	126	153
69	Ohmstal	1	93	115
70	Pfäffnau	1	105	120
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	136
73	Reiden	4	109	134
74	Retschwil	2	118	122
75	Richenthal	4	109	126
76	Rickenbach	2	106	126
77	Roggliswil	1	98	115
78	Römerswil	2	117	122
79	Romoos	1	88	95
80	Root	3	119	154
81	Rothenburg	2	128	162
82	Ruswil	1	114	131
83	Sempach	2	133	154
84	Sulz	2	110	132
85	Sursee	4	122	151
86	Schenkon	4	118	140
87	Schlierbach	2	100	115
88	Schongau	2	110	130
89	Schötz	1	110	126
90	Schüpfheim	1	102	126
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	110	124
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	134	151
95	Uffikon	4	102	135
96	Ufhusen	1	91	116
97	Vitznau	3	120	149
98	Wauwil	4	107	132

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
99	Weggis	3	142	170
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	109	133
102	Wilihof	2	109	127
103	Willisau-Land	1	107	125
104	Willisau-Stadt	1	107	125
105	Winikon	2	105	133
106	Wolhusen	1	115	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	130	170
357	Luzern r. Ufer	2	130	170

Normmietwerte 1995/96

(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1995 bis 31.12.2003) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	133	156
2	Aesch	2	104	137
3	Alberswil	1	100	122
4	Altbüron	1	109	113
5	Altishofen	4	95	133
6	Altwis	2	104	133
7	Ballwil	3	113	146
8	Beromünster	2	113	146
9	Buchrain	3	122	134
10	Buchs	4	95	122
11	Büron	2	109	137
12	Buttisholz	1	113	146
13	Dagmersellen	4	109	137
14	Dierikon	3	122	160
15	Doppleschwand	1	90	100
16	Ebersecken	1	85	100
17	Ebikon	3	122	160
18	Egolzwil	4	100	127
19	Eich	2	122	137
20	Emmen	2	118	137
21	Entlebuch	1	95	118
22	Ermensee	2	104	122
23	Eschenbach	3	122	146
24	Escholzmatt	1	90	109
25	Ettiswil	1	104	127
26	Fischbach	1	100	113
27	Flühli	1	100	118
28	Gelfingen	2	100	133
29	Gettnau	1	104	122
30	Geuensee	2	118	133
31	Gisikon	3	118	156
32	Greppen	3	137	160
33	Grossdietwil	1	109	113
34	Grosswangen	1	104	118
35	Gunzwil	2	100	120
36	Hämikon	2	95	118
37	Hasle	1	90	104
38	Hergiswil	1	100	118

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
39	Herlisberg	2	90	109
40	Hildisrieden	2	113	133
41	Hitzkirch	2	109	133
42	Hochdorf	2	122	133
43	Hohenrain	2	104	133
44	Honau	3	104	160
45	Horw	1	127	146
46	Inwil	3	118	156
47	Knutwil	4	113	142
48	Kottwil	1	109	133
49	Kriens	4	127	146
50	Kulmerau	2	100	108
51	Langnau	4	104	137
52	Lieli	2	109	118
53	Littau	4	118	142
54	Luthern	1	95	118
56	Malters	1	122	146
57	Marbach	1	85	104
58	Mauensee	4	113	137
59	Meggen	3	151	184
60	Meierskappel	3	142	169
61	Menznau	1	104	122
62	Mosen	2	85	113
63	Müswangen	2	85	122
64	Nebikon	4	104	133
65	Neudorf	2	104	146
66	Neuenkirch	2	122	146
67	Nottwil	2	122	133
68	Oberkirch	2	122	133
69	Ohmstal	1	90	109
70	Pfaffnau	1	95	113
71	Pfeffikon	2	104	127
72	Rain	2	122	133
73	Reiden	4	109	133
74	Retschwil	2	80	113
75	Richental	4	90	113
76	Rickenbach	2	104	117
77	Roggliswil	1	95	113
78	Römerswil	2	95	122
79	Romoos	1	80	95
80	Root	3	118	151
81	Rothenburg	2	127	142
82	Ruswil	1	109	127
83	Sempach	2	133	151
84	Sulz	2	90	118
85	Sursee	4	122	151
86	Schenkön	4	113	133
87	Schlierbach	2	118	133
88	Schongau	2	95	118
89	Schötz	1	100	122
90	Schüpfheim	1	100	122
91	Schwarzenbach	2	104	113
92	Schwarzenberg	1	109	142
93	Triengen	2	109	127
94	Udligenswil	3	133	151

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
95	Uffikon	4	100	133
96	Ufhusen	1	90	104
97	Vitznau	3	133	151
98	Wauwil	4	104	142
99	Weggis	3	142	160
100	Werthenstein	1	104	133
101	Wikon	4	104	133
102	Wilihof	2	95	127
103	Willisau-Land	1	104	127
104	Willisau-Stadt	1	104	118
105	Winikon	2	109	133
106	Wolhusen	1	109	146
107	Zell	1	104	118
356	Luzern l. Ufer	1	127	169
357	Luzern r. Ufer	2	127	169

Normmietwerte 1993/94

(für Katasterschätzungen in Kraft ab 1.1.1993 bis 31.12.1994) **Basis 6%**

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
1	Adligenswil	3	129	152
2	Aesch	2	101	133
3	Alberswil	1	97	119
4	Altbüron	1	106	110
5	Altshofen	4	92	129
6	Altwis	2	101	129
7	Ballwil	3	110	142
8	Beromünster	2	110	142
9	Buchrain	3	119	130
10	Buchs	4	92	119
11	Büron	2	106	133
12	Buttisholz	1	110	142
13	Dagmersellen	4	106	133
14	Dierikon	3	119	156
15	Doppleschwand	1	87	97
16	Ebersecken	1	83	97
17	Ebikon	3	119	156
18	Egolzwil	4	97	124
19	Eich	2	119	133
20	Emmen	2	115	133
21	Entlebuch	1	92	115
22	Ermensee	2	101	119
23	Eschenbach	3	119	142
24	Escholzmatt	1	87	106
25	Ettiswil	1	101	124
26	Fischbach	1	97	110
27	Flühli	1	97	115
28	Gelfingen	2	97	129
29	Gettnau	1	101	119
30	Geuensee	2	115	129
31	Gisikon	3	115	152
32	Greppen	3	133	156
33	Grossdietwil	1	106	110
34	Grosswangen	1	101	115

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
35	Gunzwil	2	97	117
36	Hämikon	2	92	115
37	Hasle	1	87	101
38	Hergiswil	1	97	115
39	Herlisberg	2	87	106
40	Hildisrieden	2	110	129
41	Hitzkirch	2	106	129
42	Hochdorf	2	119	129
43	Hohenrain	2	101	129
44	Honau	3	101	156
45	Horw	1	124	142
46	Inwil	3	115	152
47	Knutwil	4	110	138
48	Kottwil	1	106	129
49	Kriens	4	124	142
50	Kulmerau	2	97	105
51	Langnau	4	101	133
52	Lieli	2	106	115
53	Littau	4	115	138
54	Luthern	1	92	115
56	Malters	1	119	142
57	Marbach	1	83	101
58	Mauensee	4	110	133
59	Meggen	3	147	179
60	Meierskappel	3	138	165
61	Menznau	1	101	119
62	Mosen	2	83	110
63	Müswangen	2	83	119
64	Nebikon	4	101	129
65	Neudorf	2	101	142
66	Neuenkirch	2	119	142
67	Nottwil	2	119	129
68	Oberkirch	2	119	129
69	Ohmstal	1	87	106
70	Pfaffnau	1	92	110
71	Pfeffikon	2	101	124
72	Rain	2	119	129
73	Reiden	4	106	129
74	Retschwil	2	78	110
75	Richental	4	87	110
76	Rickenbach	2	101	114
77	Roggliwil	1	92	110
78	Römerswil	2	92	119
79	Romoos	1	78	92
80	Root	3	115	147
81	Rothenburg	2	124	138
82	Ruswil	1	106	124
83	Sempach	2	129	147
84	Sulz	2	87	115
85	Sursee	4	119	147
86	Schenkon	4	110	129
87	Schlierbach	2	115	129
88	Schongau	2	92	115
89	Schötz	1	97	119
90	Schüpfheim	1	97	119

Gemeinde		EK	Familien-Wohnung CHF/m ²	Klein-Wohnung CHF/m ²
91	Schwarzenbach	2	101	110
92	Schwarzenberg	1	106	138
93	Triengen	2	106	124
94	Udligenswil	3	129	147
95	Uffikon	4	97	129
96	Ufhusen	1	87	101
97	Vitznau	3	129	147
98	Wauwil	4	101	138
99	Weggis	3	138	156
100	Werthenstein	1	101	129
101	Wikon	4	101	129
102	Wilihof	2	92	124
103	Willisau-Land	1	101	124
104	Willisau-Stadt	1	101	115
105	Winikon	2	106	129
106	Wolhusen	1	106	142
107	Zell	1	101	115
356	Luzern l. Ufer	1	124	165
357	Luzern r. Ufer	2	124	165

Korrekturfaktoren Mietwert

Für Mietwerterhebungen / Mietwertfestsetzungen

Die Normmietwerte entsprechen der Bewertung N.

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
WOHNLAGE Zone-Quartier mittelmässig - mehrheitlich MFH-Quartier - nicht störendes Gewerbe/ Geschäfte sind möglich	+ 9% bevorzugtes Villenquartier	Mitberücksichtigen: - Verkehrsführung Ring-/Durchgangsstrasse - Ecklage/Quartiereingang - Öffentliche Dienste Entsorgung/Winterdienst - Kehrplatz/Sackgasse/ Besucherplätze - Quartiergrösse/-entwicklung (möglich/absehbar)
	+ 6% EFH-Quartier	
	+ 3% reines MFH-Wohnquartier	
	N mittelmässig	
	- 3% Gewerbe	
	- 6% Gewerbe/Industrie	
- 9% Industrie		
BESONNUNG / SICHT Dauer, Aussicht zufriedenstellend - 2/3 Besonnung (ganzer Vormittag oder ¾ Nachmittag) - 1/3 Sicht (keine unmittelbare Beeinträchtigung)	+ 9% ganztags volle Besonnung (SO/SW-Lage) Sicht auf See und Berge	Mitberücksichtigen: - Besonnung im Jahresablauf (geografisch bedingte Hindernisse) - Bedeutung miteinbeziehen (Plusfaktoren sind für Villa wichtiger)
	+ 6% ¾-Tag-Besonnung inkl. Abend (SW-Lage) Sicht auf See oder Berge	
	+ 3% gut besonnt ohne Abendsonne (Südlage) freie Sicht in Landschaft	
	N zufriedenstellend	
	- 3% vorwiegend Morgensonne (S/SO-Lage) reduzierte Sicht in Landschaft	
	- 6% vorwiegend Morgensonne (Ostlage) wenig Sicht in Landschaft	
- 9% minimale Besonnung (Nordlage) keine Sicht in Landschaft		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
VERKEHRSLAGE Distanzen, Erschliessung bis 12 Minuten / normal - Marschzeit, resp. Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmittel - normale Zufahrt für PW - Wertung: 2/3 Gemeindezentrum 1/3 Quartierzentrum	+ 9% in 4 Minuten erreichbar + 6% in 6 Minuten erreichbar + 3% in 9 Minuten erreichbar N in 12 Minuten / normal - 3% in 15 Minuten erreichbar - 6% in 20 Minuten erreichbar - 9% mehr als 20 Minuten	- Die Minutenangaben sind reine Hilfsmittel zur Beurteilung, daher nicht stur festhalten und überbewerten! - Als Zentrum kann eine Kernzone nach Bau- und Zonenreglement angenommen werden. Wichtig sind: Schule, Einkauf (gross und klein), Gemeindehaus und öffentliche Verkehrsmittel - Erschliessungsgrad mitberücksichtigen (z.B. ganzjährig mit PW befahrbar) - Übergeordnete Verkehrsträger (Hauptstrassen, Autobahn, Bedeutung des Bahnhofs, Bus/Ortsbus)
IMMISSIONEN Lärm, Luft zumutbar - Verkehr: leicht wahrnehmbar - Geruch: selten, kaum störend	+ 9% absolut ganzjährig ruhig + 6% zeitweise in geringem Masse störend + 3% zeitweise mässig störend N zumutbar - 3% zeitweise stärker störend - 6% oft stärker störend - 9% dauernd stärker störend	Mitberücksichtigen: - Verkehrsmenge/-dichte (evtl. in Abhängigkeit vom Wochentag) - Unterschiedliche Immissionen Tag/Nacht (Nachtstörungen sind belastender) - Art des Verkehrs (Suchverkehr/Schwerverkehr/Töffli) - Fluglärm nach eff. Belästigung (abhängig von Zeit und Intensität)
WIRTSCHAFTLICHES ALTER Abnutzung, Veralterung mittel abgenützt - Alter: ca. 18 Jahre - Wertung: 2/3 Wohnung 1/3 Gebäude	+ 9% neu + 6% bis 6 Jahre + 3% bis 12 Jahre N mittel abgenützt - 3% bis 36 Jahre - 6% bis 72 Jahre - 9% über 72 Jahre	Bestimmungsbeispiel: Lebensdauer: 100 Jahre Effekt. Alter: 18 Jahre (gesamthaft) 1 x Rohbau 1 18 J* = 18 2 x Rohbau 2 18 J* = 36 3 x Ausbau 9 J* = 27 4 x Installationen 10 J* = 40 10 ergibt Ø 12.1 Jahre aus 121 * entspricht dem tatsächlichen Alter

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
HAUSTECHNIK Heizung, Lift, Elektro, Waschen üblicher Standard - Heizung: autom. System - Warmwasser: Zentral- oder Einzelboiler - Waschen: 1 Waschküche für 6 Wohnungen - Lift: ab 5 StW, ohne UG	+ 9% Lift ab 2 StW, 1 Waschküche je WG, Heizung autom. Einzelsteuerung	Mitberücksichtigen: - Heizungs- und Steuerungssystem (z.B. autom. Einzelsteuerung) - Elektr. Installationen (Art, Reichhaltigkeit, Qualität) - Leitungsmaterialien Sanitär (z.B. alte Gussrohre) - Schwachstromanlage (TV-Überwachung, Funksteuerungen wie Tore, Storen, Dachfenster) - Schreckbeleuchtung - Bewässerungsanlagen - Klima-/Lüftungsanlagen
	+ 6% Lift ab 3 StW, 1 Waschküche für 2 Wohnungen	
	+ 3% Lift ab 4 StW, 1 Waschküche für 4 Wohnungen	
	N üblicher Standard	
	- 3% Lift ab 6 StW, 1 Waschküche für 10 Wohnungen	
	- 6% 1 Waschküche für 12 WG, Etagen- od. Einzel-Ofenheizung	
	- 9% 1 Waschk. für mehr als 12 WG, 1 Einzel-Ofenheizung	
BAD / WC Anzahl Nasszellen, Apparatebestückung üblicher Standard ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. - 3½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo - 4½-ZIWO: Bad, WC, Lavabo + WC, Lavabo	+ 9% zahlreiche luxuriöse WC/Dusche/Bad	Mitberücksichtigen: - Art und Qualität der Apparate und der Armaturen (autom. Anlagen, Dusch-WC, Grossbadeanlagen/-wannen, Gegenstrom, Hebewannen) - "Ausgefallenheit" (Demodierung)
	+ 6% Bad/WC + Dusche/WC ab 4-ZIWO	
	+ 3% Bad/WC + sep. WC ab 3-ZIWO	
	N üblicher Standard	
	- 3% WC veraltet, Bad veraltet, kein zusätzl. WC ab 4-ZIWO	
	- 6% WC/Dusche veraltet oder zu wenig Räume	
	- 9% keine Badezimmer, WC veraltet	

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
KÜCHE Ausstattung üblicher Standard ausreichend, der Wohnungsgrösse entsprechend, z.B. 3½-/4½-ZWO: Einbaukombination, 3-Pl-Herd oder GK-Platte, BO und KS	+ 9% luxuriöse, reichhaltige Küche	
	+ 6% GWA und Grill, Granitabdeckung, Einbaumöbel bester Qualität	
	+ 3% GWA oder HBO, evtl. Granitabdeckung	
	N üblicher Standard	
	- 3% 3-Pl-Herd, BO, KS, einfache Installation	
	- 6% veralteter Herd, freistehende Apparate	
- 9% sehr wenig Komfort		

WOHNRÄUME / WOHNWERT Raumeinteilung, Ausstattung, Ausmasse zeitgemäss/normal funktioneller Grundriss, Räume geeignet für Standardmöblierung, Raumhöhen um ca. 2.30 m	+ 9% Schlafrakt sep. und sehr günstiger Grundriss	Mitberücksichtigen: - Wohnräume über mehrere Stockwerke (Maisonette, halbgeschossig versetzt)
	+ 6% Schlafrakt sep. oder sehr günstiger Grundriss	
	+ 3% günstiger Grundriss	
	N zeitgemäss/normal	
	- 3% ungünstiger Grundriss, enge Verkehrsflächen	
	- 6% teilw. gefangene Räume, ungünstige Raumanordnung	
- 9% sehr ungünstige Raumanordnung, zahlreiche gefangene Räume		

Kriterium/Normobjekt	Bewertung	Bemerkungen
ZUSATZNUTZUNG Balkon, Garten, Cheminée übliche Anlagen, Balkon angemessen, der Wohnungsgrösse entsprechend	+ 9% Cheminée, grosse Terrasse Aussencheminée	Mitberücksichtigen: - Die nebenstehenden Kriterien beziehen sich auf Wohnungen im Mehrfamilienhaus - Ansprüche an EFH und StWE sind strenger zu bewerten, da selbstverständlich(er). - Zusätzliche Anlagen miteinbeziehen (ged. Sitzplatz, vorgelegerte Rasenfläche, Seitenestriche, bezüglich Grösse und Anzahl beigemessene Nebenräume und Anlagen).
	+ 6% Cheminée, grosse Terrasse	
	+ 3% Cheminée-Ofen oder grösserer Balkon oder Gartensitzplatz	
	N übliche Anlagen, Balkon	
	- 3% kleiner Balkon, gut besonnt	
	- 6% kleiner Balkon, schlecht besonnt	
- 9% kein Balkon		

Berechnung der Nutzflächen

Nettonutzfläche (NeNF)

Bei Wohn- und Arbeitsbauten entspricht die Nettonutzfläche der Summe der Flächen aller abgeschlossenen Räume, welche sich objektiv für diesen Zweck eignen. Erfasst werden die tatsächlichen Raumflächen einschliesslich der internen Verkehrsflächen (Korridore, Treppen, Aufzüge usw.) sowie der festen Einbauten (Kücheneinrichtungen, Wandschränke, Cheminée usw.).

Mietwert von Nettonutzflächen

Der Normmietwert von Wohn- und Arbeitsbauten wird anhand der berechneten NeNF und dem zugehörigen Jahresmietwert ermittelt. Als Jahresmietwert wird der Referenzwert in CHF pro m² NeNF eines Normobjektes vor Ort bezeichnet, welcher mit Korrekturfaktoren dem zu bewerteten Objekt angepasst wird.

Die Berechnungsart der Flächen richtet sich grundsätzlich nach der SIA-Norm 416 mit geringfügigen Abweichungen (Cheminée, Mindestraumhöhe) sowie sinngemäss nach der baurechtlichen Anrechnungspflicht.

Grenznutzen

Um dem Festkostenanteil eines Gebäudes bei aussergewöhnlichen Abmessungen auszugleichen, gelten für Wohnbauten sogenannte Grenznutzen. Die übergrossen Flächen werden reduzierte erfasst:

Bis 200 m ² NeNF:	gesamte tatsächliche Flächen
201 m ² bis 300 m ² NeNF:	Mehrfläche von 100 m ² zu 1/2
301 m ² bis 400 m ² NeNF:	Mehrfläche von 100 m ² zu 1/4
ab 401 m ² NeNF:	Mehrfläche nach Ermessen

Zusatznutzen

Räume, welche nur eine beschränkte Wohn- und Arbeitsnutzung zulassen (Wintergarten, Hobbyraum, Gartenhaus, Garage usw.), sowie nicht abgeschlossene Räume (Carport, Geräteunterstand, offener Fahrzeugabstellplatz) werden separat erfasst.

Massgebend für die Erfassung als Zusatznutzen ist eine eingeschränkte Nutzung (nur ausserhalb Heizsaison) oder fehlende Infrastruktur (ungenügende natürliche Belichtung).

Mietwert von Zusatznutzen

Der Mietwert wird entweder pauschal (Garagenmiete) oder mit der massgebenden Fläche und dem entsprechend angepassten Jahresmietwert (Wintergarten) ermittelt.

Bewertung des Objektes aus dem Normmietwert

Zu diesem Zweck werden 10 Kriterien untersucht und für jedes Kriterium eine Korrektur von maximal $\pm 9\%$ vorgenommen. Der Normmietwert entspricht 100%.

Die 7 Stufen werden wie folgt umschrieben:

+ 9%	sehr gut
+ 6%	gut
+ 3%	übermittelmässig
N	Norm (mittelmässig)
- 3%	untermittelmässig
- 6%	schlecht
- 9%	sehr schlecht
Es sind auch Zwischenwerte möglich.	

Die 10 Kriterien betreffen Wohnlage, Besonnung/Sicht, Verkehrslage, Immissionen, wirtschaftl. Alter, Haustechnik, Bad/WC, Küche, Wohnräume/Wohnwert und Zusatznutzung. Die Detailbeschreibungen der Bewertungskriterien sind in der Tabelle „Korrekturfaktoren Mietwert“ enthalten. Das Total der Korrekturen ergibt den Prozentsatz zur Berechnung des Umrechnungsfaktors.

Berechnung des Umrechnungsfaktors

Besser als Norm (+):	Schlechter als Norm (-):
100%	100%
+ x% Korrekturen	- x% Korrekturen
= Umrechnungsfaktor	= Umrechnungsfaktor

Berechnungsformel

$$\text{Jahresmietwert} = \frac{\text{Normmietwert} \times \text{Nettowohnfläche} \times \text{Umrechnungsfaktor}}{100}$$

Objektartenzuschlag

Mit der Mietwertfestsetzung mittels der Nettowohnflächenmethode erhält man den Vergleichsmietwert der zu bewertenden Wohnung im Mehrfamilienhaus des Norm-objektes.

Mit dem Objektartenzuschlag werden die Vorteile des Wohnens im eigenen Objekt, die vorhandene Umgebung usw. mitberücksichtigt. Der Objektartenzuschlag gilt auch für die Mietwertfestsetzung spezieller Wohnungen im Mehrfamilienhaus.

Einfamilienhaus

Art des Einfamilienhauses	Zuschläge in %
zweiseitig angebaut	8 - 12
einseitig angebaut (Eckhaus)	12 - 18
freistehend, einfache Umgebung	18 - 24
freistehend, grosszügige Umgebung	24 - 60

Stockwerkeigentum

Art des Stockwerkeigentums	Zuschläge in %
Miethausstandard	2 - 6
mittlerer Standard	6 - 10
guter Standard	10 - 20
gehobener Standard	20 - 60

Mindestmietwert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Im Einzelfall führt die NeNF-Methode zu Mietwerten, die nicht einer „mittleren ortsüblichen Marktmiete“ entsprechen. Zur Überprüfung der gerechneten Werte ist deshalb ein „Kontrollinstrument“ einzusetzen.

Einfamilienhaus

Realwertzins (RWZ) als Kontrolle.

Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.–	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 600'000.–	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4
- 800'000.–	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2
- 1'000'000.–	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
- 1'200'000.–	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5
+ 1'200'000.–	2.4	2.5	2.7	2.9	3.0	3.1

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen- Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

Stockwerkeigentum

Realwertzins (RWZ) als Kontrolle. Der Realwertzins errechnet sich in Prozenten des Realwertes.

Realwert in CHF	Hypothekarzins					
	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
- 400'000.–	4.0	4.2	4.5	4.8	5.0	5.2
- 600'000.–	3.8	4.1	4.3	4.6	4.8	5.0
- 800'000.–	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
- 1'000'000.–	3.3	3.5	3.7	3.9	4.1	4.3
- 1'200'000.–	2.9	3.1	3.3	3.5	3.7	3.8
+ 1'200'000.–	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.5

Nach Abschluss der Mietwertfestsetzung nach der üblichen Nettowohnflächen- Methode wird der errechnete Mietwert mittels der Realwertzins-Methode überprüft. Liegt der Realwertzins unter dem festgesetzten Mietwert, ist keine Korrektur notwendig. Liegt der Realwertzins über dem festgesetzten Mietwert, ist dieser zu überprüfen. Der mit den Gemeinden vereinbarte Normmietwert darf nicht verändert werden!

2. Jahresmietwert von Geschäfts-, Gewerbe- und übrigen Flächen

2.1 System

Die Bewertung von Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und andern Flächen wird in der Regel aufgrund der vorhandenen Nettofläche vorgenommen. Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz bewertet.

2.2 Richtwerte

Die in den angefügten Tabellen enthaltenen Richtwerte basieren auf einem Hypothekarzins von 5.0%.

3. Durchschnittsmietwerte (Stand 2004) - Basis 5%

(für Katasterschätzungen mit Wertbasis ab 1.01.2004)

3.1 Werk-/Lagerflächen im Freien oder überdacht

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
1	Altbüren, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	4.–	7.–	10.–	13.–	16.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	5.–	9.–	13.–	16.–	19.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	6.–	11.–	16.–	19.–	22.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	7.–	13.–	19.–	22.–	25.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	8.–	15.–	22.–	25.–	28.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	9.–	17.–	24.–	27.–	31.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil, Schlierbach	10.–	19.–	26.–	29.–	33.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	12.–	21.–	28.–	31.–	35.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkou, Udligenswil, Weggis	14.–	23.–	30.–	33.–	38.–
10	Greppen, Sursee	16.–	25.–	32.–	36.–	44.–
11	Rothenburg	18.–	27.–	34.–	40.–	48.–
12	Kriens	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
13	Horw	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
14	Meggen	20.–	29.–	36.–	43.–	52.–
15	Luzern	26.–	36.–	44.–	52.–	62.–
1.1 Rohkofferrung, nicht überdacht						
1.2 Hartbelag oder überdacht						
1.3 Hartbelag, überdacht						
1.4 Hartbelag, überdacht, gute Zufahrt						
1.5 Hartbelag, überdacht, Industriegeleise						

3.2 Werk-/Lagerflächen in geschlossenen Räumen

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	24.–	28.–	36.–	39.–	42.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	27.–	32.–	41.–	46.–	50.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpflheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	30.–	36.–	45.–	51.–	58.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	33.–	40.–	50.–	57.–	65.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	37.–	45.–	55.–	63.–	71.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	42.–	49.–	60.–	68.–	76.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	45.–	53.–	64.–	71.–	81.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	48.–	55.–	68.–	79.–	89.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	50.–	59.–	72.–	85.–	95.–
10	Greppen, Sursee	52.–	62.–	76.–	90.–	101.–
11	Rothenburg	54.–	72.–	80.–	94.–	115.–
12	Kriens	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
13	Horw	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
14	Meggen	56.–	76.–	84.–	98.–	120.–
15	Luzern	60.–	86.–	94.–	115.–	125.–
2.1 unbeheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig 2.2 unbeheizbar, ebenerdig oder nicht ebenerdig mit Transportanlagen 2.3 beheizbar, keine Transportanlagen, nicht ebenerdig 2.4 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, einfache Infrastruktur 2.5 Heizung/Lüftung, Transportanlagen oder ebenerdig, gute Infrastruktur						

Diese Werte gelten bis Raumhöhe von 4.5 m. Bei Überhöhe gelten folgende Zuschläge:

bis 5.5 m: + 20%

bis 6.5 m: + 40%

ab 6.5 m: + 60%

3.3 Ateliers, Praxen, Büros

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	55.–	72.–	90.–	110.–	130.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	60.–	80.–	95.–	115.–	135.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	70.–	85.–	100.–	120.–	140.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	80.–	95.–	110.–	130.–	150.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	90.–	105.–	120.–	140.–	160.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	95.–	110.–	125.–	145.–	165.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	100.–	115.–	130.–	150.–	170.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	105.–	120.–	140.–	160.–	180.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	110.–	130.–	150.–	170.–	190.–
10	Greppen, Sursee	120.–	140.–	160.–	180.–	200.–
11	Rothenburg	130.–	150.–	170.–	190.–	210.–
12	Kriens	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
13	Horw	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
14	Meggen	140.–	160.–	180.–	200.–	220.–
15	Luzern	150.–	170.–	190.–	210.–	240.–
3.1 einfache Ateliers 3.2 Büros oder Praxen an schlechter Lage 3.3 Büros oder Praxen, gut ausgebaut, an guter Lage 3.4 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an guter Lage 3.5 Büros oder Praxen, gut ausgebaut mit Lift, an bester Lage						

3.4 Ladengeschäfte

Gruppe	Gemeinden/Ortsteile	Nutzungsstufen Mietwerte CHF/m ²				
		4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
1	Altbüron, Ebersecken, Grossdietwil, Luthern, Romoos	85.–	97.–	110.–	125.–	140.–
2	Doppleschwand, Escholzmatt, Fischbach, Hasle, Hergiswil, Kulmerau, Marbach, Ohmstal, Roggliswil, Ufhusen, Zell	89.–	100.–	120.–	150.–	165.–
3	Alberswil, Entlebuch, Flühli Dorf, Gettnau, Herlisberg, Pfaffnau, Schüpfheim, Schwarzenbach, Werthenstein, Winikon	92.–	107.–	130.–	155.–	180.–
4	Altishofen, Altwis, Buchs, Buttisholz, Egolzwil, Gelfingen, Grosswangen, Kottwil, Menznau, Retschwil, Richenthal, Schwarzenberg, Wikon, Wilihof	97.–	115.–	140.–	165.–	190.–
5	Ermensee, Ettiswil, Flühli Sörenberg, Gunzwil, Langnau, Nebikon, Reiden, Römerswil, Ruswil, Sulz, Schötz, Uffikon, Willisau-Land, Willisau-Stadt, Wolhusen	100.–	125.–	150.–	180.–	210.–
6	Neudorf, Lieli, Pfeffikon	105.–	130.–	155.–	185.–	215.–
7	Aesch, Beromünster, Dagmersellen, Hämikon, Hohenrain, Malters, Müswangen, Rain, Rickenbach, Schongau, Vitznau, Wauwil	110.–	135.–	160.–	190.–	210.–
8	Ballwil, Büron, Eich, Geuensee, Gisikon, Hitzkirch, Honau, Knutwil, Littau, Mauensee, Mosen, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Root, Triengen	115.–	145.–	170.–	200.–	230.–
9	Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Eschenbach, Hildisrieden, Hochdorf, Inwil, Meierskappel, Sempach, Schenkon, Udligenswil, Weggis	125.–	150.–	180.–	210.–	240.–
10	Greppen, Sursee	140.–	175.–	200.–	220.–	260.–
11	Rothenburg	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
12	Kriens	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
13	Horw	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
14	Meggen	150.–	185.–	215.–	235.–	280.–
15	Luzern	180.–	250.–	320.–	480.–	580.–
4.1 Ladengeschäfte, einfach, an ungünstiger Lage 4.2 Ladengeschäfte, einfach, an guter Lage 4.3 Ladengeschäfte, gut ausgebaut, an guter Lage 4.4 Ladengeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage 4.5 Spezialgeschäfte, sehr gut ausgebaut, an bester Lage						

3.5 Verwendung

Diese Durchschnittsmietwerte dienen in erster Linie der Mietwertfestsetzung von selbstgenutzten Flächen und Räumen. In zweiter Linie der Überprüfung von Mietzinsen von vermieteten Objekten. - Im Einzelfall dürfen abweichende Werte verwendet werden. In diesem Fall ist eine Begründung anzufügen. Insbesondere bei Neuvermietungen sind die Ansätze angemessen zu erhöhen.

3.6 Jahresmietwert Gastgewerbe (Objektart 22)

Begriff

In den Ertragswert eingeschlossen werden alle Einkünfte, die direkt aus dem Betrieb zu erzielen sind, insbesondere für:

- Abgabe von Speisen und Getränken
- Logis
- Warenverkauf

Einnahmen aus Unterhaltungsautomaten (Kegelbahnen, Billard, Computerspiele, Musikautomaten, usw.) werden in der Regel nicht in die Ertragswertberechnung einbezogen. Solche Geräte sind Mobiliar und können jederzeit in oder ausser Betrieb genommen werden und sind somit mit dem Grundstück nicht fest verbunden.

Andere Erträge:

Personalzimmer sind nach den Ansätzen der AHV einzubeziehen:

	CHF/Mt.
derzeit gilt der Ansatz pro Zimmer	200.–
abzüglich enthaltene Möblierung/Wäsche	50.–
in den Ertrag einzubeziehen	150.–

Wirtwohnungen sind nach den Festsetzungsnormen einzubeziehen, wobei die allfällige schlechtere Qualität oder das Fehlen einer Küche zu beachten sind.

Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere, ortsübliche, für die Mieterschaft tragbare Bruttomietzins, der für Verzinsung, Amortisation, Unterhalts- und Betriebskosten aufzubringen wäre.

Vertraglich ausgewiesene Mietzinse sind auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Beim Vergleich mit vermieteten Läden sind die höheren Kosten (Sanitär, Lüftung, Ausbau) aufzurechnen.

Als Hilfsmittel wird das folgende Benotungssystem eingesetzt.

Jahresmietwerte für Abgabe von Speisen und Getränken

System

Der Jahresmietwert wird auf Grund der Anzahl der Sitzplätze aus dem erzielbaren Umsatz ermittelt.

Benotungssystem für Gastgewerbebetriebe

Allgemeines

Note 7	sehr gut
Note 6	gut
Note 5	übermittelmässig
Note 4	mittelmässig
Note 3	untermittelmässig
Note 2	schlecht
Note 1	sehr schlecht
Es sind auch halbe Noten möglich	

Betriebsart

Kriterien	Noten
Sehr einfacher Beherbergungs- oder Gastwirtschaftsbetrieb, Saalbetrieb	1
Einfaches Hotel mit Einsaisonbetrieb oder einfacher Gastwirtschaftsbetrieb	2
Mittelklassehotel mit Einsaisonbetrieb oder einfaches Hotel mit Zweisaisonbetrieb, Tea-Room/Café mit Küche, Ausflughaus, mittlerer Gastwirtschaftsbetrieb	3
Einfaches Ganzjahreshotel oder Mittelklassehotel mit Zweisaisonbetrieb, gehobener Gastwirtschaftsbetrieb	4
Mittelklasshotel mit Ganzjahresbetrieb, Spezialitätenrestaurant, Bergrestaurant	5
Gehobenes Hotel mit Saisonbetrieb, gehobenes Spezialitätenrestaurant	6
Gehobenes Hotel mit Ganzjahresbetrieb, Garni-Hotel, Dancing, Nachtclub, Tea-Room/Café ohne Küche, Schnellimbisrestaurant	7

Bauqualität und Komfortstufe

Kriterien	Noten
Ungeeignete Materialien, mangelhafte Bauart, Bauschäden, mangelhafte Ausbauqualität, schlechte Wärme- und Schalldämmung, ungenügende Haustechnik. Sanitäre Anlagen und Kücheneinrichtung schlecht, fehlende Transportmittel, ungünstige Raumeinteilung.	
	1 - 7
Sehr gute Materialien, einwandfreie Bauart, keine Bauschäden, solider Ausbau, gute Wärme- und Schalldämmung, Haustechnik auf dem neuesten Stand. Sanitäre Anlagen auf bestem Stand, modernste Küche samt Nebenräumen, gut ausgebaute Transportmittel.	

Standort/Lage innerhalb der Gemeinde

Kriterien	Noten
Unattraktive Gegend, Abgelegen, Verkehrsimmissionen	
	1 - 7
Attraktive Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Immissionsarm	

Lage nach Gebiet

Kriterien	Noten
Schlecht erschlossene ländliche Gemeinde	1
Normal erschlossene ländliche Gemeinde	2
Gemeinde, durchmischt mit Landwirtschaft, Gewerbe, Handel	3
Regional bedeutende Gemeinde	4
Vorortsgemeinde mit minderer Wohnqualität/ländl. Kleinstadt	5
Vorortsgemeinde mit hoher Wohnqualität/Kleinstadt	6
Stadt Luzern und Touristikorte	7

Als Note dient der Durchschnitt der Noten aller 4 Kriterien.

Sitzplatzberechnung

Sind die Sitzplatzzahlen für die einzelnen Lokale nicht bekannt, werden sie aus der vorhandenen Bewirtschaftungsfläche anhand des nachfolgenden Schemas ermittelt.

Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
Restauration, Dancing, Kegelstube	1.0 - 1.5 m ²
Saal, Sitzungszimmer	1.0 - 1.2 m ²
Garten, Salon, Halle	1.5 - 2.5 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.

Berechnung des Jahresumsatzes

1. Ermittlung der Anzahl Sitzplätze für die einzelnen Betriebsarten
2. Festlegung der Belegung in Prozenten für die einzelnen Betriebe aufgrund der effektiven Betriebstage pro Jahr (360 Tage = 100%).
3. Berechnung der Zahl der benützten Sitzplätze aus 1. + 2.
4. Benotung für Betriebsart, Bauqualität, Komfortstufe, Standort innerhalb Gemeinde und Standort in der Region mit Teilnoten von 1 - 7
5. Umsatz je Sitzplatz und Betriebstag, aufgeteilt nach Gastwirtschaftskategorien aufgrund nachstehender Tabelle:

Betriebsart / Benotung	Sitzplatzumsatz je Tag in CHF						
	1	2	3	4	5	6	7
1. Quartierrestaurant/Gasthof	21	24	27	30	33	36	39
2. Speiserestaurant	24	26	30	33	35	39	41
3. Tea Room, Café	14	15	18	19	21	23	25
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	31	34	39	42	46	50	54
5. Schnellimbiss/Fast-Food	38	43	48	53	57	63	68
6. Bergrestaurant	10	13	16	18	21	24	27
7. Pub/Bar/Nachtclub	Ø Tagesumsatz x Betriebstage						
8. Saalbetrieb	Ø Umsatz x Anzahl Anlässe						

6. Platzumsatz je Lokal (Berechnung: Sitzplätze x Betriebstage x Umsatz je Platz)

Mietzinsansätze

Der Mietzinsansatz gilt für alle Lokale eines Betriebes. Er hängt von der Betriebsart und den damit verbundenen Einrichtungen ab und basiert auf einem mittleren Zinssatz.

Betriebsart	Ansatz
1. Quartierrestaurant/Gasthof	7 - 9%
2. Speiserestaurant	8 - 10%
3. Tea Room/Café	9 - 12%
4. Spezialitätenrestaurant/Pizzeria	9 - 12%
5. Schnellimbiss/Fast-Food	10 - 14%
6. Bergrestaurant	8 - 18%
7. Pub, Bar, Nachtclub	12 - 18%
8. Saalbetrieb	4 - 8%

Die Werte sind mittlere Richtwerte und Erfahrungszahlen aus durchschnittlich frequentierten Betrieben (Zinsbasis 5.0%). Die Tabellenwerte gelten bei Mietwertfestsetzung und zur Kontrolle bei Mieterträgen. Darin sind die Mieten für Gross- und Kleininventar nicht enthalten.

Jahresmietwert aus Logis

System

Der Jahresmietwert wird aufgrund der vorhandenen Bettenzahl, der Betriebsart, der Anzahl Betriebstage und der durchschnittlichen Bettenbelegung ermittelt.

Bettenzahl

Massgebend ist die vorhandene Anzahl der Betten, nicht die Zimmerzahl. Es ist zu beachten, dass heute oft Doppelzimmer an Einzelpersonen abgegeben werden müssen, besonders an Geschäftsleute. Der Preis liegt dort je Bett höher als bei Zimmern mit 2 oder mehr Betten.

Betriebsart

Bei den Zimmerpreisen wird unterschieden zwischen Zimmer mit und ohne Frühstück. Zimmer mit Frühstück sind um CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) teurer. Dafür ist die Miete in Prozenten des Umsatzes dort entsprechend tiefer.

Betriebstage

Es ist auf die Anzahl der effektiven Betriebstage abzustellen, wobei je Monat 30 Tage gerechnet werden.

Durchschnittliche Bettenbelegung

Der Prozentsatz der durchschnittlichen Bettenbelegung bezieht sich auf die Anzahl Betriebstage. Im Einzelfall ist die durchschnittliche Bettenbelegung zu erfragen.

Vorgehen bei Ermittlung des Jahresumsatzes Ausgewiesene Werte: Wo eine Buchhaltung über die Logiseinnahmen geführt wird, ist bei gleichgebliebener Betriebsgrösse auf die durchschnittliche Umsatzzahl der letzten 2 Jahre abzustellen.

Keine Werte ausgewiesen:

Es ist auf Grund der vorbeschriebenen Kriterien die Umsatzzahl zu errechnen, wobei der durchschnittliche Preis je Bett zu erfragen oder aus Vergleichswerten anderer Betriebe zu ermitteln ist.

Abzüge von den Logiseinnahmen

Da die Miete von Gross- und Kleinmobiliar wie auch das Frühstück nicht Bestandteil der Ertragswertberechnung für den Logisteil sind, werden diese Kosten wie folgt ausgeschieden:

Mobiliar

Betriebskategorie	Abzug für Mobiliar
luxuriöse Möblierung	23 - 25%
gehobene Möblierung	20 - 23%
durchschnittliche Möblierung	18 - 20%
sehr einfache Möblierung	15 - 18%

Frühstück

Je nach Qualität und Preisklasse ist ein Betrag von CHF 12.– bis CHF 15.– (Buffet) in Abzug zu bringen und den Einnahmen für Restauration zuzurechnen.

Mietzinsansätze

Betriebskategorie	Mietzins in % des Nettoertrages (abzüglich Mobilier / Frühstück)
Luxushotel (5-Stern)	25-35%
Gehobenes Hotel (4-Stern)	20-30%
Mittelklasshotel (3-Stern)	15-25%
Einfaches Hotel (bis 2-Stern), gute Pension	10-15%
einfache Pension	8-15%
Garni-Hotel	30-40%

4. Mietwert für Tierhaltungsräume in CHF/m², Basis 5%

Aufgehoben

5. Mietzinsindex Wohnen (Stand November 2010) Landesindex der Konsumentenpreise

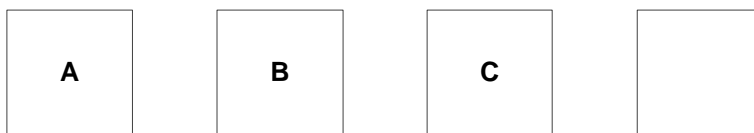
Aufgehoben

6. Mietzinserhöhung/-senkung aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen

Aufgehoben

7. Mietwerte von identischen Wohneinheiten

Gleiche Häuser einer Siedlung (auch gleiche Eigentumswohnungen)



Identische Objekte an gleicher Lage (Siedlung)

- Bauwert
- Alter
- Nutzung
- usw.

Haus A	vermietet	CHF/Jahr	28'000.–
Haus B	vermietet	CHF/Jahr	20'000.–
Haus C	Eigennutzung	CHF/Jahr	26'000.– (Mietwertfestsetzung)

Regel

Identische Objekte einer Siedlung haben in etwa

- den gleichen Mietwert (Unterschiede anhand Mietwertfestsetzungsformular)
- den gleichen Katasterwert

Massgebend für die Berechnung des Katasterwertes ist die Mietwertfestsetzung und nicht der effektiv bezahlte Mietzins! Im obigen Beispiel somit CHF/Jahr 26'000.–. Bei vermieteten Objekten ist eine Mietwerterhebung zu erstellen!

8. Mietwert Schwimmbad / Sauna

Objekt	Grösse	Ausmass	Mietwert pro Jahr in CHF		
			einfach	mittel	komfortabel
Schwimmbad im Haus, heizbar	gross	5x10 m	5'000.-	8'000.-	12'000.-
	mittel	4x8 m	4'000.-	7'000.-	10'000.-
	klein	3x4 m	2'000.-	4'000.-	7'000.-
Schwimmbad im Freien, heizbar	gross	5x10 m	2'000.-	5'000.-	8'000.-
	mittel	4x8 m	1'000.-	3'000.-	5'000.-
	klein	3x4 m	500.-	1'000.-	2'000.-
Schwimmbad im Freien	gross	5x10 m	1'000.-	3'000.-	5'000.-
	mittel	4x8 m	500.-	2'000.-	3'000.-
	klein	3x4 m	200.-	500.-	1'000.-
Sauna 2-3 Personen			300.-	500.-	700.-