

Immobilienbewertung

Objektbezeichnung	Wohnhaus St. Johannstrasse 27+29 8500 Frauenfeld
Eigentümer	Basil Pirijok St. Johannstrasse 27 8500 Frauenfeld
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld Frau Christa Zahnd St. Gallerstrasse 4 8510 Frauenfeld
Schätzungsexperte	Martin Jenni ImmobilienSchätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau Altweg 23 8500 Frauenfeld
Stichtag	02. April 2024
Gutachtennummer	fb030



Inhaltsverzeichnis

Wertübersicht	3
Kennzahlen	4
Auftrag und Grundlagen	5
Standort und Marktlage	6
Grundstückbeschreibung	8
Objektbeschreibung	9
Raumprogramm	11
Vorbehalte und Beilagen	12
Anlagewert Anlageteile	13
Ertragswert	14
Mietertrag / Mietwert	15
Nutzungskosten	16
Rückstellung Substanzwert	17
Landwert	18
Definitionen	19
Glossar	20
Bilddokumentation	21

Wertübersicht

Ertragswert **370'000 CHF**

Realwert **400'000 CHF**

Verkehrswert **390'000 CHF**

Bemerkung zum Verkehrswert

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr alten Zustand, ist aber noch bewohnbar. Eine Totalsanierung in näherer Zukunft drängt sich auf. Solche Sanierungskosten bei diesem recht komplexen und verschachtelten Gebäudekonstrukt unter den Vorgaben der Denkmalpflege könnten den jetzigen Hausneubauwert sogar übersteigen.

Aufgrund dieser Tatsache kann bei diesem Objekt auch ein erhöhter Baulandwert (da die Parzelle mit der jetzigen Bebauung hoch ausgenützt ist) beigezogen werden.

226 m² à Fr./m² 1'600.-- = Fr. 362'000.--, zuzüglich bestehende Erschliessungen Fr. 25'000.-- = total rund Fr. 387'000.-- als Vergleichswert (Landwert mit sehr hoher Ausnützung).

Zusammenfassung

Ein objektiver heutiger Verkehrswert für das Wohnhaus (frühere 2 Einzelwohneinheiten) von **Fr. 390'000.00** darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein leicht höherer, durch den Zustand aber auch ein leicht tieferer Preis 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, 04. April 2024

Der Experte:

Martin Jenni
Immobilien­schätzer

Kennzahlen

Werte

Verkehrswert **389'000 CHF**

Ertragswert	366'000 CHF
Realwert (Bauten-Zeitwert + Landwert)	396'000 CHF
Bruttorendite auf Mietwert	9.33 %
Bauten-Neuwert	765'000 CHF
Bauten-Zeitwert	286'000 CHF
Landwert	111'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	34'131 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	4'400 CHF
Betriebskosten BK	900 CHF
Instandhaltungskosten IHK	3'500 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	479'000 CHF
Entwertungsanteil in %	63 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	6'499 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	226 m ²
Gebäudevolumen GV	1'121 m ³
Vermietbare Fläche VMF	185 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF	1'720 CHF/m ²
Verkehrswert / Gebäudevolumen GV	347 CHF/m ³
Verkehrswert / Vermietbare Fläche VMF	2'101 CHF/m ²
Mietwert / Vermietbare Fläche VMF	184 CHF/m ²
Nutzungskosten / Vermietbare Fläche VMF	24 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / Vermietbare Fläche VMF	35 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	12.89 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	19.04 %
Instandhaltungskosten IHK / Bauten-Neuwert	0.46 %
Erneuerungsrate ENR / Bauten-Neuwert	0.85 %

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 den allfälligen Verkauf oder die Verwertung.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung hat am 02. April 2024 im Beisein von Frau Christa Zahnd, Herrn Beat Stuber und Herrn Basil Pirijok stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt. Es konnte die ganze Liegenschaft besichtigt werden.

Als Bewertungsstichtag gilt der 02. April 2024. 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:

- Frühere Bewertung bg062 vom 22.06.2021
- Grundbuchauszug Terravis vom 19.03.2024
- Gebäudeversicherungspolice vom 19.03.2024
- Steuerwert 2020 Fr. 195'000.--
- Bau- und Zonenordnung

Standort und Marktlage

Makrolage

Die Thurgauer Hauptstadt Frauenfeld mit gut 25'000 Einwohnern liegt im Westen des Kantons. Frauenfeld ist verkehrsmässig sehr gut erschlossen: Über die Autobahnen A1 und die A7 gelangt man schnell nach Winterthur, Zürich, St. Gallen oder Konstanz. Der interkontinentale Flughafen Zürich-Kloten ist in 30 Minuten erreichbar.

Der Gesamtsteuerfuss ohne Kirche beträgt 253% und liegt damit im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022).

Der Gesamtsteuerfuss für juristische Personen beträgt 269.0% und liegt damit ebenfalls im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022).

Der öffentliche Verkehr ist mit Schnellzuganschluss, Stadtbus und diversen Postautolinien sehr gut erschlossen. Von den SBB wird ein Halbstundentakt nach Zürich und Weinfelden in den Hauptverkehrszeiten angeboten. Die Stadt bietet für Schulbildung, Freizeitmöglichkeiten und Infrastruktur praktisch alle Möglichkeiten.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im historischen Ortsteil Kurzdorf, direkt nordseitig an der stark frequentierten Eisenwerkstrasse, nahe am Schaffhauserplatz und westseitig an der wenig befahrenen St. Johannstrasse an eher lärmbelasteter Lage. Das Objekt ist mässig gut besonnt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in relativ nahe noch in Fusswegdistanz; der Bahnhof liegt rund 400 m entfernt. Eine Stadtbushaltestelle liegt fast angrenzend am Schaffhauserplatz und die Autobahnzufahrt Frauenfeld West ist in gut 2 Kilometern zu erreichen.

Marktsituation

Bei solchen, von der Denkmalpflege als "wertvoll" vermerkten Objekten (Schutzentscheid pendent) handelt es sich eher um Liebhaberobjekte. Ich erachte dieses Objekt als mittelfristig verkäuflich, mit stärkeren Einschränkungen durch kleinere Nebenflächen, die sehr kleine Parzelle, mit westseitigem Grenzstand, fehlende Garage (nur 1 Parkplatz), kleinere eher niedrigere Räume und verschachtelter Grundriss, Baumankos, Lärmbelastung, etc.

Diese Liegenschaft weist einen grossen aufgestauten Unterhaltsbedarf auf. Bei einer Totalsanierung mit Vollausbau DG und mit Vorgaben der Denkmalpflege dürften die Kosten über dem Neuwert der Gebäudeversicherung liegen (ca. Fr./m³ 800 - 1000). Objekt vor allem zur privaten Selbstnutzung oder für Kleininvestoren. Statistische Daten von Wüest und Partner AG, Stand 01/2023 besagen für Frauenfeld:

Mietwohnungen: Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 211 pro m² und Jahr, 11.1% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.6% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.9%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 6.3% (Schweiz: 5.5%).

In Frauenfeld gibt es total 13'009 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 61.5%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 134 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Standort und Marktlage

> Die Kantonale Steuerverwaltung gibt in den Marktmietwert-Basisdaten 2024 einen Flächenwert von CHF 239 pro m² und Jahr an. Dieser Wert gilt inkl. Parkierungen und Nebennutzflächen.

Einfamilienhäuser: Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 7'810 pro m², 9.4% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'140 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.1% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.7% (Schweiz: 3.1%).

In Frauenfeld gibt es total 13'009 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 21.1%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 17 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 0.6% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Vermietung

Bei einem Einfamilienhaus handelt es sich in der Regel um kein Renditeobjekt und wird heute selbst bewohnt. Eine Fremdvermietung in diesem alten und renovationsbedürftigem Zustand könnte höchstens noch zu einem sehr tiefen Preis noch denkbar sein. Eine solche Vermietung wäre sicherlich nicht kostendeckend.

Grundstückbeschreibung

Grundstück	<p>Im Grundbuch Frauenfeld Liegenschaft Nr. 50136 mit 226 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten mit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus Nr. 245.35 und 245.36, gemeinsam freistehend, Gebäudegrundfläche total 115 m²; Volumen nach GVTG beide Gebäude 1'121 m³; Baujahr vermutlich 18. Jh. oder früher; Vers.-Neuwert beide Gebäude mit Fr. 746'000.--- Gartenanlage 63 m² / Plätze 48 m²
An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten	<p>Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug mit den Vormerkungen, Anmerkungen und Dienstbarkeiten bei. Die Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen mit dem Überbaurecht und den Grenzbaurechten negativ. Die Werte sind im relativen Landwert berücksichtigt.</p> <p>Die detaillierten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten können dem Grundbuchauszug im Anhang entnommen werden.</p>
Erschliessung, Grundstückform, Topografie	<p>Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt zur Parzelle erfolgt von der ostseitigen Strasse zum Hausvorplatz. Das Grundstück ist gesamthaft leicht nordostseitig geneigt, die Parzellenform ist freiförmig. Das Objekt liegt fast grenzstehend zur Strasse sowie zur Westparzelle komplett auf der Grenze.</p>
Bauvorschriften, Nutzungsreserven	<p>Die Parzelle befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Dorfzone D2 mit überlagertem Gestaltungsplan; das Objekt wird von der Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft (Schutzentscheid pendent). Die Bauzone legt folgende baurechtlichen Anforderungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geschossflächensziffer: keine Beschränkungen- Traufseitige Fassadenhöhe: 8.00 m- Giebelseitige Fassadenhöhe: 12.50 m- Dachform: nur Satteldächer- Min. grosser Grenzabstand für Hauptbauten: 4.00 m- Min. kleiner Grenzabstand für Hauptbauten: 4.00 m- Max. Gebäudelänge: 35 m <p>Bei denkmalgeschützten Objekten dürfte ein Abbruch oder eine äussere Erweiterung eher nicht möglich sein; daher gehe ich von einer vollständig ausgenützten Parzelle aus. Der Vollausbau bis ins Dach dürfte gegeben sein.</p>
Altlasten	<p>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: 02.04.2024).</p>

Objektbeschreibung

Konstruktion

2-geschossiges, freistehendes Einfamilien-Wohnhaus (früher zwei Kleinhäuser). Mit teilweiser Unterkellerung (Keller Ostseite fast ebenerdig, aber da zweigeschossig). Estrich voll in der Dachschräge gelegen mit Kniestockhöhen auf Null laufend als mehrheitlich unausgebauter Kaltraum. Mischbauweise (UG gemauert Naturstein mit Natur- und örtlich Betonböden sowie teils Holzstrickwände; Wände ab EG teils Bruchsteine verputzt, teils Riegel verputzt; Holzgewände. Innenwände mehrheitlich Riegelmauerwerk und vermutlich auch Strickwände; praktisch komplett verkleidet oder verputzt. Decken in Holzkonstruktion mit Täferverkleidung, Sichtgebälk oder Gips. Dach ungedämmt; ohne Unterdach mit Biberschwanzziegeln westseitig doppelt; ostseitig einfach gedeckt, mit ungleichseitigem Dachstuhl. Vordächer als Holzkonstruktion, Spenglerarbeiten in Zinkblech. Bodenbeläge Platten, Holz zum Teil original oder PVC. Wände mit Glattputz, Holz- oder Holzwerkstoffverkleidungen. Die Ausbauten sind mit starken Demodierungen bestehend; der Ausbaustandard ist einfachst. Vom Alter her sind bei mehreren Bauteilen Asbestbelastungen zu erwarten. Die Fenster sind mehrheitlich in Holz mit originalen EV-Verglasungen und Vorfenstern bestehend (örtlich DV-Holzfenster); Beschattungen Holzjalousieläden. Erwärmung mit Erdgaszentralheizung ohne Brandschutz im Estrich über Radiatoren verteilt; EG und OG mit Kachelöfen (historisch aber sanierungsbedürftig) und Holzherd in der Küche. Haustechnik in einfachem Standard, Elektro älter, zwei alte Badezimmer und ein WC.

Objektgeschichte

Baujahr Kernbauten Wohnhaus vermutlich im 18. Jahrhundert oder früher. Kleinere Umbauten und Sanierungen mehrheitlich von früheren Jahren. Ursprünglich sind zwei Wohnhäuser bestanden, welche vor ein paar Jahren zu einer Wohneinheit zusammengelegt wurden. Die Hausgrundstruktur ist weitgehend intakt, die Grundrisse wirken stark verschachtelt.

Bauzustand, Unterhaltsbedarf

Der Bauzustand vom Wohnhaus ist historisch erhaltenswert aber stark sanierungsbedürftig, mit einiger Originalbausubstanz. Beim Innenausbau bestehen starke Abnützungen und sehr starke Demodierungen, wenige Ausbauten sind seit dem Erwerb erneuert worden. Es bestehen erhaltenswerte Elemente (z.B. Strick- und Riegelwände, eventuelle Originalverkleidungen hinter den neuzeitlichen Bauelementen, Kachelöfen, Holzverkleidungen, Böden, Originalfenster). Der Estrich ist alt, eine Brandwandverkleidung der Heizung fehlt und der Boden ist örtlich eher weich (ev. Mankos bei der Tragfähigkeit). Der Dachstuhl ist nur noch teilweise original und wirkt recht gesund, die Eindeckung ist mit Biberschwanzziegeln doppelt oder einfach gedeckt und weist teils sichtbare Mängel durch fehlende Schindeln auf. Die Kellerräume teilweise sind eher feucht und teils niedrig. Die Haustechnik ist älter und einfach. Heute bestehen für beide Gebäudeteile Werkleitungserschliessungen. Die Fenster sind mehrheitlich noch einfach verglast mit Vorfenstern, die Aussenwände und Decken sind nicht oder sehr schwach gedämmt. Die Fassaden wirken beim Verputz verwittert und etwas rissig. Die Liegenschaft wirkte bei der Besichtigung inneseitig teils stark verstellt und etwas vernachlässigt, die Alterung ist gewichtet zu bewerten. In naher Zukunft drängt sich eine Totalsanierung auf.

Objektbeschreibung

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebungsgestaltung ist einfacher gehalten, der Südgarten ist mit einer Betonmauer eingefasst und hat keinen direkten Hauszugang. Ostseitig ist der Vorplatz gepflästert, der Zugang mit dem Vorplatz nordseitig ist betoniert und weist noch kleinere Grünflächen auf. Parkierungsmöglichkeiten für ein Auto.

Raumprogramm

Untergeschoss

Keller südostseitig mit Klappdeckel vom Eingangsvorplatz ost beim Hausteil Nr. 27 und steilere Holzterrasse zum Kellervorplatz ost; zweiter Zugang von Aussen ostseitig mit weiterer Quertreppe zum Keller unter den Kellervorplatz greifend (2.UG). Durchgang zum Kellerraum südost mit den Leitungseinführungen (Strom / Gas / Wasser).

Hausteil Nr. 29 Türe neben Hauszugang nord mit steiler Treppe zum Kleinkeller nordostseitig, mit Gas-, Wasser- und Elektro-einführung.

Hausteil Nr. 29 unabhängiger Kleinkeller nordwest mit Zugang von der Waschküche west über steile Holzterrasse mit Bodenklappe, Boiler in der Nordostecke. Der Rest sei nicht unterkellert.

Erdgeschoss

Aussentreppe nordseitig zum Hauszugang nord Hausteil Nr. 29 und Aussentreppe zum zweiten Eingang Hausteil Nr. 27 im Holzvorbau ostseitig. Windfang ost im Vorbau mit Separat-WC / Lavabo; Zugang zum Innenvorplatz mit Holzterrasse zum OG, Klappdeckel zum UG südost und Durchgang zum Innenkorridor Nr. 29 mit dem Nordhauszugang, abgeschlossene UG-Treppe und steile enge Treppe zum OG-Zimmer nord.

Küche nord alt mit Kachelofenfeuerung; davon zu gefangenem Bad nordwest mit Wanne / Lavabo; davon zur gefangenen Waschküche west mit Waschmaschine und Klappdeckel zur Kellertreppe nordwest. Vom Eingangskorridor Türe zum Wohnzimmer süd mit Kachelofen (eigentlich historisch aber goldfarben gestrichen); davon zu den zwei gefangenen Zimmern südost und südwest.

> Raumhöhen im EG noch knapp genügend mit ca. 1.95 cm; Türstürze teils ohne Stehhöhen.

Obergeschoss

Hausteil Nr. 29 steile enge Treppe nordseitig vom Eingangskorridor EG zum Zimmer nord. Davon sehr enge steile Estrichtreppe mit oberem Klappdeckel.

Vom Eingangsvorplatz EG Hausteil Nr. 27 Treppe halbgewandelt nordost zum OG in die zweite alte Küche, davon hoher Tritt mit weiterführender abgeschlossener Treppe zum DG und Türe weiterführend zu den restlichen Räumen mit Zugang immer durch den vorherigen Raum (alle Zimmer gefangen). Wohnen / Essen südost mit Originalkachelofen (ehemals zwei Zimmer); gefangenes Zimmer südwest, davon zum gefangenen Zimmer nordwest.

> Raumhöhen auch im OG knapp, aber leicht höher als EG, teilweise mit Höhenversätzen.

Dachgeschoss

Im OG abgeschlossene Treppe nordost zum kleinen Vorplatzkorridor; Türe zum Bad nordost mit Dusche / Lavabo; Zugang zum grossen offenen Estrichkaltraum mit zweitem Treppenzugang als Klappdeckel nordseitig; freistehende Gaszentralheizung ost ohne Feuerwandabtrennung; Elektroverteilung an der Südwand; Kniestock zweiseitig jeweils auf Null laufend.

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

- Grundbuchauszug Terravis
- Gebäudeversicherungspolice
- Situationsplan 1:500 GIS
- Auszug aus dem Öreb-Kataster
- Denkmalpflegeauszüge
- Auszug aus dem Baulinien- und Gestaltungsplan
- Situationsfoto

Anlagewert Anlageteile

Anlage			
Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	844'814	-479'036	365'778
	844'814	-479'036	365'778
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 Einfamilienhaus	739'243	472'105	267'138
4101 Umgebung	25'408	6'931	18'477
	764'651	479'036	285'615
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 50136	226	489	110'614
			110'614
Sachwert			Sachwert
			396'229
Mischwert			Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 3			388'616
Anlagewert			388'616

Ertragswert

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2024(0)
Ertrag	34'131
<i>Einfamilienhaus</i>	23'125
<i>Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)</i>	600
<i>Konsumtiver Nutzungszuschlag</i>	10'406
Nutzungskosten	-4'400
<i>Betriebskosten</i>	-900
<i>Instandhaltungskosten</i>	-3'500
ENR	-6'499
Total I	23'232
<i>Basis Kapitalisierung</i>	23'232
<i>Zinssatz KAP</i>	2.75%
Exit Total Kapitalwert Objekt	844'814
Technische Entwertung	-479'036
Total II	-479'036
<i>Zinssatz DIS</i>	2.75%
<i>Diskontierungssatz</i>	1.0000
Total IV diskontiert	365'778
Ertragswert	365'778
<i>Bruttorendite</i>	9.33%
<i>Nettorendite (Total I)</i>	6.35%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				2.75%	23'232
Basiszinssatz	(EFH Refernzzins + 1.00%)	2.75%	100.00%	2.75%	23'232
Total				2.75%	23'232

Mietertrag / Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
							2'844	34'131
Einfamilienhaus	VMF	185 m²				181	2'794	33'531
Einfamilienhaus	VMF	185 m²				125	1'927	23'125
7-Zi. EFH	VMF	185 m ²				125	1'927	23'125
Der Mietwert wird berechnet im neuwertigen Zustand aber mit bestehendem Standard. Einfache stark verschachtelte und verwinkelte Wohnung mit grossem Verkehrsflächenanteil, niedrige Räume, unpraktischer Grundriss, veralteter Ausbaustandard und Technik, kleinere Wohnflächen aber mehrere Zimmer; etwas lärmbelastete Lage aber recht zentral, Besonnung durch fehlenden Westparzellenbereich eingeschränkt.								
Konsumtiver Nutzungszuschlag		23'125 %R A				45.000 %	867	10'406
Konsumtiver Nutzungszuschlag		23'125 %R A				45.000 %	867	10'406
Da es sich bei einem Einfamilienhaus in der Regel um ein reines Konsumobjekt (kein Renditeobjekt) handelt rechne ich einen konsumtiven Nutzenzuschlag für den Ertrag.								
Umgebung	PPA	St					50	600
Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)	PPA	St					50	600
Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)	PPA	1 St				600	50	600
Möglicher Parkplatz neben dem Ostzugang.								

Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	34'131	12.891%	4'400	
Betriebskosten	34'131	2.637%	900	
Versicherungen, Abgaben, Steuern	34'131	2.637%	900	
Instandhaltungskosten	764'651	0.458%	3'500	
Unterhalt (Instandhaltungskosten)	764'651	0.458%	3'500	

Rückstellung Substanzwert

Bauteil	Menge ME	Betrag/ME	Neuwert	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
			764'651		6'499			479'036	285'615
Einfamilienhaus	1'121 m³	659.45	739'243	44	6'332	35	64%	472'105	267'138
Bauwerk	1'121 m³	605.00	678'205	44	5'933	34	62%	423'716	254'489
Konstruktion	1'121 m ³	210.00	235'410	100	190	75	36%	85'335	150'075
Hülle	1'121 m ³	125.00	140'125	50	918	45	79%	111'086	29'039
Ausbau	1'121 m ³	150.00	168'150	30	2'998	25	74%	124'860	43'290
Technik	1'121 m ³	120.00	134'520	35	1'826	30	76%	102'435	32'085
Baunebenkosten	678'205 %RA	9.000%	61'038	50	400	45	79%	48'389	12'649
Baunebenkosten	678'205 %RA	9.000%	61'038	50	400	45	79%	48'389	12'649
Umgebung	111 m²	228.90	25'408	50	166	25	27%	6'931	18'477
Umgebung	111 m²	210.00	23'310	50	153	25	27%	6'359	16'951
Freie Umgebungsflächen bearbeitet	111 m ²	210.00	23'310	50	153	25	27%	6'359	16'951
Freie Umgebungsflächen befestigt, begrünt als Mischwert inkl. Einbauten, Mauern und Erschliessungen der Werke.									
Baunebenkosten	23'310 %RA	9.000%	2'098	50	14	25	27%	572	1'526
Baunebenkosten	23'310 %RA	9.000%	2'098	50	14	25	27%	572	1'526

Landwert

50136

6) Relativer Landwert über Zeitwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	226
Zeitwert	285'615
Einfamilienhaus	267'138
Umgebung	18'477
Lageklassen Punkte Parzelle	4.47
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	27.92%
Landwert aus Basisberechnung	110'614
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	110'614
Landwert	110'614
Landwert per m2	489.44
Relativer Bauwert	285'615

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		4.47
Lageklassentabelle Wohnen		4.47
A Standort		6.00
A1 Standort	Mittelgrosse Stadt: Aussenquartier	6.00
B Nutzung		3.67
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Höhere Ausnutzung, AZ 0.8 - 1.0	5.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Nachteile, Schutzregisterpflichten	2.00
C Lage		3.67
C1 Attraktivität Wohnlage	Unattraktiv	3.00
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Gute Angebote und kurzer Entfernung	5.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen, konfliktives Umfeld	3.00
D Erschliessung		4.00
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege	3.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mehrere ÖV-Angebote, gute Frequenzen in kurzer Entfernung	5.00
E Marktsituation		5.00
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	5.00

Bemerkung

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten (Bodenpreis-Statistik 2024) entnommen werden. Der Wert für EFH- und MFH-Wohnzonen in der Gemeinde Frauenfeld liegt zwischen 728 bis 1'253 Fr./m2, Dorfzonen zwischen 749 bis 1'060 Fr./m2.

> Eher lärmbelastete und mässig gut besonnte Wohnlage. Kleinere Parzelle mit unpraktischer Form und grossen Nachteilen durch die Grenzständigkeit. Aufgrund des stark renovationsbedürftigen Zustandes berechne ich den relativen Landwert über den Gebäudezeitwert. Dafür wird aber das uralte Gebäude als Zeitwert angerechnet.

Verkehrswert 2024

EFH, St. Johannstrasse 27+29, 8500 Frauenfeld, CH 8500 Frauenfeld

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



Südansicht



Garten süd



Südostecke



Südfassade Detail



Ostfassade



Osteingang ex Nr. 27

Bilddokumentation



Nordostansicht



Ostansicht Tiefgaragenzufahrt



Nordgarten



Tiefgaragenzufahrt



zur Nordwestecke



Detail First Nordfassade

Bilddokumentation



altes Bild Südseite



EG ex Nr. 27 Kellerzugang ost



UG ex Nr. 27 Keller ost



UG ex Nr. 27 Keller ost



UG ex Nr. 27 Kelleraussenzugang ost

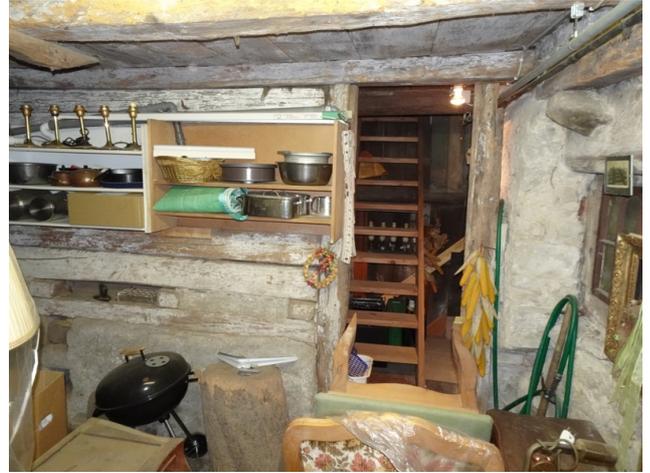


UG ex Nr. 27 Kellertreppe ost

Bilddokumentation



2. UG ex Nr. 27 Keller ost



UG ex Nr. 27 Keller südost



UG ex Nr. 27 Keller südost



UG ex Nr. 27 Keller südost Deckendetail



UG ex Nr. 27 Keller südost Leitungen



EG ex Nr. 29 Kellerzugang nordost

Bilddokumentation



UG ex Nr. 29 Keller nordost



UG ex Nr. 29 Keller nordost Leitungen



UG ex Nr. 29 Keller nordwest Treppe



UG ex Nr. 29 Keller nordwest Boiler



EG ex Nr. 27 WC im Ostanbau



EG ex Nr. 27 Entrée Treppe zu OG ost

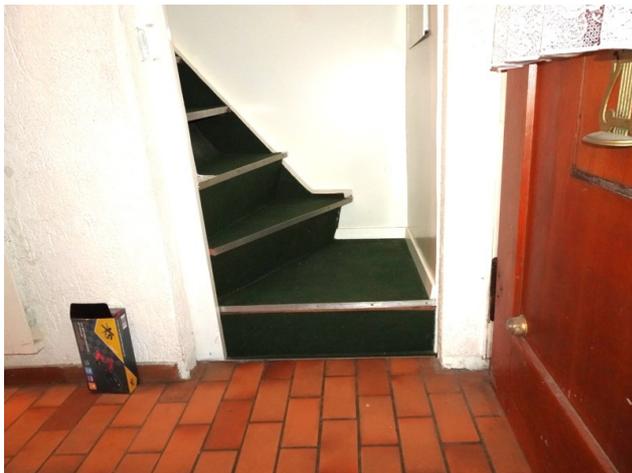
Bilddokumentation



EG ex Nr. 27 Entrée Treppenklappe zu UG ost



EG ex 29 Entrée nord



EG ex 29 Entrée Treppe zu OG nord



EG ex 29 Küche nord



EG ex 29 Küche nord



EG ex 29 Küche nord

Bilddokumentation



EG ex 29 Bad nordwest



EG ex 29 Bad nordwest



EG ex 29 Waschen west



EG ex 29 Waschen UG-Treppe west



EG ex 29 Wohnzimmer süd



EG ex 29 Wohnzimmer süd

Bilddokumentation



EG ex 29 Wohnzimmer süd



EG ex 29 Zimmer südost



EG ex 29 Zimmer südwest



EG ex 29 Zimmer südwest



OG ex 29 Zimmer nord



OG ex 29 Zimmer nord

Bilddokumentation



OG ex 27 Treppe nordost



OG ex 27 Küche ost



OG ex 27 Küche ost



OG ex 27 Essen südost



OG ex 27 Essen südost



OG ex 27 Essen zu Wohnen

Bilddokumentation



OG ex 27 Essen zu Wohnen



OG ex 27 Wohnen süd zu Essen



OG ex 27 Zimmer südwest



OG ex 27 Zimmer nordwest



OG ex 27 Zimmer nordwest



DG Treppe nordost von Küche OG ex 27

Bilddokumentation



DG Gang nordost



DG Bad nordost



DG Bad nordost



DG Gasheizung ost



DG Gasheizung ost



DG Estrich Südostecke

Bilddokumentation



DG Estrich Elektrotabelleau



DG Estrich Südwestecke



DG Estrich Dach Südseite



DG Estrich Westseite



DG Estrich nordwest



DG Treppenklappe von Zimmer OG nord ex 29

Bilddokumentation



DG Estrich Nordwestecke