



# Immobilienbewertung MUSTERGUTACHTEN

Einfamilienhaus

**Musterstrasse 1  
6000 Luzern**

**Grundstück Nr. 9999, Luzern rechtes Ufer**

**Auftraggeber**

Muster AG  
Herr Felix Muster  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

**Eigentümer**

Muster AG  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

**Augenschein**

23. Dezember 2022

**Bewertungsstichtag**

1. Januar 2023

**Bewertungsgrund**

Ermittlung des aktuellen Marktwertes



## Auftrag / Prämissen



### Inhalt

Allgemeine Hinweise / Prämissen.....	2
Bewertungsgrundlagen / Allgemeines.....	3
Lagequalität - Makrolage .....	4
Lagequalität - Mikrolage .....	5
Situation und Umgebung .....	6
Grundbuchdaten.....	7
Detailangaben zur Liegenschaft.....	8
Gebäudezeitwert .....	10
Landwert .....	11
Ertragswertberechnung .....	12
Marktwert .....	13
Kommentar.....	14
Anhang.....	15

### Allgemeine Hinweise

Es ist stets zu bedenken, dass Marktwert und Verkaufspreis im guten Glauben zwei verschiedene Grössen sein können. Es ist denkbar, dass bei einem Freihandverkauf ohne Zeitdruck ein Verkaufspreis erzielt wird, der vom geschätzten Marktwert abweicht.

Wir erstatten dieses Gutachten nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und der bereitwillig erteilten Auskünfte.

### Prämissen

Als Basis für dieses Gutachten dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellen wir die Bewertung aufgrund der nach einer Besichtigung vor Ort bekannten Gegebenheiten.

Die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalte und Flächen aufgrund der Gebäudeversicherungsausweise und der Katasterschätzungs-Anzeige werden als Basis der Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nicht vorgenommen.

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanzanalyse gleichgesetzt werden. Wir haben weder das Tragwerk noch andere Teile der Konstruktion besichtigt, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind und wir können deshalb nicht bestätigen, dass insbesondere solche Teile wie auch die Bausubstanz generell sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden und Mängeln sind.

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen. Wir gehen daher davon aus, dass keine Altlasten oder Abfälle vorhanden sind; dieser Punkt wurde vor Ort nicht geprüft (Bodenproben, -Bohrungen, etc.). Eine allfällige Wertminderung aus einer später notwendigen Altlasten- oder Abfall-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt und bleibt ausdrücklich vorbehalten.



## Bewertungsgrundlagen / Allgemeines

### Auftragsdaten

Auftraggeber Muster AG  
Herr Felix Muster  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

Eigentümer Muster AG  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

### Bewertungsdaten

Gebäudetypus Einfamilienhaus

Grundstück Nr. 9999  
Grundbuch Luzern rechtes Ufer  
Objekt-Strasse Musterstrasse 1  
Objekt-PLZ, Ort 6000 Luzern

Besichtigung am 23. Dezember 2022  
Besichtigung mit Herr Felix Muster  
Bewertung per 1. Januar 2023

### Bewertungsexperten

Reto Langenstein Gemeindeschreiberpatent  
reto.langenstein@truvag.ch Immobilien-Bewerter FA

Tobias Spielmann BSc Business Administration Immobilien  
tobias.spielmann@truvag.ch

### Grundlagen

Grundbuchauszug (Datum)

Katasterschätzung

Gebäudeversicherungspolice

Mieterspiegel (Datum)

Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Altlastenkataster

Stockwerkeigentümerreglement

Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)

Baubeschrieb

Baurechtsverträge

Weitere

### Objektdaten

	Bezeichnung	GV-Wert	Katasterwert	Baujahr	Volumen	HNF
<b>Hauptobjekt</b>	Einfamilienhaus	850'000	1'115'000	2015	1'060 m3	220 m2
<b>Weiteres Objekt</b>	Carport	30'000	inkl.	2017	90 m3	
<b>Weiteres Objekt</b>	Gartenhaus	15'000	inkl.	2020	30 m3	

### Grundstückdaten

Grundstück	Grundbuch	Grundstück Nr.	Fläche
	Luzern	9999	750 m2

Sursee, 1. Januar 2023  
Truvag AG

Reto Langenstein

Tobias Spielmann



Marktwert

CHF 1'840'000

# Lagequalität - Makrolage



## Gemeindeinfo

Luzern zählt rund 81400 Einwohner. In Luzern sind ca. 8190 Betriebe ansässig, welche 81681 Personen beschäftigen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 29.07 Quadratkilometern. Rund 48 Prozent dieser Fläche wird als Siedlungsfläche genutzt, das restliche Gebiet dient der Landwirtschaft (28 %), besteht aus Waldgebiet (22 %) oder unproduktiver Fläche (2 %). Die Leerwohnungsziffer in Luzern beträgt 1.02 Prozent und liegt unter dem schweizweiten Durchschnitt von 1.62 Prozent.

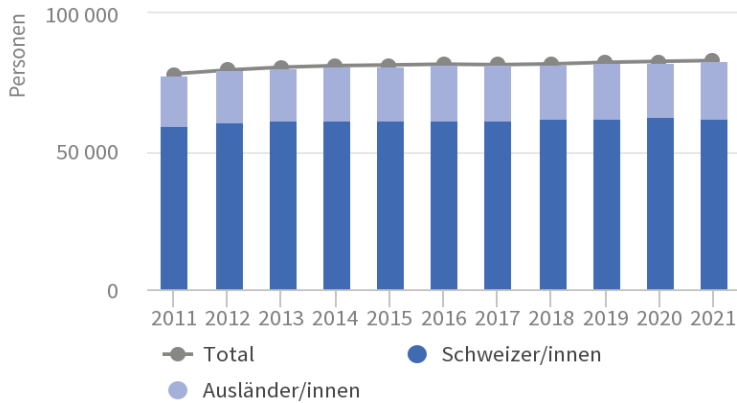
Quelle: Bundesamt für Statistik, Regionalporträts 2021



Weitere Gemeindedaten:  
(Lustat)

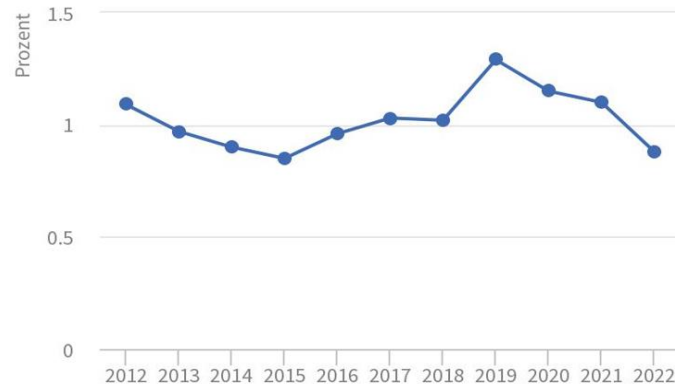


Ständige Wohnbevölkerung



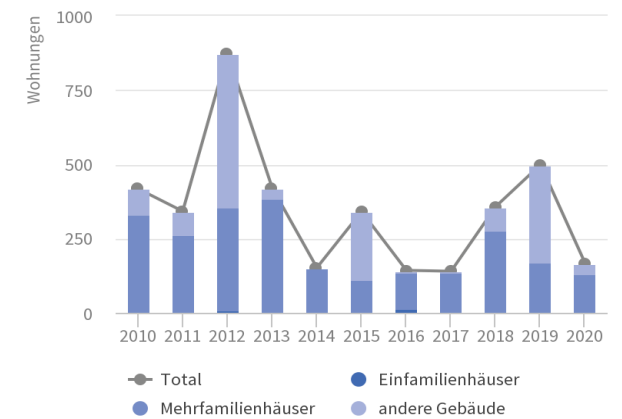
Datenquelle: BFS - STATPOP

Leerwohnungsziffer



Datenquelle: BFS - Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik

Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie



Datenquelle: BFS - Bau- und Wohnbaustatistik



## Lagequalität - Mikrolage

### Besonnung / Aussicht 4.0

Die Besonnung und die Aussicht sind durchschnittlich. Das Gebäude ist gegen Osten ausgerichtet.

### Immissionen 2.0

Das Gebäude dient als Lärmriegel zwischen den westlich liegenden SBB-Gleisen und den Wohnhäusern in östlicher Richtung. Immissionen sind daher von der Bahnlinie vorhanden.

### Nachbarschaftsqualität 4.0

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich insbesondere Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Objekte.



### Schulen / Kindergärten 4.5

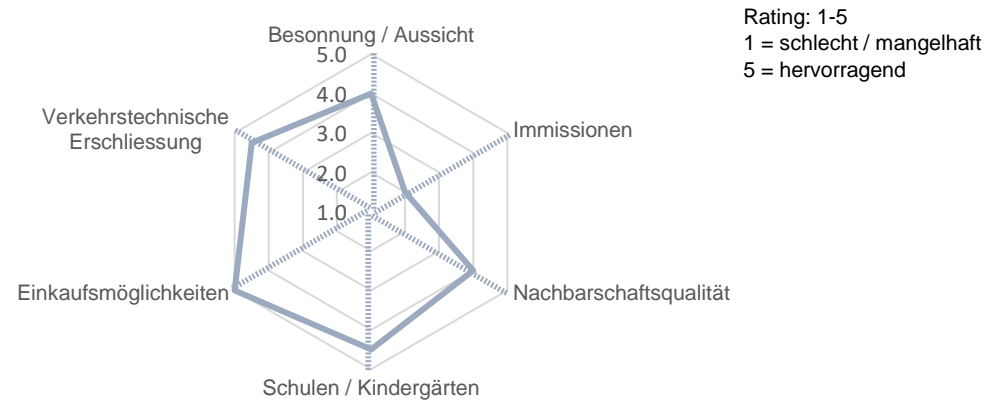
In Luzern können alle Schulstufen besucht werden (Kindergarten, Primarschule, Oberstufe). Auch die Kantonsschule sowie weiterführende Schulen sind in Luzern vorhanden.

### Einkaufsmöglichkeiten 5.0

Luzern bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten an.

### Verkehrstechnische Erschliessung 4.5

Das Grundstück ist bezüglich Privatverkehr aufgrund der Nähe zur Hauptstrasse sehr gut erschlossen. Der Dorfkern liegt rund 1.5 km entfernt. Die Bushaltestelle ist nur rund 200 m entfernt, den Bahnhof erreicht man in 500 m. Der Autobahnanschluss (Nord-Süd-Achse A2) befindet sich rund 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.





# Situation und Umgebung

## Katasterplan



## Luftaufnahme



## Bemerkungen



## Grundbuchdaten

### Grundbuchinformationen

Gemeinde	Luzern
Grundstück Nr.	9999
Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	750

### Grundbucheintragungen

Dienstbarkeiten (Details siehe Grundbuchauszug)	Wir haben die verschiedenen Dienstbarkeiten und Grundlasten geprüft und festgestellt, dass die bestehenden Einträge den Bestand und die Weiternutzung der heutigen Bebauung regeln. Weitere Detailabklärungen haben wir nicht vorgenommen.
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine

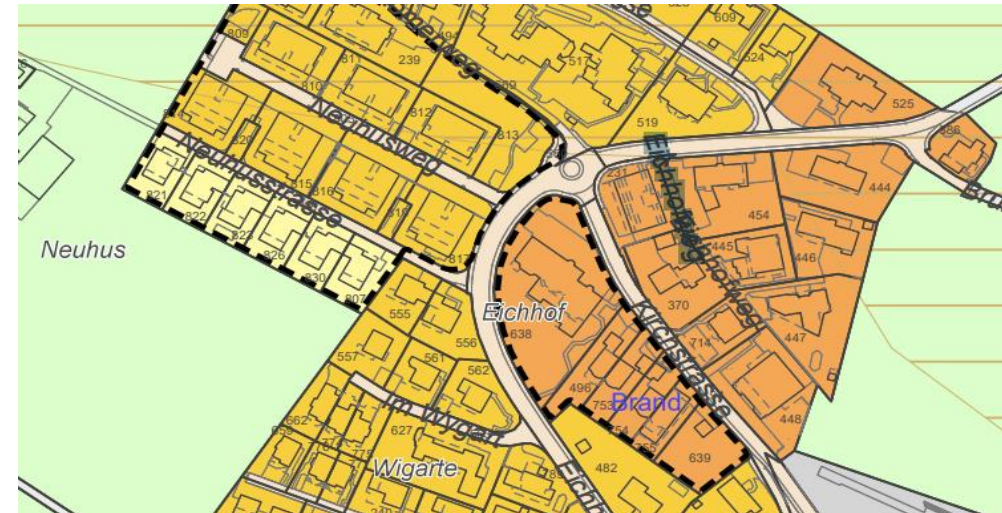
### Grundstückbescrieb

Topographie	eben
Erschliessung	Voll erschlossen
Zonen- und Bauvorschriften	Dreigeschossige Wohnzone (W3b), ÜZ von 0.21, max. Gebäudehöhe 16 m
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Weitere Grundstückinformation  
(Geoportal Luzern)



### Auszug Zonenplan / Bau- und Zonenreglement



#### Art. 15 3-geschossige Wohnzone (W3)

Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer:	höchstens 0,50
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	höchstens 32 m

Ein- oder Zweifamilienhäuser können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.



## Detailangaben zur Liegenschaft

### Gebäudeinformationen

Erstellungsjahr	2015
Sanierungsjahre	noch nicht erfolgt
Gebäudevolumen in m <sup>3</sup>	1'180
Gebäudeversicherungswert in CHF	895'000
Katasterwert in CHF	1'115'000

### Raumprogramm

Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Nassräume, Kellerraum, Hobbyraum, Garage

### Ausbau / Umgebung

Der Ausbau gestaltet sich hochwertig. Die Umgebung weist viele Grünflächen auf und ist umfangreich gestaltet (Spielplatz, Bäume, Hecken, Besucherparkplatz, etc.)

### Gebäudezustand

Das Gebäude befindet sich aufgrund des neueren Baujahres in einem guten Zustand. Die Heizung ist in den nächsten Jahren zu ersetzen. Ansonsten sind in den nächsten Jahren keine grösseren Investitionen zu erwarten.

### Übersicht Gebäudeteile

\* 1 = Ende Lebensdauer / 2 = stark abgenutzt / 3 = leicht abgenutzt / 4 = gut / 5 = neu, neuwertig

#### Gebäudekonstruktion

Gebäudekonstruktion			Zustand*	Bemerkungen / Investitionen
Bauweise	Massiv			
Mauerwerk / Fassade	Aussendämmung	Abrieb	4.0	
Fenster / Sonnenschutz	Holz / Metall	Lamellenstoren	3.0	
Dach / Dacheindeckung	Flachdach	Blech	3.0	kein Unterdach



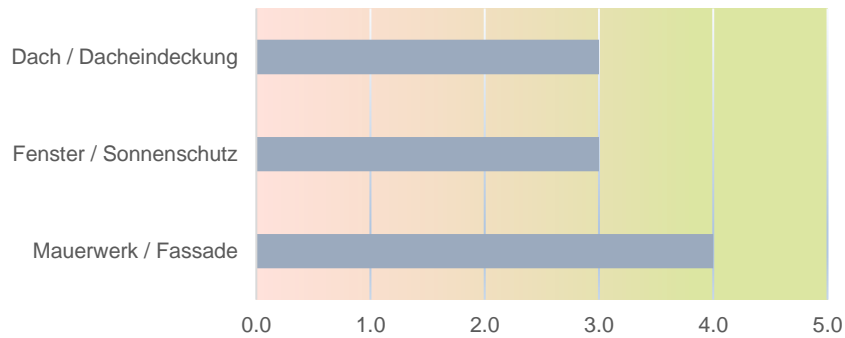


## Detailangaben zur Liegenschaft

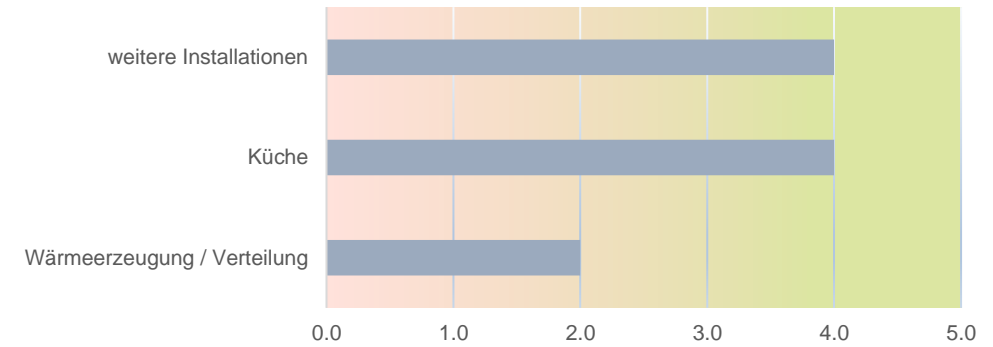
### Installationen

Wärmeerzeugung / Verteilung	Wärmepumpe	Bodenheizung		2.0
Küche	x Kühlschrank x Combi-Steamer x Glaskeramikkochfeld x Granitabdeckung	x Tiefkühlschrank x Dampfabzug Induktionskochfeld Kunstharzabdeckung	x Backofen x Geschirrspüler Gusskochplatten Kunststein	4.0
Waschküche	x Waschmaschine	x Tumbler	Secomat	
weitere Installationen	Wasserenthärtungsanlage, Photovoltaik, Cheminée			4.0

### Zustand Gebäudekonstruktion



### Zustand Installationen



1 = Ende Lebensdauer / 2 = stark abgenutzt / 3 = leicht abgenutzt / 4 = gut / 5 = neu, neuwertig



## Gebäudezeitwert

### Berechnung der Gebäudekosten

	Volumen in m <sup>3</sup>	Preis/m <sup>3</sup>	Gebäudekosten
Einfamilienhaus	1'060	850	CHF 901'000
Carport	90	350	CHF 31'500
<b>Total Gebäudekosten (BKP 2)</b>			<b>CHF 932'500</b>

### Neuwert

BKP	Basis		Neuwert
1 Vorbereitungsarbeiten		1.00%	9'325
2 Gebäudekosten	932'500	100.00%	932'500
3 Betriebseinrichtungen		0.00%	0
4 Umgebung		12.00%	111'900
5 Baunebenkosten		6.50%	67'886
<b>Total BKP 1-5</b>			<b>CHF 1'121'611</b>
<b>Neuwert (BKP 2, 4, 5)</b>			<b>CHF 1'112'286</b>

### Berechnung der Wertminderung BKP 2

Bauteilgruppe	Anteil an den Kosten in %	Gesamtlebensdauer	Effektives Alter	Extrapoliertes Alter
Rohbau 1	40%	100	8	3.20
Rohbau 2	20%	50	8	3.20
Ausbau	15%	45	6	2.00
Installationen	25%	40	8	5.00
<b>Wirtschaftliches Alter (gerundet)</b>				<b>13</b>
Gesamtlebensdauer		100 Jahre		
Gebäudekosten (BKP 2)				CHF 932'500
Wertminderung (nach Ross)				7.30%
<b>Wertminderung (BKP 2)</b>				<b>CHF 68'073</b>

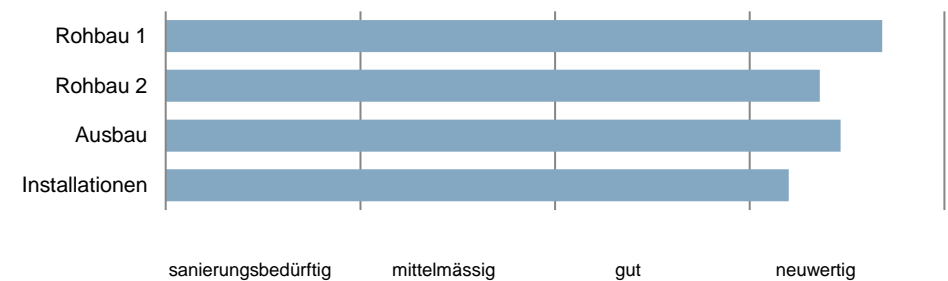
### Wertminderung (BKP 1-5)

BKP	Neuwert		Wertminderung
1 Vorbereitungsarbeiten	9'325	7.30%	-681
2 Gebäudekosten	932'500	7.30%	-68'073
3 Betriebseinrichtungen	0	7.30%	0
4 Umgebung	111'900	7.30%	-8'169
5 Baunebenkosten	67'886	7.30%	-4'956
<b>Wertminderung</b>	<b>CHF 1'121'611</b>		<b>-CHF 81'878</b>

### Zeitwert

Neuwert	1'121'611
Wertminderung	-81'878
<b>Zeitwert</b>	<b>CHF 1'039'733</b>

### Zustand der Baugruppen

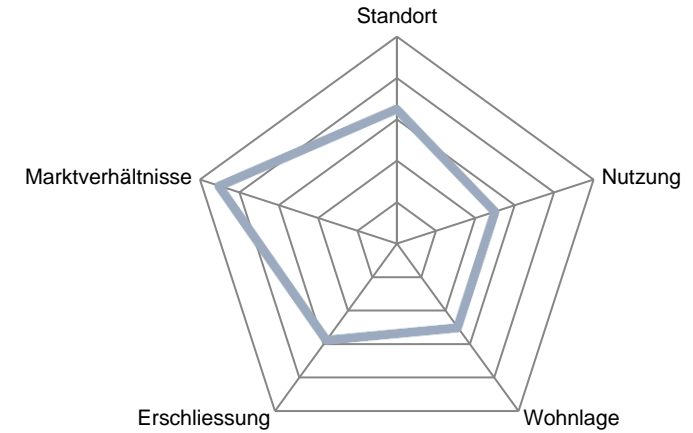




## Landwert

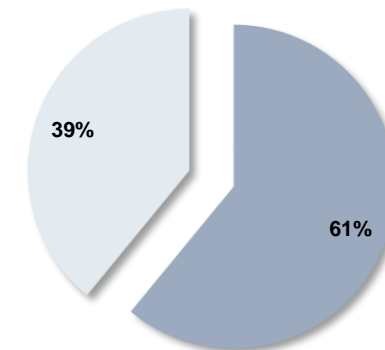
### Landwert mittels Lageklassenschlüssel Wohnen

Kriterium	Note	Gewichtung	Total
Standort	6.50	1	6.50
Nutzung	5.00	1	5.00
Wohnlage	5.00	1	5.00
Erschliessung	5.75	1	5.75
Marktverhältnisse	9.00	1	9.00
		<b>5</b>	<b>31.25</b>
Berechnung der Lageklasse		31.25 : 5	6.25
Steigerung/Reduktion			
<b>Lageklasse nach SVIT</b>			<b>6.25</b>
Landanteil = 6.25 x 6.25			39.06
<b>Landanteil in % des Neuwertes = 39.06 x 100 / (100 - 39.06)</b>			<b>64.10</b>



### Relativer Landwert aus Neuwert

Neuwert (BKP 2, 4 ,5)	CHF 1'112'286			
Landanteil in %	64.10			
Landwert	CHF 712'929			
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>Landwert</b>
Landwert mittels Lageklasse		650	1'097	712'929
Mehrumschwung / Landreserve, etc.		100	750	75'000
<b>Total Landwert</b>		<b>750</b>		<b>CHF 787'929</b>



■ Neuwert (BKP 2, 4 ,5) ■ Landwert

### Bemerkungen

Den Landwert haben wir mittels der Lageklassenmethode ermittelt. Er entspricht einem Wert für bereits überbautes Wohnbauland in der Region.



## Ertragswertberechnung (rein informativ)

### Mietertrag / Mietwert

Nr.	Objekt	Nutzung	Etage	HNF m <sup>2</sup> / Anzahl	Mietertrag (IST)			Mietwert (SOLL)			MZ-Pot. p.a. in %
					mt./Einheit	p.a.	CHF/m <sup>2</sup>	mt./Einheit	p.a.	CHF/m <sup>2</sup>	
1	Einfamilienhaus (inkl. Carport)	Wohnen	EG/OG	220				4'200	50'400	229	
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>		<b>4'200</b>	<b>50'400</b>		

### Zinssatz der Rechnung

Der Basiszinssatz, welcher dem Zinssatz der Rechnung zugrunde liegt, wird von der Truvag Treuhand AG quartalsweise neu ermittelt. Bei der vorliegenden Bewertung sind wir von einem Basiszinssatz von 1.71 % ausgegangen. Zusätzlich werden immobilienpezifische Zuschläge aufgrund der Mikro- und Makrolage sowie der Objektqualitäten vorgenommen. Das allgemeine Investitionsrisiko bei Immobilien wird ebenfalls berücksichtigt.

Basiszinssatz (Durchschnitt risikoloser Anlagen)	1.71%
Zuschlag Lage/Nutzung (Mikro-/Makrolage, Objektqualität)	0.60%
Zuschlag Investitionsrisiko (allgemeines Risiko Immobilien)	1.25%
<b>Diskontierungssatz nominal</b>	<b>3.56%</b>
Abschlag für Geldentwertungsschutz	1.00%
<b>Diskontierungszinssatz real</b>	<b>2.53%</b>

Aufgrund der statischen Mietwertkapitalisierung wird die Teuerung im Zinssatz berücksichtigt. Die Umrechnung vom nominalen zum realen Diskontierungssatz (inkl. Teuerung) erfolgt mittels Fisher-Hypothese (Schätzerhandbuch SVKG 2019 S. 161).

### Zinssatz sowie Betriebs- und Unterhaltskosten

	Zuschläge	Betrag	Mietwert
Zinssatz der Rechnung	2.53%	32'885	65.25%
Betriebskosten (Versicherung, Abgaben, Obje)	0.15%	1'946	3.86%
Unterhaltskosten (Instandhaltung, je nach Get)	0.45%	5'838	11.58%
Verwaltungskosten	0.15%	1'946	3.86%
Risiko für Mietzinsausfälle	0.05%	649	1.29%
Rückstellungen	0.55%	7'136	14.16%
Total Zuschläge	1.35%	17'515	34.75%
<b>Kapitalisierungssatz Ertragsteil</b>	<b>3.88%</b>	<b>CHF 50'400</b>	<b>100%</b>

<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>in % vom Mietwert</b>	<b>Bew. Kosten p.a.</b>
	<b>34.75%</b>	<b>CHF 17'515</b>

### Ertragswert

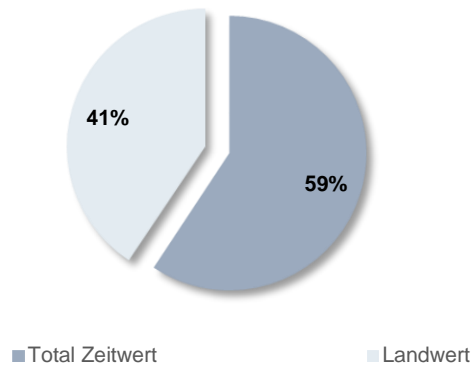
Mietwert	50'400
Kapitalisierungssatz	3.88%
<b>Ertragswert Liegenschaft</b>	<b>CHF 1'297'413</b>



# Marktwert

## Substanzwert

Total Zeitwert		1'039'733
Gartenhaus	(pauschal)	12'000
Landwert		712'929
<b>Substanzwert</b>		<b>CHF 1'764'662</b>



## Ertragswert

Ertragswert	vorliegend nicht relevant
-------------	---------------------------

## Marktwert

Vorliegend ist der Substanzwert massgebend.

		Gewichtung	
Substanzwert	1'764'662	1.0	1'764'662
Ertragswert	0	0.0	0
		<b>1.0</b>	<b>1'764'662</b>
<b>Marktwert</b>		<b>1764662 : 1</b>	<b>CHF 1'764'662</b>

Mehrumschwung / Landreserve, etc. 75'000

<b>Marktwert</b>	<b>CHF 1'839'662</b>
------------------	----------------------

Rundung 338

<b>Marktwert gerundet</b>	<b>CHF 1'840'000</b>
---------------------------	----------------------



## Kommentar

---

### Bemerkungen zur Liegenschaft

---

Die Liegenschaft befindet sich in einem bevorzugten Wohnquartier in Luzern. Die **Lage** kann als sonnig und ruhig bezeichnet werden. Es ist eine beschränkte Fernsicht in die Berge vorhanden.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten **Allgemeinzustand** mit einem relativ modernen Innenausbaustandard. Eine Renovation im Sinne einer Modernisierung drängt sich in nächster Zeit nicht auf.

Das **Raumprogramm** ist grosszügig ausgelegt und das Grundrisskonzept optimal gestaltet.

Für die **Parkierung** steht ein Carport zur Verfügung. Wir haben den Wert dieses Platzes im ausgewiesenen Substanzwert berücksichtigt.

Diese Art von Liegenschaften wird nicht unter dem Aspekt von Renditeüberlegungen erworben, womit der Ertragswert an Bedeutung verliert und vorliegend nur informativ ermittelt wurde. Von Käufern wird in aller Regel der vorhandene Substanzwert als Basis für die Preisüberlegungen herangezogen.

### Allgemeine Hinweise

---

Die Nachfrage nach Liegenschaften in diesem Preissegment ist heute aufgrund der Angebotsknappheit gross, sodass die Preise in der Regel die vorhandenen Werte übersteigen.

Das neue Energiegesetz des Kantons Luzern (KE nG) und die zugehörige Verordnung (KE nV) sind seit dem 1. Januar 2019 ohne Übergangsfrist in Kraft. Wir weisen darauf hin, dass ab diesem Datum:

- Neuinstallation von zentralen Elektroheizungen verboten sind.
- bestehende Elektroheizungen und –boiler mit Wasserverteilsystem innert 15 Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes ersetzt werden müssen.
- bei Neubauten ein Teil des Strom selbst erzeugt werden muss (andernfalls Ersatzabgabe).
- beim Ersatz der Heizung mindestens 10 % der Heizleistung aus erneuerbarer Energie sein muss / Ein Ersatz ist meldepflichtig.

Weitere Ausführungen sowie die Gesetzesgrundlage sind auf der Webseite des Kantons Luzern ([www.uwe.lu.ch](http://www.uwe.lu.ch)) zu finden. Allfällige Werteeinflüsse im Zusammenhang mit dieser Gesetzesänderung haben wir in der vorliegenden Bewertung soweit möglich versucht zu berücksichtigen (im Rahmen der Wertminderung respektive des Kapitalisierungssatzes).

## Fotoaufnahmen (innen / aussen)

---



**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

---

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

---

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

# Grundbuchauszug

---





## Begriffserläuterungen / Definitionen



### Altlasten (Abfälle)

Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen oder von Anlagen und Betrieben stammt, an denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Ein belasteter Standort ist sanierungsbedürftig, wenn Gefahr besteht, dass schädliche Emissionen von ihm ausgehen. Nur ein sanierungsbedürftiger Standort gilt im Sinne des Gesetzes als Altlasten-Standort. In allen anderen Fällen sind die Grundstücke „lediglich“ mit Abfällen belastet. Wichtig ist die Unterscheidung in Bezug auf die Kostentragung bei Sanierungen (Altlastenstandort = Verursacherprinzip; Abfälle = Besitzerprinzip). Die Behörden werden für so genannt belastete Standorte entsprechende Abklärungen durchführen. Diese erfolgen branchenweise und in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Verbänden. Wenn feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass der Standort belastet ist, erfolgt ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Werden Einwirkungen auf die Umwelt erwartet, so wird durch die Behörden eine Altlasten-Voruntersuchung angeordnet. Durch einen Spezialisten werden historische und technische Untersuchungen des Standortes durchgeführt. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung muss der Standort saniert, periodisch beobachtet oder „administrativ überwacht“ werden.

### Liegenschaft

Vermessene, vermachte, im Geometerplan als Parzelle eingetragene Bodenfläche, oder sonst genügend bestimmter und abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Dazu gehören auch alle Bestandteile, die fest mit dem Boden verbunden sind, wie Bauten, Pflanzen, Quellen, etc.

### Baukosten, Erstellungskosten

Kosten sämtlicher Aufwendungen zur Erstellung eines Gebäudes, bestehend aus Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäudekosten (BKP 2), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebungsarbeiten (BKP 4), Baunebenkosten (BKP 5) und der Reserveposition (BKP 6), jedoch ohne Grundstückerwerb (BKP 0).

### BKP (Baukostenplan)

In der Schweiz allgemein angewandte, nummerierte Aufgliederung sämtlicher Kostenstellen, welche bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens anfallen. Aufgestellt durch die schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

### Kubikmeterpreis

Preis pro m<sup>3</sup> umbauten Raum eines Gebäudes. Dieser bezieht sich in den meisten Fällen auf Gebäude, deren kubischer Inhalt nach den Bestimmungen der SIA-Norm 116 ermittelt wurde. Dies insbesondere, da die Gebäudeversicherungen noch auf dieser Norm basieren.

### Wertminderung, Altersentwertung

Betrag oder Prozentsatz, um welchen ein Gebäude gegenüber einem gleichartigen Neubau im Wert vermindert ist. Wir unterscheiden zwischen technischer und wirtschaftlicher Altersentwertung.

#### Technische Altersentwertung:

Unter der technischen Altersentwertung versteht man den Substanzverlust, welcher ein Gebäude infolge normaler Abnutzung, sowie natürlicher und witterungsbedingter Alterung seit Erstellung erfahren hat. Vernachlässigung von Pflege und Unterhalt (aufgestauter Unterhaltsbedarf) sowie allfälliger Verjüngungen durch grössere Renovationen, Sanierungen und sonstige bauliche Verbesserungen werden bei der Wertminderung berücksichtigt.

Zwingende Reparaturen von kleineren Bauschäden (z.B. defekter Ölbrenner), deren Behebung keinen wesentlichen Mehrwert und keine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken, werden separat in Abzug gebracht.

#### Wirtschaftliche Altersentwertung:

Die wirtschaftliche Altersentwertung beinhaltet den Abzug infolge Demodierung, d.h. durch einen nicht mehr zeitgemässen Komfort und Ausbaustandard. Dieser, gegenüber den heutigen Komfortereigenschaften geringere Ausbaugrad, ist bei der Berechnung des Gebäudeneuwertes (BKP 2) zu berücksichtigen, z.B. durch einen reduzierten m<sup>3</sup>-Preis oder m<sup>2</sup>-Preis.

### Zeitwert, Zustandwert

Wert, welcher ein Gebäude im heutigen Zeitpunkt darstellt, d.h. unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie eventuell weiterer Abzüge oder Zuschläge, z.B. infolge aufgestauten Unterhaltsbedarfs, wertvermehrender Investitionen oder Demodierung.

### Landwert

Wert des Bodens überbauter oder unüberbauter Grundstücke.

#### Absoluter Landwert:

Wert bei bestmöglicher Nutzung eines Grundstückes. Dieser Maximalwert wird jedoch bei überbauten Grundstücken nur selten erreicht und trifft in der Regel nur auf unbebaute Parzellen zu. Der absolute Landwert kann z.B. mittels Preisvergleichen mit anderen gleichartigen Grundstücken (Vergleichswertmethode) ermittelt werden.

#### Relativer Landwert:

Wert eines Grundstückes, welches durch die Art der Bebauung oder durch bestehende Dienstbarkeiten, etc., nicht maximal genutzt werden kann. Die Ermittlung des relativen Landwertes erfolgt durch die sogenannte "Lageklassenmethode".



## Begriffserläuterungen / Definitionen

### Substanzwert, Realwert, Sachwert

Bestehend aus dem Zeitwert des Gebäudes und dem Landwert der Parzelle. Er entspricht nicht den Anlagekosten, welche die effektiv entstandenen Kosten beinhalten.

### Mietertrag, Mietwert

Der Mietertrag ist das Entgelt, welches ein Mieter dem Vermieter für die Überlassung einer Sache schuldet (OR Art. 257). Er beinhaltet keine Nebenkosten. Während der Mietertrag die effektiven Mietzinseinnahmen abbildet, zeigt der Mietwert auf, welche geschätzten Mietzinseinnahmen am Markt erzielbar sein dürften (Benchmark-Zahlen).

### Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Mietwert errechnet wird. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im Wesentlichen durch folgende Basiswerte bestimmt:

- Kapitalkosten
- Bewirtschaftungskosten

### DCF

„Discounted cash-flow“ heisst auf Deutsch „abgezinst Einnahmenüberschüsse“. Die DCF-Methode summiert die per Stichtag diskontierten jährlichen Nettoerträge (Cashflows) zu einem gesamten DCF-Wert. Sie gehört, wie die direkte Ertragskapitalisierung und die Rentenbarwertmethode, zu den Ertragsmethoden.

### Ertragswert

Wert, welcher aus der Kapitalisierung des massgeblichen, jährlichen Mietwertes mit einem angemessenen Faktor (Kapitalisierungssatz) resultiert. Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche sich aus dem Ertrag einer Liegenschaft verzinsen lässt.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

### Marktwert, Verkehrswert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. (gem. Swiss Valuation Standard (SVS))

### Liebhaberwert

Der Liebhaberwert wird vor allem durch die aussergewöhnliche Gewichtung subjektiver Aspekte beeinflusst, welche der einzelne Liebhaber individuell höher bewertet als die Mehrheit der Marktteilnehmer. Dies kann z.B. ein familiärer Bezug sein, eine besondere Affinität zu gewissen Bestandteilen, Materialien, Konstruktionen des Objektes oder Synergien durch den Zukauf einer Nachbarliegenschaft.

### Wert und Preis

Subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung eines Gutes. Der Wert wird durch Schätzungen, Beurteilungen und Analysen ermittelt, im Gegensatz zu den Kosten, welche die effektiv entstandenen Aufwendungen beinhalten. Der Preis hingegen ist der tatsächlich erzielte Erlös beim Kauf/Verkauf der Immobilie.

### Flächendefinitionen (nach SIA Norm 416)

#### Geschossfläche (GF):

Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Isolations- und Dachgeschosse von weniger als 1.00 m durchschnittlicher lichter Höhe.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in:

- Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF

#### Nettogeschossfläche NGF:

Die Nettogeschossfläche ist der Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in:

- Nutzfläche NF, Verkehrsfläche VF und Funktionsfläche FF

#### Nutzfläche NF:

Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.

Die Nutzfläche gliedert sich in:

- Hauptnutzfläche HNF und Nebennutzfläche NNF

#### Hauptnutzfläche HNF:

Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

#### Nebennutzfläche NNF:

Die Nebennutzfläche NNF ist derjenige Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrraum



# Kommentar

## Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	
<b>A Standort</b>											6.25
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								LK
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								6.50
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							6.50
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum							
Mittelgrosse Stadt			Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern					
CH-Grossstadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum		
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte	Erstklassige und exkl. Ferienorte				
<b>B Nutzung</b>											5.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					6.00
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					4.00
<b>C Wohnlage</b>											5.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			6.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				4.00
<b>D Erschliessung</b>											5.75
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		6.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				5.50
<b>E Marktverhältnisse</b>											9.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			9.00

**kompetent.  
diskret.  
persönlich.**

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag.ch**

**Standort Sursee**

Leopoldstrasse 6  
6210 Sursee  
+41 41 818 77 77  
sursee@truvag.ch

**Standort Luzern**

Am Mattenhof 16a  
6010 Kriens  
+41 41 818 78 78  
luzern@truvag.ch

**Standort Reiden**

Hauptstrasse 36  
6260 Reiden  
+41 41 818 76 76  
reiden@truvag.ch

**Standort Willisau**

Bahnhofplatz 5  
6130 Willisau  
+41 41 818 75 75  
willisau@truvag.ch

**Truvag AG**

info@truvag.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

