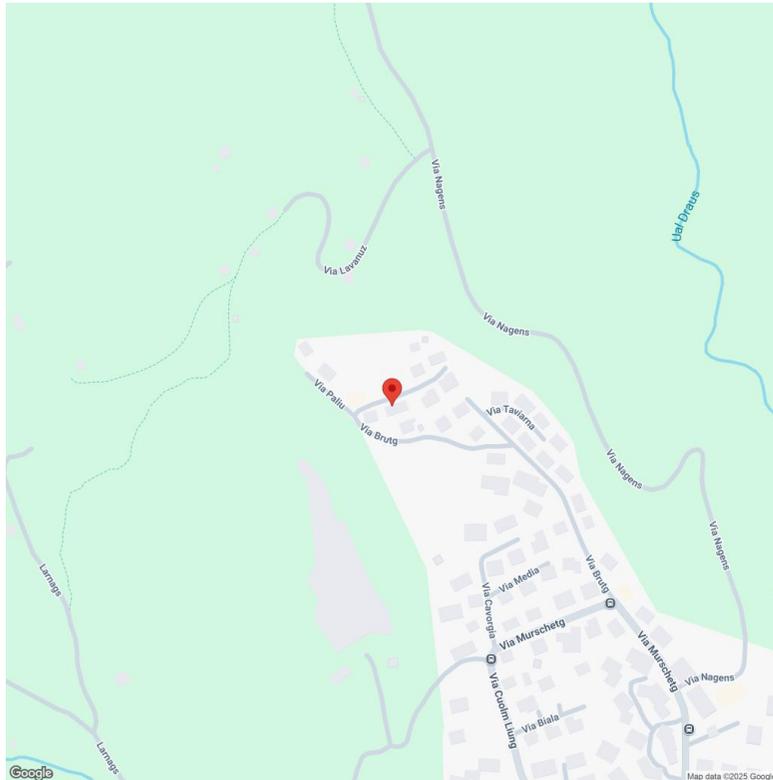


**Einfamilienhaus**  
**Via Brutg 34**  
**7032 Laax**  
**Schweiz**



**Marktwert** **CHF 2'488'000**

Berichtsdatum	03.01.2025
Auftraggeber	Stephan Studer, Sonnenbergstrasse 23, 9524 Zuzwil, Schweiz
Projekt-Referenznummer (PRN)	105658
Bewertungs ID	1417-599-101
Bewerter	Sara Ristovska, Wüest Partner

Die vorliegende Bewertung wurde mit der autorisierten, aktuellen hedonischen Bewertungsfunktion von Wüest Partner vorgenommen. Allerdings wurden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Auftraggeber selbst erfasst. Es fand keine Objekt-Besichtigung statt. Wüest Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit.

## Inhaltsverzeichnis

---

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Beschrieb	3
Hedonische Bewertung Einfamilienhaus	4
Qualitätsprofil	5
Karten (Makrolage/Mikrolage)	6
Kontext	7
Glossar	8

---

## Beschrieb

---

### Makrolage

---

Die Gemeinde Laax ist eine touristische Gemeinde in der Region Surselva und zählt 2'112 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 7.0%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 1'225. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Laax im Jahr 2020 bei 32.3% (Schweiz: 33.7%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2020 bei 38.7% (Schweiz: 37.3%).

Von Laax aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 90'824 Einwohner und 57'083 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'680'510 Einwohner und 1'208'307 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 6'907 Einwohner und 3'651 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 929'752 Einwohner und 847'932 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 15'200 pro m<sup>2</sup>, 106.0% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'380 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.0% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.3% (Schweiz: 2.8%). In Laax gibt es total 4'145 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 7.5%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 3 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 1.0% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Laax als Ort mit guter Standortqualität (4.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Einfamilienhäuser für die Gemeinde Laax leicht verbessert um 0.7 Punkte.

# Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

## Objekteigenschaften

<b>Objekt ID</b>	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Via Brutg 34 7032 Laax Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	46.826387 / 9.261338
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	1417-599-101
Bewertungsstichtag	3. Januar 2025
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Zusammengebaut - Eckhaus
Wohnsitz	Zweitwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

## Quantitative Faktoren

Baujahr	1975
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	304
Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> SIA 116]	501
Wohnfläche [m <sup>2</sup> NWF]	125
Zimmerzahl	5.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

## Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Modellwert)	3.1 - Durchschnittlich
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	
Zustand (Modellwert)	3.1 - Intakt
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	
Mikrolage (Modellwert)	3.5 - Leicht überdurchschnittlich
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	

## Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Gebäude	
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	

## Bewertungsergebnis

<b>Marktwert</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>
<b>Bereinigter Marktwert</b>		<b>2'488'000</b>

## Hedonische Marktwertschätzung

<b>Marktwert</b>	<b>CHF</b>
Statistische Preisspanne	2'270'000 - 2'700'000
Statistische Ampel	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	Teuerstes Segment

## Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	0
-----------------------------	---

## Weitere Kennzahlen

<b>Marktwert pro m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche</b>	<b>CHF</b>
	8'184
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	33'800
Einschätzung des Objektes	Sehr kleines Gebäudevolumen, Kleines Grundstück
Rating des Marktes Murschetg (Laax)	4.0 - Gut
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	



## Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

## Hintergrundinformationen

### Weitere Objektinformationen\*

- Objekt ausserhalb Bauzone  
Kommentar:
- Wertvermindernde Servitute  
Kommentar:
- Ausbaureserven vorhanden  
Kommentar:

\* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.

## Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert	05.01.2024	419'836
Steuerwert	11.05.2022	565'000

## Datengrundlage

Modell	2024 Q3
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'232 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Graubünden (letzte 12 Monate)	73 (0.8%)

## Impressum

Ersteller	Wüest Partner Bleicherweg 5 8001 Zürich
Projektleiter	Matthias Diez
Auftraggeber	Stephan Studer
Kontaktperson	steph61@gmx.ch
Bewerter	Sara Ristovska

# Qualitätsprofil

**Standard** Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)

Schätzwert  
**Berechneter Wert** **3.1 - Durchschnittlich**

**Aussenbereich/Umgebung**   
 Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel Basic  
 Aussenraum mit einfacher Gartengestaltung, Rasenfläche in Kombination mit Gemüsebeet, Langgrasfläche, Mauerwerk o.ä.

**Wärme**  
 Wärmeerzeugung Ölheizung  
 Wärmeabgabe Heizkörper/Radiator(en)

**Grundrissqualität Wohnfläche**  
 Raumhöhe Besonders hohe Räume (ab 2.6m)  
 Grundriss Flexibler, effizienter Grundriss  
 Mittlere Zimmergrössen (berechnet)   
 Skala: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium Basic

**Ausbaustandard**

**Küche**   
 Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Basic (CHF 21'000 bis CHF 40'000)  
 Ausstattung: Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, 8 Küchenelemente  
 Materialisierung: Standardmaterialien (Naturstein im mittleren Preissegment, Holz furniert etc.)

**Bodenbeläge**   
 Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Basic  
 Materialisierung: Laminat, Kork, textile Bodenbeläge

**Nasszellen**   
 Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Basic (CHF 11'000 bis 30'000)  
 Materialisierung (Flächen; Mobiliar): Keramik; hochwertiger Kunstharz, Holz

**Anzahl Nasszellen**  
 Familienbad (Badewanne und separate Duschkabine, Doppellavabo, WC) 0  
 Bad/WC oder Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC) 2  
 Gäste-WC (Lavabo, WC) 0

**Weitere Ausstattungen/Leistungen**  
 Cheminée, Ofen (ab CHF 10'000); Whirlpool, Sauna

**Zustand** Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)

Schätzwert  
**Berechneter Wert** **3.1 - Intakt**

Berechneter Zustand ohne Sanierungen 2.0 - Beeinträchtigt

**Totalsanierung**

**Sanierung nach Bauteil**  
**Tragwerk (Rohbau)**

Baubauteil	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
Steildach			
Fassade, Balkone	2024	25%	25'000
Fenster	2015	100%	25'000

Baubauteil	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
<b>Innenausbau</b>			
Küche	2024	10%	15'000
Bäder/Sanitär	1999	100%	50'000
Oberflächen	2024	100%	15'000

Baubauteil	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
<b>Haustechnik</b>			
Wärmeerzeugung	2024	25%	10'000
Wärmeabgabe			
Elektro/Lüftung/Lift			

Baubauteil	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
<b>Umgebungsarbeiten</b>	2024	100%	105'000

**Mikrolage** Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)

Schätzwert  
**Berechneter Wert** **3.5 - Leicht überdurchschnittlich**

Relativ zur Makrolage Murschetg [Laax] (Ortschaft WP)

Gelände	Werte	Skala
Hangneigung	15.3 °	
Exposition	Süd	
Sonnenscheindauer Sommer	13.0 h	
Sonnenscheindauer Winter	6.4 h	
Seesicht	0.0 Index	
Bergsicht	6.0 Sichtbare Gipfel	

Infrastruktur	Werte	Skala
Zentrum	728.0 m Dist.	
Schule/Kindergarten	1807.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	747.0 m Dist.	
Haltestelle	302.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	90.1 m Dist.	
See	2377.0 m Dist.	
Fluss	3622.5 m Dist.	

Immissionen	Werte	Skala
Eisenbahn (Tag)	0.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	0.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	36.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	43.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	851.5 m Dist.	
Bahnlinien	3689.5 m Dist.	
Sendeanlagen	603.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	112394.8 m Dist.	
Hochspannungsleitung	4921.5 m Dist.	

**Zonierung**  
 Bauzone Wohnzone

**Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage**

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich



## Kontext

---

### Disclaimer

---

Die vorliegende Bewertung wurde mit der autorisierten, aktuellen hedonischen Bewertungsfunktion von Wüest Partner vorgenommen. Allerdings wurden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren vom Auftraggeber selbst erfasst. Es fand keine Objekt-Besichtigung statt. Wüest Partner übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Zudem hat der ermittelte Marktwert nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit.

### Methode

---

Die hedonischen Bewertungsfunktionen für Wohneigentum entsprechen einem statistischen Vergleichswertverfahren (multiple Regression) und basieren auf Transaktionsdaten (effektiv bezahlte Kaufpreise) von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Bei der Bewertung werden sämtliche Objekteigenschaften (Grösse, Baujahr, Zustand, Standard, Lagequalität, Ferienwohnung, Objektstandort etc.) berücksichtigt. Bei einer hedonischen Bewertung steht die Ermittlung des aktuellen Marktwerts bzw. des wahrscheinlichsten Kaufpreises im Fokus.

## Glossar

---

**Alleineigentum:** Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

**Andere Bewertung:** Unter einer anderen Bewertung wird der Wert einer bereits bestehenden Bewertung verstanden.

**Anderweitiger Strombedarf:** Dazu zählt der Mieterstrom und Allgemeinstrom einer Immobilie. Der Strom für Wärmepumpen zählt nicht dazu, dieser wird separat ausgewiesen.

**Anzahl Stockwerke:** Maximale Anzahl Stockwerke des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, exklusive dem Erdgeschoss.

**Äquivalente (eq) für CO<sub>2</sub>-Emissionen:** Um Treibhausgasen-Emissionen in eine vergleichbare Kennzahl umzuwandeln, werden diese in ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) und Jahr umgerechnet. Daraus ergibt sich kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>EBF p.a.

**Ausbaureserven:** Ausbaureserven liegen vor, wenn die nach geltendem Baurecht maximale bauliche Flächenausnutzung in Bezug auf die Grundstückfläche bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Ausbaureserven können auch bei Eigentumswohnungen vorhanden sein, wenn beispielsweise der Ausbau eines Dachstockes baurechtlich möglich wäre, aber bis anhin nicht realisiert wurde.

**Balkon-, Terrassen- und Gartenfläche [m<sup>2</sup>]:** Hier wird die Balkon-, Terrassen- und Gartenfläche in Quadratmetern bei einem ausschliesslichen Nutzungsrecht angezeigt. Dazu zählt die gesamte verfügbare Aussenfläche, unabhängig von der Gestaltung der Fläche (Bodenplatten, Grünfläche, etc.). Somit wird bei mehreren voneinander getrennten Aussenflächen das Total abgebildet.

**Bastelraumfläche:** Gibt die Fläche eines von der Wohnung getrennten Raums an, der dem Eigentümer zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht (Hobbyraum).

**Baujahr:** Das Baujahr ist das originale Erstellungsjahr des Gebäudes.

**Baurecht:** Ein Baurecht liegt vor wenn der Eigentümer der Immobilie (Hauseigentümer als Baurechtsnehmer) nicht mit dem Grundstückseigentümer (Baurechtsgeber) identisch ist. Das Bauwerk steht in diesem Fall auf fremdem Boden.

**Baurechtszins:** Der Baurechtszins entspricht der an den Grundstückseigentümer jährlich zu leistende «Miete» für das Grundstück.

**Bereinigter Marktwert:** Bereinigung des Marktwertes bedeutet, dass zum ermittelten Marktwert gemäss Bewertungsfunktion der Wert der externen Garagenplätze und Parkplätze hinzugezählt wird und der Marktwert um ein allfälliges Baurecht bereinigt wird. Sind diese Faktoren berücksichtigt, wird der Marktwert als «Bereinigter Marktwert» bezeichnet.

**Bereinigung Baurecht:** Bei der Bereinigung des Baurechts wird der Baurechtszins kapitalisiert und vom ursprünglich ermittelten Marktwert in Abzug gebracht.

**Bewertungsstichtag:** Der Bewertungsstichtag bezeichnet den Tag, an welchem die hedonische Bewertung vorgenommen worden ist.

**Buchwert/Belehnungswert:** Anlagewert (Anschaffungswert), welcher um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzt wurde. Der Buchwert ist der Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

**Datengrundlage:** Unter Datengrundlage wird aufgeführt, wie gross die Stichprobe ist respektive wie viele Freihandtransaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für die aktualisierten Bewertungsfunktionen als Datenbasis zur Verfügung standen. Dabei werden jeweils die Transaktionen der letzten 12 Monaten berücksichtigt. Nebst der gesamtschweizerischen Datenbasis, wird die Anzahl Transaktionen im Standortkanton noch separat ausgewiesen.

**Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen:** CO<sub>2</sub> ist ein Gas und wird auch Kohlenstoffdioxid oder Kohlendioxid genannt. Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas vor Ort.

**Effizienzklasse CO<sub>2</sub>-Emissionen:** Für das Effizienzklassenrating sind die durch die Immobilie für den Betrieb direkt verursachten direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen massgebend (siehe auch direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen).

**Effizienzklasse Gesamtenergie:** Die Gesamtenergie besteht aus dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie dem Strombedarf für die Immobiliennutzung und wird mit einem standardisierten Referenzobjekt verglichen.

**Effizienzklasse Hülle:** Der Effizienzgrad der Gebäudehülle widerspiegelt den qualitativen Wärmeschutz vom Aussenbereich zum beheizbaren Innenraum. Die Gebäudehülle umfasst dabei Bauteile wie Aussenwände, Dach, Dachboden, Kellerdecken, Fenster und Türen. Die Effizienz der Gebäudehülle ist u.a. für die Berechnung des Heizwärmebedarfes massgebend.

**Effizienzklassen Ratings:** Die Effizienzklassen entsprechen einem Immobilienrating in Bezug auf energetischen und/oder klimatischen Eigenschaften. Gebäude-energieausweis der Kantone, GEAK: von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht)

**Einliegerwohnung:** Eine Einliegerwohnung ist eine kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (z.B. für einen Mieter) in einem Einfamilienhaus.

**Einschätzung des Objektes:** Die Einschätzung des Objektes erfolgt anhand der Ausprägungen von Volumen bzw. Wohnfläche und der Parzellengrösse. Hierbei wird der Wert des spezifischen Objektes mit regionalen Benchmarks abgeglichen und die entsprechende Einschätzung wiedergegeben.

**Energiebezugsfläche (EBF):** Die EBF ist die normative Bezugsgrösse für die Flächenäquivalente von Energiekennwerten. Die EBF wird in der Schweiz nach den Berechnungsregeln der Norm SIA 380 berechnet. Die EBF umfasst sämtliche ober- wie auch unterirdischen Geschossflächen, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden und eine Beheizung oder Klimatisierung erfordern. In Wüest Dimensions wird die EBF anhand der vermietbaren Fläche VMF resp. Hauptnutzfläche HNF berechnet. Dabei wird die Fläche mit einem nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktor multipliziert. Für die Schweiz werden dabei die Faktoren gem. REIDA verwendet.

**EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852):** In der Verordnung (EU) sind Bedingungen definiert, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als umweltfreundlich eingestuft werden kann (Taxonomie). Ihr Ziel ist es, den Umfang der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Rechtsakt, der dazu beitragen soll, private Investitionen in umweltfreundliche und nachhaltige Projekte zu fördern und somit einen Beitrag zum Europäischen «Grünen Deal» zu leisten. Der Abdeckungsgrad gibt den prozentualen Anteil aller Liegenschaft in einem Portfolio an, welche die EU-Taxonomie erfüllen. Der Anteil erfolgt nach m<sup>2</sup> EBF.

**Freihandtransaktion:** Eine Freihandtransaktion ist eine freie Transaktion auf dem Markt.

**Gebäudevolumen:** Als Gebäudevolumen wird die so genannte «Kubatur» oder «umbauter Raum» bezeichnet. Er entspricht entweder den Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung (GVA), der «alten» SIA-Norm 116 oder der «neuen» SIA-Norm 416.

**Gemeindetyp:** Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BFS).

**Geschätzter Jahresmietertrag:** Schätzung des aktuellen jährlichen Mietertrages pro Objekt, wenn das Wohneigentum ausnahmsweise vom Eigentümer marktgerecht an Dritte vermietet würde. Über eine Nutzwertanalyse der Variablen Zustand, Standard und Mikrolage wird ein objekt- und standortgerechter Nettommietertrag (ohne Nebenkosten) pro Jahr und m<sup>2</sup> Nettowohnfläche ermittelt. Aus der Multiplikation der Nettowohnfläche mit dem jeweiligen Nettommietertrag pro m<sup>2</sup> resultiert der potenzielle Jahresmietertrag. Diese Berechnung erfolgt methodisch vollständig unabhängig von der hedonischen Bestimmung des Marktwertes.

**Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol):** Das Greenhouse Gas Protocol ist ein internationales Rahmenwerk für die Messung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol wurde vom Weltressourceninstitut (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) entwickelt und ist heute der weltweit verbreitetste Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen.

**Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]:** Die Grundstücksfläche bezeichnet den Anteil der Parzellenfläche, der sich in der Bauzone befindet.

**GVA-Wert:** Der GVA-Wert bezeichnet den Gebäudeversicherungswert.

**Haustyp:** Der Haustyp ist eine Angabe zur Art des Hauses.

**Hedonische Bewertung:** Als hedonisch bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die ein Objekt nach seinen intrinsischen (inneren) und extrinsischen (äusseren) Werten beurteilt.

**Heimfallentschädigung:** Orientiert sich am Gebäudewert und ist die Entschädigung, welche der Baurechtgeber – nach Ablauf des Baurechtsvertrages – dem Baurechtsnehmer für die Übernahme des erstellten Gebäude leistet.

**Laufzeit/Endjahr:** Jahr, an welchem der Baurechtsvertrag endet und der Heimfall stattfindet.

**Liegenschaftstyp:** Der Liegenschaftstyp dient der Unterscheidung zwischen Einfamilienhaus (EFH) und Eigentumswohnung (EWG). EFH verfügen über eine individuell zuordnungsbar Grundstücksfläche und ein Gebäudevolumen.

**Makrolage:** Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

**Marktwert (MW):** Der Marktwert einer Liegenschaft versteht sich grundsätzlich als der wahrscheinlichste Preis, der unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbar ist.

**Marktwertbereinigung Parkierung:** Der ermittelte Wert der externen Garagenplätze und Parkplätze wird separat berechnet und zum Marktwert des Einfamilienhauses respektive der Wohnung hinzugezählt.

**Marktwert im Schweizer Vergleich:** Aufgrund der erhobenen qualitativen Faktoren (Zustand, Standard und Mikrolage/im PLZ-Gebiet) wird die Gesamtqualität eines Objektes berechnet. Daraus wird auf den Marktwert im Schweizer Vergleich geschlossen.

**Marktwert pro m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche:** Marktwert der Liegenschaft pro m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche (Land und Gebäude zusammen) in CHF. Diese Kennzahl entspricht nicht dem Landwert!

**Marktwert pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche:** Marktwert der Liegenschaft pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche in CHF.

**Median:** Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

**Mikrolage:** Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

**Minergie Zertifikat:** Das Minergie Zertifikat ist ein Label für freiwilligen Baustandard, der den rationalen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht.

**Miteigentum:** Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

**Modell:** Unter Modell wird die für die Bewertung verwendete Modellversion angegeben.

**Modellwert:** Der Modellwert wird über ein Modell hergeleitet und im Gegensatz zum Schätzwert nicht vom Bewerter direkt manuell eingegeben. Für die Bewertung relevant ist der fett gedruckte Wert.

**Naturgefahr Erdbeben:** - Erschütterung durch Verschiebung tektonischer Platten.

- Definiert nach SIA-Norm 261:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke», klassifiziert nach horizontalen Bodenbeschleunigung [ $m/s^2$ ]: Kat. 1: 1a, Kat. 2: 1b, Kat. 3: 2, Kat. 4: 3a, Kat. 5: 3b

**Naturgefahr Hagel:** - Niederschlag in Form von Eisstücken verursachen Schäden an Gebäudehülle und Ausseninstallationen

- Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkorngrössen abgeschätzt: Kat. 1: kein Hagel, Kat. 2: bis 1 cm, Kat. 3: bis 2 cm, Kat. 4: bis 3cm, Kat. 5: bis 4cm und grösser

**Naturgefahr Hangmuren:** - Schlammlawine, bestehend aus viel Wasser, Erde und Geröll

- Diese treten meist an unkanalisierten Orten mit Gefälle auf  
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

**Naturgefahr Hochwasser:** - Verursacht durch starke Niederschläge

- Hochwasser verursacht in der Schweiz die meisten Schäden aller Naturgefahren  
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

**Naturgefahr Lawinen:** - Schneller Abgang von Schnee einen Hang hinunter

- Auslösung spontan oder durch äussere Einflüsse  
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

**Naturgefahr Murgang:** - Fliessendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz mit hoher Zerstörungskraft

- Diese treten meist im Bereich von bereits existierenden Bachbetten auf  
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

**Naturgefahr Oberflächenabfluss:** - Entsteht durch unzureichende Versickerung von Regen- oder Schmelzwasser

- Kategorisierung nach Fliesstiefe (Kat. 1: kein Oberflächenabfluss, Kat. 3: 0 - 0.1 m, Kat. 4: 0.1-0.25 m, Kat. 5: grösser 0.25 m)

**Naturgefahr Radon:** - Natürliches, farb- und geruchloses radioaktives Gas im Boden

- Gesundheitsrisiko bei undichten Bodenplatten  
- Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in %) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter ( $Bq/m^3$ ) abgeschätzt: Kat. 1: 0 %, Kat. 2: 10%, Kat. 3: 10-30%, Kat. 4: 30-50%, Kat. 5: > 50%

**Naturgefahr Rutschungen:** Materialbewegungen an Hängen mit weniger Wasser als bei Hangmuren.

**Naturgefahr Sturm:** - Insbesondere Winterstürme verursachen grössere Schäden

- Windgeschwindigkeiten der Böenspitzen entsprechen den folgenden Kategorien: Kat. 1: bis 30 m/s, Kat. 2: 30-40 m/s, Kat. 3: 40-50 m/s, Kat. 4: 50-60 m/s, Kat. 5: grösser 60 m/s

**Naturgefahr Sturz:** - Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Diese sind Detektierbar durch Frühwarnsysteme

- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

**Nutzenergiebedarf (Wärme, Warmwasser):** Die Nutzenergie entsteht bei der Umwandlung von Endenergie in Wärme. Die Umwandlung findet generell innerhalb der Liegenschaft durch die Gebäudetechnik in Geräten wie Heizung, Lüftung oder Kühlaggregaten statt. Dabei fallen Verluste an.

**Nutzungsbeschränkung:** Eine Nutzungsbeschränkung liegt bei einem entsprechenden Grundbucheintrag vor (im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz, das eine Nutzung als Zweitwohnung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% nur im Zusammenhang mit einer touristischen Bewirtschaftung gestattet).

**Objekt ausserhalb Bauzone:** Ausserhalb der Bauzone liegt eine Liegenschaft dann, wenn sie gemäss kommunalem Zonenplan nicht im als Wohnbaugebiet bezeichneten Gebiet (z.B. Industrie- und Gewerbezone) oder überhaupt ausserhalb der Bauzone (z.B. Landwirtschaftszone) errichtet wurde. Ob die fragliche Immobilie zonengerecht oder zonenfremd ist, lässt sich aus der kommunalen Bau- und Zonenordnung ableiten.

**Objekteigenschaften:** Eigenschaften, welche das bewertete Objekt betreffen.

**Qualitätsprofil:** Das Qualitätsprofil bildet die für die Bewertung verwendeten Eigenschaften des Objekts ab.

**Quantile:** Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

**Rating des Marktes:** Das Standort- und Markt-rating hat zum Ziel, alle Gemeinden der Schweiz mittels einer systematischen Analyse für jede Immobiliennutzung vergleichbar zu machen. Das Resultat sind Aussagen zur Standortqualität einerseits - dazu zählen Eigenschaften wie Erreichbarkeit oder Steuerbelastung - und zur Beschaffenheit des lokalen Immobilienmarktes andererseits. Grundsätzlich handelt es sich um eine Nutzwertanalyse aus Sicht eines Investors: Die einzelnen Variablen des gemeindespezifischen Güterbündels werden beurteilt und daraus eine Gesamteinschätzung der Attraktivität generiert. Das Ergebnis ist ein Ratingwert pro Gemeinde.

**Referenzwert:** Als Referenzwert wird der Nettopreis ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand (u.a. Handänderungssteuern, Kosten der Beurkundung, Kosten der juristischen Beratung, Vermittlungs- und/oder Maklerhonorare) verstanden

**Relativ zur Makrolage:** Unter "Relativ zur Makrolage" wird der Bezugsrahmen angegeben, in welchem die Mikrolage betrachtet und ins Verhältnis gesetzt wird. Dies bedeutet, dass die Einschätzung der Mikrolage im Verhältnis zu allen anderen Lage in der entsprechenden Makrolage geschieht.

**Schätzwert:** Der Schätzwert wird vom Bewerter manuell eingegeben und im Gegensatz zum Modellwert nicht über ein Modell hergeleitet. Für die Bewertung relevant ist der fett gedruckte Wert.

**Scope:** Bei den sogenannten Scopes handelt es sich gemäss Greenhouse Gas Protocol um Bilanzbereiche, welche dazu dienen, die Treibhausgasemissionen für eine Bilanzierung korrekt zu verorten.

**Scope 1:** Umfasst alle direkten Treibhausgas-Emissionen, die vor Ort anfallen (z. B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).

**Scope 2:** Beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z. B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z. B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.

**Scope 3:** Schliesst alle Emissionen von vor- und nachgelagerten Aktivitäten ein und erfasst damit auch die grauen Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden anfallen, also die Erstellung, Anlieferung und Montage neuer Bauteile bzw. die Entsorgung alter Bauteile.

**Scope 3.3:** Dazu gehören Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers (Öl, Gas) bzw. für die Produktionsanlagen und den Transport der Elektrizität (z. B. Verluste von Stromnetzen).

**Standard:** Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

**Statistische Ampel:** Die Statistische Ampel gibt eine zusätzliche Information über das Vertrauen, das in die Schätzgenauigkeit gesetzt werden kann. Das Ampelsystem reagiert auf objektbezogene Extremwerte bezüglich der erfassten Objektvariablen und liefert damit auch Hinweise auf allfällige Fehleingaben seitens des Benutzers.

**Statistische Preisspanne:** Für jedes geschätzte Objekt wird eine statistisch fundierte Preisspanne ermittelt und als Ergebnis ausgewiesen. Die Preisspanne deckt mit einer unteren und einer oberen Grenze jene Bandbreite ab, in welcher der „wahre“ Marktpreis für ein geschätztes, individuelles Objekt liegt. Die Preisspanne lässt sich dadurch motivieren, dass dasselbe Objekt in unterschiedlicher Käufer-/Verkäufer-Konstellation einen anderen Marktpreis erzielen wird. Der ausgewiesene Marktpreis ist aber der wahrscheinlichste Preis mit einem Streubereich nach unten und oben für das entsprechende Objekt.

**Steuerwert:** Der Steuerwert wird auch als Katasterwert, als Güterschätzung oder auch als amtlicher Wert bezeichnet. Die Schätzung des Steuerwertes geschieht gemäss kantonalem Steuergesetz.

**Stockwerk:** Stockwerk, in dem sich die Eigentumswohnung befindet. Gezählt wird ab dem ersten Stockwerk. Das Erdgeschoss wird mit EG bezeichnet.

**Stockwerkeigentum:** Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

**THG Treibhausgase:** - Siehe Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen  
- Siehe Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

**Time to stranded asset (gem. CRREM):** Zeitdauer in Jahre, bis das CO<sub>2</sub>-eq der vorliegenden Liegenschaft die THG-Zielvorgabe des CRREM THG-Absenkpads übersteigt. Beim diesem THG-Absenkpfad handelt es sich um eine fallende Gerade, die bis im Jahr 2050 ein CO<sub>2</sub>-eq von Netto 0 zum Ziel hat. Auf der fallenden Geraden des THG-Absenkpads werden die Zielvorgaben jährlich verschärft, während sich die THG-Bilanz der vorliegenden Liegenschaft nur mit geplanten energetischen Massnahmen verbessern kann.

**Total Wohnungen:** Als Total der Wohnungen wird die gesamte Anzahl Wohnungen in der Liegenschaft angegeben. Diese Angabe hat keinen wertmässigen Einfluss auf den Marktwert.

**Umweltrelevante Kennzahlen:** Als umweltrelevante Kennzahlen gilt der Energieträgermix innerhalb eines Portfolios. Im Grundsatz werden die prozentualen Anteile zwischen fossiler und erneuerbarer Wärmeerzeugung berechnet. In einer weiteren Detaillierungsstufe wird zwischen den einzelnen Heizungstypen differenziert. Massgebend für die Berechnung der Anteile sind die m<sup>2</sup> EBF pro Liegenschaft. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahl entspricht auch der Definition von AMAS.

**Wertquote:** Der Anteil der Eigentumswohnung am Gesamtwert wird als Quote in Hundert beurteilt, beispielsweise 3 bei einem Gesamtwert von 100. Die Angabe der Wertquote hat keinen wertmässigen Einfluss auf den Marktwert.

**Wertvermindernde Servitute:** Wertvermindernde Servitute sind rechtliche Beschränkungen wie Grenz- oder Näherbauvorschriften oder Auflagen des Denkmal- oder Ortsbildschutzes. Dazu zählen auch Wohnrechte oder Bauverbote. Nicht unter diese Rubrik fallen typischerweise Servitute wie Durchleitungsrechte (z.B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen) oder Weg- und Zugangsrechte.

**Wohnfläche:** Nettowohnfläche: Bodenfläche in Quadratmetern jener Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken dienen (inkl. Küche, Korridore, wohnungsinterne Treppen sowie wohnungsinterne Nebennutzflächen wie Reduit, jedoch exkl. Balkon, Loggia, unbeheizter Wintergarten, externer Bastelraum). Bruttogeschossfläche: analog Nettowohnfläche jedoch inkl. Mauerquerschnitte der Innen- und Aussenwände sowie Funktionsflächen wie Schächte (für Lüftung, Leitungen)

**Wohnsitz:** Der Wohnsitz beschreibt die effektive Nutzung des Objekts (als Erst- oder Zweitwohnsitz)

**Wohnungstyp:** Der Wohnungstyp ist eine Angabe zur Art der Wohnung.

**Zimmerzahl:** Die Zimmerzahl bezeichnet die Anzahl Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Küche, Nasszellen (WC, Bad), Abstellräume (Reduits) oder Bastelräume ausserhalb der Wohnung gelten nicht als Zimmer. Essnischen zählen i.d.R. als halbe Zimmer bzw. offene Wohnbereiche (mit Kochen, Essen, Wohnen) als 1.5 Zimmer. Zimmer allfälliger Einliegerwohnungen zählen hier ebenfalls dazu.

**Zustand:** Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.