

Landbewertung

Bauparzelle Nr. 510
Ecke Weingartenstrasse - Hauptstrasse
8269 Fruthwilen

Guido Josef Knobel
Ermatingerstrasse 17
8268 Salenstein

Kanton Thurgau Departement für Justiz und Sicherheit
Amt für Betreibungs- und Konkurswesen
Betreibungsamt Bezirk Kreuzlingen
Herr Yves Moor
Bachstrasse 10
8280 Kreuzlingen

Martin Jenni
Immobilien­schätzer mit eidg. FA
Dipl. Techniker TS Hochbau
Altweg 23
8500 Frauenfeld

09. Februar 2024

fb029



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------|----|
| Wertübersicht | 3 |
| Kennzahlen | 4 |
| Auftrag und Grundlagen | 5 |
| Standort und Marktlage | 6 |
| Grundstückbeschreibung | 8 |
| Objektbeschreibung | 11 |
| Vorbehalte und Beilagen | 12 |
| Anlagewert Anlageteile | 13 |
| Rückstellung Substanzwert | 14 |
| Landwert | 15 |
| Definitionen | 16 |
| Glossar | 17 |
| Bilddokumentation | 18 |

Wertübersicht

Verkehrswert **1'830'000 CHF**

Bemerkung zum Verkehrswert Der berechnete Wert gilt per Stichtag 09. Februar 2024, als Baulandwert. Die Parzelle ist gemäss mündlicher Angabe der Gemeinde voll erschlossen, Werkleitungen bestehen vermutlich aber noch keine.

Zusammenfassung Ein objektiver heutiger Verkehrswert für die erschlossene Baulandparzelle mit total **Fr. 1'830'000.00** darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein leicht höherer (momentan recht hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde), aber auch ein leicht tieferer (Markt, Verkaufshorizont, Art des Angebots, Hauptverbindungsstrasse nordostseitig) Erlös 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. Die Schätzung ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Schätzungsexperte Frauenfeld, 15. Februar 2024

Der Experte:

Martin Jenni
Immobilien­schätzer

Kennzahlen

Werte

Verkehrswert **1'832'000 CHF**

Landwert 1'832'000 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF 1'354 m²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF 1'353 CHF/m²

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 Bestimmung des Verkehrswertes für die Verwertung.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung des Grundstücks hat am 9. Februar 2024 alleine stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt.

Als Bewertungsstichtag gilt der 9. Februar 2024. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Schätzung basiert auf folgenden Unterlagen:
- Grundbuchauszug Terravis vom 02.11.2023
- Bau- und Zonenordnung

Standort und Marktlage

Makrolage

Die Thurgauer Einheitsgemeinde Salenstein liegt auf am Seerücken und am Ufer des Untersees an der Hauptstrassenverbindung zwischen Kreuzlingen und Schaffhausen und umfasst die ehemaligen Ortsgemeinden Mannenbach, Fruthwilen und Salenstein. Die Einwohnerzahl zählt heute rund 1300 Personen. Verkehrstechnisch ist der Ort mit Regionalbahn (Seelinie), Schiff und Postauto im öffentlichen Verkehr und mit der Hauptstrasse im Individualverkehr einigermassen gut erschlossen. Der Gesamtsteuereffuss ohne Kirche beträgt 2227% und liegt damit im noch knapp im unteren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022). Der Gesamtsteuereffuss für juristische Personen beträgt 242.0% und liegt damit ebenfalls noch im unteren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022). Die Dörfer bieten einige Detaillisten an. Grössere Einkaufszentren befinden sich in Kreuzlingen, Konstanz oder Frauenfeld. Schulen werden bis zur Primarschule in der Gemeinde, Oberstufe in Ermatingen und Kantonsschule in Kreuzlingen angeboten. Ausreichend Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung bieten die angrenzenden Naherholungsgebiete.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im nordöstlichen Ortsrand von Fruthwilen, direkt an der mässig bis mittelstark befahrenen Hauptverbindungsstrasse von Ermatingen über den Seerücken. Die Lage ist dadurch etwas lärmbelastet, bietet aber eine unverbaubare Seesicht vor allem ab dem oberen Bereich des Grundstücks und nordost- wie auch nordwestseitig grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszonen an; jeweils mit Trennung durch die Hauptstrasse und Weingartenstrasse. Das Grundstück ist mittelstark nordseitig geneigt und dadurch in der Besonnung etwas eingeschränkt; die Seesicht erfolgt zur Nordseite. Die künftige Zufahrt ist nordwestseitig von der Weingartenstrasse ideal zu lösen; eventuell auch von der Hauptstrasse nordostseitig möglich (solche Zufahrten werden in der Regel eher nicht bewilligt). Das Ortszentrum von Fruthwilen mit der Postautohaltestelle liegt in 500 Metern, das Primarschulhaus Salenstein in 1200 m Entfernung. Im gut 1 km entfernten Ermatingen sind der Regionalbahnhof mit, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Oberstufenschulhaus angesiedelt. Die nächste Autobahnzufahrt liegt in Kreuzlingen zur A7 in 7.5 km Distanz.

Marktsituation

Recht gesuchte Objekte vor allem für Privatpersonen und Kleininvestoren für die Bebauung als Einfamilienhäuser oder als kleines Mehrfamilienhaus.

Im Standortrating von Wüest und Partner 03/2023 werden Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Salenstein wie folgt taxiert:

Standort und Marktlage

Mietwohnungen: Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 213 pro m² und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 223 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.5% über dem Schweizer Referenzwert von 1.7%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.0% (Schweiz: 4.0%).

In Salenstein gibt es total 837 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 39.0%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 17 neue Wohnungen gebaut, was 3.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Einfamilienhäuser: Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 10'489 pro m², 44.7% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'248 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.4% unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.6% (Schweiz: 2.7%).

In Salenstein gibt es total 837 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 36.9%. Von 2017 bis 2021 wurde jährlich im Mittel ein neues Einfamilienhaus gebaut, was 0.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Eigentumswohnungen: Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'100 pro m², 5.1% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'481 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.5% über dem Schweizer Referenzwert von 1.7%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 4.5% (Schweiz: 4.5%).

In Salenstein gibt es total 837 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 24.2%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 17 neue Wohnungen gebaut, was 3.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Verkauf

Ein Verkauf des Baulands erachte ich an Private oder an kleinere Investoren als gut gegeben und eher kurzfristig realisierbar.

- > Diese Parzelle verfügt im oberen Bereich über eine unverbaubare Seesicht, welche aber durch den nordseitigen Wald doch etwas geschmälert wird.
- > Zudem kann die vor allem in Stossteilen doch recht befahrene, nordostseitige Hauptstrasse etwas störend wirken.
- > Daher sehe ich dieses Grundstück als gute, aber nicht als Top-Lage in der Gemeinde, wie sie momentan zum Verkauf angeboten wird.

Grundstückbeschreibung

Grundstück

Im Grundbuch Salenstein

Liegenschaft Nr. 510 mit 1'354 m² Parzellenfläche mit Wiesland und bestockter Fläche.

An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug mit den Vormerkungen, Anmerkungen und Dienstbarkeiten bei. Die Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen nicht wesentlich (Anmerkung in der Bewertung nicht berücksichtigt).

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

Erschliessung, Grundstückform, Topografie

Das Grundstück ist mit den Strassenanschlüssen nordost- und nordwestseitig bis auf noch fehlende Werkleitungen vollständig erschlossen (tel. Angabe Gemeinde Bauverwaltung). Das Grundstück mittelstark nordseitig geneigt, die Parzellenform ist freiförmig viereckig. Bei den Nachbarliegenschaften handelt es sich um Einfamilienhäuser und noch eine Baulandparzelle, nordost- und nordwestseitig auf den anderen Strassenseiten beginnt die Landwirtschaftszone.

Bauvorschriften, Nutzungsreserven

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W1. Das Baureglement legt folgende baurechtlichen Anforderungen für diese Bauzone fest:

- Geschossflächenziffer GFZ 0.55 (ohne allfällige zusätzlichen Bonis)
 - Max. Fassadenhöhe FH 5.00 m (Hangzuschlag: In geneigtem Gelände darf in der Wohnzone W1 die Fassadenhöhe auf der Talseite sowie die Gesamthöhe um maximal 1.60 m erhöht werden. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 20 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien).
 - Max. Gesamthöhe GH 8.50 m (Hangzuschlag analog)
 - Dachform frei
 - Grenzabstände klein 4.00 m und gross 8.00 m
 - Max. Gebäudelänge 25.00 m
 - Art. 5 PBV: Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Somit sind heute neben Ein-, Zwei-, und Reiheneinfamilienhäusern zusätzlich auch Mehrfamilienhäuser zulässig.
- > Bei der Bewertung gehe ich von einer voll ausgenützten Bebauung als Wohngebäude ohne allfällige Boni aus.
- > Als geschätzte Nettonutzflächen gehe ich von folgender Berechnung und Annahme aus:
- Sämtliche über Terrain liegenden Volumen dienen der reinen Wohnnutzung.

Grundstückbescrieb

- Alle Nebenräume und Parkierungen sind unterirdisch angeordnet und werden somit bei der Geschossflächenziffer nicht mitgerechnet. Der Bonus für eine mögliche Tiefgarage wird als grobe Annahme berücksichtigt.

Gerechnet werden zwei Normalgeschosse wie nach Baureglement von den Höhen zulässig versetzt in den Höhen als EFH's oder als StwE- Eigentums- / Mietwohnungen.

- Bei Erstellung einer Tiefgarage (komplett unter Terrain liegend) kann ein Bonus für die Ausnützung mit Anrechnung der Garagenfläche an die Landfläche erzielt werden. Dieser Bonus wird in der Bewertung approximativ eingerechnet, es ist aber kein Vorprojekt vorhanden.

Der Gesetzesartikel besagt:

> Der Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV gilt für unterirdische sowie auch für vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen. Nach dem Willen des Gesetzgebers kann die Regelung nur zur Anwendung gelangen, wenn mindestens 50 % der im Sinne von § 88 Abs. 1 PBG erforderlichen Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher in einer unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkierungsanlage ausgeschieden werden.

- Weitere mögliche Boni für Minergie oder Minergie P werden ebenfalls nicht eingerechnet, da meistens die Mehrflächen durch Bau-mehrkosten wieder kompensiert würden.

Der Gesetzesartikel besagt:

> Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Gestaltungsplänen festgelegten Geschossflächenziffern Zuschläge von 20 % für Gebäude gewährt, die den Minergie-P-Bau-standard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger enthalten (§ 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV).

- > Die angenommenen Nutzflächen für die Bewertung werden wie folgt definiert (weitere Optimierungen sind möglich):

- Baulandfläche: 1'354 m²
- Geschossflächenziffer GFZ: 0.55
- Zusatz Tiefgarage mit 8 Plätzen; Annahme Grundfläche 300 m²; somit Zusatz 50% = 175 m² zur Landfläche
- Ergibt total Landfläche für die Berechnung: 1'529 m²
- Ergibt mit einer GFZ von 0.55 total Geschossflächen für die Berechnung: 840 m²
- Annahme 2 Vollgeschosse und 50% von einem Geschoss als Untergeschoss für Kellerräume und Technik (ohne Tiefgarage)
- Daraus resultiert Gesamtgeschossfläche überirdisch von 672 m²; reduziert mit Faktor 0.80 für Konstruktions- und Erschliessungsflächen. Ergibt Nettonutzflächen von rund 538 m² für die Berechnung (ohne allfällige weitere Boni).
- > Diese 538 m² Wohnflächen könnten 2 grosszügige Einfamilienhäuser oder etwa vier bis fünf Eigentumswohnungen entsprechen.
- > Annahme Tiefgaragenplätze je Wohnung 2 Stück = total 8 Stück für die Bewertung (4 Stück pro Haus).
- > Gebäudegrundfläche 340 m² / freie Umgebung 1'014 m².

Grundstückbeschreibung

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: 09.02.2024).

Objektbeschreibung

Konzeption

Wie bereits im Kapitel "Bauvorschriften, Nutzungsreserven" beschrieben gehe ich für die Bewertung von folgenden Eckpunkten aus:

- Erstellung von 538 m² Nettowohnflächen (vier bis fünf Wohnungen oder zwei Einfamilienhäuser) in einem gehobenerem Standard
- Erstellung von 8 Garagenplätzen sowie notwendige Kellerräume und Technikbereiche inkl. Erschliessungen.

Vorbehalte und Beilagen

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand oder Mängel am Baugrund nicht festgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und der Baugrund mangel- und schadenfrei ist.

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
- Fiktiver Substanzwert
- Landwert

Beilagen

- Grundbuchauszug Terravis
- Situationsplan 1:500 GIS
- Situationsplan 1:500 GIS mit Baufeld
- Ausschnitt aus Baulinienplan
- Auszug aus dem Öreb-Kataster
- Situationsfoto

Anlagewert Anlageteile

Anlage

| Substanzwert | Neuwert | Entwertung | Zeitwert |
|---------------------|----------|------------|----------|
| 5101 Gesamtanlage | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 |

| Sachwert | Sachwert |
|----------|----------|
| | 0 |

| Mischwert | Mischwert |
|---|-----------|
| Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1 | 0 |

| Zusatzwert Land | Fläche | Wert per m2 | Landwert |
|-----------------|--------|-------------|------------------|
| 1102 510 | 1'354 | 1'353 | 1'831'722 |
| | | | 1'831'722 |

| Anlagewert | Anlagewert |
|------------|------------------|
| | 1'831'722 |

Rückstellung Substanzwert

| Bauteil | Menge ME | Betrag/ME | Neuwert | GND | ENR/Jahr | TA | TE% | Entwertung | Zeitwert |
|---|----------------------|---------------|------------------|-----|----------|----|-----|------------|------------------|
| Fiktive Neubauten | | | 3'595'603 | | | | | | 3'595'603 |
| Bauwerk | | | 3'131'400 | | | | | | 3'131'400 |
| Neubau Wohnflächen | 538 m ² | 5'300.00 | 2'851'400 | 80 | | | | | 2'851'400 |
| Wohnungsflächen gemäss Vordefinition: Nettowohnflächen 538 m2 mit einem gehobenerem Standard. | | | | | | | | | |
| Garagenplätze | 8 St | 35'000.00 | 280'000 | 80 | | | | | 280'000 |
| Parkplätze in Einzelboxen oder eventuell in Tiefgarage, als Annahme 2 Plätze pro Wohnung oder 4 Plätze pro Haus | | | | | | | | | |
| Umgebung | | | 182'520 | | | | | | 182'520 |
| Umgebungsflächen | 1'014 m ² | 180.00 | 182'520 | 50 | | | | | 182'520 |
| Annahme 1'354 m2 abzüglich angenommene Grundfläche ca. 340 m2 = 1'014 m2 als zu bearbeitende Umgebung (oder Terrassen) | | | | | | | | | |
| Baunebenkosten | 3'313'920 %RA | 8.500% | 281'683 | | | | | | 281'683 |
| Baunebenkosten | 3'313'920 %RA | 8.500% | 281'683 | 50 | | | | | 281'683 |
| Baunebenkosten inkl. Erschliessung der Anschlüsse | | | | | | | | | |

Landwert

510

Relativer Landwert über Neuwert

| Position | Betrag |
|-------------------------------------|------------------|
| Grundstücksfläche | 1'354 |
| Neuwert | 3'595'603 |
| Fiktive Neubauten | 3'595'603 |
| Lageklassen Punkte Parzelle | 5.40 |
| Lageklassenmultiplikator | 6.25% |
| Landwertanteil % Parzelle | 33.75% |
| Landwert aus Basisberechnung | 1'831'722 |
| Landwert inkl. Übrige Wertelemente | 1'831'722 |
| Landwert | 1'831'722 |
| Landwert per m2 | 1'353 |
| Relativer Bauwert | 3'595'603 |

Lageklasse

| Text | Beschreibung | Pkt Ave |
|---|--|-------------|
| LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009 | | 5.40 |
| Lageklassentabelle Wohnen | | 5.40 |
| A Standort | | 3.50 |
| A1 Standort | Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse | 3.50 |
| B Nutzung | | 5.33 |
| B1 Bauzone, Zonenkonformität | Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen | 7.00 |
| B2 Bauliches Nutzungsmass | Mittlere Ausnutzung, AZ 0.6 - 0.8 | 4.00 |
| B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen | Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile | 5.00 |
| C Lage | | 4.67 |
| C1 Attraktivität Wohnlage | Gute Lage | 5.00 |
| C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur | In mittlerer Entfernung | 4.00 |
| C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld | Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe | 5.00 |
| D Erschliessung | | 5.50 |
| D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang | Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück | 7.00 |
| D2 Öffentlicher Verkehr | Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung | 4.00 |
| E Marktsituation | | 8.00 |
| E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft | Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt | 8.00 |

Bemerkung

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten zu entnehmen. Der Wert für EFH- und MFH-Wohnzonen in der Gemeinde Salenstein liegt zwischen 1'095 bis 1'685 Fr./m2. Höchst- und Tiefstwerte ausgeblendet (Bodenpreisstatistik TG 2024).

> Leicht lärmbelastete, durch die Nordhanglage einigermaßen gut besonnte Wohnlage im neueren Wohn-Quartier am Ortsrand, recht gute Parzellenform mit recht guter Erschliessungsmöglichkeit und relativ gute Realisierung, Quartier mehrheitlich mit EFH-Charakter.

Verkehrswert 2024

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 Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten 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 Marktbestandteile 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 Bewerbers. 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 bebauten Land wird der Landwert über die Bestimmung der Lageklasse als Anteil vom Ertragswert errechnet.

Glossar

| | |
|--------------------------------|--|
| Finanzmathematische Berechnung | Berechnung unter Berücksichtigung 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.) |

Bilddokumentation



Nordostansicht Nordecke



Südostansicht



Nordostansicht Südostgrenze



Nordaussicht vom Nordostbereich



Nordaussicht vom Südostbereich



Südostgrenze Südwestsicht

Bilddokumentation



Nordaussicht vom Südwestbereich



Westansicht von Weingartenstrasse