

Immobilienbewertung

Objektbezeichnung	5.5-Zimmerwohnung 1.OG S87 Nr. 21111 südwest mit Kellerraum und 2 Tiefgaragenplätzen 14+15 Seestrasse 246 8267 Berlingen
Eigentümer	Evodia Diener Seestrasse 246 8267 Berlingen
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld Herr Beat Stuber St. Gallerstrasse 4 8510 Frauenfeld
Schätzungsexperte	Martin Jenni ImmobilienSchätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau Altweg 23 8500 Frauenfeld
Stichtag	28. Juni 2023
Gutachtennummer	fb027



Inhaltsverzeichnis

Wertübersicht	3
Kennzahlen	4
Auftrag und Grundlagen	5
Standort und Marktlage	6
Grundstückbeschreibung	8
Objektbeschreibung	10
Raumprogramm	11
Vorbehalte und Beilagen	12
Anlagewert Anlageteile	13
Ertragswert	14
Mietertrag / Mietwert	15
Nutzungskosten	16
Rückstellung Substanzwert	17
Landwert	18
Definitionen	20
Glossar	21
Bilddokumentation	22

Wertübersicht

Ertragswert	920'000 CHF
Realwert	930'000 CHF
Verkehrswert	940'000 CHF

Zusammenfassung

Ein objektiver heutiger Verkehrswert von total **Fr. 940'000.--** für die *5.5-Zimmer Eigentumswohnung StwE S87 im 1.OG Nr. 21111 mit dem Kellerraum im UG und den den 2 Tiefgaragenplätzen Nr. 14 + 15 als Miteigentum M65 und M66 an der StwE S75* darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte heute auch ein leicht höherer Wert (heute recht grosse Nachfrage nach Wohneigentum in Seenähe) aber auch ein leicht tieferer Preis (Angebotsart, Verkaufszeit, wenig Seesicht, abgelegen vom Zentrum, 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, 24. Juli 2023

Der Experte:

Martin Jenni
Immobilien­schätzer

Kennzahlen

Werte

Verkehrswert **936'000 CHF**

Ertragswert	923'000 CHF
Realwert (Bauten-Zeitwert + Landwert)	933'000 CHF
Bruttorendite auf Mietwert	4.07 %
Bauten-Neuwert	765'000 CHF
Bauten-Zeitwert	676'000 CHF
Landwert	256'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	37'512 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	4'850 CHF
Betriebskosten BK	950 CHF
Verwaltungskosten VK	1'000 CHF
Instandhaltungskosten IHK	2'900 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	89'000 CHF
Entwertungsanteil in %	12 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	6'227 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	348 m ²
Gebäudevolumen GV	838 m ³
Vermietbare Fläche VMF	148 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF	2'689 CHF/m ²
Verkehrswert / Gebäudevolumen GV	1'117 CHF/m ³
Verkehrswert / Vermietbare Fläche VMF	6'323 CHF/m ²
Mietwert / Vermietbare Fläche VMF	253 CHF/m ²
Nutzungskosten / Vermietbare Fläche VMF	33 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / Vermietbare Fläche VMF	42 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	12.93 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	16.60 %
Instandhaltungskosten IHK / Bauten-Neuwert	0.38 %
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 Verwertung.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung des Grundstücks hat am 28. Juni 2023 im Beisein von Frau Evodia Diener und Herrn Beat Stuber stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt. Es konnte bis auf ein Zimmer die gesamte Wohnung inkl. den dazugehörigen Nebenräumen besichtigt werden.

Als Bewertungsstichtag gilt der 28. Juni 2023. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Liegenschafts-Bewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszüge Terravis vom 10.03.2023
- Gebäudeversicherungspolice vom 10.03.2023
- Kapitalausweis Erneuerungsfonds per 28.02.2023
- Nebenkostenabrechnung vom 02.06.2023
- StwE-Reglement vom 04.11.2010
- StwE-Aufteilungsplan Wohnung 1.OG
- Grundrissplan Keller und Tiefgarage
- Bau- und Zonenordnung

Standort und Marktlage

Makrolage

Berlingen ist eine kleinere Gemeinde mit etwa 900 Einwohnern und liegt am nordöstlichen Ende des Bezirks Steckborn direkt am Untersee, an der Hauptstrasse T13 zwischen Steckborn und Kreuzlingen.

Der Gesamtsteuerfuss ohne Kirche beträgt 243% und liegt damit im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022).

Der Gesamtsteuerfuss für juristische Personen beträgt 265.3% und liegt damit ebenfalls im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022).

Der Ort ist verkehrsmässig mässig gut erschlossen. Der öffentliche Verkehr wird durch die SBB Regionallinie (Seelinie) und mit dem Schiff (Schiffahrtsgesellschaft Untersee und Rhein) abgedeckt. Der Individualverkehr ist über die Seehauptstrasse und die Rennentalstrasse über den Seerücken erschlossen. Die nächste Autobahnzufahrt liegen in Kreuzlingen oder Müllheim je rund 12 km entfernt.

Wenige Einkaufs- und einige Freizeitmöglichkeiten existieren im Dorf. Die Primarschule wird ebenfalls im Ort angeboten und für die Oberstufe müssen die Kinder nach Steckborn fahren.

Naherholungsgebiete befinden sich allorts in nächster Nähe.

Mikrolage

Das Objekt liegt von der Hauptstrasse südseitig um eine Bautiefe zurückversetzt am östlichen Ortsrand, an relativ ruhiger und leicht erhöhter Wohnlage mit etwas Seesicht. Auf der Ostseite beginnt die Landwirtschaftszone, die umliegenden Gebäude sind vorwiegend Wohnbauten. Das Berlinger Zentrum mit dem Regionalbahnhof, der Schiffflände, wenigen Einkaufsläden und dem Schulhaus liegt gut 1200 m entfernt. Ein Laden für den täglichen Bedarf ist nicht mehr im Dorf, nächste grössere Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Steckborn zu finden.

Marktsituation

Relativ gesuchte Objekte zur privaten Selbstnutzung mit kürzerer bis mittelfristiger Verkaufsdauer. Statistische Daten von Wüest und Partner AG, Stand 2022 besagen für Berlingen:

Wohnhäuser: Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 7'180 pro m², etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'350 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.0% über dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 2.1% (Schweiz: 2.3%).

In Berlingen gibt es total 622 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 44.4%. Von 2015 bis 2019 wurde jährlich im Mittel ein neues Einfamilienhaus gebaut, was 0.4% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.7%).

Mietwohnungen: Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 200 pro m² und Jahr, 5.8% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 3.9% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 2.0%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 10.7% (Schweiz: 5.8%).

Standort und Marktlage

- > Die Kantonale Steuerverwaltung gibt in den Marktmietwert-Basisdaten 2023 einen Flächenwert von CHF 194 pro m² und Jahr an.
- > Wohnlage ausserhalb vom Zentrum, solide Bauweise mit Minergie-standard. Gesamtüberbauung mit 3 MFH und verbindende Tiefgarage. Nur wenig Seesicht aber recht ruhige und gut besonnte Wohnung.
- > Momentan werden in Berlingen nur wenige Objekte zum Verkauf angeboten. Die einzige kleinere Neubau-Eigentumswohnung für rund 7'800 Fr./m² Wohnfläche mit zentraler Wohnlage.

Vermietung

Bei einer Eigentumswohnung handelt es sich in der Regel um kein Renditeobjekt und wird durch die Eigentümerin selbst bewohnt. Eine Fremdvermietung dürfte nicht voll kostendeckend sein.

- > Die monatlichen Nebenkosten für die Wohnung inkl. der Erneuerungsfonds-Einlage liegt mit rund Fr. 660 noch in einer üblichen Grössenordnung, aber eher hoch (ENF-Einlage pro Monat Fr. 106). Vorallem die Heizkosten mit rund Fr. 280 pro Monat erscheinen für eine Minergiewohnung doch recht hoch.

Grundstückbeschreibung

Grundstück

Im Grundbuch Berlingen

StwE-Einheit: Stockwerkeigentum **S87** mit **61/1'000 Miteigentum** von der Liegenschaft Nr. 693 mit Sonderrecht an der:
5.5-Zimmerwohnung Nr. 21111 im 1.OG; mit einem Kellerabteil

Miteigentumsanteile: M65 und M66 mit je **1 / 29 Miteigentum** an der StwE-Einheit: Stockwerkeigentum S75 mit 87/1'000 Miteigentum von der Liegenschaft Nr. 693:

Tiefgaragenplätze Nr. 14 + 15

Stammgrundstück zu S87 und S75:

Liegenschaft Nr. 693 mit 5'196 m² Gebäudegrundflächen, Hofraum und Garten mit:

- Mehrfamilienhaus Nr. 100.559 Seestrasse 244 (nicht bewertet) mit 317 m² Grundfläche
- Mehrfamilienhaus Nr. 100.560 Seestrasse 246 (Wohnung bewertet) mit 334 m² Grundfläche, 4'328 m³ Volumen GVTG, Baujahr 2011; Vers.-Neuwert 2023 Fr. 2'294'000.--
- Mehrfamilienhaus Nr. 100.561 Seestrasse 248 (nicht bewertet) mit 320 m² Grundfläche
- Tiefgarage unterirdisch Nr. 100.562 Seestr. 244-248 (2PP bewertet) 3'066 m³ Volumen GVTG, Baujahr 2011; Vers.-Neuwert 2023 Fr. 920'000.--
- 3 Unterstände mit total 56 m² Grundfläche nicht versichert + bewertet
- Freie Umgebungsfläche Gartenanlagen / Plätze / Wege 4'159 m².

An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug der Wohnung und der zwei Tiefgaragenparkplätze mit dem StwE-Reglement, nicht aber von der Gesamtparzelle bei. Die Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen nicht wesentlich und regeln vorallem den Bestand der Gebäude sowie die Erschliessung und mit den jeweiligen StwE-Einheiten.

Die detaillierten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten können den Grundbuchauszügen im Anhang entnommen werden. Ich gehe davon aus, dass auf der Gesamtparzelle keine weiteren wertrelevanten Eintragungen bestehen.

Erschliessung, Grundstückform, Topografie

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt zweiseitig von der nordseitigen Seestrasse her zu den Besucherparkplätzen, der Tiefgaragenzufahrt mit dem Zugangsweg zum ostseitigen Hauszugang. Eine weitere Zufahrt mit Besucherparkplatz besteht südseitig von der Herbigstrasse. Das Grundstück ist nordseitig geneigt. Bei den Nachbarliegenschaften handelt es sich vorwiegend um Wohnbauten.

Grundstückbeschreibung

Bauvorschriften, Nutzungsreserven

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung mit 4'921 m² in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und mit 275 m² in der Landwirtschaftszone. Der östliche Bereich liegt in der Gefahrenzone für Überschwemmungen mit einem mässigen Risiko.

Die Bauzone legt folgende baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer: 0.65
- Trauf- oder talseitige Fassadenhöhe: 7.00 m
- Max Gesamthöhe Flach- oder Pultdach: 9.00 m
- Dachform: frei
- Min. grosser Grenzabstand für Hauptbauten: 8.00 m
- Min. kleiner Grenzabstand für Hauptbauten: 4.00 m
- Max. Gebäudelänge: 30 m

Mit der bestehenden MFH-Wohnhausüberbauung nehme ich die zulässige Ausnützung als voll ausgeschöpft an.

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: 28.06.2023).

Objektbeschreibung

Konstruktion

3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus im Minergiestandard, voll unterkellert mit Tiefgaragenanbau und somit Zusammenbau mit den zwei weiteren, fast identischen Mehrfamilienhäusern dieser Gesamtüberbauung. Haus freistehend, voll ausgebaut bis Dach. Massivbau mit Innenmauerwerk und ca. 18 cm Aussenwärmedämmung, beidseitig verputzt mit gestrichenem Abrieb aussen. Innentreppenhaus einläufig betoniert mit Platten und Personenlift. Decken in Beton mit Glatstrich, mit Unterlagsböden schallgetrennt und mit Bodenheizung. Zwischenwände gemauert und verputzt, Wohnungstrennwand zu Treppenhaus zweischalig, auf diesem Geschoss sind zwei Wohnungen bestehend. Diese und bieten eine gute Privatsphäre. Flachdach voll wärme gedämmt, Aufbau unbekannt bei den Terrassen mit Belägen. Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink. Fenster in dieser Wohnung in Kunststoff mit 2-fach IV-Verglasungen, Beschattung mit elektrischen Lamellenstoren. Beheizung gemäss Angabe mit Erdsonden-Zentralheizung je Haus. Der Innenausbau der bewerteten Wohnung befindet sich in einem gepflegten und gutem Standard. Innentüren weiss Holzwerkstoff, recht zeitlose keramische Plattenbeläge in der ganzen Wohnung. Die Küche ist mit Glanzkunstharzfronten und Granitabdeckung gehalten. Der Gerätestandard ist gut. Die Bäder sind im mittleren Standard ausgestattet. Feinabrieb an Wänden und Decken mit Glatputz (Bäder Wände Platten). Gedeckter Südwestbalkon in guter Grösse. Die Besonnung dieser Wohnung ist gut, Seesicht ist nur wenig vorhanden. Die Unterniveaugarage als Betonmassivbau hat eine direkte Verbindung zum Wohnhaus, mit Flachdach begrünt.

Objektgeschichte

Die Überbauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und der Tiefgarage wurde gemäss Gebäudeversicherung im Jahr 2011 erstellt und befindet sich im damaligen Zustand mit wenigen Erneuerungen.

Bauzustand, Unterhaltsbedarf

Der Bauzustand vom Haus und von der zu bewertenden Wohnung ist gut unterhalten, gepflegt mit den üblichen kleineren Abnützungserscheinungen zu beurteilen. Die Fassaden wirken frisch, die Hausform modern. Die Wärmedämmungen entsprechen noch den heutigen Vorschriften, das Haus ist im Minergiestandard erstellt worden. Auch der interne Schallschutz entspricht den heutigen Vorschriften. Die Umgebung und die gemeinsamen Anlagen wirken gepflegt.

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebung ist in einem rechten, zweckmässigen und gepflegten Standard mit Grünflächen als Rasen und einigen Buschhecken sowie Betontrennmauern gehalten, die Zugangswege sind mit Betonverbundsteinen geplästert, die Parkplätze und Zufahrten sind geteert. Die Zufahrtverhältnisse zur Tiefgarage sind gut. Die Lärmemissionen der nordseitigen Hauptstrasse wirkt für diese Wohnung praktisch nicht störend. Es sind südseitig 2; nordseitig 5 Besucherparkplätze vorhanden.

Raumprogramm

Untergeschoss

Treppenhaus ost mit einläufiger Betontreppe und Personenlift. Erschliessungsvorplatz / Korridor zu allen Räumen und mit Schleuse zur Tiefgarage. Als allgemeiner Raum ist ein Velokellervorhanden. Technikraum nicht besichtigt
Erdsondenwärmepumpe nach Angabe. Zur alleinigen Benützung der Keller Nr. 21111.
Tiefgarage als eigene StwE (zwei Plätze Nr. 14 + 15 zu dieser Wohnung zugewiesen) mit Nordzufahrt über Elektrotor.

Erdgeschoss

Eingang gedeckt ostseitig Mitte Haus mit der Briefkastenanlage zum Treppenhaus einläufig offen zum UG und OG, mit Personenlift und Zugang zu den zwei Wohnungen (nicht bewertet).

Obergeschoss

1. Obergeschoss: Innentreppenhaus einläufig ost mit Personenlift, Zugang zur StwE südwest als 5.5-Zimmerwohnung S87 Nr. 21111 und zur zweiten nicht bewerteten Wohnung.

Entrée / Garderobe innenliegend mit fortlaufendem Querkorridor; Technikraum innenliegend mit Waschmaschine / Tumbler / Elektroverteilung / Wohnungslüftungsaggregat; Badezimmer innenliegend mit Dusche / WC / Lavabo mit Unterbaumöbel / Handtuchradiator elektrisch. Zimmer nordost mit Seesicht. Badezimmer ost mit Wanne / WC / 2 Lavabos je mit Unterbaumöbel / Handtuchradiator elektrisch. Elternzimmer nordost; Zimmer süd; Zimmer süd(west) nicht besichtigt. Offenes Wohnen / Essen mit Küche auf der Westseite in recht guter Grösse. Wohnzimmerbereich südwest mit Hebe-Schiebe-Fenstertüre zum gedeckten L-förmigen Westbalkon mit stark eingeschränkter Seesicht. Essbereich west mit offener Wohnküche nordwest in U-Form mit Kunstharzfronten glanz und Granitabdeckung, Geräte GWA / Induktionskochfeld / Bräter / Steamer / Backofen / grösserer Kühlschrank.

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 mangel- 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
- Grundbuchauszug GIS
- Gebäudeversicherungspolice
- Kapitalausweis Erneuerungsfonds 2023
- Nebenkostenabrechnung 2023
- Situation GIS 1:750
- Wohnungsgrundriss Aufteilungsplan
- Grundrissplan Keller und Tiefgarage
- Auszug aus dem Öreb-Kataster
- Auszug Gefahrenkarte Überschwemmungen GIS
- Situationsfoto

Anlagewert Anlageteile

Anlage				
Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert	
5101 Gesamtanlage	1'011'548	-88'825	922'723	
	1'011'548	-88'825	922'723	
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert	
3101 Eigentumswohnung S87 Nr. 21111 mit Keller	666'797	84'580	582'216	
3102 Tiefgaragenplätze M65 + M66; Nr. 14 + 15	68'000	1'854	66'146	
4101 Umgebung Anteil an 693	30'411	2'392	28'019	
	765'208	88'825	676'382	
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert	
1101 Anteil an 693	348	736	256'238	
			256'238	
Sachwert				Sachwert
				932'620
Mischwert				Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 3				930'146
Übrige Wertelemente	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Zuschlag Wert ENF	2023	5'610		5'610
Zuschlag Anteil Einlage im Erneuerungsfonds per 28.02.2023:				
- Haus und Umgebung mit Fr. 66'500.93, davon 61 / 1000 = Fr. 4'056.55				
- Tiefgarage Fr. 22'520.78, davon 2 x 1 / 29 = Fr. 1'553.15; total Fr. 5'609.70				
				5'610
Anlagewert				935'754

Verkehrswert 2023

Ertragswert

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2023(0)
Ertrag	37'512
<i>Eigentumswohnung</i>	28'860
<i>Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)</i>	2'880
<i>Konsumtiver Nutzungszuschlag</i>	5'772
Nutzungskosten	-1'950
<i>Betriebskosten</i>	-950
<i>Verwaltungskosten</i>	-1'000
ENR	-6'227
Total I	29'335
<i>Basis Kapitalisierung</i>	29'335
<i>Zinssatz KAP</i>	2.90%
Exit Total Kapitalwert Objekt	1'011'548
Technische Entwertung	-88'825
Total II	-88'825
Zinssatz DIS	2.90%
Diskontierungssatz	1.0000
Total IV diskontiert	922'723
Ertragswert	922'723
Bruttorendite	4.07%
Nettorendite (Total I)	3.18%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				2.90%	29'335
Basiszinssatz	(ETW Eigennutzung)	2.90%	100.00%	2.90%	29'335
Total				2.90%	29'335

Mietertrag / Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Total							3'126	37'512
Eigentumswohnung S87 Nr. 21111 mit Keller	VMF	148 m²				234	2'886	34'632
Eigentumswohnung	VMF	148 m²				195	2'405	28'860
5.5-Zi. WHG 1.OG S87	VMF	148 m ²				195	2'405	28'860
Recht gute Wohnung mit zeitlosem Standard mit guter Balkongrösse (ohne Flächenzurechnung). Der Mietwert gilt inkl. dem dazugehörenden Kellerraum ohne dessen Flächenzurechnung (als Pflichtflächen zur Wohnung).								
Konsumtiver Nutzungszuschlag		28'860 %R A				20.000 %	481	5'772
Konsumtiver Nutzungszuschlag		28'860 %R A				20.000 %	481	5'772
Da es sich bei einer Eigentumswohnung in der Regel um ein reines Konsumobjekt (kein Renditeobjekt) handelt rechne ich einen konsumtiven Nutzenzuschlag für den Ertrag.								
Tiefgaragenplätze M65 + M66; Nr. 14 + 15							240	2'880
Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)	PPI	2 St				1'440	240	2'880
Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)	PPI	2 St				1'440	120	2'880
Normalgrosse Tiefgaragenplätze noch ohne Vorbereitung für eine Elektroladestation.								

Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	37'512	12.929%	4'850	
Betriebskosten	37'512	2.533%	950	
Versicherungen, Abgaben, Steuern	37'512	2.533%	950	
Verwaltungskosten	37'512	2.666%	1'000	
Verwaltungskosten	37'512	2.666%	1'000	
Instandhaltungskosten	765'208	0.379%	2'900	
Unterhalt (Instandhaltungskosten)	765'208	0.379%	2'900	

Rückstellung Substanzwert

Bauteil	Menge ME	Betrag/ME	Neuwert	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total			765'208		6'227			88'825	676'382
Eigentumswohnung S87 Nr. 21111 mit Keller	838 m³	795.70	666'797	44	5'905	12	13%	84'580	582'216
Bauwerk	838 m³	730.00	611'740	43	5'544	12	13%	79'162	532'578
Konstruktion	838 m³	230.00	192'740	100	156	12	1%	2'340	190'400
61 / 1'000 von 315 / 1'000 vom Gesamtvolumen Haus Seestrasse 246 mit 4'328 m³ = 838 m³ für diese zu bewertenden StwE-Einheit.									
Hülle	838 m³	160.00	134'080	50	878	12	10%	13'196	120'884
Ausbau	838 m³	180.00	150'840	30	2'689	11	24%	36'271	114'569
Technik	838 m³	160.00	134'080	35	1'820	12	20%	27'354	106'726
Baunebenkosten	611'740 %RA	9.000%	55'057	50	361	12	10%	5'419	49'638
Baunebenkosten	611'740 %RA	9.000%	55'057	50	361	12	10%	5'419	49'638
Tiefgaragenplätze M65 + M66; Nr. 14 + 15			68'000	80	123	12	3%	1'854	66'146
Bauwerk	2 St	34'000.00	68'000	80	123	12	3%	1'854	66'146
Garagenplatz pauschal	2 St	34'000.00	68'000	80	123	12	3%	1'854	66'146
Pauschalpreis für die zwei normalgrossen Tiefgaragenplätze inkl. Baunebenkosten.									
Umgebung Anteil an 693	279 m²	109.00	30'411	50	199	10	8%	2'392	28'019
Umgebung	279 m²	100.00	27'900	50	183	10	8%	2'194	25'706
Freie Umgebungsflächen bearbeitet	279 m²	100.00	27'900	50	183	10	8%	2'194	25'706
Freie Umgebungsflächen Gesamtparzelle 693: 4'159 m². - Miteigentum Wohnung 61 / 1000 - Miteigentum 2 Garagenplätze: 2 / 29 von 87 / 1000 = 6 / 1000 > Ergibt Umgebungsflächen für diese StwE: 279 m²									
Baunebenkosten	27'900 %RA	9.000%	2'511	50	16	10	8%	197	2'314
Baunebenkosten	27'900 %RA	9.000%	2'511	50	16	10	8%	197	2'314

Landwert

Anteil an 693

Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	348
Neuwert	697'208
Eigentumswohnung S87 Nr. 21111 mit Keller	666'797
Umgebung Anteil an 693	30'411
Lageklassen Punkte Parzelle	4.30
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	26.87%
Landwert aus Basisberechnung	256'239
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	256'239
Landwert	256'239
Landwert per m2	736.32
Relativer Bauwert	697'208

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		4.30
Lageklassentabelle Wohnen		4.30
A Standort		3.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse	3.00
B Nutzung		4.67
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	5.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Mittlere Ausnutzung, AZ 0.6 - 0.8	4.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	5.00
C Lage		4.33
C1 Attraktivität Wohnlage	Gute Lage	5.00
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	3.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe	5.00
D Erschliessung		4.50
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.00
E Marktsituation		5.00
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	5.00

Bemerkung

Anteil an der Parzellenfläche:

Landfläche Gesamtparzelle 693: 5'196 m2.
- Miteigentum Wohnung 61 / 1000
- Miteigentum 2 Garagenplätze: 2 / 29 von 87 / 1000 = 6 / 1000
> Ergibt total Landfläche für die Bewertung: 348 m2.

Verkehrswert 2023

StwE S87, 5.5-Zimmerwohnung 1.OG südwest, Seestrasse 246, 8267 Berlingen, CH 8267 Berlingen

Landwert

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten (Bodenpreis-Statistik 2023) entnommen werden. Der Wert für Wohn- und Gewerbezone in der Gemeinde Berlingen liegt zwischen 582 bis 966 Fr./m² (MFH-Zonen liegen zwischen 823 bis 966 Fr./m²).

> Eher abgelegene, recht ruhige und recht gut besonnte Wohnlage im neueren Quartier mit voll ausgenützter Parzelle.

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 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 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



Südostansicht



Zugangsweg Ostseite



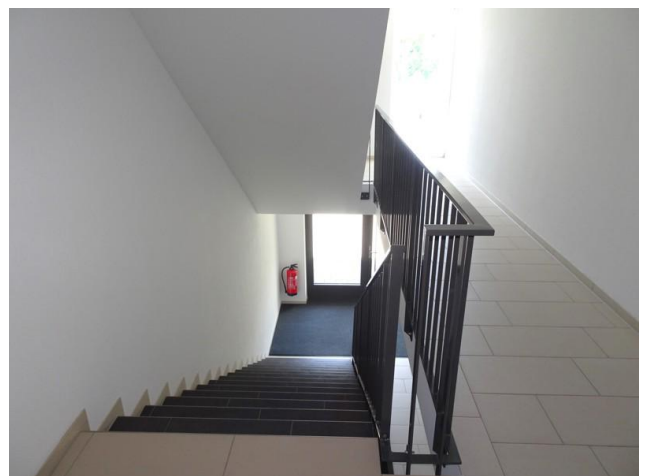
Ostfassade



Hauseingang Ost



EG Treppenhaus



1.OG Treppenhaus

Bilddokumentation



Entrée / Garderobe



Entrée zu Innenkorridor



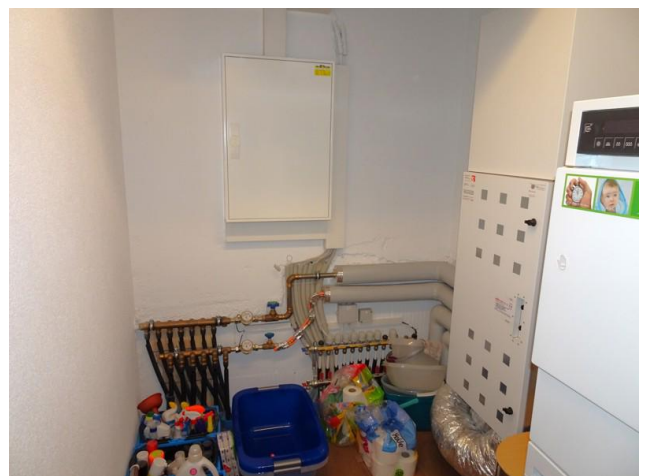
Innenkorridor nach Osten



Zimmer nordost



Seesicht von der Ostseite



Technik / Waschen innen

Bilddokumentation



Technik / Waschen innen



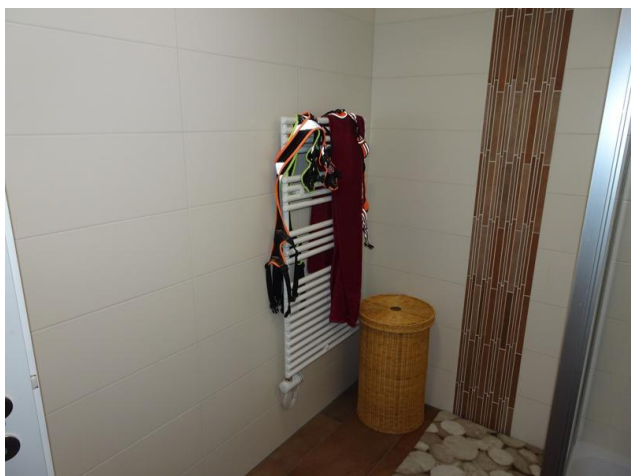
Technik / Waschen innen



Bad innen



Bad innen



Bad innen



Wohnen / Essen west

Bilddokumentation



Wohnteil südwest



Wohnen zu Essen / Terrassentür



Essen west zur Küche



Küche nordwest



Küche nordwest



Küche nordwest

Bilddokumentation



Westterrasse Südseite



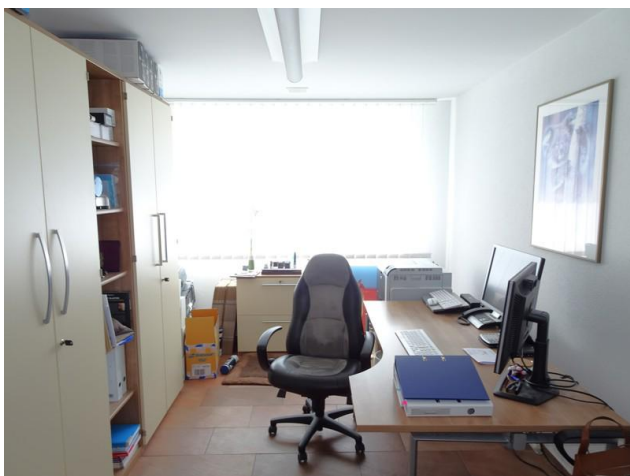
Westterrasse Nordseite



Westterrasse Nordaussicht



Westterrasse Südwestaussicht



Zimmer süd



Elternzimmer südost

Bilddokumentation



Elternzimmer südost



Bad ost



Bad ost



Bad ost



UG Treppenvorplatz



UG Wohnungskeller

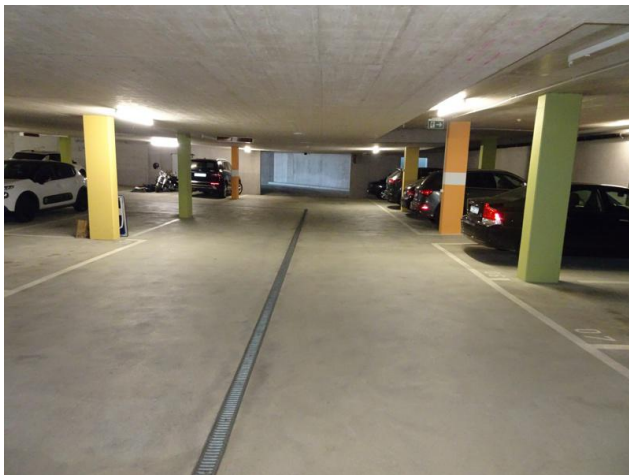
Bilddokumentation



UG Rampe zur Tiefgarage



UG Velokeller



Tiefgarage



Plätze 14+15 zur Wohnung