

Beispielbewertung EFH

**FP
RE**

Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Albrecht-Dürer-Straße 103
86169 Augsburg

735.000 EUR

Beispielbericht

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

19.02.2024

01.02.2024



Ersteller

Auftraggeber

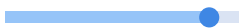
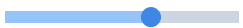
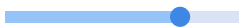
Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
60306 Frankfurt am Main

Bewertungsübersicht

Eckwerte

Adresse	Albrecht-Dürer-Straße 103
PLZ / Ort	86169 Augsburg
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Dienstbarkeiten	Nein
Erbbaurecht	Nein
Grundstückfläche	627 m²
Art EFH	EFH - freistehend
Wohnfläche	145 m² WoFIV
Zimmerzahl	6,0
Ursprüngliches / Technisches Baujahr	1750 / 1975

Hauszugang	Unproblematisch
Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen in separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-
Parkplätze in Carports	2
Außenparkplätze	-
Zustand gesamt	 4,5
Ausbaustandard	 3,5
Mikrolage	 4,0

Hinweis: 1 = Sehr Schlecht, 5 = Sehr Gut

Marktwert

735.000 EUR

5.069 EUR/m²

Bewertungstichtag (19.02.2024)

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Auftraggeber

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
60306 Frankfurt am Main

Kurzbeschreibung

Das im Jahr 1750 erbaute Einfamilienhaus befindet sich am Stadtrand von Augsburg und ist in einen sehr guten Zustand. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage. Die Altstadt von Augsburg kann mit dem Auto in weniger als 10 Minuten erreicht werden.

Das 6 Zimmer Einfamilienhaus mit einer großzügigen und zweckmäßigen Zimmereinteilung eignet sich ideal für eine Familien. Auf der Südwestseite des Hauses befindet sich ein Autounterstand, der für zwei Pkw und diverse Fahrräder Platz bietet.

Zürich, 19.02.2024, Max Muster

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Impressionen

Außenansicht



Wohnbereich



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



Badezimmer



Inhaltsverzeichnis

Seite 1 **Bewertungsübersicht**

Seite 2 **Impressionen**

Seite 3 **Inhaltsverzeichnis**

Seite 4 **Makrolage**

Seite 5 **Mikrolage**

Seite 6 **Umgebungsanalyse**

Seite 9 **Grundstück**

Seite 10 **Gebäude**

Seite 14 **Marktwert**

Seite 15 **Vergleich mit Preisverteilungen**

Seite 17 **Impressum**

Seite 18 **Glossar / Begriffsdefinitionen**

Seite 20 **Legende**

Makrolage

Übersicht Makrolage



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Beschreibung Makrolage

Augsburg (PLZ: 86169) ist Teil der kreisfreien Stadt Augsburg im Bundesland Bayern. Augsburg zählt 301.033 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 165.290 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,82 Personen beträgt. Augsburg ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Augsburg. Das BBSR teilt Augsburg räumlich der Wohnungsmarktregion Augsburg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Augsburg auf 1.777 Personen. Damit weist Augsburg im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2021 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.939 bzw. 315 Personen und die Altersklassen 30-49 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -849 bzw. -189 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 33,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 35,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 31,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 21,8% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 17,9% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,2% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Augsburg rund 30,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Bayern: 37,1%), 20,8% DIE GRÜNEN (Bundesland Bayern: 14,5%) und 16,6% Sonstige Parteien (Bundesland Bayern: 21,2%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Augsburg rund 24,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 19,8% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%) und 11,2% FDP (Deutschland: 11,5%).

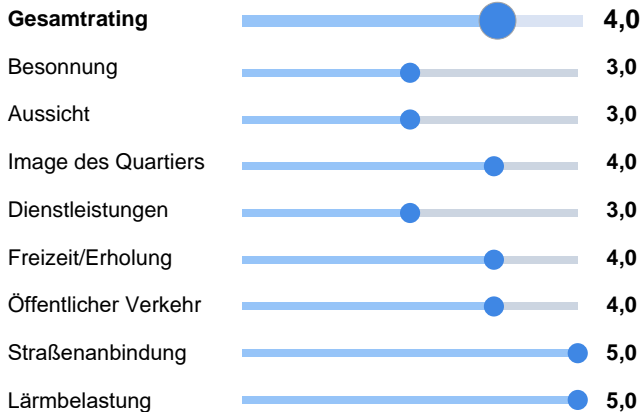
Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 30,7% (Deutschland: 28,9%), DIE GRÜNEN mit 25,6% (Deutschland: 20,5%) und Sonstige Parteien mit 17,1% (Deutschland: 12,9%) die meisten Stimmen. Augsburg weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 158.011 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21.324 Einfamilienhäuser und 136.687 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 13,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 28,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (27,1%) und 5 Räumen (12,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,70% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 6.439 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 7,2% oder 21.700 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 7,4% bzw. einer Zunahme von 12.900 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2023) in Augsburg (PLZ: 86169) bei den EFH bei 6.600 EUR/m², bei den ETW bei 6.450 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,7 EUR/m²Mt bzw. 11,6 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren in der kreisfreien Stadt Augsburg um 11,1% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 16,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 19% verändert.

Mikrolage

Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Negative Umstände **Keine**

Lage der Liegenschaft



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Beschreibung Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich am Albrecht-Dürer-Straße 103 in der Stadt Augsburg, im Postleitzahlgebiet 86169. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0).

Die Lage hat eine durchschnittliche Besonnung. Außerdem liegt eine eingeschränkte Fernsicht vor. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Dienstleister sind überwiegend in Fußdistanz erreichbar. Es befinden sich Schulen in Gehdistanz.

Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in Fußdistanz. Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 350 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 375 m entfernt, der nächste Wald rund 675 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 600 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 350 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,8 km.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,1 km.

Der Standort ist sehr ruhig.

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



Einkaufszentrum

Logo Lebensmittelhändler

Quellen: OSM (2021), EHI (2021), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), FPPE (2022).

Orte von Interesse



Erlebnisbäder



Ferienparks



Freizeitparks



Gärten



Tierparks



Krankenhäuser, Kliniken, Reha



Bildungseinricht. privat



Bildungseinricht. öffentlich



Botschaften, Konsulate

Quellen: OSM (2021), EHI (2021), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), FPPE (2022).

Umgebungsanalyse

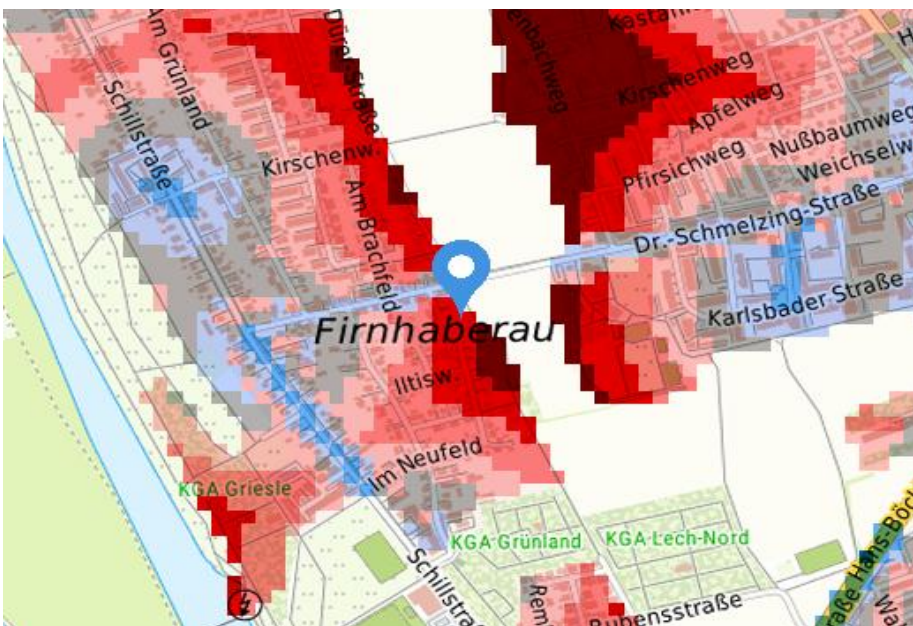
Verkehr












-  Bus
-  Straßenbahn
-  Bahnhöfe
-  Taxi
-  Car-Sharing
-  Fären

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017).

Rating Lärmbelastung

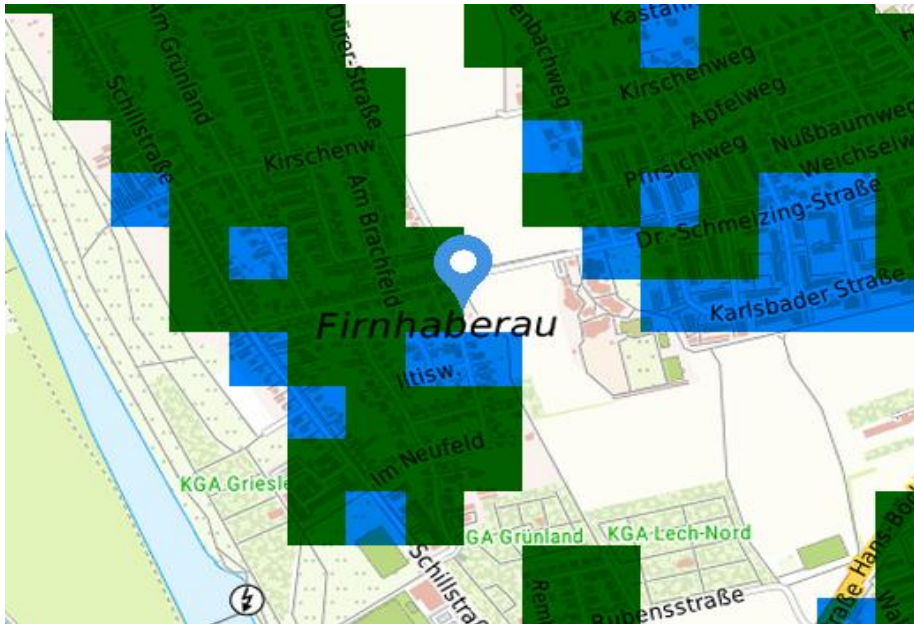


-  Ungeeignete Lage
-  Ungünstige Lage
-  Lage mit Defiziten
-  Lage mit leichten Defiziten
-  Durchschnittliche Lage
-  Durchschnittliche-gute Lage
-  Gute Lage
-  Sehr gute Lage
-  Beste Lage

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017).

Umgebungsanalyse

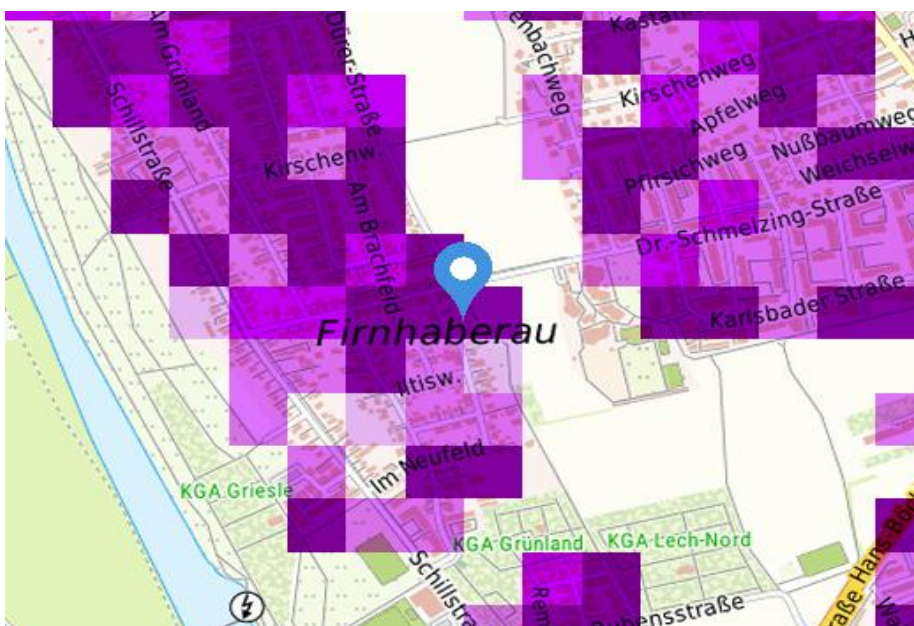
Dominante Lebensform



- Einpersonenhaushalte
- Ehepaare
- Eingetr. Partnerschaften
- Nichteheliche Lebensgem.
- Alleinerziehende Mütter
- Alleinerziehende Väter
- Mehrpersonen-HH ohne Kernfam.

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017).

Dominante Altersklasse



- Unter 18
- 18 - 29
- 30 - 49
- 50 - 64
- 65 und älter

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017), Zensus (2011).

Grundstück

Administratives

Gemarkung / Flur	654-25
Flurstück	92

Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten	Nein
Wohnrecht	Nein
Niesbrauch	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	3,4
------------------------------	-----

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Maß der baulichen Nutzung

Exakte Bezeichnung bauliche Nutzung	-
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiete (WA)
Grundstückfläche	627 m ²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	-

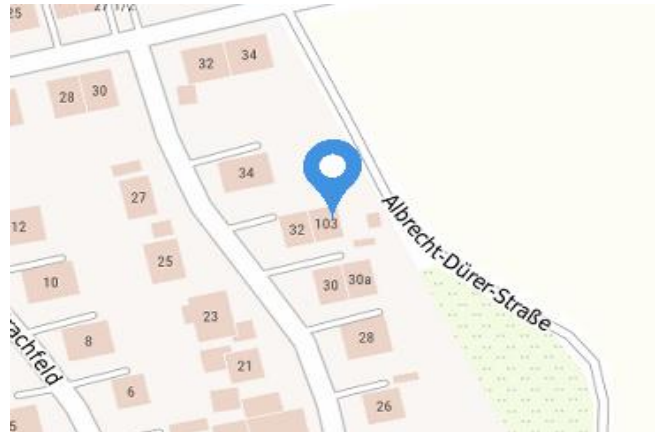
Erbbaurecht

Objekt im Erbbaurecht	Nein
-----------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Kataster-Nr. 654-25 liegt Allgemeine Wohngebiete (WA) und umfasst eine Fläche (GSF) von 627 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

Lage und Form: Grundstück



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Denkmalschutz

Denkmalschutz	Nicht unter Schutz oder im Verzeichnis
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

Altlasten

Altlasten	Keine Altlasten vorhanden
-----------	---------------------------

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Eine Abklärung hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Gemäss Abklärung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt.

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine überdurchschnittliche Qualität.

Gebäude

Typologie

Art EFH	EFH - freistehend
Wohnfläche	145 m² WoFIV
Zimmerzahl	6,0
Ursprüngliches / Technisches Baujahr	1750 / 1975
Hauszugang	Unproblematisch
Konstruktionsart	Massivbau

Dachart	Satteldach
Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Anzahl Wohngeschosse	3
Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Nebengebäudevolumen	-
Wohnfläche Einlegerwohnung	-

Nachhaltigkeit

Allgemein

Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Gas
Wärmeerzeuger Heizung	Heizkessel ein Gebäude
Energiequelle Warmwasser	Gas
Wärmeerzeuger Warmwasser	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung	-

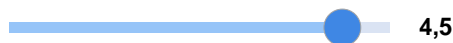
Energieausweis gemäß EnEV

Registernummer	-
Endenergiebedarf *	-
Endenergieverbrauch*	-
CO2-Emissionen	-

Primärenergiebedarf	-
Primärenergieverbrauch	-
EnEV Klasse Endenergiebedarf	-
EnEV Klasse Primärenergiebedarf	-
Nachhaltigkeits-Klasse	-
Effizienzhaus-Stufe	-

*Pflichtangabe für Immobilienanzeigen

Zustand gesamt




Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Gebäude

Übersicht

Amtliche Hauskoord. (HK-DE)	-
Versicherungswert (Indexstand)	538.000 EUR (2022)
Gebäudeversicherung	ARAG
Miteigentumsanteil bei Miteigentü	-

Ausbaustandard

Ausbaustandard	 3,5
<small>Hinweis: 1 = bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut</small>	
Raumaufteilung	Teilweise flexibel nutz- und möblierbar
Raumhöhen	Normale Raumhöhen (2.30-2.50 m)
Anzahl Badezimmer	2

Ausstattung

Barrierefreiheit	-
Pool innen / aussen	- / -
Wintergarten geheizt / ungeheizt	-
Sauna	-

Parkplätze

Garagen auf anderm Grundstück	-
Parkplätze in Carports	2
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-

Instandhaltungsrücklage	-
Nr. Gebäudeversicherung	854796
Flurstück	-

Standard Badezimmer	Gängige Ausstattung
Zusätzliche WC	1
Wand-/Bodenbeläge	Gängige Oberflächen und Beläge
Küche	Durchschnittliche Ausstattung
Wärmeverteilung	Heizkörper/Radiatoren

Cheminee / Schwedenofen	-
Sicherheitssystem	-
Lüftungssystem	-

Garagen in separatem Gebäude	-
Außenparkplätze	-

Gebäude

Beschreibung Gebäude

Das Einfamilienhaus ist freistehend und wurde im Jahr 1750 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst drei oberirdische Geschosse. Es ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 6 Zimmer und eine Fläche von 145 m² (WoFIV). Die Gebäudeversicherung (ARAG) hat den Neubauwert im Jahr 2022 auf EUR 538'000 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist gut bis neuwertig. Das Gebäude ist vollständig gedämmt (Standard 2000-2009). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Heizkessel für ein Gebäude. Die Energiequelle der Heizung ist Gas. Die Energiequelle für Warmwasser ist Gas.

Der Ausbaustandard ist durchschnittlich bis gehoben. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig umgesetzt. Die Raumhöhen sind üblich (ca. 2.40 bis 2.60 Meter). Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad) und ein separates WC. Die Ausstattung der Nasszellen ist gängig. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von gängiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren. Der Bewertung ist das technische Baujahr 1975 zu Grunde gelegt.

Im Freien/auf einem Autounterstand finden sich zwei Parkplätze.

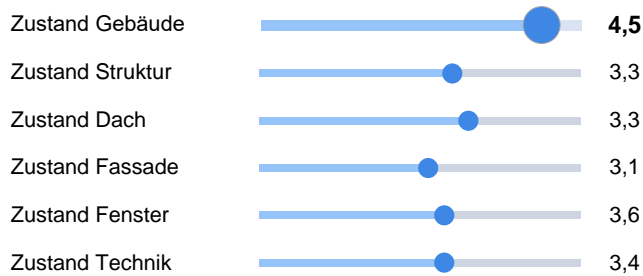
Zustand Detail

Alter

Ursprüngliches Baujahr **1750**

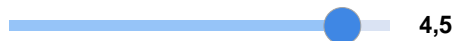
Technisches Baujahr **1975**

Zustand Gebäude



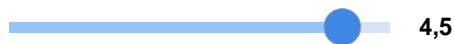
Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Marktwert

Marktwert

735.000 EUR
5.069 EUR/m²

Statistische Beurteilung

● keine Auffälligkeiten - hohe Bewertungsqualität erwartet

Datenlage

PLZ-Gebiet ● sehr gut
Gemeinde ● sehr gut
Landkreis ● sehr gut

Mikrolage und Objekt

Nutzungsfläche ● durchschnittlich
Zimmerzahl ● durchschnittlich
Großzügigkeit ● gut ausgenutzt
Alter und Zustand ● bereits stark renoviert
Mikrolage ● marktfähig
Mikrolage und Ausbaustandard ● ausgewogen

Bemerkung

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

Herleitung

Roher Marktwert	708.000	EUR
	4.883	EUR/m ²
Statistische Bandbreite	602.000 - 814.000	EUR
Zuschläge / Abschläge total	12.000	EUR
Marktwert ohne Parkplätze	720.000	EUR
	4.966	EUR/m ²
Wert Parkplätze	15.000	EUR
Marktwert	735.000	EUR
	5.069	EUR/m²
	<small>(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)</small>	
Zuschläge / Abschläge total	12.000	EUR
Garten-Pavillon	12.000	EUR

Zürich, 19.02.2024

Max Muster

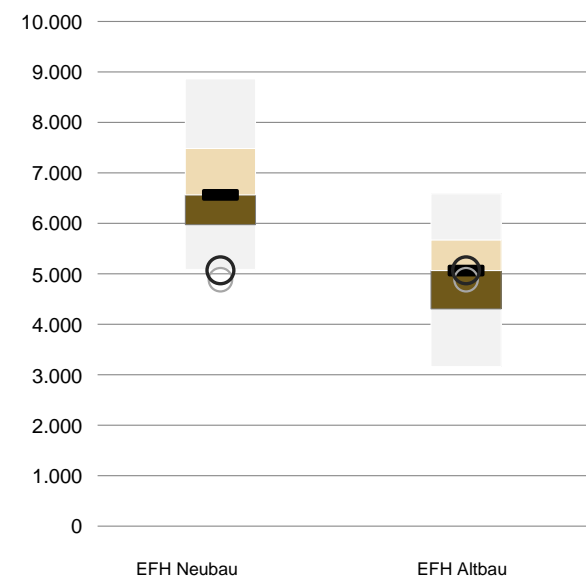
Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Vergleich mit Preisverteilungen

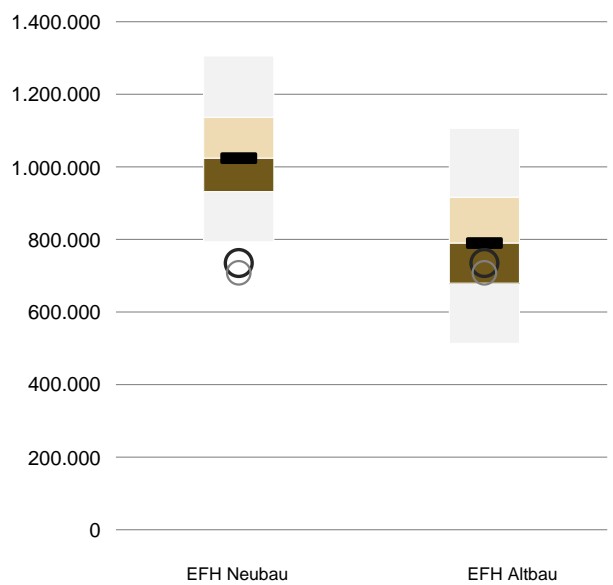
Marktwerte in Augsburg	Preise in EUR / m ² NUF		Stückpreise in EUR	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
25% grösser als	7.480	5.670	1.137.000	916.000
Median	6.560	5.060	1.024.000	790.000
25% kleiner als	5.970	4.300	932.000	679.000
Abweichung Marktwert vom Median	-289.000 (-23%)	5 (0%)	-289.000 (-28%)	-55.000 (-7%)

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.(Q1 2024)

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (EUR/m²)



Verteilung der Stückpreise (EUR)



- Median
- Überdurchschnittlich
- Unterdurchschnittlich
- Teuer / Günstig
- Angebotsdaten
- Objekt (bereinigter Marktwert)
- Objekt (roher Marktwert)

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.(Q1 2024)

Comparables Inseratdaten

Diese Bewertung

	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
🏠	735.000	5.069	-	86169	4,0	145	1750	6,0

Durchschnitt Comparables

	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
∅	498.400	3.782	-	-	3,3	135	1978	5,5

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		82	633.600	4.950	-	86169	-	128	1978	5,0	2023/10
2		82	430.000	3.308	300	86169	3,4	130	1978	5,0	2023/5
3		77	350.000	2.229	1.500	86169	3,2	157	1978	6,0	2023/7
4		76	580.000	4.640	-	86169	-	125	1977	6,0	2023/10
5		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Für dieses Objekt liegen nur 4 Comparables mit ausreichender Vergleichbarkeit vor.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt. An Orten mit wenig Marktaktivität können teilweise keine oder nur wenige Comparables angezeigt werden.

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. EFH Muster DE

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Auftraggeber

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
60306 Frankfurt am Main

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten	Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).
Instandhaltungsrücklage	Ein Erneuerungsfonds wird geöfnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Miteigentumsanteil.
Baukostenplan (CRB-BKP)	Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.
Baurecht	Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.
Benchmark	Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.
Bruttokapitalisierung	Die Bruttokapitalisierung geht vom nachhaltigen Bruttomietetrag aus und wird über den Bruttokapitalisierungssatz kapitalisiert.
Comparables	Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.
Denkmalschutz	Der Heimatschutz und die Denkmalpflege stützt sich auf Artikel 78 der BV sowie auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Unter Heimatschutz ist im Sinne der Verfassung Pflege und Erhaltung des heimatlichen Landschafts- und Ortsbilds sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler zu verstehen.
Ertragswert	Unter Ertragswert versteht man den nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft.
Hauptnutzfläche NUF DIN 277	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Hedonische Bewertung	Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.
Heimfall / Heimfallentschädigung	Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.
Makrolage	Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

Glossar / Begriffsdefinitionen

(Gewichteter) Marktwert

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

Median

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

Mikrolage

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

Quantil

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

Realwert

Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.

Roher Marktwert

Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkplätze, Sonderfaktoren und Baurechte.

Standard

Qualitative Einschätzung des Standards der Liegenschaft für verschiedene Themen und zum Standard des Ausbaus auf einer Skala von 1 bis 5.

Technisches Baujahr

Bei Altbauten – Baujahr vor dem zweiten Weltkrieg – kann es vorkommen, dass die Liegenschaft mehrmals saniert wurde. Im Falle einer Totalsanierung (eine übliche Renovation ist nicht hinreichend) wird deren Jahr als technisches Baujahr im Modell anstelle des ursprünglichen Baujahrs verwendet.

Miteigentumsanteil

Die Miteigentumsanteil spiegelt den Anteil einer Wohneinheit in Tausendstel des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts wieder. Sie hält auch den Umfang der Beteiligung des Stockwerkeigentümers an den Rechten und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft fest.

Zustand

Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, der Haustechnik und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

Legende

Mikro-Lagerating

Ausprägung

5,0	beste Lage
4,5	sehr gute Lage
4,0	gute Lage
3,5	durchschnittliche-gute Lage
3,0	durchschnittliche Lage
2,5	Lage mit leichten Defiziten
2,0	Lage mit Defiziten
1,5	ungünstige Lage
1,0	ungeeignete Lage

Zustand

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5,0	0 - 3 J.	Neuwertig
4,5	4 - 9 J.	Neuwertig - gut
4,0	10 - 17 J.	Gut
3,5	18 - 23 J.	Intakt - gut
3,0	24 - 29 J.	Gebrauchsfähig / Intakt
2,5	30 - 35 J.	Sanierungsbedürftig - intakt
2,0	36 - 41 J.	Sanierungsbedürftig
1,5	42 - 47 J.	Stark sanierungsbedürftig
1,0	48 + J.	Akut sanierungsbedürftig

Ausbaustandard

Ausprägung

5,0	Luxuriös ausgebaut
4,5	Gehoben bis luxuriös ausgebaut
4,0	Gehoben ausgebaut
3,5	Überdurchschnittlich ausgebaut
3,0	Durchschnittlich ausgebaut
2,5	Durchschnittlich ausgebaut mit wenigen unterdurchschnittlichen Aspekten
2,0	Unterdurchschnittlich ausgebaut
1,5	Bescheiden ausgebaut
1,0	Sehr bescheiden ausgebaut

Qualität Umgebungsgestaltung

Ausprägung

5,0	Herausragende Qualität
4,5	Sehr gute Qualität
4,0	Gute Qualität
3,5	Überdurchschnittliche Qualität
3,0	Durchschnittliche Qualität
2,5	Unterdurchschnittliche Qualität
2,0	Schlechte Qualität
1,5	Sehr schlechte Qualität
1,0	Keine Gestaltung; überhaupt nicht nutzbar

Zustand Ausbau der Wohnung

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5,0	0 - 3 J.	Herausragende Qualität
4,5	4 - 9 J.	Sehr gute Qualität
4,0	10 - 17 J.	Gute Qualität
3,5	18 - 23 J.	Überdurchschnittliche Qualität
3,0	24 - 29 J.	Durchschnittliche Qualität
2,5	30 - 35 J.	Unterdurchschnittliche Qualität
2,0	36 - 41 J.	Schlechte Qualität
1,5	42 - 47 J.	Sehr schlechte Qualität
1,0	48 + J.	Keine Gestaltung; überhaupt nicht nutzbar