# Immobilienbewertung

**Objektbezeichnung** 3.5-Zimmer Eigentumswohnung

StwE S85 Nr. B4 im 1.OG links mit Tiefgaragenplätze Nr. 19 + 23

Liebenfelserstrasse 18 8506 Lanzenneunforn

**Eigentümer** Oleg Sawatzky

Im Cheracker 6a 8506 Lanzenneunforn

Auftraggeber Amt für Betreibungs- und Konkurswesen

Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld

Herr Raphael Weinhold St. Gallerstrasse 4 8510 Frauenfeld

Schätzungsexperte Martin Jenni

Immobilienschätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau

Altweg 23 8500 Frauenfeld

Stichtag 16. Dezember 2022

Gutachtennummer fb023



## Inhaltsverzeichnis

Wertübersicht	1
Kennzahlen	2
Auftrag und Grundlagen	3
Standort und Marktlage	4
Grundstückbeschrieb	6
Objektbeschrieb	8
Raumprogramm	10
Vorbehalte und Beilagen	11
Anlagewert Anlageteile	12
Ertragswert	13
Mietertrag / Mietwert	14
Nutzungskosten	15
Rückstellung Substanzwert	16
Landwert	17
Definitionen	19
Glossar	20
Bilddokumentation	21

## Wertübersicht

Ertragswert 650'000 CHF
Realwert 660'000 CHF
Verkehrswert 660'000 CHF

## Zusammenfassung

Ein objektiver heutiger Verkehrswert von total <u>Fr. 660'000.--</u> für die *StwE-Einheit S85 Nr. B4 im 1.OG links als 3.5-Zimmerwohnung* mit den zwei *Tiefgaragenplätzen Nr. 19* + 23 darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte heute auch ein leicht höherer Wert aber auch ein leicht tieferer Preis (Angebot, Objektzustand und Alter, Verkaufszeit, kein Aufzug, etc.) erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und meinen Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten

Wert.

Diese Expertenbeurteilung ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Schätzungsexperte

Frauenfeld, 13. Januar 2023

Der Experte:

Martin Jenni Immobilienschätzer

## Kennzahlen

## Werte

Verkehrswert	663'000 CHF
Ertragswert	651'000 CHF
Realwert (Bauten-Zeitwert + Landwert)	665'000 CHF
Bruttorendite auf Mietwert	3.42 %
Bauten-Neuwert	519'000 CHF
Bauten-Zeitwert	501'000 CHF
Landwert	163'000 CHF
Erträge und Kosten	
Mietwert (Soll-Ertrag)	22'265 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	3'559 CHF
Betriebskosten BK	600 CHF
Verwaltungskosten VK	900 CHF
Instandhaltungskosten IHK	2'059 CHF
Entwertung / Instandsetzung	
Technische Entwertung	18'000 CHF
Entwertungsanteil in %	3 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	4'195 CHF
Flächen und Volumen	
Grundstücksfläche GSF	114 m²
Gebäudevolumen GV	588 m³
Vermietbare Fläche VMF	78 m²
Kennzahlen	
Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF	5'812 CHF/m2
Verkehrswert / Gebäudevolumen GV	1'127 CHF/m3
Verkehrswert / Vermietbare Fläche VMF	8'440 CHF/m2
Mietwert / Vermietbare Fläche VMF	284 CHF/m2
Nutzungskosten / Vermietbare Fläche VMF	45 CHF/m2
Erneuerungsrate ENR / Vermietbare Fläche VMF	53 CHF/m2
Nutzungskosten / Mietwert	15.99 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	18.84 %
Instandhaltungskosten IHK / Bauten-Neuwert	0.40 %
Erneuerungsrate ENR / Bauten-Neuwert	0.81 %

## Auftrag und Grundlagen

#### Schätzer / Experte

Martin Jenni GmbH

Martin Jenni

Immobilienschätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau

Altweg 23 8500 Frauenfeld

Tel: +41 (0)52 721 17 77 E-Mail: jenni@stafag.ch

#### **Auftrag und Bewertungszweck**

Die Bewertung erfolgt zur Wertbestimmung des aktuellen Verkehrswertes für die geplante Verwertung.

#### **Besichtigung und Stichtag**

Die Besichtigung hat am 16. Dezember 2022 im Beisein von Herrn Roland Leu und Herrn Raphael Weinhold vom Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld und der Mieterin stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt. Es konnte die gesamte Wohnung inkl. allen Nebenräumen komplett besichtigt werden.

Als Bewertungsstichtag gilt der 16. Dezember 2022. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

#### Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Liegenschafts-Bewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszüge Terravis vom 13.10.2022
- Kaufvertrag vom 29.03.2018
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung Wohnungen vom 07.09.2017
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung Tiefgarage vom 01.12.2016
- Aufteilungspläne der StwE's im Reglementanhang
- Gebäudeversicherungspolice vom 23.06.2020
- Nebenkostenabrechnungen 2019 2021
- Protokolle / Einladungen StwE-Versammlungen 2019 und 2020
- Bau- und Zonenordnung

## Standort und Marktlage

#### Makrolage

Die Politische Gemeinde Herdern befindet sich auf dem Seerücken an Südhanglage zwischen Frauenfeld und dem Untersee. Die Gemeinde besteht aus den beiden Dörfern Lanzenneunforn und Herdern sowie den Weilern Wilen, Ammenhausen, Kugelshofen und Liebenfels. Die Gemeinde bietet Kindergarten und Primarschulen an. Die Oberstufe befindet sich in Hüttwilen, die Kantonschule (Gymnasium) in Frauenfeld. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt zurzeit gut 1'100 Personen. Der Gesamtsteuerfuss ohne Kirche beträgt 255% und liegt damit im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022). Der Gesamtsteuerfuss für juristische Personen beträgt 279.0% und liegt damit bereits im oberen Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022). Verkehrstechnisch ist Herdern erschlossen mit Postauto und Publicar zum Bahnhof Frauenfeld oder Richtung Untersee / Schaffhausen. Der Autobahnanschluss Frauenfeld West wird in rund 5-10 Minuten erreicht. Die Infrastruktur der Gemeinde ist mit einem Dorfladen (Schloss), Post und Kirchen abgedeckt. Naherholungsgebiete befinden sich in nächster Nähe.

#### Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich nordostseitig an der mässig stark befahrenen Liebenfelserstrasse leicht erhöht im alten Dorfkern von Lanzenneunforn mit recht guter Besonnung vorallem am Nachmittag / Abend. Engeschränkte Fernsicht ist in den oberen Etagen vorhanden. Das Ortszentrum mit der Postautohaltestelle liegt in rund 150 Metern Entfernung und die Autobahnzufahrt Frauenfeld Ost zur A7 ist in knapp 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Grössere Läden befinden sich in Frauenfeld, der Ort verfügt über keinen eigenen Laden mehr.

#### Marktsituation

Trotz ländlicher Gemeinde recht gesuchte Objekte vorallem zur privaten Selbstnutzung mit einer kürzeren bis mittleren Verkaufsdauer. Statistische Daten von Wüest und Partner AG, Stand 04/2022 besagen für die Gemeinde Herdern:

**Mietwohnungen:** Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 190 pro m² und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.6% über dem Schweizer Referenzwert von 2.0%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.5% (Schweiz: 5.8%). In Herdern gibt es total 520 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 27.3%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 12 neue Wohnungen gebaut, was 4.8% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

## Standort und Marktlage

Eigentumswohnungen: Der mittlere Kaufpreis für

Eigentumswohnungen liegt bei CHF 6'520 pro m², 18.5% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 8'000 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.6% über dem Schweizer Referenzwert von 2.0%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 16.4% (Schweiz: 4.0%). In Herdern gibt es total 520 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 23.8%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 12 neue Wohnungen gebaut, was 4.8% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

#### Vermietung

Bei einer Eigentumswohnung handelt es sich in der Regel um kein Renditeobjekt, wird momentan noch fremd zu recht günstigen Konditionen vermietet. Miete inkl. NK und 1 TGPP Fr./Mt. 1'650 + 50. Diese Fremdvermietung dürfte nicht voll kostendeckend sein. Statistikwerte nachstehend, für Lanzenneunforn sicherlich etwas tiefer. Diese Werte gelten jeweils inkl. Parkierung.

Die Statistik der Marktmietwerte des Kantons Thurgau 2022 gibt für die Gemeinde Herdern eine Flächenmiete bei Mietwohnungen von Fr./m2a 184.-- an.

## Grundstückbeschrieb

#### Grundstück

#### Im Grundbuch Herdern

### Stammgrundstück:

Liegenschaft Nr. 2041 mit 850 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten mit:

- Mehrfamilienhaus Nr. 302.326 mit 211 m2 Grundfläche und 358 unterirdische Fläche als Tiefgarage 4'593 m3 Volumen GVTG, Baujahr 2018; Vers.-Neuwert 2020 Fr. 2'340'000.--
- Freie Umgebungsfläche Garten 555 m2; Plätze 84 m2

**StwE-Einheit:** Stockwerkeigentum S85 mit 121 /1000 Miteigentum an Liegenschaft Nr. 2041 mit Sonderrecht an:

- 3.5 Zimmerwohnung Nr. B4 im 1.OG links (süd); mit Kellerabteil B4
- 2 Tiefgaragenplätze Nr. 19 + 23; M92 + M96 mit jeweils 1/20 Miteigentum an der Tiefgarageneinheit S90 mit 60/1000 Miteigentum am Gesamtobiekt.

## An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Dem Gutachten liegen die detaillierten Grundbuchauszüge ohne Detailbelege bei. Die Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen nicht wesentlich und regeln vorallem den Bestand des Gebäudes sowie mit den Nachbarbauten und deren Erschliessung für die StwE-Einheiten. Es sind Mitbenützungen des Kinderspielplatzes und der Besucherplätze eingetragen.

Die detaillierten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten können dem Grundbuchauszug im Anhang entnommen werden.

# Erschliessung, Grundstückform, Topografie

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Westen und zu den Besucherplätzen von Süden. Der Hauszugangsweg liegt auf der Ostseite (auch mit Wegrecht für die oberen Häuser). Das Grundstück ist heute mehrheitlich ausgeebnet; die Form stark verwinkelt.

Bei den Nachbarliegenschaften handelt es sich um Wohnbauten und mehrheitlich ehemalige Landwirtschaftsbauten.

## Bauvorschriften, Nutzungsreserven

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung zum grösseren Teil in der Dorfkernzone D3 und ein kleinerer Bereich in der Dorfzone D2.

Die Bauzone D3 legt folgende baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer: keine Beschränkungen
- Max. traufseitige Fassadenhöhe 10.00 m
- Max. giebelseitige Fassadenhöhe 14.50 m
- Dachform nur Satteldächer
- Grenzabstände klein 4.00 m und gross 4.00 m
- Max. Gebäudelänge 40.00 m
- > Im Rahmen der Gesamtüberbauung wird die zulässige Ausnützung voll ausgeschöpft. Es dürften keine Erweiterungen mehr möglich sein.

## Grundstückbeschrieb

## **Altlasten**

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) ist auf der Parzelle kein Eintrag oder Hinweis vorhanden (elektronische Abfrage: 16.12.2022).

## Objektbeschrieb

#### Konstruktion

4-geschossiges freistehendes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, voll unterkellert und im UG allseitig überragend, Dachgeschoss inkl. Kehlböden voll ausgebaut, mit Tiefgarage und Raumeinbauten im Kellerbereich.

Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung, beidseitig verputzt und gestrichen. Im UG Betonaussenwände sicht, Innenwände KN-Mauerwerk mit Abrieb, alles ausser Betonboden in der Garage gestrichen; Betondecken im UG sicht gestrichen, Unterlagsböden und Fussbodenheizung; Satteldach mit Doppelfalzziegeln und Unterdach, voll gedämmt, Vordach in Holzkonstruktion, Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink. Fenster in Kunststoff 3-fach IV-verglast, Sonnenschutz mit Faltrollläden elektrisch.

Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe aussen aufgestellt als Zentralheizung, Boiler über WP oder elektrisch. Elektroinstallationen in normalem ETW-Standard; Küche in Kunstharz mit Granitabdeckung in normalem Standard.

Bad und Gäste-WC / Dusche mit eher einfacherem Apparatestandard ausgerüstet ohne Möbel. Die Innenausbauten sind objekttypisch und recht zeitlos mit Plattenböden, Zimmer Laminat, Wände Abrieb und Decken Gipsglattstrich, mit normalen Gebrauchsspuren.

Auf dem Dach ist ein Photovoltaikanlage erstellt worden. Die Leistung wurde nicht angegeben, die Fläche beträgt in der Schräge gemessen rund 80 m2. Es besteht keine Grundbucheintragung zur Solaranlage, daher kann davon ausgegangen werden, dass die Produktion zur Deckung des Allgemeinstromverbrauchs und Einspeisungsvergütungen zu Gunsten aller Stockwerkseinheiten genutzt wird. Gemäss Solarrechner beträgt die Leistung dieser Anlage gut 9 kWp und die zu erwartende Jahresproduktion rund 8'500 kWh.

Nach Auskunft bei der Verwaltung Kramer Immobilien, Herr Kramer ist diese Anlage erst seit Herbst 2022 in Betrieb, da diese vorher falsch angeschlossen war. Daher fehlen noch aktuelle Produktionszahlen.

#### Konzeption

Zu diesem Mehrfamilienhaus **fehlt ein Velokeller** sowie ein **Trocknungsraum**. Zudem sind die Kellerabteile sowie der Technikraum **sehr klein bemessen**. Die einzige Fahrradabstellmöglichkeit ist im UG unter der Treppe. Zudem sind die im Plan **eingezeichneten Veloparkplätze beim Eingang nicht erstellt** worden.

#### Objektgeschichte

Das Objekt wurde gemäss Gebäudeversicherung im Jahr 2018 erbaut und befindet sich im damaligen Zustand und in der Urprungsgrösse ohne grössere Erneuerungen.

#### Bauzustand, Unterhaltsbedarf

Der Bauzustand wirkt als gut unterhalten, recht gepflegt mit den üblichen Gebrauchsspuren.

## Objektbeschrieb

#### Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebungsanlagen sind in einem einfacheren und zweckmässigem Standard erstellt. Der Zugangsweg sowie die drei Aussenparkplätze (Annahme Besucherplätze da im Reglement nicht anders deklariert) sind mit Betonverbundsteinen gepflästert. Die teils gedeckten Sitzplätze sind mit Gartenplatten belegt. Die Grünflächen waren mit Rasen begrünt (heute ungepflegt verkrautet) und jeweils mit Buschhecken eingefriedet. Nordostseitig besteht ein Kinderspielplatz mit Schaukel und Turm mit Holzschnitzelbelag. Südseitig vor dem Haus stehen die zwei Wärmepumpenaussengeräte (seien bereits erneuert worden), der Abschluss zur Tiefgarageneinfahrt bildet die Betonmauer mit Metallgeländer.

> Die im Plan eingezeichneten Veloparkplätze beim Eingang sind nicht erstellt worden.

Von den Umgebungsflächen sind zu dieser Wohnung keine Flächen als Sondernutzungsrecht ausgeschieden.

- Sitzplatz 32 m2 südwest mit Betonpalisadenabschluss zur Strasse und Grünflächen süd- und ostseitig ca. 65 m2 zur StwE S83 B2 EG links (nicht bewertet).
- Sitzplatz 33 m2 nordwest mit Steinkorbabschluss zur Nachbarparzelle nordwest und Grünflächen nord- und ostseitig ca. 105 m2 zur StwE S82 B1 EG rechts (nicht bewertet).
- > Somit verbleiben ca. 404 m2 als allgemeine freie Umgebungsflächen.

## Raumprogramm

#### Untergeschoss

Grundrissdetaillierungen siehe auch Planbeilagen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert (seitlich jeweils überragend), vorwiegend mit der Tiefgarage.

- Gemeinsame Räume:

Innentreppenhaus zweiläufig mit Personenlift und kleinerem Vorplatz; Zugang zur Tiefgarage mit total 20 Plätzen und Solartechnik; davon Zugänge zu den sechs kleinen Kellerräumen (jeweils zu den Wohnungen zugewiesen) und zum kleinen Technikkeller ost mit der Luft-Wasserwärmepumpe (Aussengerät bei den Parkplätzen südseitig) sowie Verteilungen / Boiler / Elektrotableau und Werkleitungseinführungen. Lavabo mit Abwasserpumpenschacht.

- > Zu diesem Mehrfamilienhaus fehlt ein Velokeller und ein Trocknungsraum. Zudem sind die Kellerabteile sowie der Technikraum sehr klein bemessen. Die einzige Fahrradabstellmöglichkeit ist unter der Treppe.
- Bereiche mit Sondernutzungsrecht zu dieser StwE S85:
   Zwei Tiefgaragenparkplätze Nr. 19 + 23 sowie das Kellerabteil B4 neben dem Treppenzugang (fehlende Brandschutztüre).

## **Erdgeschoss**

Grundrissdetaillierungen siehe auch Planbeilagen.

- Gemeinsame Räume:
   Gedeckter Osteingang zum Innenvorplatz mit Treppenhaus offen zweiläufig zum UG und OG sowie 8-Personenaufzug.
- StwE S82 Nr. B1 3.5-Zi EG rechts (Nord) (nicht bewertet)
- StwE S83 Nr. B2 3.5-Zi EG links (Süd) (nicht bewertet)

#### **Obergeschoss**

#### 1. Obergeschoss:

- StwE S84 Nr. B3 3.5-Zi 1.OG rechts (Nord) (nicht bewertet)
- StwE S85 Nr. B4 3.5-Zi 1.OG links (Süd):

Entrée / Garderobe / Korridor innenliegend offen zum Wohnbereich mit der Elektrounterverteilung; gefangenes Gäste-WC mit Lavabo und Dusche nord; Bad ost mit Wanne / WC / Lavabo / Handtuchradiator und Waschmaschine / Tumber (diese zwei Geräte seien im Mietereigentum); Elternzimmer südost; Zimmer süd; offenes Wohnzimmer westseitig über die gesamte Wohnungsbreite mit Fenstertüren zum gedeckten Westbalkon in guter Grösse; offene Wohnküche eine Front und mit Insel als Zusatzfront in Kunstharz seidenglanz mit Granitabdeckung in normalem Standard.

2.OG und 1.+2.DG weitere 4 Eigentumswohnungen nicht bewertet.

## Vorbehalte und Beilagen

#### Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Begehung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben.

Dieses Gutachten ist ausschliesslich für die Auftraggeber bestimmt und darf nur mit deren Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Der Schätzer haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

## Berechnungsblätter

- Anlagewert
- Ertragswert
- Mietwert
- Rückstellung / Substanzwert
- Landwert

#### Beilagen

- Grundbuchauszüge Terravis
- Gebäudeversicherungspolice
- Aufteilung der StwE vom Reglement- Nebenkostenabrechnungen 2022
- Situation GIS 1:500
- StwE-Aufteilungspläne
- Auszüge aus dem Öreb-Kataster
- Situationsfoto

## Anlagewert Anlageteile

	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
	668'707	-17'816	650'891
	668'707	-17'816	650'891
	Neuwert	Entwertung	Zeitwer
r. 19 + 23	509'684	17'553	492'131
	9'418	262	9'156
	0	0	0
	519'102	17'815	501'286
	Fläche	Wert per m2	Landwer
	114	1'433	163'402
			163'402
			Sachwer
			664'688
			Mischwer
			661'239
Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigier
2022	1'340		1'340
Garagen.			
-			1'340
			662'579
	2022	Objekt 668'707 668'707  Neuwert  7. 19 + 23 509'684 9'418 0 519'102  Fläche 114  Jahr Betrag 2022 1'340	Neuwert   Entwertung

## Ertragswert

## Gesamtanlage

Kapitalwert	ale	ewide	Rente
Nabilalwell	aıə	ewide	Velife

Position	2022(0)
Ertrag	22'413
Eigentumswohnung	15'700
Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)	2'640
Diverser Ertrag	148
Konsumtiver Nutzungszuschlag	3'925
Nutzungskosten	-1'500
Betriebskosten	-600
Verwaltungskosten	-900
ENR	-4'195
Total I	16'718
Basis Kapitalisierung	16'718
Zinssatz KAP	2.50%
Exit Total Kapitalwert Objekt	668'707
Technische Entwertung	-17'815
Total II	-17'815
Total IV diskontiert	650'892
Ertragswert	650'892
Bruttorendite	3.44%
Nettorendite (Total I)	2.57%

## Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				2.50%	16'718
Basiszinssatz	(Referenzzins mit Zuschlag 1.25 %)	2.50%	100.00%	2.50%	16'718
Total				2.50%	16'718

## Mietertrag / Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Eigentumswohnung S85 Nr. B4 + Tiefgaragenplätze Nr. 19 + 23	VMF	78 m²				286	1'868	22'413
Eigentumswohnung	VMF	78 m²				200	1'308	15'700
3.5-Zi. WHG EG S82 B1	VMF	78 m²				200	1'308	15'700
Eher kleinflächige Wohnung	g aber in anspr	echendem Sta	andard mit	gedecktem E	Balkon wests	seitig.		
Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)	PPI	St					220	2'640
Garagenplätze	PPI	2 St				1'320	110	2'640
Normal grosse Tiefgaragen	plätze ohne Ab	trennung, ehe	r schmal.					
Diverser Ertrag							12	148
Photovoltaikanlage		1 LE				148	12	148

- Photovoltaik Solaranlage auf dem Hausdach (geschätzte Leistung gut 9.0 kWp). Der zu erwartende Gesamtstromertrag pro Jahr beträgt gemäss Angaben im Solar-Rechner durchschnittlich rund 8'500 kWh. Berechnet mit einem mittleren Tarif ab 2023 von rund 0.20 Fr./kWh ergibt dies ein zu erwartender Jahresertrag von rund Fr. 1'700.--.
- Unter Berücksichtigung der Instandhaltungskosten von rund 15% pro Jahr und der prognostizierten Degradation von durchschnittlich 10 - 20% (nach Ablauf der KEV-Beiträge ein angenommener deutlicher Minderertrag durch tiefere Strompreise) ist der Wert für den Jahresertrag der Anlage deutlich tiefer anzusetzen.
- Für die Berechnung mit dem zu erwartenden Gesamtstromertrag pro Jahr von 8'500 kWh und einem Ertrag von 0.13 Fr./kWh ergibt dies ein Jahresertrag für die Berechnung von rund Fr. 1'100.--.
- > Davon als Anteil der Gesamtwertquote 134 / 1000 ergibt dies ein Ertrag pro Jahr für diese StwE von rund Fr. 148.--

Konsumtiver	15'700 %R	25.000	327	3'925
Nutzungszuschlag	A	%		
Konsumtiver	15'700 %R	25.000	327	3'925
Nutzungszuschlag	Α	%		

Da es sich bei einer Eigentumswohnung in der Regel um ein reines Konsumobjekt (kein Renditeobjekt) handelt rechne ich einen konsumtiven Nutzenzuschlag für den Ertrag.

## Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	22'413	15.879%	3'559	
Betriebskosten	22'413	2.677%	600	
Versicherungen, Abgaben, Steuern	22'413	2.677%	600	
Verwaltungskosten	22'413	4.016%	900	
Verwaltungskosten	22'413	4.016%	900	
Instandhaltungskosten	519'102	0.397%	2'059	
Unterhalt (Instandhaltungskosten)	519'102	0.397%	2'059	

## Rückstellung Substanzwert

Bauteil	Menge ME	Betrag/ME	Neuwert	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total			519'102		4'195			17'815	501'286
Eigentumswohnung S85 Nr. B4 + Tiefgaragenplätze Nr. 19 + 23	588 m³	866.81	509'684	45	4'134	4	3%	17'553	492'131
Bauwerk	588 m³	795.24	467'600	45	3'858	4	4%	16'383	451'217
Konstruktion	588 m³	230.00	135'240		109	4	4 /0	464	134'776
128 / 1000 vom Gesa bewertende StwE-Eir	amtvolumen 4'593 r			100	109	4		404	134 770
Hülle	588 m³	140.00	82'320	50	539	4	3%	2'290	80'030
Ausbau	588 m³	180.00	105'840	30	1'887	4	8%	8'014	97'826
Technik	588 m³	150.00	88'200	35	1'198	4	6%	5'085	83'115
Tiefgaragenplätze	2 St	28'000.00	56'000	75	125	4	1%	530	55'470
Baunebenkosten	467'600 %RA	9.000%	42'084	50	276	4	3%	1'171	40'913
Baunebenkosten	467'600 %RA	9.000%	42'084	50	276	4	3%	1'171	40'913
Umgebung	54 m²	174.40	9'418	50	62	4	3%	262	9'156
Umgebung	54 m²	160.00	8'640	50	57	4	3%	240	8'400
Freie Umgebungsflächen bearbeitet	54 m²	160.00	8'640	50	57	4	3%	240	8'400
- Allgemeine freie Um - Davon 128 / 1000 V = 134 / 1000 von 40 Der Wert gilt inkl. Er	Vohnung zuzüglich 4 m2 = rund 54 m2	2 x 3 / 1000 TO							
Baunebenkosten	8'640 %RA	9.000%	778	50	5	4	3%	22	756
Baunebenkosten	8'640 %RA	9.000%	778	50	5	4	3%	22	756

## Landwert

## Hausparzelle 2041

## 6) Relativer Landwert über Zeitwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	114
Zeitwert	501'286
Eigentumswohnung S85 Nr. B4 + Tiefgaragenplätze Nr. 19 + 23	492'131
Umgebung	9'156
Lageklassen Punkte Parzelle	3.93
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	24.58%
Landwert aus Basisberechnung	163'403
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	163'403
Landwert	163'403
Landwert per m2	1'433
Relativer Bauwert	501'286

## Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		3.93
Lageklassentabelle Wohnen		3.93
A Standort A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse	<b>3.00</b> 3.00
B Nutzung B1 Bauzone, Zonenkonformität B2 Bauliches Nutzungsmass B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen Höhere Ausnutzung, AZ 0.8 - 1.0 Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	<b>4.00</b> 4.00 5.00 3.00
C Lage C1 Attraktivität Wohnlage C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere Lage In mittlerer Entfernung Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe	3.67 4.00 3.00 4.00
<b>D Erschliessung</b> D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang D2 Öffentlicher Verkehr	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trotoir direkt bis Grundstück Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	<b>5.00</b> 5.00 5.00
E Marktsituation E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	<b>4.00</b> 4.00

## Bemerkung

128 / 1000 Wohnung zuzüglich  $2 \times 3 / 1000$  TGPP = 134 / 1000 von der Gesamtparzellenfläche mit 850 m2 = rund 114 m2 Landanteil für die Bewertung.

## Landwert

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten (Bodenpreis-Statistik 2022) entnommen werden. Der Wert für Dorfzonen in der Gemeinde Herdern liegt zwischen 250 bis 350 Fr./m2; MFH-Zonen liegen zwischen 207 bis 717 Fr./m2.

> Relativ ruhige und recht gut besonnte Wohnlage im alt gewachsenen Dorfkern, ohne Fernsicht, sehr hoch ausgenützte Parzelle. Daher liegt der relative Landwert deutlich über den statistischen Werten.

## Definitionen

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre. Der Verkehrswert wird gemäss den Swiss Valuation Standards (SVS) ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgnissen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuster Erkenntnis wird der Ertragswert über einen marktund objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftenkosten orientiert unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug).

#### Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

#### Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Der Realwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und relativem Landwert. Er enthält keine Marktkomponenten und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potentiell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

#### Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder - Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

## Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND), der Lebenszyklen der Bauteile, jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten, der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

#### Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerters. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

#### Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

#### Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu Ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

#### Landwert:

Der Landwert ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung. Bei Bauland ist der Landwert abhängig vom grundstücks-, zweck- und marktabhängigen Preis pro m2 Bauland für die mögliche Nutzung. Für bebautes Land wird der Landwert über die Bestimmung der Lageklasse als Anteil vom Ertragswert errechnet.

## Glossar

Finanzmathematische Berechnung Berechnung unter Berücksichtung des Zins- und Zeitfaktors

GND Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils

ENR/Jahr Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr

TA Technisches Alter

TE% Technische Entwertung in Prozent (%)

BZG Kürzel für Mengenbezeichnung
ME Mengeneinheit (z.B. m3, m2, m1)

VMF Vermietbare Fläche

PPI Autoeinstellplätze (innen)
PPA Aussenabstellplätze (aussen)

pl pauschal St Stück

%RA aus dem summiertem Betrag anderer Positionen berechnete Menge

%RE Menge in % des Ertrags %RS Menge in % des Neuwerts

Soll/Monat, Soll/Jahr Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr Ist/Monat, Ist/Jahr Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr

Soll/ME Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)

Ist/Me Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)



Tiefgaragenzufahrt west



Südansicht



Aussengeräte zur Wärmepumpe



Südostansicht



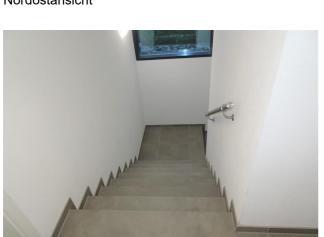
Zugangsweg ost Nordsicht



Hauszugang Ostseite



Nordostansicht



EG Treppenhaus



1.OG Treppenvorplatz



Kinderspielplatz



Lift



1.OG Treppenhaus



Innenkorridor / Garderobe



Bad ost



Zimmer südost



Laminatbeschädigung Zimmer



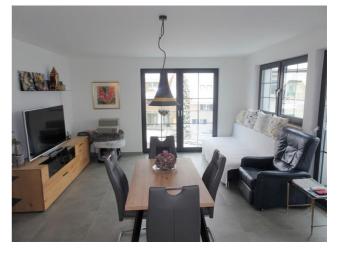
Zimmer südost



Zimmer süd



Dusche / WC gefangen



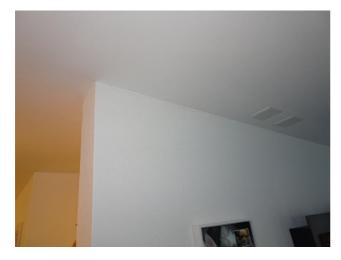
Wohnen südwest



Wohnen zur Küche



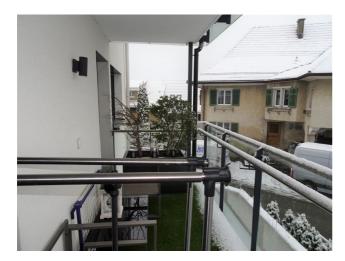
Küche west



Risse Deckenübergang Wohnen



Risse Plattensockel Wohnen



Westbalkon Südseite



Westbalkon Nordseite



Westbalkon Westsicht



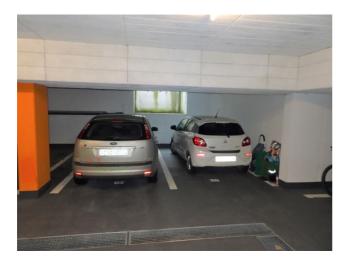
**UG** Treppenvorplatz



**UG** Tiefgarage



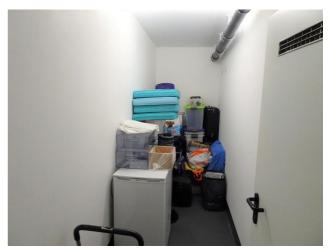
**UG** Tiefgarage



UG Tiefgarage Platz 23



UG Technik / Heizung



UG Keller B4 zur Wohnung



UG Technik / Solaranlage