



BENUTZERHANDBUCH

HEDONISCHE BEWERTUNGSMODELLE
FÜR EINFAMILIENHÄUSER, EIGENTUMS-
WOHNUNGEN UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

Version Januar 2023

Kontakt

IAZI AG – CIFI SA
Thurgauerstrasse 36
8050 Zürich
T 043 501 06 00
M info@iazi.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die hedonischen Modelle	2
2 Beschreibung der Eingabefelder	3
Koordinaten	3
2.1 Strasse und Hausnummer	3
2.2 Postleitzahl / Ort	3
2.3 Grundbuchangaben	3
2.4 Lage im Ort	3
Masse	4
2.5 Haustyp	4
2.6 Gebäudetyp	4
2.7 Anzahl Wohnungen im Gebäude	4
2.8 Wohnungstyp	4
2.9 Mehrgeschossig / Maisonnette	4
2.10 Stockwerk	5
2.11 Lage im Gebäude	5
2.12 Nettowohn- bzw. Nettonutzfläche	5
2.13 Balkon- und Terrassenfläche	6
2.14 Kommerzielle Nutzflächen	6
2.15 Volumen und verwendete Norm	6
2.16 Grundstücksfläche	7
2.17 Wertquote	7
2.18 Dachstock ausbaubar	7
2.19 Ferienobjekt	7
2.20 Luxusobjekt	7
Gebäude	8
2.21 Baujahr	8
2.22 Sanierung / Renovation	8
2.23 Zustand Gebäude	8
2.24 Zustand Wohnung	8
2.25 Bauqualität	9
2.26 Minergie (Wertneutrales Erfassungsfeld)	9
2.27 Wertrelevante Servitute	10
2.28 Baurecht / Ablauf	10
Elemente	10
2.29 Wohnungssplit / Anzahl Wohnungen	10
2.30 Anzahl Zimmer	10
2.31 Zählweise Zimmer	10
2.32 Anzahl Badezimmer / Nasszellen	11
2.33 Anzahl separate WC	11
2.34 Anzahl Stockwerke	11
2.35 Anzahl Aufzüge	11
Parkplätze	11
2.36 Anzahl Parkierungsmöglichkeiten	11
Miete	12
2.37 Mietertrag effektiv pro Jahr	12
2.38 Mietwert nachhaltig pro Jahr	12
2.39 Begründung für Abweichung «Mietwert nachhaltig» zu «Mietertrag effektiv»	12
2.40 Mietanteil Geschäft	12

Allgemein	12
2.41 Bemerkungen	12
Rechtsgeschäft	12
2.42 Art des Rechtsgeschäfts	12
2.43 Datum der Transaktion	13
2.44 Status Geschäft	13
2.45 Kaufpreis	13
2.46 Mitfinanzierte Sanierung	13
3 Spezifikation der qualitativen Kriterien	14
3.1 Lage im Ort	14
3.2 Zustand des Gebäudes / der Wohnung	16
3.3 Bauqualität	18
3.4 Lage der Wohnung im Gebäude	19
3.5 Definition Luxusobjekt	22
4 Spezialräume	23
4.1 Bastelräume, Keller- / Estrichzimmer	23
4.2 Wintergärten	23
5 Realwert berechnen	24
Zusätzliche Felder für Realwert	24
5.1 Baukosten	24
5.2 Nebenkosten	25
5.3 Sanierungskosten	25
5.4 Abschreibung Gebäude	25
5.5 Lageklasse	25
5.6 Wertanpassung Servitute	25
5.7 Wertanpassung Baurecht	26
5.8 Andere Wertanpassungen	26
6 Nachhaltigkeitsmodule	27
6.1 Energie- und CO ₂ -Rechner	27
6.2 Investitionsrechner	29
6.3 Fördergelder	30
7 Häufige Fragen und Antworten	31
7.1 Modellnutzung im Allgemeinen	31
7.2 Fragen zu Einfamilienhäusern	33
7.3 Fragen zu Eigentumswohnungen	34
7.4 Fragen zu Renditeliegenschaften	35
8 Übersicht Gebäudeversicherungen	36
9 Stichwortverzeichnis	37

1 | DIE HEDONISCHEN MODELLE

Die hedonischen Bewertungsmodelle von IAZI wurden vor über 25 Jahren im Schweizer Immobilienmarkt eingeführt. Sie ermöglichen eine schnelle und kostengünstige Bewertung von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und Renditeliegenschaften und werden heute standardmässig bei einer Vielzahl von Finanzinstituten und Immobilien-sachverständigen eingesetzt.

Der mit dem hedonischen Modell berechnete Wert stellt keinen Ersatz für den Kaufpreis dar, sondern entspricht der statistischen Berechnung auf Basis aktueller Marktdaten. Der ermittelte Wert spiegelt somit denjenigen Preis wider, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in den vergangenen Monaten erzielt haben. Bei grossen Abweichungen zwischen dem (potentiellen) Kaufpreis und dem errechneten Wert gilt zu prüfen, ob alle Angaben im Modell richtig eingegeben wurden.

Je nach Liegenschaftstyp werden zur vollständigen Bewertung aktuell rund 25 Objekteigenschaften benötigt. Um veränderten Bedürfnissen und damit der Dynamik im Immobilienmarkt Rechnung zu tragen, ist eine gelegentliche Anpassung der Modelle unabdingbar. Bei der Einführung neuer Felder wird der Preiseffekt nicht mit Expertenregeln bestimmt, sondern der Einfluss der Eigenschaften auf den Marktpreis statistisch ermittelt. Dies hat zur Folge, dass das Modell bei einzelnen Faktoren (z.B. Minergie) zurzeit wertneutral reagiert, da die Datenerhebung noch nicht abgeschlossen ist.

Neben der Preisangabe liefert das Modell einen Ampel- / Sternchenwert, welcher angibt, ob das Objekt aus statistischer Optik gut bewertet werden kann (grün / ***), leicht atypische Eigenschaften aufweist (orange / **) oder im Vergleich zum IAZI-Datenpool ungewöhnlich erscheint (rot / *). Diese Angabe gibt somit einen Hinweis auf die der Bewertung zugrundeliegenden Schätzunsicherheit. Um die zukünftigen Modelle weiter zu verbessern, ist es daher wichtig, dass auch atypische Objekte mit den richtigen Angaben vollständig erfasst und an IAZI übermittelt werden.

Schuppen und Gartenhäuser sowie spezielle Ausbauten werden im hedonischen Modell nicht berücksichtigt. Solche Investitionen sind deshalb gegebenenfalls manuell zum IAZI-Schätzwert aufzurechnen. Es gilt jedoch zu beachten, dass nicht jede Investition auf dem Markt den entsprechenden Gegenwert erzielt. Aufgrund der Objekteigenschaften ist das hedonische Modell nur bedingt geeignet für Spezialobjekte (z.B. Bauernhöfe, Rustici, Maiensässe, Baurecht, Dienstbarkeiten) bzw. Objekte mit grossen Baulandreserven. Zur zusätzlichen Plausibilisierung solcher Objekte beinhaltet die IAZI-Webapplikation optional auch ein Realwertmodul.

Diese Anleitung umfasst die Eingabe der Daten für die Bewertung von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und Renditeliegenschaften. Erläuterungen, die nicht für alle Objektarten gelten, sind mit folgenden Symbolen markiert:



Einfamilienhäuser
(EFH)



Eigentumswohnungen
(EWO)



Mehrfamilienhäuser
(MFH)

Spezielle Hinweise sind mit folgendem Symbol gekennzeichnet:



«Beachten Sie...»

2 | BESCHREIBUNG DER EINGABEFELDER

KOORDINATEN

Strasse und Hausnummer

2.1

Geben Sie die Strasse oder die lokale Bezeichnung sowie die Hausnummer an (sofern eine existiert). Handelt es sich um ein Grundstück, welches keine Adresse hat, geben Sie die Versicherungsnummer (Gebäude / Feuer) oder die Landeskartenkoordinaten an und beschreiben Sie im Feld «Bemerkungen», was Sie verwendet haben.

Postleitzahl / Ort

2.2

Geben Sie die Postleitzahl und die Ortsbezeichnung der Gemeinde oder des Quartiers an. Beachten Sie, dass Postleitzahlen nicht immer eindeutig sind, z.B. 6314 Unterägeri und 6314 Neuägeri. Achten Sie auf die korrekte Zuordnung der Ortschaft, denn je nach Eingabe kann ein unterschiedlicher Schätzwert resultieren. Als Basis für die Postleitzahlen dient jeweils das aktuelle Verzeichnis der Schweizerischen Post.



Grundbuchangaben

2.3

Optional können Grundbuchamt und die entsprechende Grundstück-, Kataster- oder Parzellennummer angegeben werden (nicht in allen Applikationen verfügbar).

Lage im Ort

2.4

Legen Sie die Qualität der Lage des Gebäudes innerhalb der Gemeinde bzw. des Quartiers (Postleitzahl-Ort-Kombination) fest.

Berücksichtigen Sie je nach Art und Zweck des Objekts beispielsweise:

- Aussicht und Ausrichtung (Besonnung)
- Nachbarschaft
- Lärmbelastung und allfällige eingeschränkte Luftqualität
- Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Nähe zu Geschäften (Post, Banken, Warenhäuser) oder Schulen
- Vorhandensein von Grünflächen und Nähe zu Erholungsgebieten (Natur / Sport)

Bei Objekten im Berggebiet berücksichtigen Sie zusätzlich:

- Entfernung zu Skipisten bzw. Skiliften sowie deren Betriebszeiten (Halbjahres- versus Ganzjahresbetrieb)

Je mehr dieser Faktoren positiv beurteilt werden, desto besser ist die Lage grundsätzlich einzustufen. Einzelne Faktoren können sich aber deutlich negativ auswirken. Befindet sich beispielsweise ein Haus nahe einem Parkhaus, kann die Lage im Ort aufgrund der erhöhten Emissionen nicht mehr als «sehr gut» bezeichnet werden. Weitere Beispiele finden Sie im Kapitel 3.

Die Lagebezeichnung «ausserordentlich» sollte nur ausgewählt werden, falls sich das Objekt an einer exklusiven Lage (Seeanstoss o.Ä.) befindet. Beachten Sie, dass nicht alle Ortschaften über solche Gegebenheiten verfügen. Zur objektiveren Beurteilung empfiehlt sich die Nutzung des datenbasierten Micro-Ratings, welches IAZI als Zusatzoption anbietet (nicht in allen Applikationen verfügbar).

MASSE



2.5 Haustyp

Wählen Sie den zutreffenden Einfamilienhaustyp. Es stehen folgende Typen zur Verfügung:

- Freistehend
- Reihemittelhaus
- Doppelhaushälfte
- Reiheneckhaus
- Terrassenhaus

Falls es sich um ein Terrassenhaus handelt, welches im Stockwerkeigentum errichtet wurde, empfiehlt sich die Bewertung mit dem Modell für Eigentumswohnungen. Beachten Sie, dass diese Option zurzeit noch nicht in allen Applikationen verfügbar ist.



2.6 Gebäudetyp



Mehrfamilienhaus

Terrassenhaus

Wählen Sie «Mehrfamilienhaus», wenn die Wohnungen im Gebäude übereinander liegen. Sind sie dagegen versetzt zueinander, geben Sie «Terrassenhaus» an.



2.7 Anzahl Wohnungen im Gebäude

Geben Sie die Anzahl der Wohnungen im Gebäude (inkl. der Eigenen) an. Bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden werden nur die Wohnungen in dem Gebäude gezählt, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Für die korrekte Erfassung der Wertquote beachten Sie die Erläuterungen unter 2.17.



2.8 Wohnungstyp



Gartenwohnung

Etagenwohnung

Dachwohnung

Attikawohnung

Wählen Sie zwischen folgenden Wohnungstypen aus:

- Gartenwohnung: Wohnung im Erdgeschoss mit Gartenanstoss (vgl. 2.13)
- Etagenwohnung: Unterste Wohnung ohne Gartenanstoss; Wohnung auf einem Zwischenstock; oberste Wohnung unter dem Flachdach / Dachstock
- Dachwohnung: Oberste Wohnung in der Dachkonstruktion, oft mit Dachschrägen und Sichtbalken
- Attikawohnung: Auf ein Flachdach aufgesetzte Wohnung mit Dachterrasse(n)

Die Wohnungen sind jeweils in eingeschossiger Ausführung dargestellt (vgl. 2.9).



2.9 Mehrgeschossig / Maisonnette

Wählen Sie «Ja», wenn sich die Wohnung über mehrere Stockwerke erstreckt oder «Nein», wenn die Wohnung auf nur einer Etage liegt.

Stockwerk

Tragen Sie ein, in welchem Stockwerk sich die Eigentumswohnung befindet. Für Parterre- / Hochparterrewohnungen geben Sie «0» ein. Bei mehrgeschossigen Wohnungen gilt das Geschoss des Wohnungseingangs.

2.10



Lage im Gebäude

Beurteilen Sie die Qualität der Wohnungslage im Gebäude, also die Vor- und Nachteile einer Wohnung im Vergleich zum Rest des Gebäudes. Sind alle Wohnungen an der Hauptstrasse, ist dies für die einzelne Wohnung kein Nachteil. Gibt es hingegen Wohnungen, die zum ruhigen Hinterhof liegen, haben diese eine bessere Lage im Gebäude.

2.11



Relevant für die Beurteilung sind:

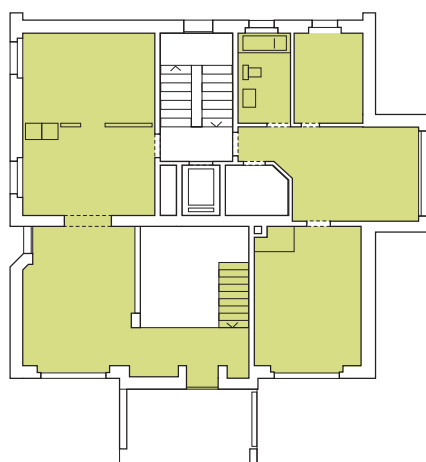
- Aussicht und Ausrichtung (Besonnung)
- Lage im Gebäude (Stockwerk)
- Lärmbelastung (gebäudeintern und von aussen)
- Anzahl Nachbarwohnungen / Aussenwände
- Anzahl Wohnungen am Treppenhaus
- Anschluss an den Lift (falls vorhanden)

Ausführliche Beispiele finden Sie im Kapitel 3.

Nettowohn- bzw. Nettonutzfläche

2.12

Die Nettowohnfläche bzw. Nettonutzfläche ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Diese Definition entspricht, mit Ausnahme des Cheminées, der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416.

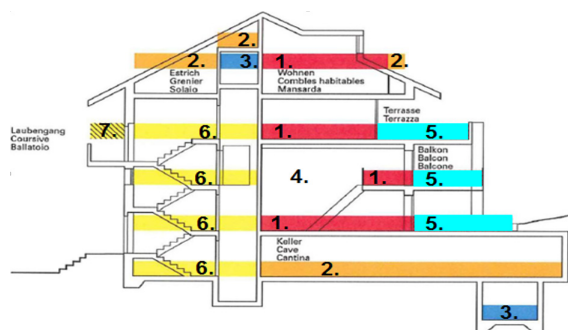


Inklusive

- 1 Eingang / Korridor, Nasszellen, Küche, Zimmer, versetzbare Wände, innere Treppen, Cheminée.

Exklusive

- 2 Aussenmauern, innere Trennwände, Estrich, Keller, Raumhöhe unter 1.2 m, Abstellräume.
- 3 Funktionsflächen: Schächte usw.
- 4 Lufträume in zweistöckigen Wohnungen
- 5 Aussen-Nutzflächen: Balkon, Sitzplätze
- 6 Verkehrsflächen: Treppen, Lift



EINGABEFELDER



Sollten Sie nur über die Bruttowohnfläche verfügen, ist es für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen möglich, die Nettowohnfläche mit dem Faktor 0.9 herzuleiten.



Bei Einfamilienhäusern ist es in Ausnahmefällen möglich, die Nettowohnfläche aus dem Raumvolumen zu errechnen, indem dieses durch folgende Richtfaktoren dividiert wird:

Volumennorm	Volumen inkl. Parkierung	Volumen exkl. Parkierung
SIA 116	5.4	4.9
SIA 416 / GVA	4.9	4.5



Bei Eigentumswohnungen kann eine nicht vorhandene Angabe zur Nettowohnfläche anhand der Anzahl Zimmer ermittelt werden:

Zimmer	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7+
m ²	40	55	60	80	90	105	115	130	140	155	170	180



Bei Mehrfamilienhäusern gilt als Annäherung folgende Formel: Nettowohnfläche = Volumen / 5.3 (Ausnahme: Bei Baujahren von 1951 bis 1970 Volumen / 5.0).



Falls Sie die Nettowohnfläche durch eine der obigen Annäherungen ermittelt haben, ist dies unter «Bemerkungen» zu notieren. Beachten Sie, dass die Bewertung mit geschätzten Angaben an Genauigkeit verliert.



2.13 Balkon- und Terrassenfläche

Geben Sie hier die Fläche der Balkone und / oder der Terrassen in m² an.

Bei Gartenwohnungen, die über einen exklusiven Gartenanteil (Sondernutzungsrecht) verfügen, kann ein Teil davon als Balkonfläche eingegeben werden. Als Referenzen dienen dabei die Grösse der Balkone der darüber liegenden Wohnungen resp. die befestigte Fläche.



2.14 Kommerzielle Nutzflächen

Tragen Sie die Nutzfläche in m² ein. Zur Auswahl stehen: Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- / Lager-, Unterrichts- und medizinische Fläche (Definition gemäss SIA 416).



2.15 Volumen und verwendete Norm

Im Raumvolumen des Gebäudes muss auch ein allfälliges Volumen der Garage(n) in m³ enthalten sein. Für Informationen zur Berücksichtigung des Volumens von Garagen und für entsprechende Richtwerte vgl. 2.36.

Zusätzlich muss die Berechnungsart des Raumvolumens eingegeben werden. Beachten Sie, dass die Wahl der Volumennorm einen erheblichen Einfluss auf den Kubikmeterpreis haben kann (siehe untenstehendes Beispiel für ein Objekt mit gleichem Wert CHF 560'000.-):

SIA 116
Volumen: 800m³
Preis per m³: CHF 700.-/m³



SIA 416
Volumen: 680m³
Preis per m³: CHF 824.-/m³



Bei Einfamilienhäusern ist es in Ausnahmefällen möglich, das Raumvolumen mittels der Nettowohnfläche zu errechnen, indem diese mit folgenden Richtfaktoren multipliziert wird:

Volumennorm	Volumen inkl. Parkierung	Volumen exkl. Parkierung
SIA 116	5.4	4.9
SIA 416 / GVA	4.9	4.5

Verfügt das Objekt über einen sehr tiefen oder sehr hohen Anteil an Estrich-, Keller- oder Garagenflächen, ist gegebenenfalls eine Anpassung des Richtfaktors angebracht. Als Faustregel ist dieser bei Volumennorm SIA 116 zwischen 4.0 (sehr tief) und 7.0 (sehr hoch) anzusetzen.

Notieren Sie bei «Bemerkungen», dass das Volumen durch eine Annäherung ermittelt wurde. Beachten Sie, dass die Bewertung mit geschätzten Angaben an Genauigkeit verliert.

Grundstücksfläche

Geben Sie die Grundstücksfläche in m² gemäss Grundbuch an (nur Bauzone).

Beachten Sie, dass Grundstücksflächen über 1'400m² bei Einfamilienhäusern selten vorkommen und meist Baulandreserven beinhalten. Der mit dem hedonischen Modell errechnete Wert wird tendenziell zu tief ausfallen, da die Baulandreserven je nach Nutzungsmöglichkeiten nicht ausreichend berücksichtigt werden.

2.16



Wertquote

Geben Sie die Wertquote in Promillen (‰) an. Diese ist im Grundbuch oder auch im Stockwerkeigentümer-Reglement eingetragen und spiegelt den Anteil an der gesamten Liegenschaft wider, welcher dem Eigentümer der Wohnung im Sonderrecht (evtl. auch im Sondernutzungsrecht) zusteht. Ist die Angabe der Wertquote in einer anderen Einheit als Promille, gilt es diese umzurechnen.

2.17



Dachstock ausbaubar

Wählen Sie «Ja», wenn der Dachstock ausgebaut werden könnte und «Nein», wenn er schon ausgebaut wurde oder ein Ausbau nicht möglich ist (Flachdach, Ausnützungsziffer).

2.18



Ferienobjekt

Wählen Sie «Ja», wenn es sich um ein Objekt handelt, welches in einem Tourismusgebiet liegt und als Ferienhaus / -wohnung genutzt wird. Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichsobjekten wird die Bewertung in nicht-touristischen Gebieten als leicht atypisch gekennzeichnet (orange / **).

2.19



Luxusobjekt

Um zu beurteilen, ob das Objekt ganz oder teilweise einem Luxusobjekt entspricht, beachten Sie bitte folgende Kriterien:

2.20



- Exklusive Lage (z.B. offene Sicht auf See / Berge, direkter/privater Seeanstoss)
- Exklusives Design und Architektur
- überdurchschnittliche Raumgrössen und Zimmerzahl
- gehobene Ausstattung und edler Ausbau (z.B. Küchenbau mit den edelsten Materialien und mit innovativsten Techniken ausgestattet, Sicherheitseinrichtungen)
- Lift in Einfamilienhaus oder privater Liftzugang für Eigentumswohnungen
- Sauna, Dampfbad, Whirlpool
- Schwimmbad (offen oder gedeckt)
- Freizeitanlage (z.B. Tennisplatz)

Ausführliche Beispiele finden Sie im Kapitel 3. Zur objektiveren Beurteilung empfiehlt sich die Nutzung des entsprechenden Wizards (nicht in allen Applikationen verfügbar).

Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichsobjekten wird die Bewertung für Luxusobjekte als atypisch (rot / *) und für teilweise Luxus als leicht atypisch (orange / **) gekennzeichnet.

EINGABEFELDER

7 / 39

GEBÄUDE

2.21 Baujahr

Geben Sie das Baujahr an. Wenn Ihnen die Angabe zum genauen Baujahr fehlt, ist dieses zu schätzen. In Kapitel 6 finden Sie eine Empfehlung zum Umgang mit sehr alten Objekten.

2.22 Sanierung / Renovation

Geben Sie das entsprechende Jahr an, falls eine Sanierung des Objekts stattgefunden hat. Unter einer Sanierung / grossen Renovation versteht man umfassende Arbeiten am gesamten Gebäude. Dazu gehören Arbeiten an den Fassaden (Wärmeschutz und neue Fenster), Heizungs-erneuerung oder Küche / Bad-Erneuerungen. Investitionen innerhalb von 3-5 Jahren können zusammengefasst betrachtet werden. Als Richtwert für eine Sanierung / Grossrenovation gilt: Mindestens 15-20% des Gebäudeversicherungswerts müssen investiert worden sein.



Nach einer grossen Renovation kann für die Dauer von drei Jahren der Zustand des Gebäudes als «sehr gut» bezeichnet werden und ist dementsprechend im Feld «Zustand Gebäude» (vgl. 2.23) anzupassen.

Zeitverschobene Arbeiten (wie z.B. in einem Jahr eine neue Küche, zehn Jahre später ein neues Bad und wiederum sieben Jahre danach Fassadensanierung) sind nicht als grosse Renovation aufzufassen. Wenn das Objekt regelmässig in dieser Art unterhalten worden ist, wirkt sich dies jedoch positiv auf den Zustand und somit auf den Schätzwert aus.

2.23 Zustand Gebäude

Beurteilen Sie den Zustand des Gebäudes und der Innenräume nach den Qualitätsstufen «sehr gut», «gut», «mittel» und «schlecht».

Beachten Sie bei der Zustandsbeurteilung des Gebäudes folgende Faktoren:

- Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach)
- Tragkonstruktion
- allgemeine Haustechnikanlagen (Heizung, Sanitär-Verteilung, Elektro-Hauptverteilung, Lüftungsanlagen, Liftanlagen)
- Ausbau der allgemeinen Flächen (Kellerräume, Wasch- und Trockenräume, Treppenhaus etc.)

Beachten Sie bei der Beurteilung der Innenräume:

- Küchen und Nasszellen, Wohn- und Schlafräume
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Ausführliche Beispiele finden Sie im Kapitel 3.



2.24 Zustand Wohnung

Bei den Eigentumswohnungen kann sich der Zustand der Wohnung erheblich vom Zustand des Gebäudes unterscheiden. Beurteilen Sie diesen deshalb separat. Ist das Feld «Zustand Wohnung» in Ihrer Anwendung nicht vorhanden, gilt es den Wohnungszustand bei der Beurteilung «Zustand Gebäude» mit zu berücksichtigen.

Bauqualität

2.25

Beurteilen Sie die Qualität der Grundstruktur des Gebäudes. Beachten Sie folgende Punkte:

- Konstruktionsweise
- Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation, der Verglasung
- Ausstattung von Küche und Badezimmern
- Qualität der Umgebungs- / Aussenraumgestaltung
- Qualität des Grundrisses (Raumaufteilung, Belichtung, Zugänglichkeit der Räume etc.)
- Qualität der Wärmeerzeugung und -verteilung

Berücksichtigen Sie jeweils den aktuellen Baustandard als Referenz. Als Faustregel haben Objekte mit Baujahr vor 1980 und keiner umfassenden Sanierung eher schlechtere Bauqualität, da erst danach die Richtlinien und Standards erhöht wurden.

Ausführliche Beispiele finden Sie im Kapitel 3.



Minergie (Wertneutrales Erfassungsfeld)

2.26

Geben Sie den entsprechenden Standard für zertifizierte Minergie-Bauten an. Bei Objekten, die einzelne Kriterien erfüllen, aber nicht zertifiziert sind, ist die überdurchschnittliche Bauweise beim Feld «Bauqualität» zu berücksichtigen.

Die Standards beinhalten folgende Merkmale:

MINERGIE®-Niedrigenergie-Standard mit 6 Anforderungen	MINERGIE-P® Passivhaus-Standards mit 5 Anforderungen
Nachhaltige Bauweise	Spezifischer Wärmeleistungsbedarf
Lufterneuerung mit Komfortlüftung	Limitierter Heizwärmebedarf
MINERGIE®-Grenzwerte der Energiekennzahl	Gewichtete Energiekennzahl
Thermischer Komfort im Sommer	Luftdichtigkeit der Gebäudehülle
Zusatzanforderungen an Gebäudetechnik (Beleuchtung, Haustechnik, Geräte)	Haushaltsgeräte
Mehrinvestitionen gegenüber konventioneller Ausführung max. 10%	

MINERGIE-ECO® / MINERGIE-P-ECO® Zusatz zu MINERGIE® oder MINERGIE-P® mit gesundheitlichen und ökologischen Qualitätsstandards	
Gesundheitsaspekte <ul style="list-style-type: none">■ Licht: Tageslicht■ Lärm: Lärmimmissionen■ Baustoffe: Schadstoffbelastung der Raumluft, Immissionen durch ionisierende Baustoffe	Bauökologie <ul style="list-style-type: none">■ Rohstoffe: Verfügbarkeit / Anteil Recyclingbaustoffe■ Herstellung und Verarbeitung mit geringer Umweltbelastung■ Rückbau: einfach rückbaubar / umweltschonende Entsorgung bzw. Wiederverwertung

EINGABEFELDER

9 / 39

2.27 Wertrelevante Servitute

Wählen Sie «Ja», wenn ein wesentliches, d.h. preisrelevantes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind beispielsweise:

- Baubeschränkungen (bzgl. Höhe, Ausnützungsziffer, Grenzabstände) über die normalen gesetzlichen Vorschriften hinaus
- Nutzungsbeschränkungen (Einschränkungen, obwohl Bauzone mehr erlauben würde)
- Wegrechte (wenn diese als störend empfunden werden können, z.B. öffentlicher Weg durch den Garten der Villa mit Seeanstoss)
- Wohnrechte
- Limitierte Kaufs- und Vorkaufsrechte
- Revers (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen)

Wählen Sie «Nein», wenn keine oder nur unwesentliche Servitute vorliegen (z.B. Starkstromleitungen, Wegrechte, Quellenrechte etc.).



Während die Angabe bei Einfamilienhäusern und Renditeliegenschaften im Modell zu keiner Wertveränderung führt, hat die Angabe eines Servitutes beim Stockwerkeigentum einen Wertabzug zur Folge. Unabhängig vom Objekttyp wird die Schätzung als atypisch gekennzeichnet (rot / *).

2.28 Baurecht / Ablauf



Wählen Sie «Ja» und geben das Datum der Heimfallentschädigung an, falls ein Baurecht (inkl. vorhandenem Baurechtsvertrag) vorliegt. Die Eingabe eines Baurechts hat einen Wertabzug zur Folge. Gleichzeitig wird die Schätzung als atypisch gekennzeichnet (rot / *).

ELEMENTE



2.29 Wohnungssplit / Anzahl Wohnungen

Geben Sie an, wie viele 1-, 1½-, 2- (etc.) Zimmerwohnungen sowie allfällige Lofts sich im Gebäude befinden. Falls das Mehrfamilienhaus aus mehreren Gebäuden besteht, geben Sie die Summe aller Wohnungen an. Grundsätzlich werden Küchen und Nasszellen nicht als Zimmer gezählt. Falls Sie über das Feld «Zählweise Zimmer» verfügen, geben Sie dort die Zählweise an und erfassen die Anzahl Zimmer entsprechend (vgl. 2.31).

2.30 Anzahl Zimmer

Erfassen Sie die Anzahl Zimmer und die entsprechende Zählweise (falls Sie über das Feld «Zählweise Zimmer» verfügen). Gezählt werden die vom Erschliessungsbereich zugänglichen Zimmer mit einer Fläche von mindestens 8m² (im Dachstock zudem: 50% der Bodenfläche muss mindestens 230cm hoch sein). Grundsätzlich werden Küchen und Nasszellen nicht als Zimmer gezählt. Gibt es neben der von der Küchenkombination besetzten Fläche plus einer Verkehrsfläche darum herum von 1,2 m noch einen Platz von mindestens 8m², handelt es sich um eine Wohnküche, welche halb dazu gezählt wird (unter Einhaltung des Deutschschweizer Standards). Natürlich belichtete Räume, Nischen oder Galerien, die mindestens 5m² gross sind und nicht der Erschliessung dienen, werden zu 50% gezählt.

2.31 Zählweise Zimmer

In gewissen Regionen der Schweiz werden die Zimmer anders gezählt als dies generell in der Deutschschweiz geschieht und auch der IAZI Definition (2.30) entspricht. Aus diesem Grund hat man die Möglichkeit anzugeben, dass die Küche – d.h. die Fläche für den Kucheneinbau und deren Benutzung – als ½ Zimmer (üblich im Tessin) oder als 1 Zimmer (üblich in Genf) gezählt worden ist. Wurde der Standard eingehalten, entspricht dies der Eingabe «Küche nicht gezählt».

Anzahl Badezimmer / Nasszellen

Ein Badezimmer enthält eine Badewanne und / oder eine Dusche, ein Lavabo und ein WC. Generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig. Ein Doppellavabo gilt als ein Sanitärapparat.

2.32

Anzahl separate WC

Geben Sie die Anzahl separater WC (Gästetoiletten ohne Dusche / Badewanne) an.

2.33



Anzahl Stockwerke

Geben Sie die Anzahl der Stockwerke an. Untergeschosse und unausgebaute Dachstöcke zählen nicht als Stockwerke. Ein ausgebauter Dachstock und das Erdgeschoss werden als Stockwerke gezählt.

2.34



Anzahl Aufzüge

Geben Sie die Anzahl der Aufzüge im Gebäude an. Falls die Renditeliegenschaft aus mehreren Gebäuden besteht, geben Sie die Summe aller Aufzüge an.

2.35



PARKPLÄTZE

Anzahl Parkierungsmöglichkeiten

Geben Sie die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten an. Zur Auswahl stehen:

- separate Einzel- / Doppelgarage
- Tiefgarage
- offene bzw. überdachte Abstellplätze

2.36

Eine Tiefgarage zeichnet sich durch eine Verkehrsfläche / Zufahrt zu den Parkfeldern innerhalb der Garage aus, während separate Garagenplätze direkt vom Garageneingang her erreichbar sind. Garagenplätze ohne Verkehrsfläche, welche sich innerhalb des Wohnhauses befinden, gelten somit auch als «separate Garage» (vgl. Abbildung).



Das Volumen separater Garagen ist bei Einfamilienhäusern und Renditeliegenschaften im Gesamtvolumen mitzuzählen. Das Volumen von Tiefgaragen wird hingegen nur bei Renditeliegenschaften zum Gesamtvolumen mitgerechnet.

Falls sich die Ihnen zur Verfügung stehende Volumenangabe nur auf das Gebäude (ohne Garage) beschränkt, kann das Volumen mit folgenden Näherungswerten angepasst werden.



Parkierungsmöglichkeit	Volumen	Einfamilienhaus	Renditeliegenschaft
Offener Abstellplatz	0 m ³		
Autounterstand (Carport)	30 m ³	anrechenbar	anrechenbar
Box, separate Garage	60 m ³	anrechenbar	anrechenbar
Tiefgarage	90 m ³		anrechenbar

Abstellplätze gelten als solche, wenn sie explizit für die dauerhafte Parkierung eines Fahrzeuges designed wurden. Carports (überdachte Abstellplätze) werden ebenfalls als Abstellplätze erfasst und sind bei der Angabe des Gesamtvolumens zu berücksichtigen (vgl. Tabelle).

EINGABEFELDER

11 / 39

MIETE



2.37 Mietertrag effektiv pro Jahr

Geben Sie den totalen, effektiven Mietertrag gemäss Mietverträgen / Mieterspiegel in CHF p.a. an. Akontozahlungen für Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw.) sind im Mietertrag nicht enthalten. Mehreinnahmen für Parkmieten und Subventionen sowie allfällige Mindereinnahmen aufgrund von Leerständen gilt es zu berücksichtigen.



2.38 Mietwert nachhaltig pro Jahr

Geben Sie den totalen, nachhaltigen Mietwert in CHF p.a. an. Dieser entspricht den nachhaltig erzielbaren Einkünften ohne Abzug von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Zinsen, Abschreibungen und Steuern. Akontozahlungen für Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw.) sind im Mietwert nicht enthalten. In der Praxis zeigt sich, dass der «Mietwert nachhaltig» und «Mietertrag effektiv» häufig deckungsgleich sind.

In gewissen Fällen kann der «Mietwert nachhaltig» vom «Mietertrag effektiv» abweichen. Mögliche Beispiele hierfür sind:

- Temporäre Leerstände
- Selbstnutzung durch den Eigentümer
- Vermietung an Nahestehende zu Konditionen, welche nicht dem Marktniveau entsprechen
- Effektive Mieterträge, welche nicht dem Marktniveau entsprechen und mittelfristig eine Anpassung absehbar ist

Strukturelle Leerstände sowie potentielle Mietanpassungen an das Marktniveau, welche rechtlich nicht durchsetzbar sind, stellen keinen Grund für eine Abweichung dar.



2.39 Begründung für Abweichung «Mietwert nachhaltig» zu «Mietertrag effektiv»

Sollte der «Mietwert nachhaltig» vom «Mietertrag effektiv» abweichen, ist im Kommentarfeld der Grund für die Abweichung anzugeben.



2.40 Mietanteil Geschäft



Geben Sie den Anteil der Geschäfts- / Gewerbemieten am totalen, nachhaltigen Mietwert pro Jahr in Prozent an. Machen die Geschäfts- bzw. Gewerbemieten mehr als 30% der gesamten Miete aus, ist das hedonische Preismodell für eine Schätzung nicht mehr geeignet. Für die Bewertung solcher Renditeliegenschaften wird die Anwendung des hedonischen Ertragswertmodells von IAZI empfohlen.

ALLGEMEIN

2.41 Bemerkungen

Geben Sie allfällige Zusatzbemerkungen zum Objekt im entsprechenden Kommentarfeld an.

RECHTSGESCHÄFT

2.42 Art des Rechtsgeschäfts

Geben Sie an, um welche Art von Kauf es sich handelt. Zur Auswahl stehen:

- Freihand (wird für die Modellberechnung verwendet)
- Versteigerung
- Baufinanzierung
- Erbschaft
- Andere

Falls es sich nicht um eine effektive Transaktion handelt, stehen zusätzlich die folgenden Felder zur Verfügung:

- Kreditablösung
- Risikoanalyse

In einigen Applikationen sind die Auswahlmöglichkeiten auf «Freihand», «Versteigerung» und «Andere» beschränkt.

Datum der Transaktion

2.43

Geben Sie das Erwerbsdatum des Objekts an (allenfalls geschätzt). Massgeblich ist das Datum der ersten Kreditauszahlung, bei einer Eigenfinanzierung ist es das Datum des Grundbucheintrags.

Status Geschäft

2.44

Geben Sie in diesem Feld an, in welcher Phase sich das Geschäft für die Bank befindet. Zur Auswahl stehen:

- Offerte (offen): Wenn die Schätzung im Rahmen einer Offerte für den Kunden gemacht wurde, der Status aber noch offen ist.
- Offerte (abgebrochen): Wenn eine Offerte für den Kunden gemacht wurde, dieser sie aber nicht angenommen hat und das Geschäft nicht zustande gekommen ist.
- Transaktion: Wenn ein Neugeschäft in Zusammenhang mit einer Transaktion zustande kommt. Auch Kreditablösungen gehören in diese Kategorie (unter «Art des Rechtsgeschäfts» entsprechend anzugeben).
- Risikoanalyse: Wenn ein Objekt aus dem Liegenschaftsbestand neu beurteilt wird, z.B.: Bei einer Krediterhöhung für eine Sanierung oder im Rahmen der Wiedervorlage.

Alle Objekte mit «Transaktion» oder «Risikoanalyse» werden aus Portfoliosicht zum Bestand der Bank gezählt, alle Offert-Objekte sind (noch) nicht erfolgte Geschäfte.



Kaufpreis

2.45

Geben Sie den Kaufpreis in CHF an. Der anzugebende Betrag versteht sich ohne Transaktionskosten wie z.B.:

- Handänderungskosten
- Notariatskosten
- Gebühren Grundbuchamt
- Maklerprovision

Mitfinanzierte Sanierung

2.46

Geben Sie den Investitionsbetrag an, falls dem Käufer von Seiten der Bank auch für eine Sanierung Kredit gewährt wurde (nicht in allen Applikationen verfügbar).

Wichtig ist, dass gleichzeitig

- a) die angegebenen Eigenschaften des Objekts dem Zustand NACH Sanierung / Umbau entsprechen und
- b) die Art des Rechtsgeschäfts als «Baufinanzierung» angegeben wird.

Bsp.: Der Kunde kauft ein Haus für CHF 500'000.- und möchte es gleichzeitig für CHF 200'000.- sanieren. Die Bank gibt die Eigenschaften nach der Sanierung ein, um ihr totales Engagement zu überprüfen. Da der Schätzwert CHF 750'000.- beträgt, willigt sie ein und finanziert 80% von CHF 700'000.-. IAZI meldet sie CHF 500'000.- als Kaufpreis und CHF 200'000.- als mitfinanzierte Sanierung zusammen mit den Eigenschaften nach der Sanierung und dem Rechtsgeschäft «Baufinanzierung».

EINGABEFELDER

3 | SPEZIFIKATION DER QUALITATIVEN KRITERIEN

Die Erfassungsmaske enthält eine gewisse Anzahl qualitativer Kriterien, nämlich:

- «Lage im Ort»
- «Zustand des Gebäudes / der Wohnung»
- «Bauqualität»
- «Lage der Wohnung im Gebäude»

Diese Kriterien können als «sehr gut», «gut», «mittel» oder «schlecht» bewertet werden. Für die Lage im Ort gibt es zusätzlich die Möglichkeit «ausserordentlich» auszuwählen.

Bei der Beurteilung ist es hilfreich, sich zuerst das Bestmögliche (z.B. beste Lage im Gebäude) vor Augen zu führen und dann das Objekt in Relation dazu zu bewerten.

Je nach Anwendung ist es möglich, sogenannte geführte Prozesse (Wizards) einzusetzen. Diese helfen, die einzelnen Faktoren genauer zu bewerten. Untenstehend finden Sie ein Beispiel für den geführten Prozess zum «Zustand des Gebäudes»:

Assistent

Zustand Gebäude Gut

Zustand Gebäude

Fassaden / Fenster / Aussentüren	Guter Zustand
Flachdach / Steildach	Guter Zustand
Nebenräume (Untergeschoss / Estrich / Treppenhaus)	Guter Zustand
Elektrotechnische Anlagen	Guter Zustand
Sanitär- und wärmetechnische Anlagen	Guter Zustand
Feuchtigkeitsprobleme	
Anzahl Aufzüge	<div>Neuwertig (<= 3 Jahre) Guter Zustand Intakt, leicht beeinträchtigt Erneuerungsbedürftig</div>

Abbrechen Bestätigen

3.1 LAGE IM ORT

Dieses Kriterium bewertet die spezifische Lage des Objekts in der gewählten Postleitzahl-Ort-Kombination (respektive im Quartier / Ortsteil). Es werden je nach Nutzungszweck folgende Faktoren mit unterschiedlicher Gewichtung berücksichtigt:

- Aussicht, Ausrichtung (Besonnung), Nachbarschaft, Lärmbelastung
- Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln und deren Frequenz
- Distanz zum Ortszentrum: Läden des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen (Post, Banken, Warenhäuser, Restaurants) und Arbeitsplätzen
- Distanz zu Schulen
- Distanz zu kulturellen Angeboten
- Vorhandensein von Grünflächen (Parkanlagen oder Wald)
- Distanz zum Naherholungsgebiet

	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung	Mehrfamilienhaus
ausserordentlich	Haus mit direktem Seezugang und eigener Bootsanlegestelle.	Wohnung mitten im Stadtzentrum, in der Altstadt gelegen.	Äusserst gesuchte, repräsentative Lage mit einem sehr hohen Mietpotential.
sehr gut	In EFH-Quartier, bevorzugte ruhige Lage mit Aussicht oder Seeanstoss, lockere Bebauungsstruktur.	Bevorzugte Wohnlage mit Aussicht und guter Besonnung, direkte Zentrumsnähe mit kurzen Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie zu Naherholungsgebieten und kulturellen Angeboten.	Bevorzugte ruhige Wohnlage mit Aussicht und guter Besonnung, direkte Zentrumsnähe mit kurzen Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie zu Naherholungsgebieten.
gut	In EFH-Quartier, eher ruhige Lage mit eingeschränkter Aussicht oder Besonnung.	Bevorzugte Wohnlage mit eingeschränkter Aussicht oder Besonnung, zentrumsnah mit relativ kurzen Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Naherholungsgebieten und kulturellen Angeboten (5 – 10 Min. Fussweg).	Bevorzugte ruhige Wohnlage mit eingeschränkter Aussicht oder Besonnung, zentrumsnah mit relativ kurzen Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Naherholungsgebieten (5 – 10 Min. Fussweg).
mittel	In gemischtem Wohnquartier mit wenig Aussicht, eingeschränkter Besonnung und mässiger Lärmbelastung.	In Wohnquartier mit wenig bis keiner Aussicht oder Besonnung, mittlere Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Angeboten (10 – 15 Min. Fussweg).	In Wohnquartier mit mässiger Lärmbelastung, wenig bis keine Aussicht, mittlere Distanzen zu ÖV, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen (10 – 15 Min. Fussweg).
schlecht	In Wohn-/Gewerbezone ohne Aussicht oder genügend Besonnung. Mässige bis starke Lärmbelastung (Verkehr, Gewerbe etc.) oder Geruchsimmissionen.	In gemischter Bauzone ohne Aussicht oder genügend Besonnung, mässige bis starke Lärmbelastung (Verkehr, Gewerbe etc.) oder Geruchsimmissionen, eher dezentrale Lage mit wenig Einkaufsmöglichkeiten oder längeren Wegen zu ÖV, Schulen und kulturellen Angeboten.	In gemischter Bauzone ohne Aussicht oder genügend Besonnung, mässige bis starke Lärmbelastung (Verkehr, Gewerbe etc.) oder Geruchsimmissionen, eher dezentrale Lage mit wenig Einkaufsmöglichkeiten oder längeren Wegen zu ÖV und Schulen.

Zur objektiveren Beurteilung empfiehlt sich die Nutzung des datenbasierten Micro-Ratings, welches IAZI als Zusatzoption anbietet (nicht in allen Applikationen verfügbar).

3.2 ZUSTAND DES GEBÄUDES / DER WOHNUNG

Der Zustand des Gebäudes setzt sich aus dem Zustand der Bausubstanz und der offensichtlichen Mängel zusammen und misst sich im Renovationsbedarf.

Es wird unterschieden zwischen allgemeinem Gebäudezustand (Gebäudehülle, Tragkonstruktion, allgemeine / gemeinschaftliche Haustechnik-Anlagen) und dem Wohnungszustand.

Allgemeiner Gebäudezustand:

Zustand	Definition	Beschreibung
sehr gut	Neuwertig, voll funktionsfähig	Alle Bauteile der Gebäudehülle, der haustechnischen Versorgung (Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung / Aufzüge) und Ausbau der Allgemeinflächen sind neu und intakt. Gebäudealter max. 5 Jahre bzw. in den letzten 3 Jahren vollständig renoviert.
gut	Gebraucht, funktionsfähig	Alle Bauteile der Gebäudehülle, der haustechnischen Versorgung (Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung / Aufzüge) und Ausbau der Allgemeinflächen weisen keine Funktionsmängel, jedoch Spuren des Gebrauchs auf. Gebäudealter 5 – 15 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor 3 – 10 Jahren.
mittel	Abgenützt, bedingt funktionsfähig	Bauteile der Gebäudehülle, der haustechnischen Versorgung (Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung / Aufzüge) oder der Ausbau der Allgemeinflächen weisen kleine Funktionsmängel, teilweise Undichtheiten und Verwitterungen auf. Gebäudealter 15 – 30 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor 10 – 25 Jahren. Teilerneuerung sind notwendig.
schlecht	Beschädigt bis defekt, bedingt bis nicht funktionsfähig	Bauteile der Gebäudehülle, der haustechnischen Versorgung (Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung / Aufzüge) oder der Ausbau der Allgemeinflächen weisen gravierende Funktionsmängel, Undichtheiten und Beschädigungen auf. Gebäudealter 30 – 50 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor mehr als 25 Jahren. Gesamterneuerung ist notwendig.

Zustand der Wohnung:

Zustand	Definition	Beschreibung
sehr gut	Neuwertig, voll funktionsfähig	Der Ausbau, die Wand- und Deckenverkleidungen bzw. -oberflächen, die Bodenbeläge sowie die Küchen- und Badeinrichtungen sind neu und intakt. Bauteilalter max. 4 Jahre bzw. in den letzten 3 Jahren vollständig renoviert.
gut	Gebraucht, funktionsfähig	Der Ausbau, die Wand- und Deckenverkleidungen bzw. -oberflächen, die Bodenbeläge sowie die Küchen- und Badeinrichtungen weisen keine Funktionsmängel, jedoch Spuren des Gebrauchs auf. Bauteilalter 4 – 10 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor 3 – 8 Jahren.
mittel	Abgenützt, bedingt funktionsfähig	Der Ausbau, die Wand- und Deckenverkleidungen bzw. -oberflächen, die Bodenbeläge sowie die Küchen- und Badeinrichtungen weisen kleine Funktionsmängel, Abnützungen und starke Spuren des Gebrauchs auf. Bauteilalter 10 – 25 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor 8 – 20 Jahren. Teilersatz ist notwendig.
schlecht	Beschädigt bis defekt, bedingt bis nicht funktionsfähig	Der Ausbau, die Wand- und Deckenverkleidungen bzw. -oberflächen, die Bodenbeläge sowie die Küchen- und Badeinrichtungen weisen gravierende Funktionsmängel, Abnützungen und Beschädigungen auf. Bauteilalter grösser 25 Jahre bzw. letzte vollständige Renovation vor mehr als 20 Jahren. Gesamterneuerung ist notwendig.

3.3 BAUQUALITÄT

Das Kriterium dient der Bewertung der Qualität (Dauerhaftigkeit, Attraktivität) der Grundstruktur des Objekts, unabhängig von seinem aktuellen Zustand (separates Kriterium).

Bewertet wird:

- Technische Qualität (Schallschutz, Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz, Raumklima)
- Gebrauchsqualität (Raumaufteilung, Raumzuordnung, Nutzungsflexibilität, Ausstattung, Möblierbarkeit)
- Konstruktive Qualität (Konstruktionsart, Baumaterialien)
- Ästhetisch-gestalterische Qualität (Baustil, architektonische Gestaltung, optische Raum- und Aussenraum-Bezüge)
- Aussenraum-Qualität (Umgebungsgestaltung, Nutzungsmöglichkeiten für Erholung, Spielen und Arbeiten, Möblierbarkeit, Bepflanzung)
- Ökologische Qualitäten (energetische und bauökologische Standards)

	Technische Qualität	Gebrauchswert
sehr gut	Hoher Schallschutz (innerhalb und von Aussen). Wärmeschutz übertrifft heutige Norm. Keine Feuchtigkeits- und Luftdichtheitsprobleme. Sehr gutes Raumklima.	Ideale Raumaufteilung / -zuordnung mit ausbaubarer Raumreserve. Aufenthaltsräume mit hoher Nutzungsneutralität. Ausstattung von Küche und Sanitärräumen zeitgemäss und überdurchschnittlich. Durchgehend vielfältige Stellmöglichkeiten.
gut	Guter Schallschutz (innerhalb und von Aussen). Wärmeschutz entspricht heutigen Norm, keine Feuchtigkeits- und Luftdichtheitsprobleme. Gutes Raumklima.	Gute Raumaufteilung / -zuordnung. Aufenthaltsräume vielfältig nutzbar. Ausstattung von Küche und Sanitärräumen zeitgemäss. Räume vielfältig möblierbar.
mittel	Schallschutz (innerhalb und von Aussen) mit kleinen Mängeln. Wärmeschutz entspricht knapp heutiger Norm. Kleine Feuchtigkeits- oder Luftdichtheitsprobleme. Raumklima genügend.	Raumaufteilung / -zuordnung annehmbar. Die wenigen Aufenthaltsräume sind vielfältig nutzbar. Ausstattung von Küche und Sanitärräumen demodiert, aber voll funktionsfähig. Einige Räume sind vielfältig möblierbar.
schlecht	Schallschutz (innerhalb und von Aussen) weist Mängel auf. Wärmeschutz entspricht nicht heutiger Norm. Deutliche Feuchtigkeits- oder Luftdichtheitsprobleme. Raumklima ungenügend.	Raumaufteilung / -zuordnung ungenügend (Friktionspotential). Aufenthaltsräume nicht vielfältig nutzbar. Ausstattung von Küche und Sanitärräumen veraltet und nicht mehr voll funktionsfähig. Räume nicht vielfältig möblierbar.

	Konstruktive Qualität	Ästhetisch-gestalterische Qualität	Aussenraum-Qualität
sehr gut	Einfaches konstruktives Konzept mit guter Veränderbarkeit der Raumstruktur. Die einzelnen Bauteile können einfach ersetzt werden.	Bedeutender Vertreter einer Bauepoche. Gute Raumproportionen, stimmige Material- und Farbwahl im Einzelnen wie im Ganzen. Vielfältige Durch- und Ausblicke im Innern und von Innen nach Aussen.	Gute situationsbezogene Gestaltung; hoher Anteil an Grünflächen, Wasserflächen und grosszügigen Sitzplätzen. Erlesene Bepflanzung, schöner Baumbestand. Vielfältige Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten.
gut	Einfaches konstruktives Konzept, die Bauteile können mit wenig Aufwand ersetzt werden.	Guter Vertreter einer Bauepoche. Weitgehend gute Raumproportionen, stimmige Material- und Farbwahl im Einzelnen wie im Ganzen. Einige Durch- und Ausblicke im Innern, guter Bezug nach Aussen.	Gute situationsbezogene Gestaltung; grosser Anteil an Grünflächen und grosszügiger Sitzplatz. Harmonische Bepflanzung und Baumbestand. Verschiedene Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten.
mittel	Konstruktive System- und Materialwechsel, erschwerte Erneuerungsmöglichkeit von einzelnen Bauteilen.	Nimmt Elemente einer Bauepoche auf. Keine besondere architektonische Attraktivität. Keine besondere Durch- und Ausblicke im Innern, normaler Bezug nach Aussen.	Durchschnittliche Gestaltung des Aussenraums mit angemessenen Grün- und Sitzplatzflächen. Übliche Bepflanzung und Baumbestand. Wenig Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten.
schlecht	Konstruktives Konzept kaum erkennbar, Erneuerung von einzelnen Bauteilen nur mit grossem Aufwand möglich.	Nimmt verschiedene Elemente unterschiedlicher Bauepochen / Baustile auf. Keine besondere bis fehlende architektonische Attraktivität. Keine Durch- und Ausblicke im Innern, minimaler Bezug nach Aussen.	Spärliche Gestaltung des Aussenraums mit Grün- und unattraktiven Sitzplatzflächen. Spärliche Bepflanzung und Baumbestand. Kaum vorhandene Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten.

3.4 LAGE DER WOHNUNG IM GEBÄUDE

Der Standort der Wohnung im Gebäude beurteilt die Vor- und Nachteile einer Wohnung im Verhältnis zum Rest des Gebäudes. Wichtig ist, dass alle Eigenschaften jeweils an der Referenz «andere Wohnungen im Gebäude» gemessen werden. Je mehr Faktoren für alle Wohnungen identisch sind, desto gewichtiger wird die Positionierung im Gebäude.

Positionierung im Gebäude

- Stockwerk
- Anzahl anschliessende Wohnungen / Aussenwände: Positionierung im Gebäudekomplex, Anzahl Seiten mit Nachbarwohnungen / Aussenwänden
- Interner Lärm (je mehr Nachbarn, desto höher das Lärmrisiko z.B. von oben)
- Anzahl der Wohnungen am gleichen Treppenhaus (Eingangstüren auf der gleichen Etage)

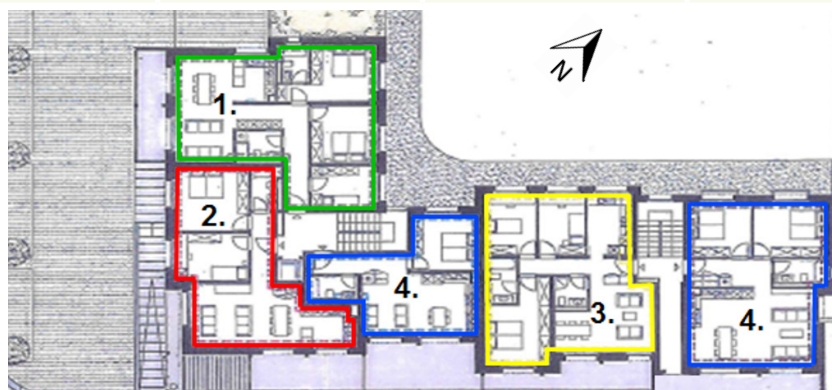
Erreichbarkeit

- Vorhandensein eines Lifts und dessen Zugänglichkeit (mit / ohne Zwischentreppen)
- Distanz / Anzahl Treppen von Wohnungstüre zum Lift oder Ausgang

Ausrichtung

- Hauptausrichtung der Wohnung (Strasse vs. Grünbereich), Aussicht und Besonnung
- Entsprechende Lärmbelastung von aussen

sehr gut	gut	mittel	schlecht
Bei der Wohnung handelt es sich um die beste Wohnung im Gebäude, evtl. mit besonderem Vorteil (z.B. Schlafzimmer auf der ruhigen Seite, drei Aussenwände etc.).	Die Wohnung gehört zu den 50% der attraktiver positionierten Wohnungen innerhalb des Gebäudes (z.B. gute Besonnung, zwei Aussenwände, aber Schlafzimmer auf Strassenseite)	Die Wohnung gehört zu den 50% der schlechter positionierten Wohnungen innerhalb des Gebäudes (z.B. liegt zwischen anderen Wohnung und Treppenhaus, Morgensonne, aber Schlafzimmer auf der ruhigen Seite)	Bei den Wohnungen handelt es sich um die schlechtesten Wohnungen im Gebäude, evtl. mit besonderem Nachteil (z.B. Schlafzimmer neben der Garagenzufahrt im EG, extrem grosse Schattenlage etc.).
Vgl. Wohnung 1	Vgl. Wohnung 2	Vgl. Wohnung 3	Vgl. Wohnungen 4



sehr gut	gut	mittel	schlecht
Beispiel 1: Wohnung im obersten Stockwerk, mit Lift direkt erschlossen; Drei Aussenwände, alle besonnt, Hauptausrichtung nach Süden und Westen ins Grüne; Geringe interne Lärmbelastung, da es nur unterhalb Nachbarn gibt.	Beispiel 1: Wohnung in den oberen Stockwerken, mit Lift erschlossen; Drei Aussenwände, alle besonnt, Hauptausrichtung nach Süden und Westen; Geringe interne Lärmbelastung, da es nur unterhalb und seitlich Nachbarn gibt.	Beispiel 1: Wohnung in den unteren Stockwerken, mit Lift erschlossen; Eine Aussenwand mit Besonnung (andere Wohnungen haben drei besonnte Aussenwände), Hauptausrichtung nach Osten; Mittlere interne Lärmbelastung, da es oberhalb, unterhalb und seitlich Nachbarn gibt.	Beispiel 1: Wohnung in den unteren Stockwerken, kein Lift; Eine Aussenwand mit Besonnung (andere Wohnungen haben drei besonnte Aussenwände), Hauptausrichtung auf die lärmige Strassenseite; Hohe interne Lärmbelastung, da es oberhalb, unterhalb und seitlich Nachbarn gibt.
Beispiel 2: Wohnung im obersten Stockwerk, mit Lift erschlossen; Drei Aussenwände, Besonnung von zwei Seiten her; Die Hauptausrichtung zur Strasse ist für alle Wohnungen identisch.	Beispiel 2: Wohnung im Erdgeschoss.; Zwei Aussenwände mit Besonnung (andere Wohnungen haben nur eine besonnte Aussenwand); Die Hauptausrichtung zur Strasse ist für alle Wohnungen identisch.	Beispiel 2: Wohnung im Erdgeschoss; Eine Aussenwand mit Besonnung (andere Wohnungen haben zwei oder drei besonnte Aussenwände); Die Hauptausrichtung zur Strasse ist für alle Wohnungen identisch.	Beispiel 2: Wohnung im Anbau, kein Lift; Zwei Aussenwände, eine ist besonnt; Hauptausrichtung ins Grüne, aber die Aussicht wird durch einen Bau verdeckt.
Beispiel 3: Einzigste Attikawohnung, mit Lift direkt erschlossen; Drei Aussenwände mit Besonnung; Eventuelle Lärmimmissionen, die für alle Wohnungen identisch sind, sind nicht relevant.	Beispiel 3: Helle Wohnung im zweitobersten Stockwerk, mit Lift erschlossen; Eckwohnung mit zwei besonnten Aussenwänden. Eventuelle Lärmimmissionen, die für alle Wohnungen identisch sind, sind nicht relevant.	Beispiel 3: Wohnung im 1. Stock, mit Lift erschlossen; Mittelwohnung mit einer besonnten Aussenwand; Eventuelle Lärmimmissionen, die für alle Wohnungen identisch sind, sind nicht relevant.	Beispiel 3: Wohnung im Sous-sol, ohne Lifter-schliessung; Stark beschattete Wohnung; Eventuelle Lärmimmissionen, die für alle Wohnungen identisch sind, sind nicht relevant.

3.5 DEFINITION LUXUSOBJEKT

Als weiteres qualitatives Eingabefeld ist zu beurteilen, ob eine Liegenschaft einem «Luxusobjekt» entspricht. Das Vorhandensein von Luxuselementen führt im Modell zu einem beträchtlichen Werteffekt, wobei zwischen den Ausprägungen «ja», «teilweise» und «nein» zu wählen ist.

Um die Beurteilung vorzunehmen, gilt es mehrere Kriterien zu beachten:

Lage

- Äusserst gesuchte Lage (z.B. offene Sicht auf See/Berge, direkter/privater Seeanstoss)

Gebäudeausstattung

- Exklusives Design und Architektur (z.B. renommierter Architekt)
- Überdurchschnittliche Raumgrössen und Zimmerzahl
- Gehobene Ausstattung und edler Ausbau (z.B. Küchenbau mit den edelsten Materialien und mit innovativsten Techniken ausgestattet, Sicherheitseinrichtungen)
- Lift in Einfamilienhaus oder privater Liftzugang für Eigentumswohnungen

Zusätzliche Einrichtungen

- Sauna, Dampfbad, Whirlpool
- Schwimmbad (offen oder gedeckt)
- Freizeitanlage (z.B. Tennisplatz)

Über den gesamten Gebäudepark der Schweiz beträgt der Anteil Luxusobjekte weniger als fünf Prozent. Als Faustregel werden für die Luxus-Qualifizierung «Ja» deshalb mindestens 4 Kriterien, für die Einschätzung «teilweise» mindestens 2 Kriterien vorausgesetzt. Da nicht alle Kriterien die gleiche Gewichtung aufweisen, empfiehlt sich zur objektiveren Beurteilung die Nutzung des entsprechenden Wizards (nicht in allen Applikationen verfügbar).

Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichsobjekten wird die Bewertung für Luxusobjekte als atypisch (rot /*) und für teilweise Luxus als leicht atypisch (orange /**) gekennzeichnet.

4 | SPEZIALRÄUME

BASTELRÄUME, KELLER- / ESTRICHZIMMER

4.1

Spezialräume können nur unter bestimmten Voraussetzungen als bewohnbare Zimmer bei der Nettowohnfläche und Anzahl Zimmer berücksichtigt werden. Die vier nachfolgenden Faktoren müssen erfüllt sein:

- Heizung: Der Spezialraum liegt innerhalb des Wärmeperimeters (vollständige Wärmeisolierung) und ist auf Normaltemperatur beheizbar.
- Licht: Der Spezialraum ist natürlich belichtet (ungehinderter Lichteinfall unter 45°), die Fensterfläche beträgt mindestens 10% der Bodenfläche.
- Belüftung: Der Spezialraum ist natürlich belüftet (Fenster oder Komfortlüftung)
- Raumgrösse: Minimale Bodenfläche = 10 m² bzw. 8 m² bei EFH (50% der Bodenfläche muss mindestens 230 cm hoch sein).

Teilweise Anrechenbarkeit von Spezialräumen:

Erfüllungsgrad der Kriterien	Nettowohnfläche	Anzahl Zimmer
Voll ausgebaut, alle Kriterien erfüllt	100%	1
Voll ausgebaut, Bodenfläche 6 – 10 m ²	100%	0.5
Ausbau: Wände, Decke und Boden roh	80%	1
Licht, jedoch nur für 5 – 9% der Bodenfläche	50%	0.5

WINTERGÄRTEN

4.2

Es sind zwei Arten von Wintergärten zu unterscheiden. Je nach Heizungsmöglichkeit sind Nettowohnfläche und Anzahl Zimmer anrechenbar. Das Volumen wird in jedem Fall berücksichtigt.

	Raumtemperatur	Nettowohnfläche	Anzahl Zimmer	Volumen
Kalter oder temperierter Wintergarten	tiefer als 18°C	0%	0	100%
Warmer Wintergarten (beheizt)	min. 18 – 20°C	100%	1	100%

5 | REALWERT BERECHNEN

Sind die hedonischen Bewertungsmodelle (EFH/EWO) für die Marktwertbeurteilung aufgrund der spezifischen Objekteigenschaften (z.B. Bauernhöfe, Rustici, Maiensässe, Baurecht, Dienstbarkeiten, Baulandreserven) nur bedingt geeignet, bietet das IAZI-Realwertmodul die Möglichkeit zur zusätzlichen Wertplausibilisierung. Der Realwert berechnet sich aus den Baukosten, Baunebenkosten, Sanierungskosten, Abschreibungen, dem Landwert sowie allfälligen Wertanpassungen (Servitute, Baurecht, andere).



ZUSÄTZLICHE FELDER FÜR REALWERT

Nach der Erfassung der Objekteigenschaften und der Erstbewertung (hedonisch) lassen sich via Tickbox «Realwert berechnen» einige zusätzliche Eingabefelder aktivieren, die es wie folgt auszufüllen gilt:

5.1 Baukosten

Die Baukosten berechnen sich anhand der Eingaben zum Raumvolumen (bei EFH) respektive zur Nettowohnfläche (bei EWO) in der Hauptmaske sowie denjenigen im Wizard.

Geben Sie im Wizard die Baukosten des Objektes in CHF pro m³ Raumvolumen (für EFH ohne Garage und Carport) respektive pro m² Nettowohnfläche (für EWO) an. Die Baukosten umfassen die Kosten des Rohbaus gemäss Baukostenplan 2 (BKP 2). Die übrigen Positionen wie Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Umgebung (BKP 4) sowie Baunebenkosten (BKP 5) sind separat zu beurteilen.

In Abhängigkeit der selektierten Bauqualität gibt das System eine marktübliche Wertbandbreite an. Je nach objektspezifischen Eigenheiten (z.B. Luxuselemente) kann eine Abweichung von der vorgeschlagenen Bandbreite angezeigt sein.

Das Raumvolumen (bei EFH) wird von der Hauptmaske übernommen und je nach Eingabe zur Parkierung oder allfälligen Nebengebäuden automatisch angepasst. Wenn das Volumen der Norm SIA 116 entspricht, empfiehlt sich der untere Bereich der angezeigten Preisspanne.

separate Garagen	Tiefgaragenplätze	Abstellplätze/Carports
Die Anzahl wird von der Hauptmaske übernommen und für das Raumvolumen (bei EFH) defaultmässig ein Wert von 60 m ³ pro Platz eingesetzt. Ist die genaue Kubatur bekannt, kann der Defaultwert angepasst werden.	Die Anzahl wird von der Hauptmaske übernommen. Da die entsprechende Kubatur (bei EFH) nicht als Teil des Raumvolumens zu erfassen ist (vgl. 2.36), wird defaultmässig ein Wert von 0 m ³ pro Platz eingesetzt.	Die Anzahl wird von der Hauptmaske übernommen und für das Raumvolumen (bei EFH) defaultmässig ein Wert von 30 m ³ pro Platz eingesetzt. Ist die genaue Kubatur des Carports bekannt oder handelt es sich um einen Aussenparkplatz ohne Überdachung, kann der Defaultwert angepasst werden.

Verfügt das Objekt über weitere Nebengebäude (z.B. Scheune, Gartenhaus), können diese separat mit den dazugehörigen Baukosten erfasst werden. Bei der Erfassung des Raumvolumens (bei EFH) gilt es sicherzustellen, dass die zusätzlichen Bauten in der Hauptmaske berücksichtigt sind (z.B. bei eigener Gebäudeversicherungspolice).

Nebenkosten

5.2

Geben Sie die Baunebenkosten in % der Baukosten an. Die Nebenkosten umfassen Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), externe Umgebungskosten (BKP 4) und sonstige Baunebenkosten (BKP 5) wie z.B. die Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung oder Verkauf. Das System gibt eine marktübliche Wertbandbreite an. Je nach objektspezifischen Eigenheiten kann eine Abweichung von der vorgeschlagenen Bandbreite angezeigt sein.

Sanierungskosten

5.3

Geben Sie die kumulierten Sanierungskosten in CHF an. Sind die Investitionen nicht bekannt, gilt es diese zu schätzen. Dabei wird empfohlen, die effektiven oder geschätzten Beträge inkl. Sanierungsjahr im Freitextfeld zu dokumentieren.

Bitte beachten Sie, dass das Eingabefeld nur aktiv wird, wenn in der Hauptmaske ein Sanierungsjahr erfasst wurde (vgl. 2.22). Liegt keine grosse Renovation vor, aber wurden wertrelevante Arbeiten/Instandsetzungen zeitverschoben (z.B. in einem Jahr eine neue Küche, zehn Jahre später ein neues Bad und wiederum sieben Jahre danach Fassadensanierung) vorgenommen, ist ein wertgewichtetes, durchschnittliches Sanierungsjahr einzufügen.

Abschreibung Gebäude

5.4

Geben Sie den Abschreibungssatz des Gebäudes in % an. Unter Abschreibungen versteht man regelmässige Rückstellungen, welche dazu dienen, die grosszyklisch anfallenden Erneuerungen zu finanzieren (Investitionen zur Herstellung des ursprünglichen, neuwertigen Zustands des Gebäudes).

Basierend auf dem Baujahr sowie dem Sanierungsjahr gibt das System einen Vorschlag zum Abschreibungssatz, wobei von einer linearen Abschreibung über 80 Jahre (Baukosten) respektive 40 Jahre (Sanierungskosten) ausgegangen wird.

Lageklasse

5.5

Die Lageklasse und der daraus resultierende Landwert berechnen sich anhand der Eingaben im Assistenten gemäss Lageklassenmethode der Schweizerischen Vereinigung der kantonalen Grundstücksbewertungsexperten (SVKG). Die Ermittlung der Lageklasse erfolgt dabei nach den Hauptkriterien Standort, Nutzung, Lage im Ort (Einschätzung automatisch von Hauptmaske übernommen), Erschliessung und Marktverhältnisse.

Wertanpassung Servitute

5.6

Bei Vorliegen von wertrelevanten Servituten wie Wohn- oder Nutzniessungsrechten ist eine Wertanpassung mithilfe des Wizards vorzunehmen. Dabei sind zur automatisierten Berechnung des Wertabschlags die folgenden Eingaben zu machen:

- Geschlecht und Geburtsjahr der Person(en), auf welche das Wohn- oder Nutzniessungsrecht lautet (zwecks Ermittlung der erwarteten Restlebensdauer)
- Effektiver Mietertrag aller vermietbaren Räumlichkeiten gemäss Mietverträgen oder der erwartete Mietwert gemäss Marktumfeld (bei unentgeltlichem Wohn- und Nutzniessungsrecht) in CHF pro Jahr. Akontozahlungen für Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw.) sind im Mietertrag nicht enthalten.
- Kapitalisierungssatz, mit welchem die Ermittlung der Wertabschläge für Wohn- oder Nutzniessungsrechte vorzunehmen ist. Basierend auf der aktuellen Zinssituation gibt das System eine marktübliche Wertbandbreite für den Kapitalisierungssatz vor. Je nach vertragsspezifischen Eigenheiten kann eine Abweichung von der vorgeschlagenen Bandbreite angezeigt sein.

EINGABEFELDER

Üblicherweise nur für Nutzniessungsrechte:

- Bewirtschaftungskosten in CHF pro Jahr, die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Objekts (Gebühren, Angaben, Verwaltungskosten, jährlich wiederkehrender Unterhalt, Reinigung und Pflege, objektbezogene Versicherungsprämien, usw.) entstehen und die vom Nutzniesser getragen werden.
- Rückstellungskosten in CHF pro Jahr, die für künftige Sanierungen (sofern der Nutzniesser verpflichtet ist) anfallen. Unter einer Sanierung versteht man umfassende Arbeiten am gesamten Gebäude. Dazu gehören z.B. Arbeiten an den Fassaden (Wärmeschutz und neue Fenster), Heizungserneuerung oder Küche-/Bad-Erneuerungen.
- Finanzierungskosten in CHF pro Jahr, die für das zu Beginn der Nutzniessung bestehende Fremdkapital anfallen.

5.7 Wertanpassung Baurecht

Bei Vorliegen von Baurechten ist eine Wertanpassung mithilfe des Wizards vorzunehmen. Dabei sind zur automatisierten Berechnung des Wertabschlags die folgenden Eingaben gemäss Baurechtsvertrag zu machen:

- Datum des Baurechtbeginns
- Datum des Baurechtablaufs
- Kapitalisierungssatz, mit welchem die Ermittlung des Baurechtsabschlags vorzunehmen ist. Basierend auf der aktuellen Zinssituation gibt das System eine marktübliche Wertbandbreite für den Kapitalisierungssatz vor. Je nach vertragsspezifischen Eigenheiten kann eine Abweichung von der vorgeschlagenen Bandbreite angezeigt sein.
- Heimfallentschädigung in % des Gebäudewertes zum Zeitpunkt des Heimfalls. Als Heimfallentschädigung versteht man die Summe, welche der Grundstückeigentümer dem Baurechtsnehmer bezahlen muss, nachdem das Baurecht abgelaufen ist. Die Bauten auf dem Grundstück gehen an den Grundstückeigentümer über.

5.8 Andere Wertanpassungen

Geben Sie zusätzliche Wertanpassungen nach unten (z.B. Wegrechte) oder oben (z.B. Ausnutzungsreserve) an, welche nicht mit den bestehenden Eingabefeldern abgedeckt sind.

6 | NACHHALTIGKEITSMODULE

In den vergangenen Jahren hat das Thema Nachhaltigkeit stark an Relevanz gewonnen. Der Immobiliensektor ist mit seinem hohen Anteil an den CO₂-Emissionen der Schweiz ein wichtiger Ansatzpunkt, um die Pariser Klimaziele zu erreichen. In diesem Zusammenhang hat IAZI verschiedene Tools entwickelt, welche auch in Kundengesprächen eine hilfreiche Orientierung bieten, um den energetischen Zustand und den Erneuerungsbedarf der Immobilie zu ermitteln.

Der Energie- und CO₂-Rechner schätzt mittels eines statistischen Modells den Energiebedarf und die CO₂-Emissionen. Dies bietet eine Einschätzung zum energetischen Zustand der Immobilie. Der Investitionsrechner schätzt den absehbaren Erneuerungsbedarf und die damit verbundenen Kosten. Dies bietet dem Anwender eine Übersicht der anfallenden Investitionen. Die Verfügbarkeit von Förderprogrammen wird in einem weiteren Tool übersichtlich dargestellt. Dafür arbeiten wir mit einem vom Bund unterstützten Drittanbieter zusammen, um einen ganzheitlichen Überblick zu bieten.

ENERGIE- UND CO₂-RECHNER

6.1

Basierend auf den klimatischen Standortbedingungen sowie den spezifischen Objekteigenschaften können der Energiebedarf für die Warmwasseraufbereitung und Heizung eines Gebäudes sowie die daraus resultierenden CO₂-Emissionen abgeschätzt werden. Die ermittelten Kennzahlen werden mit Hilfe von statistischen Vergleichsverfahren und historischen Daten, die IAZI zur Verfügung stehen, hergeleitet. Die Energie und CO₂-Ratings gehen von einem durchschnittlichen Nutzerverhalten aus. Bauliche Besonderheiten der Immobilie können ebenfalls zu Abweichungen von den angegebenen Werten führen.

Der Energiebedarf und die CO₂-Emissionen des Gebäudes werden in absoluten Werten (kWh/Jahr bzw. kg/Jahr) sowie pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (kWh/m²/Jahr bzw. kg/m²/Jahr) angegeben. Darüber hinaus werden beide Werte mit einem Rating von A bis G eingestuft, wobei A die beste Kategorie ist. Diese Bewertung ist vergleichbar mit derjenigen, die beispielsweise im Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) angegeben ist. Die Ergebnisse der energetischen Beurteilung stehen neben den üblichen Bewertungsberichten auch in einem separaten PDF-Bericht zur Verfügung, der direkt vom Assistenten heruntergeladen werden kann.

Anwender mit einer Lizenz für eine begrenzte Anzahl von Bewertungen können Änderungen im Energieassistenten vornehmen, ohne dass sich dies auf die Anzahl verfügbarer Varianten auswirkt.

Für eine detaillierte energetische Beurteilung der Liegenschaft empfiehlt es sich, eine Fachperson hinzuzuziehen.

EINGABEFELDER

27 / 39

Wärmeerzeuger Heizung

Geben Sie die Typologie der Anlage zur Produktion thermischer Energie bei der Gebäudeheizung an. Wenn das Heizsystem über verschiedene Technologien verfügt (z.B. Wärmepumpe und Gasheizung), geben Sie bitte das primär genutzte System an.

Die häufigsten Wärmeerzeuger sind Heizkessel (moderne Heizkessel mit Kondensation, so genannte Brennwertkessel, sind effizienter), Wärmepumpen sowie Wärmetauscher für Fernwärme.

Energie-/Wärmequelle Heizung

Geben Sie die Energiequelle an, die für die Produktion von Haushaltswärme verwendet wird. Zum Beispiel kann diese Energie im Falle einer Wärmepumpe aus der Luft oder dem Boden stammen. Bei klassischen Heizkesseln sind als Energiequelle üblicherweise Öl, Gas oder Pellets auszuwählen.

Energiebezugsfläche

Die Energiebezugsfläche (EBF) ist gemäss SIA-Norm 380:2015 definiert als die Summe aller Bodenflächen von Obergeschoss bis Keller, die in der thermischen Hülle enthalten sind und deren Nutzung ein Beheizen erfordert. Basierend auf der Eingabe zur Nettowohnfläche gibt das System automatisch einen Wert vor, der manuell geändert werden kann, wenn die Energiebezugsfläche EBF bekannt ist.

Bei Wohnungen ist die Energiebezugsfläche auf Gebäudeebene zu verstehen. Wenn diese nicht bekannt ist, kann das System sie anhand der Nettowohnfläche der Wohnung und der Wertquote schätzen.

Photovoltaikanlage

Geben Sie an, ob sich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, an der Fassade oder in der Umgebung des Gebäudes befindet. Es kann die Gesamtfläche (in m²) der Solarpanels oder die installierte Spitzenleistung (in kWp) angegeben werden. Die erwartete Stromerzeugung wird von den CO₂-Emissionen abgezogen, die durch das Heizungssystem des Gebäudes entstehen.

Solarthermie-Kollektoren

Falls vorhanden, geben Sie bitte die Fläche (in m²) der thermischen Solarkollektoren auf dem Dach, an der Fassade oder in der Umgebung des Gebäudes an. Die erwartete Wärmeerzeugung wird vom Energiebedarf des Gebäudes abgezogen und reduziert dadurch auch die CO₂-Emissionen.

Durchschnittlicher Jahresverbrauch (effektiv)

Sofern vorhanden, kann der durchschnittliche Jahresverbrauch des Gebäudes für Heizung und Warmwassererzeugung angegeben werden. Um witterungsbedingte Schwankungen auszugleichen empfehlen wir, den Durchschnittswert über mindestens 3 Jahre zu verwenden. Je nach Heizungsart bietet das System unterschiedliche Eingabemöglichkeiten. Bei einer Gasheizung ist es beispielsweise möglich, den Jahresverbrauch in Kubikmetern Gas oder in kWh Wärmeenergie anzugeben. Mit diesen Angaben werden dann der Energiebedarf des Gebäudes und die CO₂-Emissionen berechnet.

Basierend auf den spezifischen Gebäudeeigenschaften und den zuletzt durchgeführten Sanierungen ist es möglich, grob abzuschätzen, wann und welche Elemente des Gebäudes erneuert werden müssen. Davon abgeleitet schätzt ein Modell, wie hoch der Investitionsbedarf sein wird. Das Schätzungsmodell basiert auf Benchmarks und Modellen, die IAZI zur Verfügung stehen.

Die Lebensdauer der einzelnen Gebäudeelemente wird aus historischen Daten abgeleitet, während der Betrag anhand des Gebäudeneuwerts ermittelt wird - dieser kann von IAZI geschätzt oder, falls vorhanden, manuell eingegeben werden. Ausserdem besteht die Möglichkeit, anzugeben, ob und wann bestimmte Elemente des Gebäudes renoviert wurden. Zu Informationszwecken kann zusätzlich der in diese Sanierungen investierte Betrag angegeben werden.

Die Ergebnisse der Investitionsrechnung stehen neben den klassischen Bewertungsberichten auch in einem separat erstellten PDF-Bericht zur Verfügung, der direkt vom Assistenten heruntergeladen werden kann.

Für eine detaillierte Investitionsplanung empfiehlt es sich, eine Fachperson hinzuzuziehen.

Gebäudeneuwert

Der Gebäudeneuwert ist die Ausgangsbasis für die Investitionsberechnung und entspricht den Kosten für den Neubau eines ähnlichen Gebäudes mit denselben Eigenschaften. Dieser Wert kann von IAZI automatisch berechnet, manuell aus der Gebäudeversicherungspolice eingegeben oder manuell geschätzt werden.

Bei Eigentumswohnungen bezieht sich der Wert auf das gesamte Gebäude. Anschliessend beziehen sich die Berechnungen und Zahlen auf die betreffende Wohnung.

Quelle für den Gebäudeneuwert

Geben Sie die Quelle für den Neubauwert des Gebäudes an. Mögliche Quellen sind:

- IAZI-Gebäudeversicherungsmodell: Das Modell von IAZI berechnet auf Basis der in der Eingabemaske für die Marktwertermittlung gemachten Angaben einen statistischen Gebäudeversicherungswert. Dieser spiegelt die Kosten für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes an Ort und Stelle wider.
- Gebäudeversicherungspolice: Der versicherte Gebäudeneuwert wird in der Gebäudeversicherungspolice ausgewiesen. Bei alten Policen sollte der angegebene Wert auf die heutigen Baukosten indexiert werden.
- Andere: Die Kosten können manuell geschätzt werden, oder es kann eine andere Quelle verwendet werden (z. B. die effektiven Baukosten).

Bauelemente

Für die Bewertung ist es wichtig zu wissen, welche Elemente in welchem Jahr erneuert wurden. Wenn die Bauarbeiten über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr durchgeführt wurden, geben Sie bitte das Jahr der Fertigstellung an. Wurden die Arbeiten an einem Element hingegen in verschiedenen Jahren durchgeführt, ist das mittlere Jahr der Renovierungsarbeiten anzugeben. Ergänzend ist es möglich, den Betrag der Investition einzutragen, obwohl dieser keine direkte Auswirkung auf die Bewertung hat, da das Schätzungsmodell die Berechnungen auf den Gebäudeneuwert abstützt.

Die Gebäudeelemente sind:

- Dach*
- Fassade und Storen*
- Fenster und Aussentüren*
- Wärmeverteilung*
- Rohrleitungen
- Elektrische Installation
- Heizung und Technik*
- Küche
- Bäder
- Innenausbau
- Umgebung

Die mit einem Sternchen gekennzeichneten Elemente haben ebenfalls Auswirkungen auf die Energieeffizienz des Gebäudes.

6.3 FÖRDERGELDER

Bund und Kantone haben auf Basis des CO₂-Gesetzes (Art. 34) das Gebäudeprogramm erstellt. Die Umsetzung ist kantonal verschieden und basiert auf dem Harmonisierten Fördermodell der Kantone.

Energiefranken ist eine vom Bund geförderte Internetseite, die alle Förderprogramme von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden konsolidiert und einer der folgenden neun Kategorien zuordnet:

- Beratung
- Heizung
- Warmwasser
- Gebäudehülle Sanierung
- Neubau
- Stromerzeugung
- Lüftung
- Geräte, Beleuchtung
- Steuerabzüge

Zusätzlich werden Initiativen regionaler Energieversorger und privater Anbieter angezeigt. Die Daten werden regelmässig aktualisiert.

Im unteren Teil des Wizards können alle Programme von Energiefranken angezeigt werden. Bei Bedarf kann auch ein Report inklusive Links zu den jeweiligen Anbietern erstellt werden. Diese Option findet sich ganz am Ende der Seite.

7 | HÄUFIGE FRAGEN UND ANTWORTEN

MODELLNUTZUNG IM ALLGEMEINEN

7.1

Wie genau ist die hedonische Methode von IAZI?

Wenn die Objektbewertung «grün» («typisch») beurteilt wird, beträgt die Unsicherheit bei der hedonischen Methode von IAZI rund 10%. Dies bedeutet, dass der ermittelte Schätzwert mit grosser Wahrscheinlichkeit innerhalb von $\pm 10\%$ zum Verkaufspreis liegt. Liefert das Modell aufgrund der Objekteigenschaften eine «orange / **» oder «rote / *» Bewertung (leicht atypisch / atypisch) resultiert eine etwas erhöhte Schätzunsicherheit.

Was ist zu tun, wenn der Kaufpreis und die IAZI-Berechnung voneinander abweichen?

Der mit dem hedonischen Modell berechnete Wert stellt keinen Ersatz für den Kaufpreis dar, sondern entspricht der statistischen Berechnung auf Basis aktueller Marktdaten. Der ermittelte Wert spiegelt somit denjenigen Preis wider, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in den vergangenen Monaten erzielt haben. Bei grossen Abweichungen zwischen dem (potentiellen) Kaufpreis und dem errechneten Wert gilt zu prüfen, ob alle Angaben im Modell richtig eingegeben wurden.

Wie und durch wen werden die aktuellen Kaufpreise / Marktpreise an IAZI gemeldet?

Jeder IAZI Kunde liefert monatlich elektronisch die effektiven Freihandtransaktionen an IAZI. Hierbei werden sämtliche notwendigen Mussfelder übermittelt. Die Modelle werden quartalsweise neu berechnet.

Kann die IAZI Bewertung in Randregionen oder Nobelgemeinden wie z.B. Kastanienbaum angewendet werden?

Ja, da das Modell die Gemeinden in ihre Eigenschaften zerlegt und schweizweit vergleicht. Wenn es in einer Gemeinde nur mit Vorbehalt anwendbar ist, wird die Bewertung «orange / **» bzw. «rot / *». Durch die Lieferung von Transaktionen kann sich dies wieder korrigieren.

Können die historischen Baukosten vom IAZI-Wert abweichen?

Ja. Die Tatsache, dass die historischen Baukosten und der Landwert höher oder tiefer sind als der aktuelle hedonische Wert, ist noch nicht sehr aussagekräftig. Ob die Eigenheimkäufer bereit sind, diese Kosten heute auf dem Markt auch zu zahlen, ist die eigentliche Grundfrage, welche die hedonische Methode beantwortet.

Wie geht man damit um wenn die Angabe zur Nettowohnfläche fehlt?

Die Nettowohnfläche ist ein wichtiger Faktor und muss angegeben werden. Ist keine Angabe vorhanden, kann sie anhand des Raumvolumens (Einfamilienhäuser) oder anhand der Zimmeranzahl (Eigentumswohnungen) geschätzt werden (vgl. 2.12). Der Schätzwert wird damit aber ungenauer.

Müssen bei der Nettowohnfläche Wandschränke, Küchenkombination, Badewanne, Dusche usw. mitberücksichtigt werden?

Die aufgezählten Elemente gehören zur Nettowohnfläche dazu. Grob gesagt handelt es sich um die Fläche im Rohbau (abzüglich ein paar Zentimeter für den Verputz).

Der Schätzwert fällt ohne Renovationsjahr höher aus als mit. Müsste dies nicht umgekehrt sein?

Der Schätzwert mit Renovation fällt dann tiefer aus, wenn die Renovation im Vergleich zu keiner Renovation nichts am Zustand verändert hat. Wurde ein Objekt einmal totalsaniert, müsste der Zustand besser sein als wenn dies nie geschehen ist. Eine Sanierung ohne Verbesserung des Zustands ist quasi «vergeudetes Geld».

Wie ist die Bauqualität von Holzhäusern, Fertighäusern oder in Elementbauweise erstellten Objekten zu beurteilen?

Es gibt hierzu keine Standardantwort. Insbesondere neuere Objekte können auch eine sehr gute Bauqualität haben (z.B. sind viele Minergie-Häuser aus Holz). Die verschiedenen Konstruktionsweisen werden auch immer mehr vermischt.

Generell gilt: Zeichen schlechterer Bauqualität sind speziell tiefere Qualität von Wärmedämmung (Isolation) und Schallschutz / Ringhörigkeit (bei Einfamilienhäusern weniger relevant als bei Eigentumswohnungen). Als Richtregel haben Objekte mit Baujahr vor 1980 und keiner umfassenden Renovation eher schlechtere Bauqualität, da erst danach die Richtlinien und Standards erhöht worden sind.

Welches Datum gilt als Transaktionsdatum, wenn zwischen Beurkundung und definitiver Eigentumsübertragung ein grosser Zeitabstand liegt?

Geben Sie in einem solchen Fall das Datum der Eigentumsübertragung an. Es sollte aber nicht mehr als ein Jahr zwischen den beiden Zeitpunkten liegen.

Mit welchem Modell sollen Zweifamilienhäuser bewertet werden?

Das hängt von der Konstruktionsweise ab. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder solche Objekte, die problemlos in ein Einfamilienhaus rück- / umgebaut werden können, sind vorzugsweise mit dem Einfamilienhausmodell zu bewerten. Hierbei gilt es sämtliche Elemente (Anzahl Zimmer, Flächen etc.) als Ganzes zu betrachten.

Bei einem klassischen Doppelhaus besteht zudem die Möglichkeit, beide Wohneinheiten als einzelne Doppelhaushälften im Einfamilienhausmodell zu erfassen. Voraussetzung für die Addition der Werte ist jedoch der Umstand, dass die uneingeschränkte Veräußerbarkeit der einzelnen Einheiten gewährleistet ist.

Für Objekte, welche typische Merkmale eines Mehrfamilienhauses aufweisen, ist das Mehrfamilienhausmodell besser geeignet. Indikatoren sind Zugang zu den Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus, Gleichartigkeit der Wohnungen (Grösse und Ausbau), die Ausnützung des Grundstücks oder auch die Wohnumgebung (Einfamilienhaus- versus Mietwohnungsquartier). Wichtig bei einer Bewertung als Mehrfamilienhaus ist, dass diese unter Berücksichtigung einer realistischen Marktmiete erfolgt.

Im Kanton AG liegt bei neuen Einschätzungen der kantonalen Gebäudeversicherung keine Angabe zur Kubatur mehr vor. Wie ist das Volumen in diesen Fällen zu ermitteln?

Für die Volumenbestimmung empfiehlt sich eine Approximation anhand der Flächenangaben des Gebäudes. Liegt ein Grundrissplan oder eine Verkaufsdokumentation vor, kann basierend auf der Nettowohnfläche die Kubatur via Richtfaktor (siehe 2.15) ermittelt werden. Falls lediglich eine Geschossfläche bekannt ist, gilt es diese zuerst in eine Nettowohnfläche umzuwandeln. In Abhängigkeit des Anteils an Estrich-, Keller- oder Garagenflächen, ist als Faustregel ein Umwandlungssatz von 50% bis 80% zu erwarten. Beachten Sie, dass die Bewertung mit geschätzten Angaben an Genauigkeit verliert.

Wie ist das Feld «Dachstock ausbaubar» zu verstehen?

Ist der Dachstockausbau bei einem Objekt nicht möglich, heisst dies, dass er entweder bereits ausgebaut ist, oder dass ein Ausbau grundsätzlich nicht möglich ist (z.B. bei Flachdach oder gesetzlichen Einschränkungen). In diesen Fällen ist das Feld mit «Nein» auszufüllen.

Der Schätzwert fällt mit der Möglichkeit, den Dachstock auszubauen, tiefer aus als ohne. Weshalb?

Wenn Sie nur das Feld «Dachstockausbau» verändern, geben Sie indirekt an, ob das gesamte Raumvolumen ausgebaut ist oder ob noch ein Teil im Rohbau ist (=unausgebauter Dachstock). Ausgebautes Volumen ist mehr Wert als unausgebautes, deshalb die Preisreduktion. Änderungen an diesem Feld sind immer mit einer Veränderung der Nettowohnfläche verbunden: Wird ein Dachstock neu ausgebaut, muss sich die Nettowohnfläche erhöhen. Eventuell sind auch die Badezimmer- sowie die Zimmeranzahl anzupassen.

Wie werden Objekte mit Baulandreserven behandelt?

Objekte bis 1'400m² können hedonisch bewertet werden (Ampelfarbe wechselt von «grün» auf «orange» oder «rot», wenn die Fläche zu gross wird). Flächen, die diesen Wert übersteigen, müssen separat geschätzt werden. Für eine korrekte Wertermittlung gilt es Baulandreserven separat zum hedonischen Wert (auf Basis der für das Objekt benötigten Grundstücksfläche) aufzurechnen.

Wie werden Bauernhäuser bewertet?

Bauernhäuser können nur bedingt hedonisch bewertet werden. Es gelten andere Vorschriften und Normen (vgl. z.B. Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht), weshalb in solchen Fällen die Anwendung des Realwert-Moduls empfohlen wird.

Weshalb kann bei der Parkierungsmöglichkeit nicht angegeben werden, ob die Kubatur der Garage im Einfamilienhaus integriert ist oder nicht?

Die Kubatur separater Garagen ist im Normalfall in der Gesamtkubatur integriert. Wird nachträglich eine separate Garage angebaut, muss nicht nur das Feld «Anzahl separater Garagen», sondern auch die Kubatur insgesamt erhöht werden (vgl. 2.36).

Wie ist bei einer Totalsanierung vorzugehen?

Neben dem Jahr der letzten grossen Renovation muss auch der Zustand angepasst werden. Die einzelnen Faktoren sind nicht unabhängig voneinander. Wenn jemand sein Haus renoviert, sollte sich auch der Zustand (z.B. von «schlecht» auf «gut» bis «sehr gut») verändern. Das Baujahr dagegen wird belassen.

Sehr alte Objekte erscheinen als ungewöhnlich, obwohl sie dank einer vollständigen Aushöhlung neuen Standards entsprechen.

Ist ein sehr altes Gebäude (z.B. Baujahr 1830) zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. 1985) vollständig ausgehöhlt und quasi neu «errichtet» worden, muss für eine angemessenere Bewertung das Jahr der Aushöhlung als Baujahr angegeben werden. Achtung: Die Aushöhlung muss dafür in Baustandards und Kosten einem Neubau entsprechen!

Die Wertquote kann nur in Tausend angegeben werden. Was tun bei 10'000er Anteilen?

In einem solchen Fall wird der Anteil auf Tausendstel auf- oder abgerundet.

Worauf sollen sich Anzahl Wohnungen im Gebäude beziehen, wenn die Überbauung aus mehreren Gebäuden besteht? Und was ist mit der Wertquote?

Wenn die Überbauung räumlich so gestaltet ist, dass die einzelnen Gebäude wie selbstständige Bauten wirken, beziehen Sie sich für die Anzahl Wohnungen nur auf das einzelne Gebäude. Die Wertquote verändern Sie aber nicht.

Wie soll ich damit umgehen, wenn in der Wertquote nicht alle zugehörigen Elemente abgedeckt sind?

Je nach Konstrukt kann es sein, dass in der Wertquote nicht alle der Wohnung zugehörigen Elemente angerechnet sind, wie z.B. Miteigentumsanteile an Garagen, Sondernutzungsrechte von Zusatzräumen etc. Verändern Sie die Wertquote trotzdem nicht, aber achten Sie darauf, dass diese Zusatzwerte anderweitig in die Bewertung einfließen, indem Sie z.B. die Anzahl Garagen, Wohnfläche / Zimmeranzahl bei Zusatzräumen (vgl. Kapitel 4) oder die Balkonfläche anpassen.

EWO mit «Anmerkungsparzelle». Das Objekt besteht aus 2 Bestandteilen mit unterschiedlicher Wertbasis (z.B. Haus Grundstück A, Garage Grundstück B).

Die Wertquote beinhaltet alles (also auch Parkplatz, Bastelräume etc.). Unser Modell berücksichtigt nur Wertquoten desselben Objektes aus einer einzelnen Wertbasis. Es ist nicht möglich Teile aus einer anderen Wertbasis im Modell einzugeben, diese müssen separat berechnet werden.

Was ist zu tun, wenn eine Gartenwohnung über keinen Balkon, aber über einen exklusiven Gartenanteil (Sondernutzungsrecht) verfügt?

Das Verfügen über einen Balkon ist bei Eigentumswohnungen sehr wertrelevant. Bei Gartenwohnungen, die über einen exklusiven Gartenanteil verfügen, kann daher ein Teil davon als Balkonfläche eingegeben werden. Orientieren Sie sich zur Bestimmung der angemessenen Fläche an der Grösse der Balkone der darüberliegenden Wohnungen sowie an der Fläche der befestigten Quadratmeter (Sitzplatz).

Wie wird die Liegenschaftskategorie ermittelt?

Die Liegenschaftskategorie wird vom Modell anhand des Mietanteils aus kommerzieller Nutzung sowie der eingegebenen Flächen ermittelt. Hierfür werden folgende Kriterien angewendet:

Wohnliegenschaften:

Wohnmieterträge mind. 85% der gesamten Mieterträge &
kommerziell genutzte Flächen max. 15% der Hauptnutzfläche

Gemischt-genutzte Liegenschaften:

Geschäftsmieterträge zwischen 15% und 85% der gesamten Mieterträge &
kommerziell genutzte Flächen mind. 15% der Hauptnutzfläche

Büro-/Gewerbeliegenschaften:

Geschäftsmieterträge mind. 85% der gesamten Mieterträge &
Wohnfläche max. 15% der Hauptnutzfläche

Wenn ein Objekt obige Kriterien nicht erfüllt, erfolgt die Einteilung in die Liegenschaftskategorie ausschliesslich anhand des Anteils an kommerziellen Mieterträgen. Gleichzeitig führen inkonsistente Eingaben zu einer Veränderung der Ampelfarbe.

Kann der Markt-Kapitalisierungssatz von IAZI auch ausserhalb der Zentrumslagen angewandt werden?

Ja, da die Makrolage sämtlicher Schweizer PLZ / Ort-Kombinationen als Inputfaktor in das Modell für die Bestimmung des Marktkapitalisierungssatzes einfließt.

Weshalb ist die Angabe zur Investitionshöhe bei grossen Sanierungen nicht obligatorisch?

Durchgeführte Renovationen schlagen sich im Zustand nieder. Wurde ein Objekt kürzlich saniert, ist der Zustand entsprechend als «gut» oder «sehr gut» zu beurteilen. Die Investitionen und deren Zeitpunkt werden daher im Zustand implizit abgebildet, ohne dass Betrag und Jahr bekannt sein müssen. Es sind aber wertvolle Informationen zur Validierung.

Wie sind Einnahmen von Parkplätzen zu taxieren? Gelten diese als Wohn- oder Geschäftsmieteinnahmen?

Parkplatzmieten für Wohnungsmieter werden den Wohnmieteinnahmen angerechnet, alle anderen den Geschäftsmieteinnahmen.

8 | ÜBERSICHT GEBÄUDEVERSICHERUNGEN

	GVA	SIA 116	SIA 416	Eigene Norm	Bemerkung
AG	kantonal	x			
AI	privat				
AR	kantonal	x			
BE	kantonal	x	x	x	GVB-Norm
BL	kantonal		x		bei Bestehenden: SIA 116
BS	kantonal	x			
FR	kantonal	x			Leicht angepasst
GE	privat				
GL	kantonal	x			
GR	kantonal	x	x		bei neuen Objekten SIA 416
JU	kantonal			x	
LU	kantonal	x			
NE	kantonal		x		Angepasst
NW	kantonal	x			
OW	privat				
SG	kantonal	x	x	x	abhängig von Alter und Schätzer
SH	kantonal	x			
SO	kantonal			x	Angelehnt an SIA 116
SZ	privat				
TG	kantonal	x			
TI	privat				
UR	privat				
VD	kantonal			x	
VS	privat				
ZG	kantonal			x	Angelehnt an SIA 416
ZH	kantonal			x	Angelehnt an SIA 416

Stand März 2015 gemäss Auskunft der Gebäudeversicherungsämter.

9 | STICHWORTVERZEICHNIS

A

Abschreibung Gebäude	25
Aufzüge (Anzahl)	11
Art des Rechtsgeschäfts	12

B

Badezimmer / Nasszellen (Anzahl)	11
Balkon- und Terrassenfläche	6
Baujahr	8
Baukosten	24
Bauqualität	9
Bauqualität (Beispiele)	18
Baurecht / Ablauf	10
Bemerkungen	12

D

Dachstock ausbaubar	7
Datum der Transaktion	13

E

Energie- und CO ₂ -Rechner	27
---------------------------------------	----

F

Ferienobjekt	7
Fördergelder	30
Fragen zu Eigentumswohnungen	35
Fragen zu Einfamilienhäusern	34
Fragen zu Renditeliegenschaften	36

G

Gebäudetyp	4
Grundbuchangaben	3
Grundstücksfläche	7

H

Haustyp	4
---------	---

I

Investitionsrechner	29
---------------------	----

K

Kaufpreis	13
Kommerzielle Nutzflächen	6

L

Lage im Gebäude	5
Lage der Wohnung im Gebäude (Beispiele)	20
Lage im Ort	3

Lage im Ort (Beispiele)	14
Lageklasse	25
Luxusobjekt	7
Luxusobjekt (Beispiele)	22

M

Mehrgeschossig / Maisonnette	4
Mietanteil Geschäft	12
Miete	12
Mietertrag effektiv pro Jahr	12
Mietwert nachhaltig pro Jahr	12
Minergie	9
Mitfinanzierte Sanierung	13
Modellnutzung im Allgemeinen	32

N

Nebenkosten	25
Nettowohn- / Nettonutzfläche	5

P

Parkierungsmöglichkeiten (Anzahl)	11
Parkplätze	11
Postleitzahl/Ort	3

R

Realwert	24
Rechtsgeschäft	12
Renovation / Jahr	8

S

Sanierungskosten	25
Separate WC (Anzahl)	11
Spezialräume (Bastelräume, Keller- / Estrichzimmer)	22
Spezifikation der qualitativen Kriterien	14
Standort in der Gemeinde	14
Status Geschäft	13
Stockwerk	5
Stockwerke (Anzahl)	11
Strasse und Hausnummer	3

V

Verzeichnis Gebäudeversicherungen	38
Volumen und verwendete Norm	6

W

Wertquote / Miteigentumsanteil	7
Wertrelevante Servitute	10
Wintergärten	23
Wohnungen im Gebäude (Anzahl)	4
Wohnungssplit / Anzahl Wohnungen	10
Wohnungstyp	4

Z

Zählweise Zimmer	10
Zimmer (Anzahl)	10
Zustand des Gebäudes / der Wohnung	16
Zustand Gebäude	8
Zustand Wohnung	8