

Verkehrswertschätzung

Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Baslerstrasse 9
4632 Trimbach

500'000 CHF

Verwertung

Bewertungssichttag

Besichtigungsdatum

05.10.2026

02.10.2026



Ersteller

Auftraggeber

Livo AG
Stephanie Egli
Römerstrasse 3
4601 Olten
0622127755
stephanie.egli@livoag.ch

Amtschreiberei Olten-Gösgen
Laura Toccotelli
Amthausquai 23
4600 Olten

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Baslerstrasse 9
PLZ / Ort	4632 Trimbach
Verwendungszweck	Anlageobjekt
Nutzungsart	Vermietung / Pacht
Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Grundstückfläche	282 m²
Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	1'078 m³ GVA
Wohnfläche	150 m² NWF
Zimmerzahl	9
Ursprüngliches Baujahr	1909

Marktwert

500'000 CHF
3'333 CHF/m²

Bewertungssichttag (05.10.2026)
(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Ersteller

Livo AG
Stephanie Egli
Römerstrasse 3
4601 Olten

Auftraggeber

Amtschreiberei Olten-Gösigen
Laura Toccotelli
Amthausquai 23
4600 Olten

Technisches Baujahr	-
Hauszugang	Eingeschränkt
Qualität der Dämmung	Keine Wärmedämmung
Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-
Parkplätze in Carports	-
Aussenparkplätze	-
Mikrolage	 1.6
Zustand gesamt	 1.2
Ausbaustandard	 1.0

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

Besichtigungsdatum	02.10.2026
Besichtigung durch	Stéphanie Egli-Fürst
Im Beisein von	Laura Toccotelli & Polizei

Bewertungszweck

Verwertung

Olten, 05.10.2026, Stephanie Egli

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.
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



Impressionen



Impressionen



Inhaltsverzeichnis

Seite 1 **Bewertungsübersicht**

Seite 2 **Impressionen**

Seite 5 **Inhaltsverzeichnis**

Seite 6 **Makrolage**

Seite 7 **Mikrolage**

Seite 8 **Umgebungsanalyse**

Seite 13 **Gebäude**

Seite 17 **Marktwert**

Seite 18 **Impressum**

Seite 19 **Glossar / Begriffsdefinitionen**

Seite 22 **Anhang**

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Makrolage

Trimbach ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Olten – Zofingen. Diese zählt 109'546 Einwohner (2025) und 49'244 Haushalte (2024). Die Gemeinde Trimbach selber hat 6'925 Einwohner (2025), verteilt auf 3'061 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.24 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 53 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.2% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 30% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 50.8% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2020 und 2025 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Trimbach weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 292 Betriebe mit 1'733 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 16 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 19 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'289 vollzeitäquivalenten Stellen sind 26.9 (2%) im 1. Sektor, 458.2 (36%) im Industrie- und 804.4 (62%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Trimbach aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Olten (12 Min.), Aarau (29 Min.) und Solothurn (51 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten (14 Min.), Aarau (37 Min.) und Bern (43 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 3'420 Wohneinheiten auf, wovon 844 Einfamilienhäuser und 2'576 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 24.7% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 18 Wohnungen (2019 - 2024; das sind 0.54% des Bestandes 2019), ist die Leerstandsquote (2025) mit 6.4% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 219 Wohneinheiten, wovon 98% Altbauten und 98% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 24 Wohnungen vom Markt absorbiert.

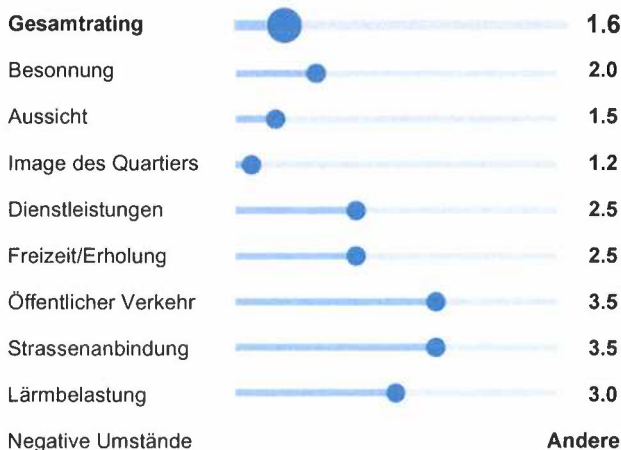
Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Trimbach von einer Zusatznachfrage von 317 Wohnungen (pro Jahr: 20) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Trimbach liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2026) bei den EFH bei 8'081 CHF/m², bei den EWG bei 6'600 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 232 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 330 - 475 CHF/m² und für ein typisches MFH 470 - 995 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 170 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Olten um 21.2% zugelegt (Bauland für EFH: 26.8%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 23.2% (Bauland für MFH mit EWG: 30.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 15.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 33.5%). Der Markt der Gemeinde Trimbach ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Mikrolage

Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Lärmbelastung Hauptstrasse / keine Parkplätze vorhanden

Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Baslerstrasse 9 in der Gemeinde Trimbach. Insgesamt handelt es sich um eine ungünstige Lage für Wohnnutzungen (1.6 von 5.0).

Die Lage hat eine eher ungünstige Besonnung und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 8.0 und 11.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist schlecht. Der Standort liegt in der Zentrumszone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 26%, junge Personen mit 22% und Kinder mit 20%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Unterschicht mit 66% (51% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 23% folgt die Mittelschicht und mit 11% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Singles mittleren Alters.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Spar und liegt rund 237 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung durchschnittlich.

Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 400 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 25 Meter entfernt.

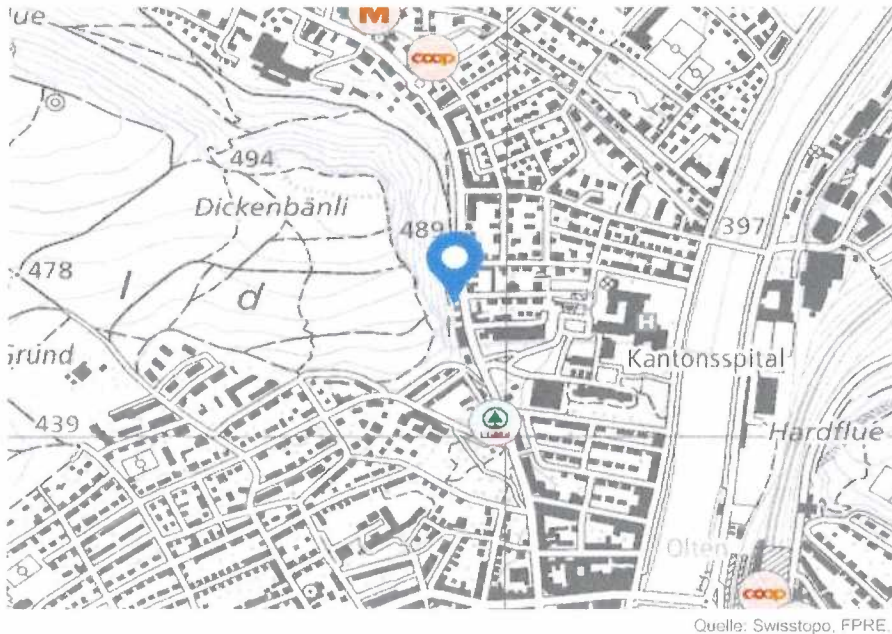
Die Lage bietet durchschnittliche bis gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche bis gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 134 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 59 und bei Nacht mit 50 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Die Mikrolage weist mehrere negative Umstände auf.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
- Logo Lebensmittelhändler

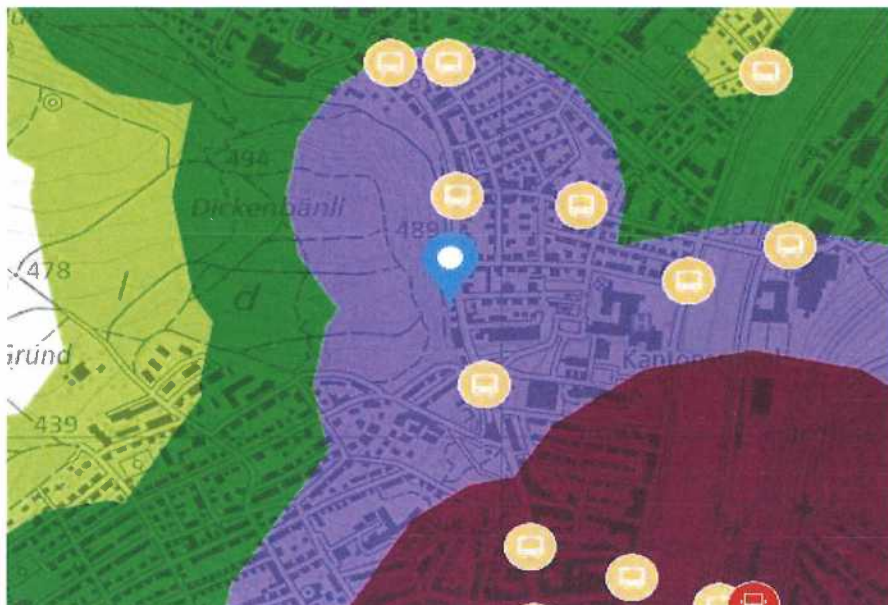
Banken, Poststellen und Schulen



-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Umgebungsanalyse

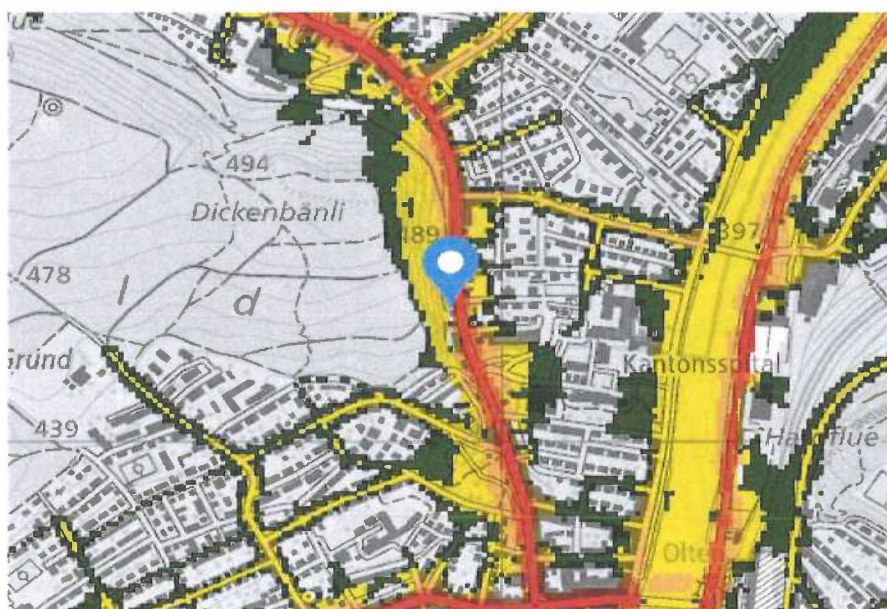
ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV.

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung
- Bahn
- Bus
- Tram
- Schiff / Fähre
- Metro
- Kabinenbahn
- Sesselbahn
- Standseilbahn

Strassen-Lärmbelastung Nacht



Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

Umgebungsanalyse

Dominantes Nachfragersegment Wohnen

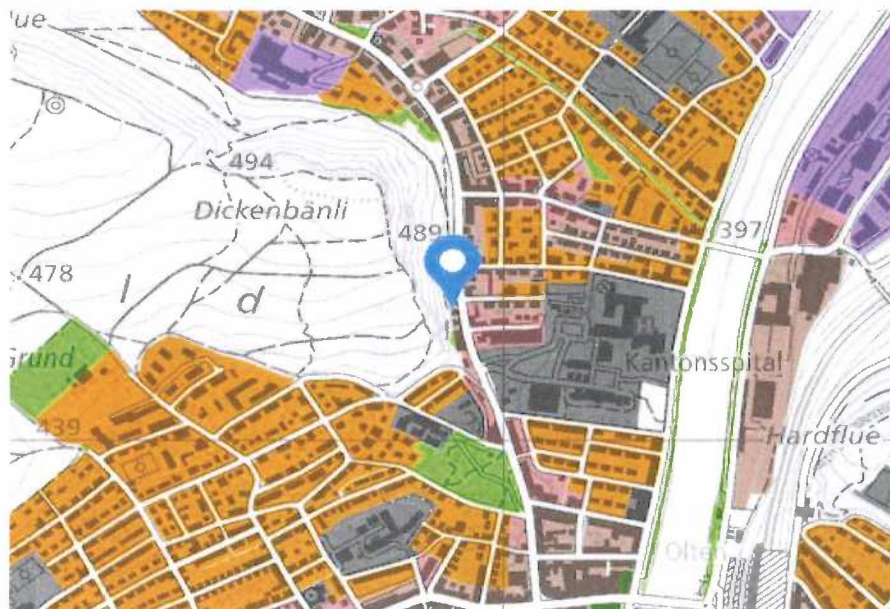


Dominante Lebensphase



Umgebungsanalyse

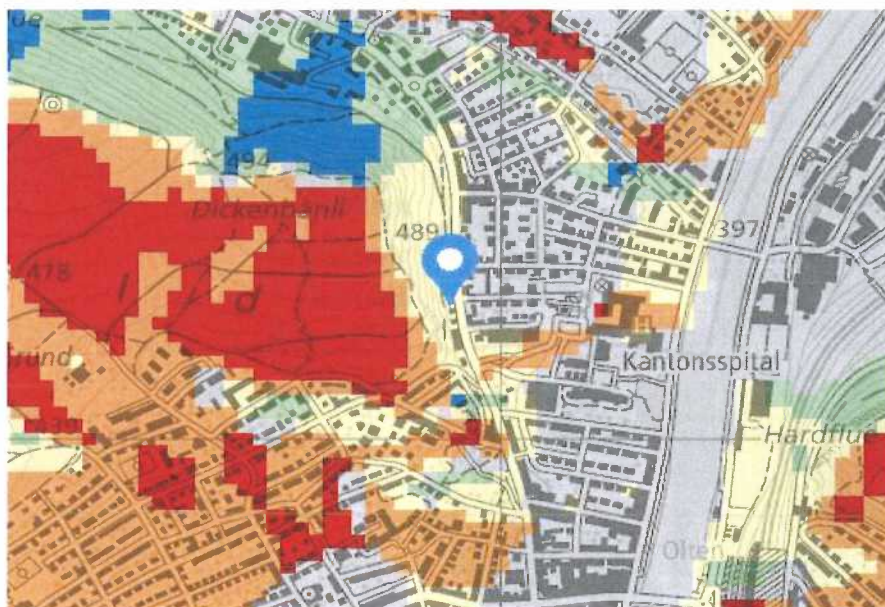
Bauzone



- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzone
- weitere Bauzonen

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV.

Exposition



- N (337.5° - 22.5°)
- NE (22.5° - 67.5°)
- E (67.5° - 112.5°)
- SE (112.5° - 157.5°)
- S (157.5° - 202.5°)
- SW (202.5° - 247.5°)
- W (247.5° - 292.5°)
- NW (292.5° - 337.5°)
- keine Exposition

Quelle: Swisstopo.

Grundstück

Administratives

EGRID	CH510600328189
Grundstücksnummer	851

Servitute

Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	1.3
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	282 m ²
Bauzone	Wohnzone
Bauzone (kommunal)	Zone für Volumenerhaltung / Anteil Grundstück 282 m ²
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

Objekt im Baurecht	Nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Nummer 851 liegt in einer Zone für Volumenerhaltung / Anteil Grundstück 282 m² und umfasst eine Fläche (GSF) von 282 m².

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Es ist ein Altlastenverdacht vorhanden. Asbest. Gemäss Abklärung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt.

Lage und Form: Grundstück



Quelle: Amtliche Vermessung Schweiz / FL, Geoinformationsstellen der Kantone (geodienste.ch).

Denkmalschutz

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

Altlasten

Altlasten	Altlastenverdacht vorhanden
-----------	-----------------------------

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine sehr schlechte Qualität.

Bemerkung Altlasten
Asbest

Gebäude

Typologie

Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	1'078 m³ GVA
Wohnfläche	150 m² NWF
Zimmerzahl	9.0
Ursprüngliches Baujahr	1909
Technisches Baujahr	-
Hauszugang	Eingeschränkt
Steuerwert	107'330 CHF

Nachhaltigkeit

Allgemein

Qualität der Dämmung	Keine Wärmedämmung
Energiequelle Heizung	Keine
Wärmeerzeuger Heizung	Kein Wärmeerzeuger
Energiequelle Warmwasser	Keine
Wärmeerzeuger Warmwasser	Kein Wärmeerzeuger
Energiebezugsfläche	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-

Eigentümerverhältnisse

Alleineigentum

Konstruktionsart / Dachart	Skelettbau (Beton) / Satteldach
Unterkellerung	Teilweise unterkellert
Anzahl Wohngeschosse	3
Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Nebengebäude	-
Wohnfläche Einliegerwohnung	-

Minergie

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

GEAK

Typ	Kein GEAK
Etikette gesamtes Gebäude	-
Etikette Gebäudehülle	-
Etikette direkte CO2-Emissionen	-
Dokumentennummer	-
Datum / Gültigkeit (Jahre)	-

SNBS

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand Gebäude



Bemerkung Gebäude

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1'006m². Aufgrund der einzuhaltenden Waldabstandsgrenze ist die bebaubare Fläche jedoch auf 282m² beschränkt.

Konventionelle Massivbauweise mit verputzten Aussenwänden, massiv ausgeführtem Untergeschoss sowie Steildachkonstruktion in Holz. Die genaue Materialisierung und der konstruktive Aufbau konnten im Rahmen der Besichtigung nicht abschliessend festgestellt werden.

Gebäude

Beschrieb Objekt

Das Einfamilienhaus ist freistehend und wurde im Jahr 1909 in Skelettbauweise (Beton) mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 1'078 m³ GVA und drei oberirdische Geschosse. Es ist teilweise unterkellert. Es verfügt über 9 Zimmer und eine Fläche von 150 m² (NWF). Die Gebäudeversicherung (SGV) hat den Neubauwert im Jahr 2024 auf CHF 668'540 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist akut sanierungsbedürftig (Gebäude: stark sanierungsbedürftig - Gebäudestruktur: stark sanierungsbedürftig, Dach: stark sanierungsbedürftig, Fassade: akut sanierungsbedürftig, Fenster: stark sanierungsbedürftig, Haustechnik: akut sanierungsbedürftig; Ausbau: akut sanierungsbedürftig). Das Gebäude ist nicht gedämmt. Es besteht keine Zentralheizung. Das Gebäude verfügt über folgendes Nachhaltigkeitszertifikat: Kein GEAK.

Der Ausbaustandard ist bescheiden. Die Raumaufteilung ist leicht defizitär umgesetzt. Die Raumhöhen sind teilweise niedrig. Die Küche ist nicht mehr zeitgemäss ausgestattet. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind veraltet/ersatzbedürftig.

Bemerkung Ausbaustandard

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im Rohbauzustand und ist derzeit nicht bewohnbar. Die statische Sicherheit des Gebäudes kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Zudem bestehen erkennbare Absturzgefahren, insbesondere aufgrund teilweise ungesicherter Bereiche. Aufgrund des bestehenden Gebäudezustands ist grundsätzlich zu prüfen, ob eine Sanierung technisch und wirtschaftlich noch sinnvoll ist oder ob ein Rückbau des Gebäudes erforderlich wird. Eine abschliessende Beurteilung ist durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson vorzunehmen. Allfällige Rückbau- und Entsorgungskosten sind bei der weiteren Beurteilung des Verkehrswerts angemessen zu berücksichtigen. Die Kosten für den Abbruch der Liegenschaft belaufen sich auf ca. Fr. 100'000.00.

Gebäude

Administratives

EGID	1701238
Amtliche Gebäudenummer	-
Wertquote bei Miteigentum	-
Anteile am Erneuerungsfonds	-

Gebäudeversicherung	SGV
Nr. Gebäudeversicherung	P-047685
Weitere Nrn.	-
Versicherungswert (Indexstand)	668'540 (2024)

Ausbaustandard

Ausbaustandard	<div><div></div></div> 1.0
Hinweis: 1 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut	
Raumaufteilung	Klare Aufteilung, wenig Flexibilität
Raumhöhen	Niedrige Räume (2.10-2.30 m)
Anzahl Nasszellen	-

Standard Nasszelle	Einfache/veraltete Ausstattung
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	Veraltet/Ersatz notwendig
Küche	Nicht mehr zeitgemäss
Wärmeverteilung	Andere/gemischt

Ausstattung

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

Cheminee / Schwedenofen	Nein
Sicherheitssystem	Nein
Lüftungssystem	Nein

Parkierung

Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-

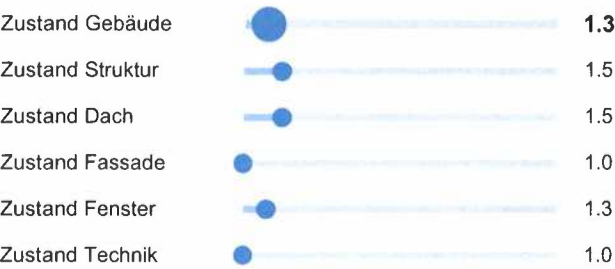
Parkplätze in Carports	-
Aussenparkplätze	-

Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr	1909	Technisches Baujahr	-
------------------------	------	---------------------	---

Zustand Gebäude



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Bemerkung Zustand Ausbau
Die Wohnungen befinden sich derzeit im Rohbauzustand und sind daher zum Bewertungsstichtag nicht vermietbar; entsprechend können aktuell keine Mieterträge erzielt werden. Die Bewerterin weist darauf hin, dass sich im oberen Bereich des Grundstücks mehrere umgestürzte Bäume befinden. Es besteht die Gefahr, dass diese hangabwärts rutschen und dadurch Schäden an den Gebäuden verursachen könnten.

Marktwert

Hedonische Bewertung

500'000 CHF
3'333 CHF/m²

Bewertungsstichtag (05.10.2026)

Statistische Beurteilung

grössere Auffälligkeiten - bitte Details konsultieren

Datenlage

Ebene Ortschaft	gut
Ebene Gemeinde	gut
Ebene MS-Region	sehr gut

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen (SIA 416)	gross im Bezug auf die Wohnfläche, unauffällig für
Grundstücksfläche	klein
Ausnutzung	sehr dicht bebaut
Alter und Zustand	grosser Renovationsbedarf
Mikrolage	problematisch
Mikrolage und Standard	problematisch

Herleitung

Roher Marktwert	500'000 CHF
	3'333 CHF/m²
Statistische Bandbreite	453'000 - 547'000 CHF
Zuschläge / Abschläge total	0 CHF
Marktwert ohne Parkierung	500'000 CHF
	3'333 CHF/m²
Parkierung	- CHF
Marktwert	500'000 CHF
	3'333 CHF/m²

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Bewertungszweck

Verwertung

Olten, 05.10.2026

Stephanie Egli

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.
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.

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. EFH-2026-10-02

Ersteller

Livo AG
Stephanie Egli
Römerstrasse 3
4601 Olten
0622127755
stephanie.egli@livoag.ch

Auftraggeber

Amtschreiberei Olten-Gösigen
Laura Toccotelli
Amthausquai 23
4600 Olten

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).
Anteile am Erneuerungsfonds	Ein Erneuerungsfonds wird geäufnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.
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 Baurechtsnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.
Benchmark	Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.
Bruttokapitalisierung	Bruttokapitalisierungssatz: Liegenschaftskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) werden in %p auf den Nettodiskontsatz geschlagen.
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	Ertragswert = Summe der Barwerte der künftiger Nettoerträge bzw. nachhaltiger Ertrag (nachhaltige Nettomiete) dividiert durch Bruttokapitalisierungssatz.
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	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.
(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.

Glossar / Begriffsdefinitionen

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.
MS-Region	Das Bundesamt für Statistik (BFS) gliedert die Schweiz aufgrund von räumlicher Homogenität in 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale). Einzelne MS-Regionen sind kantonsübergreifend.
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.
Sachwert	Der Sachwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.
Roher Marktwert Neubau	Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.
Standard	Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft 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.
Zustand	Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

Legenden

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

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

Anhang

Situationsplan

Police SGV

Grundbuchauszug

