



A10309

**9 Zimmer Wohnhaus mit Garagen**  
Neugasse 10  
9230 Flawil SG

Marktwert per 16.06.2023  
CHF 510'000.00

## Inhaltsverzeichnis

1	Angaben zum Auftrag .....	1
2	Management Summary .....	2
3	Lage-/Übersichtspläne .....	3
4	Lage-/Objektbeschrieb .....	4
5	Impressionen .....	5
6	Sachwert .....	7
7	Mietwert / Raumprogramm .....	8
8	Ertragswert .....	9
9	Marktwert .....	10
10	Schlussbemerkungen .....	11



### Kontakt

HEV Verwaltungs AG  
Schätzungsabteilung  
Poststrasse 10 | 9001 St. Gallen  
[www.hevsg.ch](http://www.hevsg.ch) |  
[schaetzung@hevsg.ch](mailto:schaetzung@hevsg.ch)



### Ihr Ansprechpartner

Ivo Hangartner  
[i.hangartner@hevsg.ch](mailto:i.hangartner@hevsg.ch)  
Telefon 071 227 42 71

# 1 Angaben zum Auftrag

## 1.1 Auftraggeber

Politische Gemeinde Flawil  
Bau und Infrastruktur  
Herr Oliver Gehrler  
Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

## 1.2 Eigentümer

Politische Gemeinde Flawil  
Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

## 1.3 Bewertungsobjekt(e)

Objektyp	Zweifamilienhaus
Grundstück-Nr.	409
Gemeinde	Flawil SG
Adresse	Neugasse 10, 9230 Flawil
Eigentum / Umfang	Alleineigentum

## 1.4 Auftrag / Zweck

Ermittlung des Marktwertes per Stichtag, als Wertorientierung bzw. als neutrale Marktwertgrösse für den Verkauf der Liegenschaft im freien Handel an Dritte.

Die Bewertung gilt nur für den oben beschriebenen Auftrag/Zweck. Sie hat keine Gültigkeit für andere Verwendungen oder Personen.

## 1.5 Bewertungsszenario

keines

## 1.6 Experte / Stichtag / Besichtigung

Ivo Hangartner, Stichtag entspricht dem Datum des Marktwertes gem. Titelblatt, in Anwesenheit von Herrn Gehrler. Es konnten beinahe alle Räume besichtigt werden.

## 1.7 Schätzungsmethode / Standards

Substanzwert- und Ertragswertmethode auf der Basis der Gebäudekubatur und Nutzflächen, gemäss den Weisungen der Fachverbände sowie den HEV-Statistikwerten.

Bewertung der Liegenschaft im Ist-Zustand / Ist-Nutzung.

Unsere Bewertungen basieren auf in der Schweiz anerkannten Wertermittlungsmethoden, unter Beachtung der Grundsätze des Swiss Valuation Standard SVS.

## 1.8 Unterlagen

Grundbuchauszug	dat. 12.06.2023
Amtliche Steuerschätzung	dat. 25.10.2016
Gebäudeversicherungsnachweis(e)	dat. 07.11.2016
Objektpläne	dat. 06.02.2017
Investitionen Liste	dat. 22.05.2023
Mieterspiegel	dat. 17.05.2023

## 2 Management Summary

### 2.1 Allgemeine Beurteilung

Wohnhaus mit Baujahr vor 1920 auf einem typisch kleinen Grundstück mit 262 m<sup>2</sup> Fläche. Das Wohnhaus liegt im ortsbildgeschützten Stickereiquartier von Flawil und ist zentral gelegen. Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei ausgebaute Vollgeschosse sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss und einem teilunterkellerten Kellergeschoss für Nebenräume und Technik. Den Zustand insgesamt beurteilen wir als mässig bis schlecht. Investitionen, um die Vermietbarkeit zu ermöglichen, wurden getätigt. Derzeit vermietet die Gemeinde die Liegenschaft an eine Familie, die Unterstützung vom Sozialamt erhalten.

### 2.2 Besondere Aspekte

Vorzugslage / Region	Kleinstadt im Fürstenland an der Achse St. Gallen-Zürich
Vorzugslage / Quartier	Stickereiquartier, zentral
strukturell / konzeptionell	bescheidener Umschwung, geringe Raumhöhen, Garagenanbau
Alllasten, Schutzobjekt etc.	Ortsbilschutzgebiet B
Diverses	

### 2.3 Qualitätsbeurteilung / Verkäuflichkeit

Komfortstandard	mässig
Zustand	mässig bis schlecht
Lage	durchschnittlich (zenturnah)
Verkäuflichkeit / Vermietbarkeit	leicht unterdurchschnittlich

### 2.4 Spezielles / Annahmen

keine

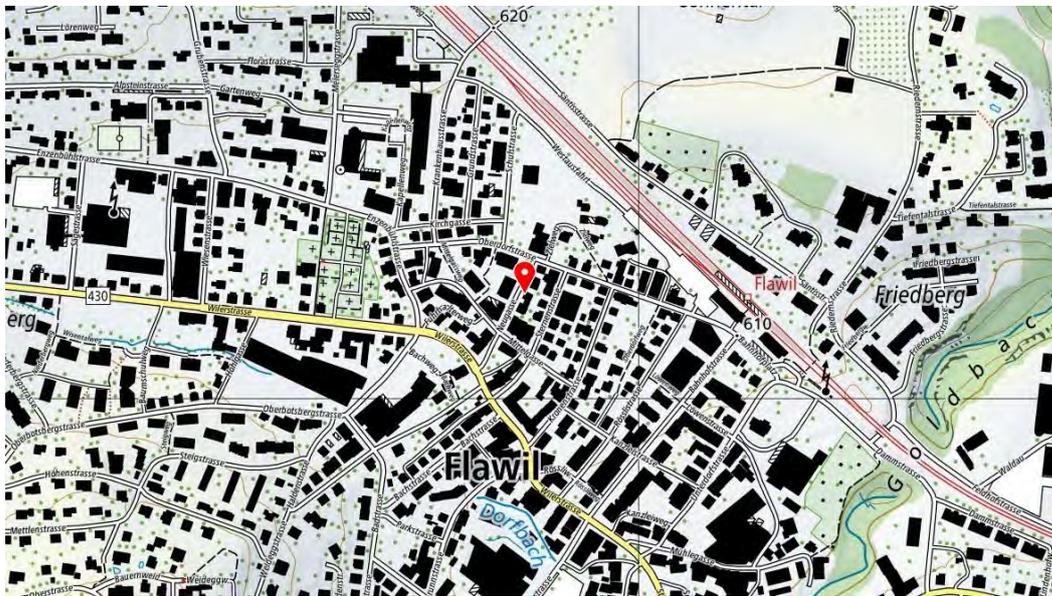
### 2.5 Wichtiges / Kritische Punkte

Auf Wunsch der Auftraggeberschaft wurde auf eine Vollbewertung verzichtet. Der Beschrieb der Lage sowie des Gebäudes wurden stark reduziert. Weiter wurde auf amtliche Werte und Kennzahlen zum Objekt verzichtet.

### 2.6 Ermittelter Marktwert der Liegenschaft

**Marktwert per 16.06.2023: CHF 510'000.00**

### 3 Lage-/Übersichtspläne



## 4 Lage-/Objektbeschreibung

### 4.1 Makrolage

Die Gemeinde Flawil liegt in der Agglomeration Flawil und zählt 10'444 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: -0.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2020 3'176 Personen. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Flawil im Jahr 2019 bei 25.6% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 44.4% (Schweiz: 37.3%).

Von Flawil aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 486'531 Einwohner und 280'762 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'670'468 Einwohner und 1'210'514 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 48'275 Einwohner und 26'291 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).

In Flawil gibt es total 4'971 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 57.1%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 47 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Flawil als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität (3.4 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Flawil kaum verändert um -0.1 Punkte. Quelle: WüestPartner

### 4.2 Weitere Lagekriterien

Infrastruktur	gut
Steuerlast	überdurchschnittlich (237, Ø Gemeinde-/Kantonssteuer 2022: 226%)
Leerstandsquote	überdurchschnittlich (2.38 %, Ø Kanton 1.69 %, Ø Schweiz 1.31)

### 4.3 Beeinflussungen Grundstück

Schutzverordnung	Ortsbildschutz B (Geoportal)
Alllastenkataster	kein Eintrag (Geoportal)
Naturgefahren	kein Eintrag (Geoportal)
Lärmschutz	Empfindlichkeitsstufe III

### 4.4 Beeinflussungen Grundbuch

Anmerkungen	0 Einträge
Vormerkungen	0 Einträge
Dienstbarkeiten/Grundlasten	0 Einträge

Details siehe Grundbuchauszug im Anhang. Die Einträge haben sich schon ausgewirkt und beeinflussen den Wert der Liegenschaft aus unserer Optik nicht oder nicht mehr.

### 4.5 Objektbeschreibung

Liegenschaft mit Baujahr vor 1920 mit massivem Unterbau und einem Oberbau in Fachwerkbauweise aus dem Erstellungsjahr. Der Ausbau wurde einfach ausgeführt mit Küche, Nasszelle, einfachen Räumen und veraltet. Die Liegenschaft verfügt über eine alte Gaszentralheizung mit Radiatoren. Die Elektro- sowie Sanitäre Installationen sind einfach und veraltet. Die Garage ist in massivem Mauerwerk und in ordentlichem bis guten Zustand.

### 4.6 Investitionen

2020 ~	Gaszentralheizung
2010~	Warmwasserboiler

# 5 Impressionen

Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten



Wohnzimmer (EG)



Schlafzimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Wohnzimmer (1.OG)



Küche (1.OG)



Schlafzimmer (1.OG)



Korridor (DG)



Schlafzimmer (DG)



Keller (UG)



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 6 Sachwert

### 6.1 Bauwert

Kategorie	Neuwert	GND	RS	TA	%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>	<b>554'634</b>		<b>3'491</b>		<b>59%</b>	<b>329'924</b>	<b>224'710</b>

### 6.11 Vers.-Nr. 636

	m <sup>3</sup>	KW	554'634		3'491	40	Zinssatz der Berechnung 59%	329'924	4.00% 224'710
<b>Bauteilgruppe</b>	<b>754</b>	<b>660</b>	<b>497'640</b>	<b>51</b>	<b>3'117</b>	<b>40</b>		<b>296'619</b>	<b>201'021</b>
Konstruktion	754	260	196'040	140	32	115		73'031	123'009
Hülle	754	145	109'330	50	716	42		75'065	34'265
Technik	754	105	79'170	40	833	32		52'239	26'931
Ausbau	754	150	113'100	35	1'536	32		96'284	16'816
	<b>m<sup>2</sup></b>								
<b>Umgebungskosten</b>	<b>161</b>	<b>159</b>	<b>25'600</b>	<b>50</b>	<b>168</b>	<b>40</b>		<b>15'626</b>	<b>9'974</b>
Umgebung befestigt	117	200	23'400	50	153	40		14'565	8'835
Umgebung unbefestigt	44	50	2'200	50	14	35		1'061	1'139
<b>Baunebenkosten (BKP 2, 4)</b>		<b>6.0%</b>	<b>31'394</b>	<b>50</b>	<b>206</b>	<b>38</b>		<b>17'679</b>	<b>13'715</b>

### 6.2 Landwert relativ

Lageklassenpunkte gemäss SVKG / SIV	4.95
Landanteil in Prozent vom Neuwert (exkl. technische Entwertung)	30.9%
entspricht einem relativen Bauwert vom Gesamt-Neuwert von	69.1%
Berechnung des relativen Landwertes (bebaute Parzelle)	30.9%
entspricht einem Landwert von	262 m <sup>2</sup>
	248'456

### 6.3 Sachwert

Zeitwert marktorientiert, ohne Land (siehe Ziffer 6.1)	224'710
weitere Wertelemente	
Landwert gemäss Berechnung (siehe Ziffer 6.2)	248'456

## Sachwert

473'000

### Bemerkungen

Als Ausgangskriterium für die Substanzwertberechnung werden die Reproduktionskosten zu Grunde gelegt. Diese entsprechen bei teuren Bauweisen oft nicht dem Marktwert. Ist dies erkennbar, wird eine wirtschaftliche Entwertung angewendet. Der Landwert wurde relativ zum Bauwert hergeleitet. In Anbetracht der Ausnützung und der Lage beurteilen wir den Landwert als plausibel. Für unüberbaute Grundstücke schätzen wir den Landwert an diesem Standort höher ein.

## 7 Mietwert / Raumprogramm

Etage	Nutzungen / Raumbeschrieb	Rh in m	VMF m <sup>2</sup>	Mietzins Soll (netto)			Marktmiete (netto, neuwertig)		
				Ansatz m <sup>2</sup> / St.	Mietzins p.m.	Mietzins p.a.	Ansatz m <sup>2</sup> / St.	Mietwert p.m.	Mietwert p.a.
	<b>Wohnhaus</b>			129	1'600	19'200			
2	3 Zimmer in Dachstock	2.05	30	-	-	-	190	475	5'700
1.5	Toilette und Reduit		2	-	-	-	190	32	380
1	Küche, Essen, Wohnen, Zimmer	2.15	58	-	-	-	190	918	11'020
0.5	Toilette		1	-	-	-	190	16	190
0	3 Zimmer, Nasszelle	2.55	58	-	-	-	190	918	11'020
	<b>Total</b>		<b>149</b>	<b>Ø 129</b>	<b>1'600</b>	<b>19'200</b>	<b>Ø 190</b>	<b>2'359</b>	<b>28'310</b>
	<b>Parkierung</b>								
0	Garagenplätze		1	80	80	960	120	120	1'440
	Autoabstellplätze								
	<b>Total Parkplätze</b>		<b>1</b>		<b>80</b>	<b>960</b>		<b>120</b>	<b>1'440</b>
	<b>Total Mietzins / Marktmiete (netto)</b>				<b>1'680</b>	<b>20'160</b>		<b>2'479</b>	<b>29'750</b>
	<b>aktueller Leerstand / Mietrisiko</b>				-		<b>-3.0%</b>	<b>-74</b>	<b>-893</b>
	<b>Total Mietzins / Marktmiete (netto)</b>				<b>1'680</b>	<b>20'160</b>		<b>2'405</b>	<b>28'858</b>

### Allgemeine Bemerkungen

Die Flächenangaben basieren auf den Nutzflächen (VMF) gemäss Grundrissplänen. Konstruktionsflächen, Verkehrsflächen, Liftschacht, Treppenhaus, Keller- und Technikräume, Balkone sowie der Umschwung werden nicht zur Nutzfläche gezählt, sind jedoch im Mietwert inbegriffen. Sie sind, wenn aufgeführt, in kursiver Schrift.

Wir legen der Mietwertkalkulation nachhaltige Mieten (nach einer Sanierung des Gebäudes im Ist-Bestand) zu Grunde und berücksichtigen in einem späteren Schritt die Altersentwertung in Form der technischen Entwertung.

## 8 Ertragswert

8.1	<b>Berechnung des Kapitalisierungssatzes</b>				Mietertrag netto	
	Zinssatz für Wohneigentum	2.50%	à	100%	2.50%	
	<b>Netto-Kapitalisierungssatz</b>				<b>2.50%</b>	
					<b>20'987</b>	
8.2	<b>Liegenschaftskosten</b>					
				p. m <sup>2</sup> VMF / % MW	Kap.-Satzanteil	Anteil Mietertrag
	Betriebskosten (Steuern, Versicherungen, Gebühren)			3.30%	0.12%	982
	Verwaltungskosten			3.50%	0.12%	1'041
	Instandhaltungskosten (laufender Unterhalt)			15.82	0.28%	2'357
	Instandsetzungskosten (Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen)			23.43	0.42%	3'491
	<b>Zuschläge total</b>				<b>0.94%</b>	<b>7'871</b>
8.3	<b>Brutto-Kapitalisierungssatz und Mietertrag brutto</b>				<b>3.44%</b>	<b>28'858</b>
8.4	<b>Berechnung des Ertragswertes (neuwertiger Zustand)</b>					
	Mietertrag netto nachhaltig p.a.					20'987
	<b>Berechnung Ertragswert</b>	20'987	/	2.50% (netto-Kapitalisierung)		<b>839'000</b>
8.5	<b>Technische Entwertung</b>					
	Übertrag aus der Sachwertberechnung					-329'924
8.6	<b>Zuschläge, Abzüge</b>					
	Sofortmassnahmen					
	Rundung					
<b>Ertragswert</b>						<b>509'000</b>

## 9 Marktwert

### 9.1 Zusammenfassung der Werte

Sachwert		473'000
Ertragswert		509'000

### 9.2 Basis für den Marktwert

Sachwert	0%	-
Ertragswert	100%	509'000
Mischwert		-

### 9.3 Zuschläge / Abzüge

Sofortmassnahmen		
Rundung		1'000

<b>Marktwert</b>	<b>510'000</b>
------------------	----------------

### Bemerkungen

Für die Liegenschaft sehen wir den Ertragswert als Basis für den Marktwert. Eine Gewichtung wird nicht vorgenommen!

## 10 Schlussbemerkungen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Diese sowie von Seiten Dritter beigebrachte Informationen wurden von uns nicht vertieft überprüft. Pläne, Kartenmaterial sowie (Geo)Daten aus dem Geoportal des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie der Gemeindeplattformen stammen aus dem Zeitraum der Erstellung dieses Berichtes.

Die Gebäudebeurteilung basiert auf einem optischen Rundgang und schliesst verdeckte oder uns nicht bekanntgegebene Mängel aus. Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängel sind. Das Gebäude wurde nicht auf mögliche Altlasten hin untersucht. Wo der Ausbau und/oder Zustand nicht bekannt oder nicht ersichtlich ist, werden Annahmen getroffen. Zudem stützen wir uns auch auf die Aussagen der Kontaktpersonen und/oder Eigentümer.

An der Besichtigung waren weder Unzulänglichkeiten erkennbar noch bekannt gemacht worden.

In einem Schätzungsgutachten werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie negative. Das Gutachten dient als neutrale, objektive Orientierung und stellt kein Verkaufsdokument dar. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Verkehrs-/Marktwert) oder werden, wo notwendig, von uns ersichtlich ausgewiesen (szenarische Werte).

Diese Bewertung hat nach wie vor Schätzungscharakter. Der letztendlich resultierende Verkaufspreis wird durch Verhandlungen sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von unserem Wert ist möglich. Die Schätzung erfolgt deshalb ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

St. Gallen, 29.06.2023

**HEV Verwaltungs AG**

Leiter Schätzungen

Ivo Hangartner

Immobilienbewerter mit eidg. FA

Bewertungsexperte BEK/SVIT

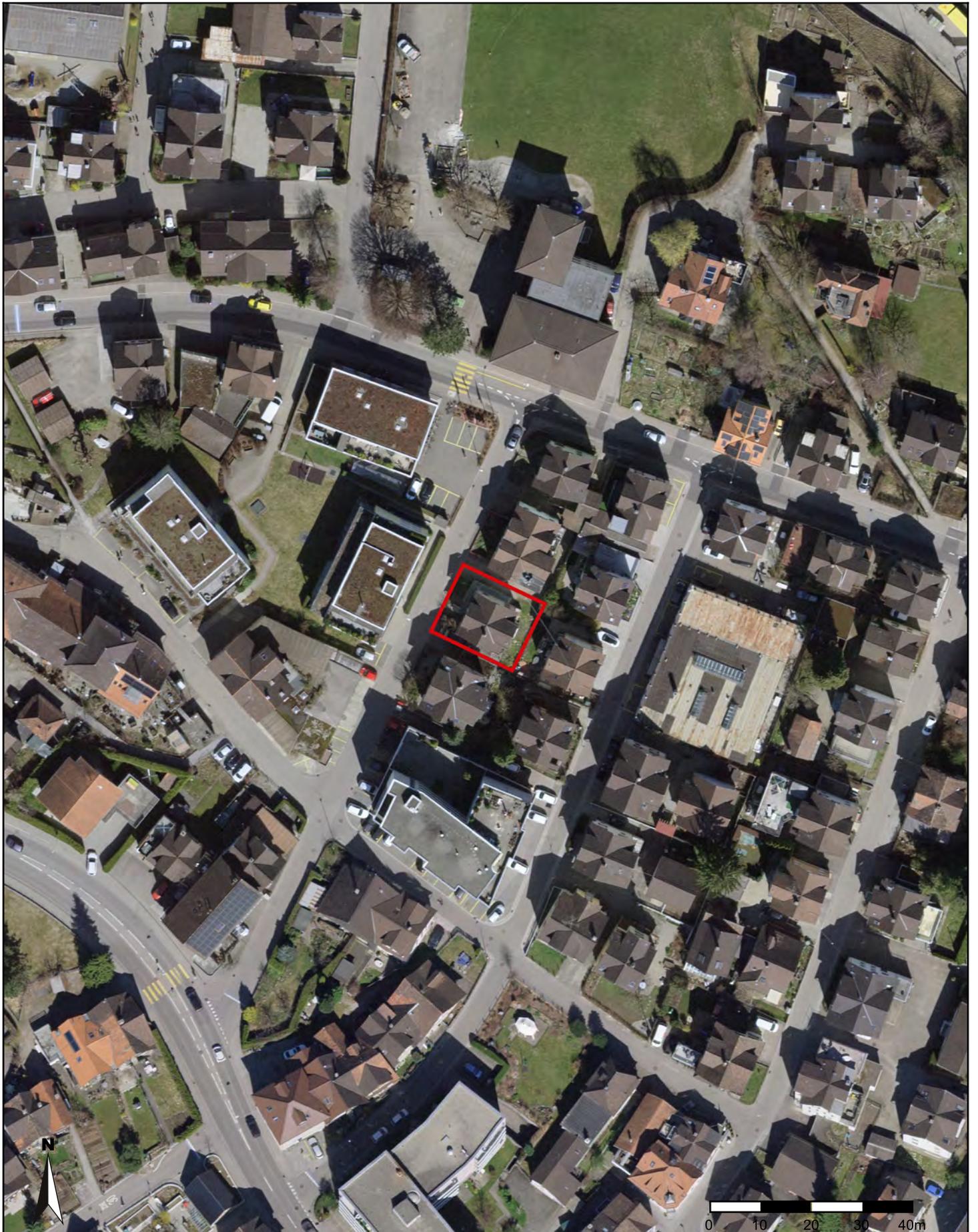
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

**Beilagen**    Situationsplan  
                  Orthofoto  
                  Zonenplan  
                  Grundbuchauszug  
                  Grundrisspläne  
                  Mieterspiegel



# Orthofoto Flawil

GS 409 - Neugasse 10

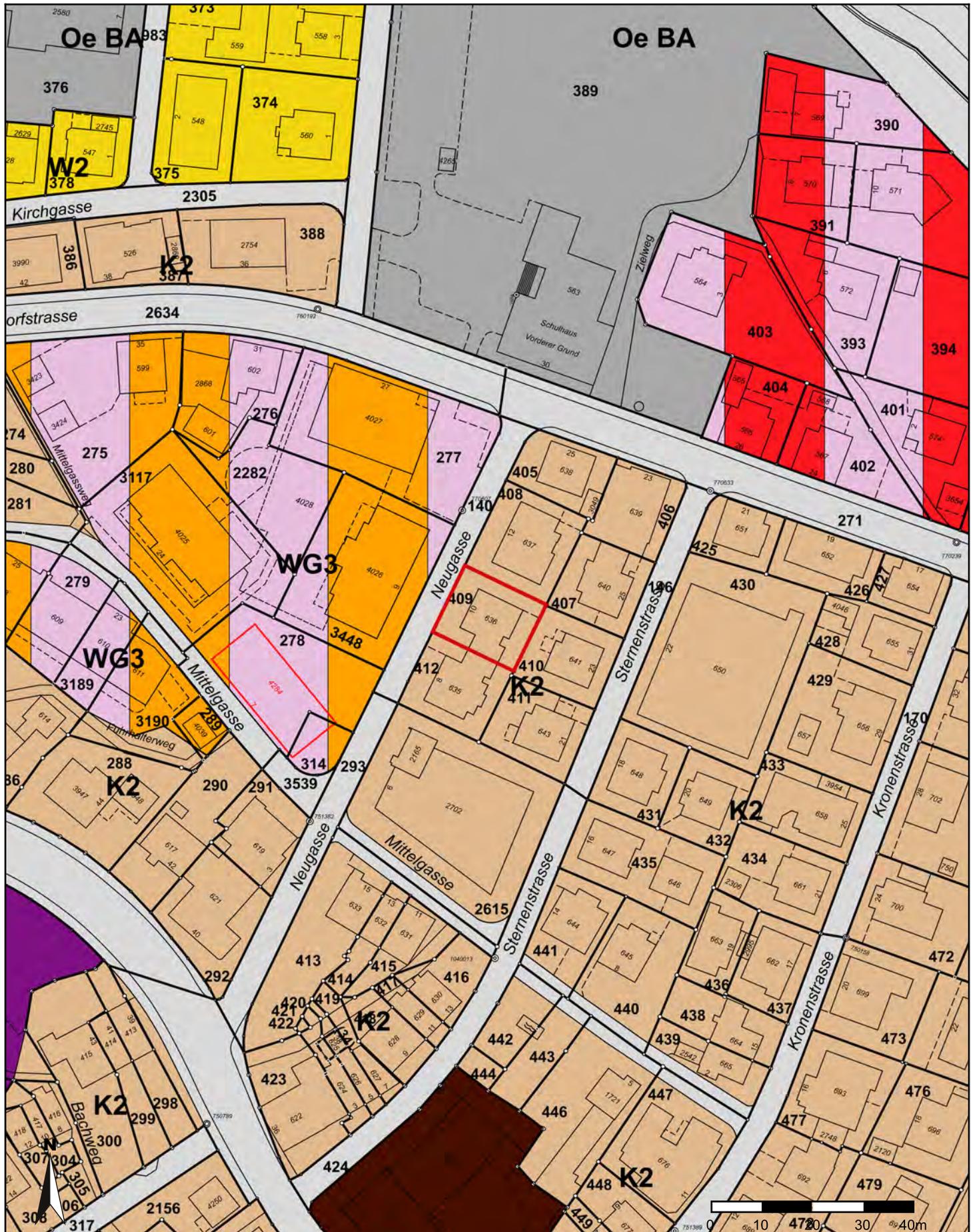


Masstab 1: 1'000  
Koordinaten 2'731'876, 1'253'114

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
29.06.2023

# Zonenplan Flawil

GS 409 - Neugasse 10



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

29.06.2023

Masstab 1: 1'000

Koordinaten 2'731'876, 1'253'114



---

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Flawil

**Liegenschaft Nr. 409**, E-GRID CH958543775012

Plan Nr. 77, Flawil

262 m<sup>2</sup>, Gebäude (101 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (116 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (45 m<sup>2</sup>)

Wohnhaus Assek.Nr. 636, Neugasse 10 (101 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

### Eigentümer

Politische Gemeinde Flawil, EGBPID CH875077814333, mit Sitz in Flawil SG, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

### Erwerbstitel

Kauf 11.12.2015 Beleg 780

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

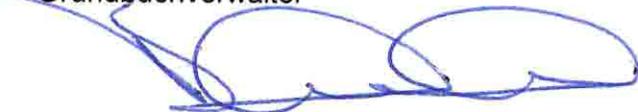
### Grundpfandrechte

Keine

Flawil, 12.06.2023, 12.56 Uhr

### Grundbuchamt Flawil

Grundbuchverwalter

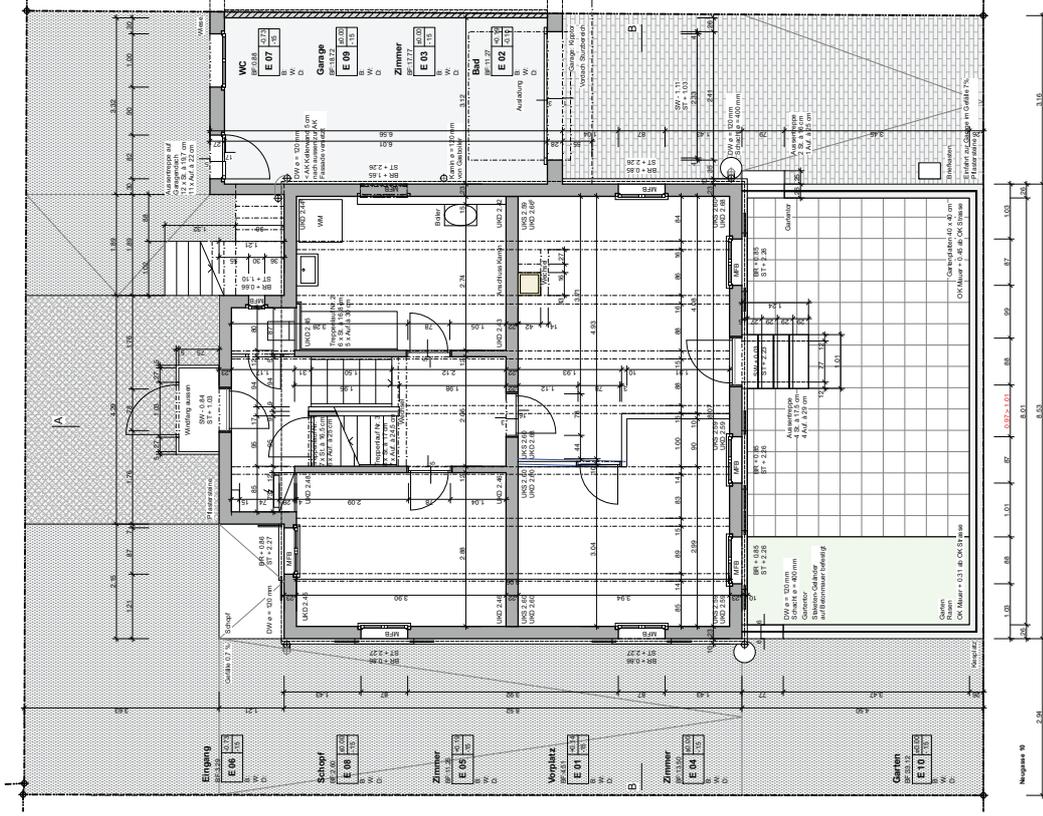
  
Armin Baumann

geht an: Grundeigentümerin (z.H. Liegenschaftenverwaltung, Herr Oliver Gehrler)



BESTANDAUFNAHME \_ STICKERHAUS AN DER NEUGASSE 10, FLAWIL

21. Dezember 2016



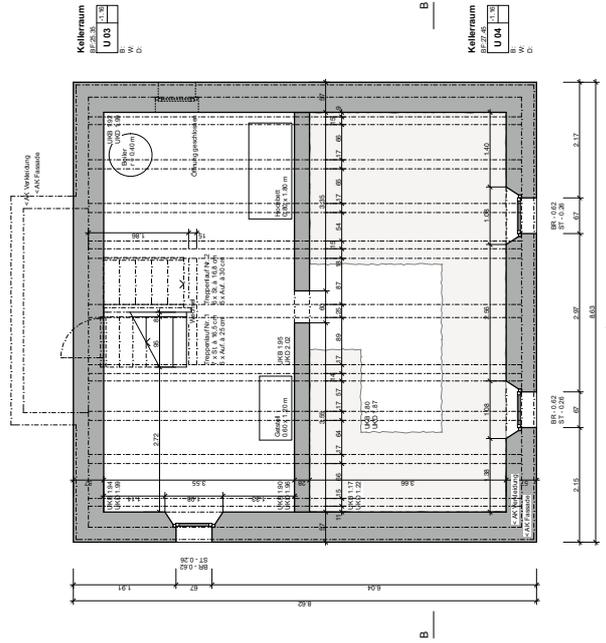
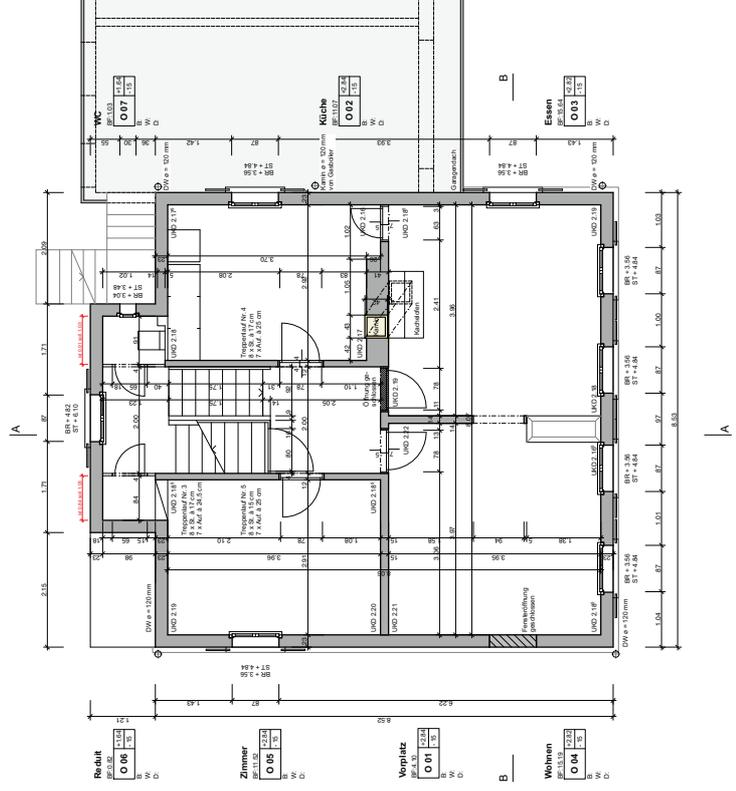
Grundriss Erdgeschoss

M 1:100

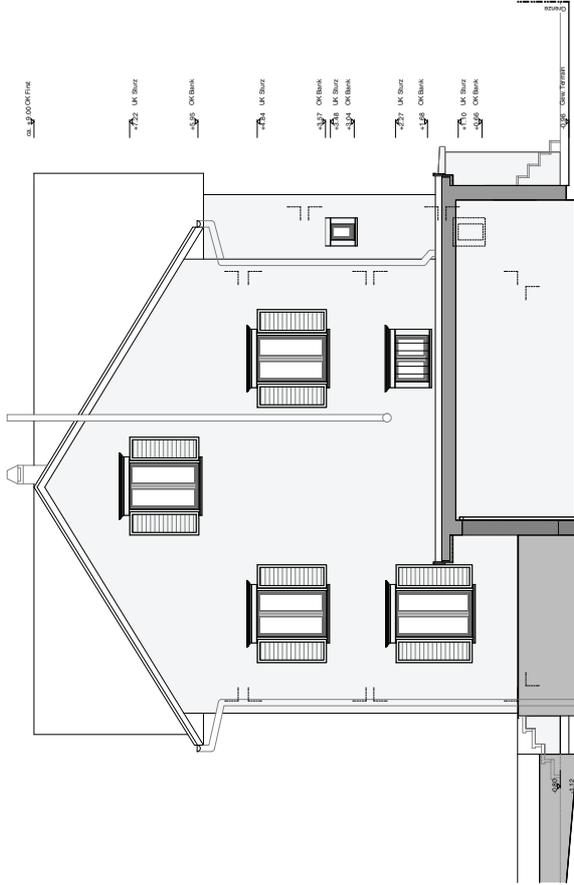


Übersichtsplan

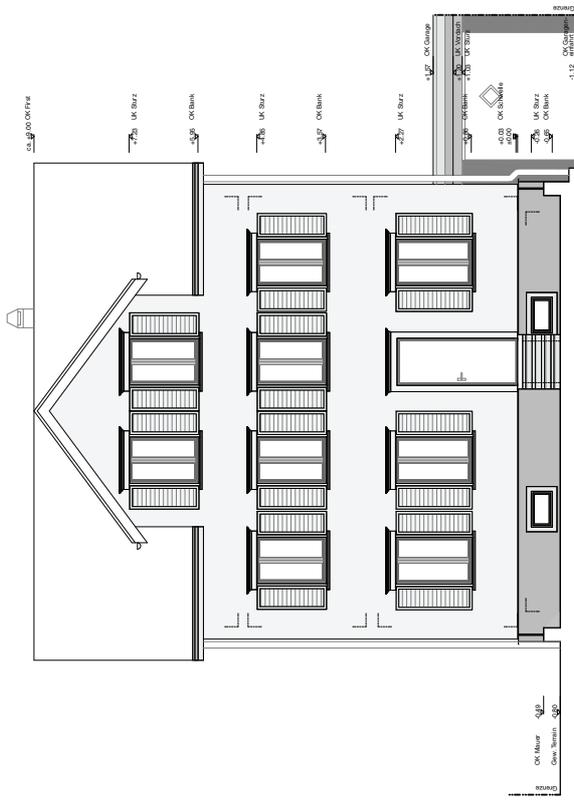
M 1:1000



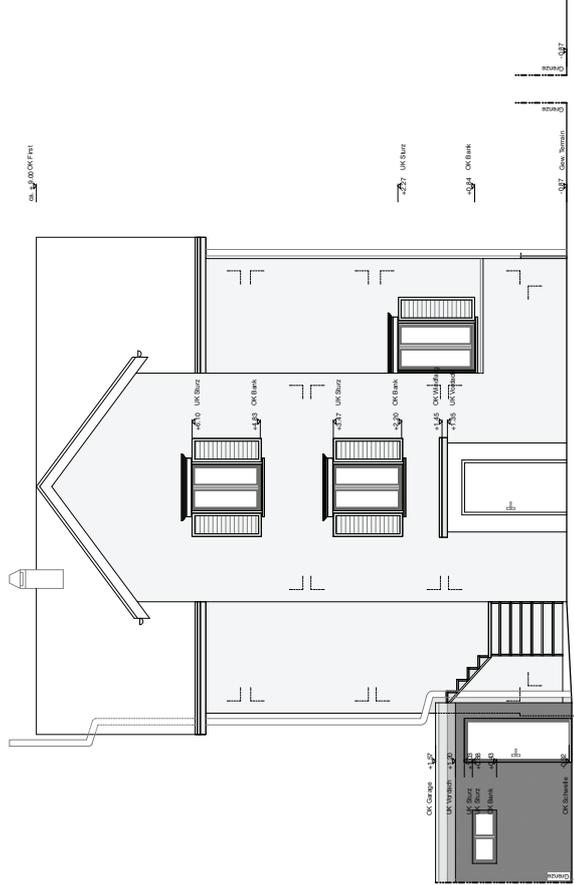




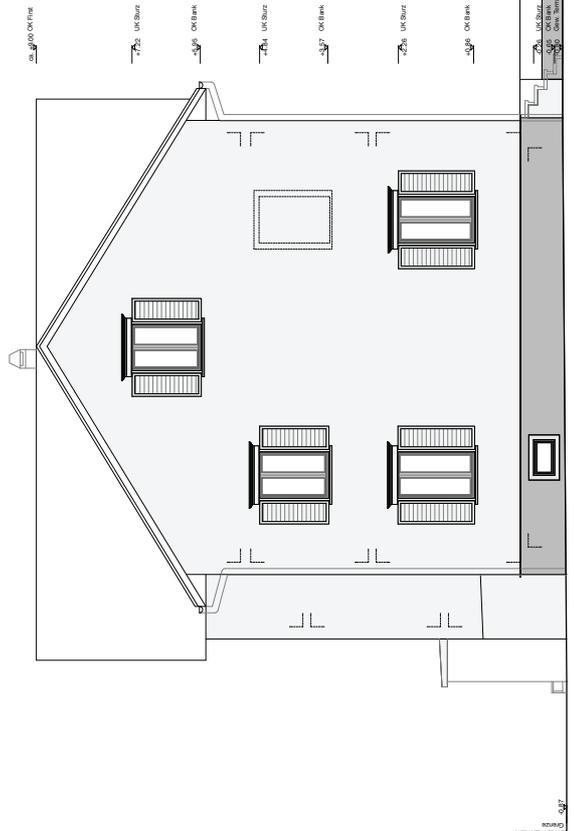
Ansicht West



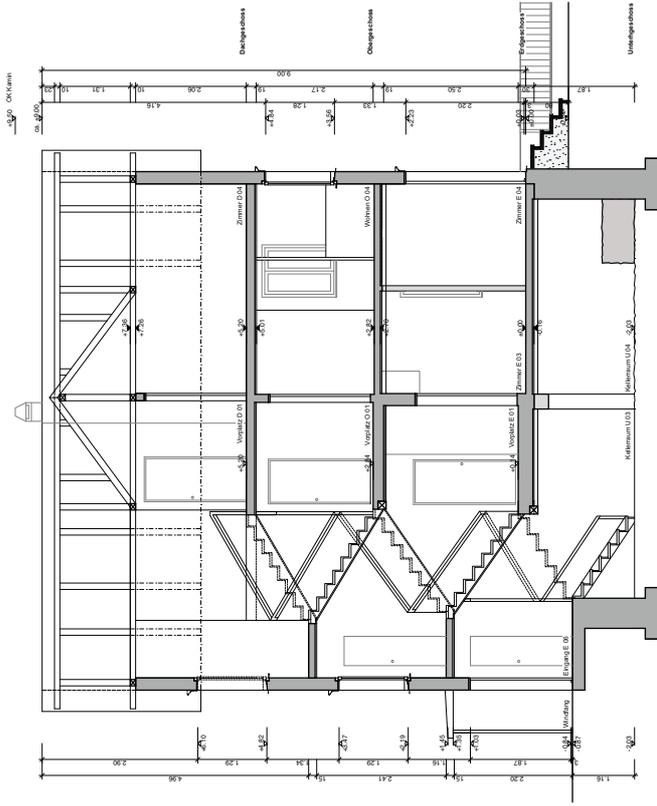
Ansicht Süd



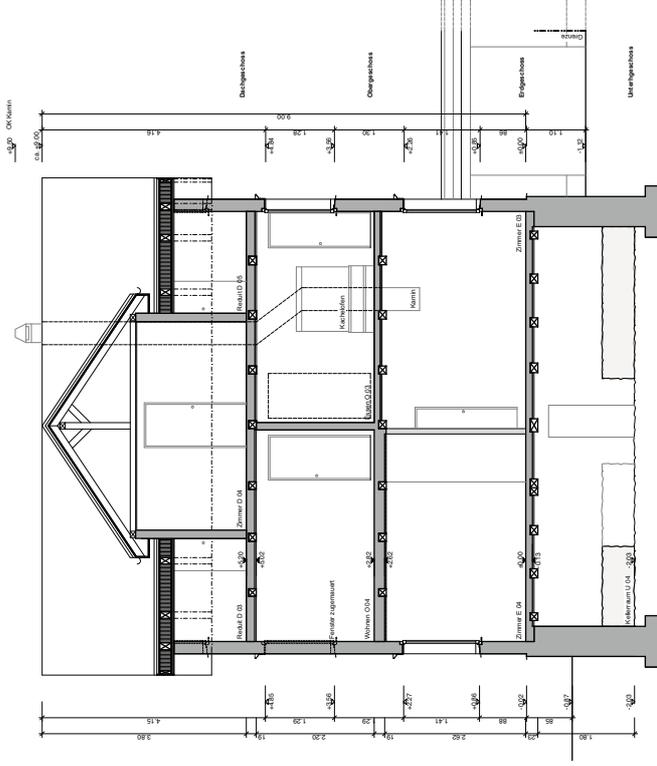
Ansicht Ost



Ansicht Nord

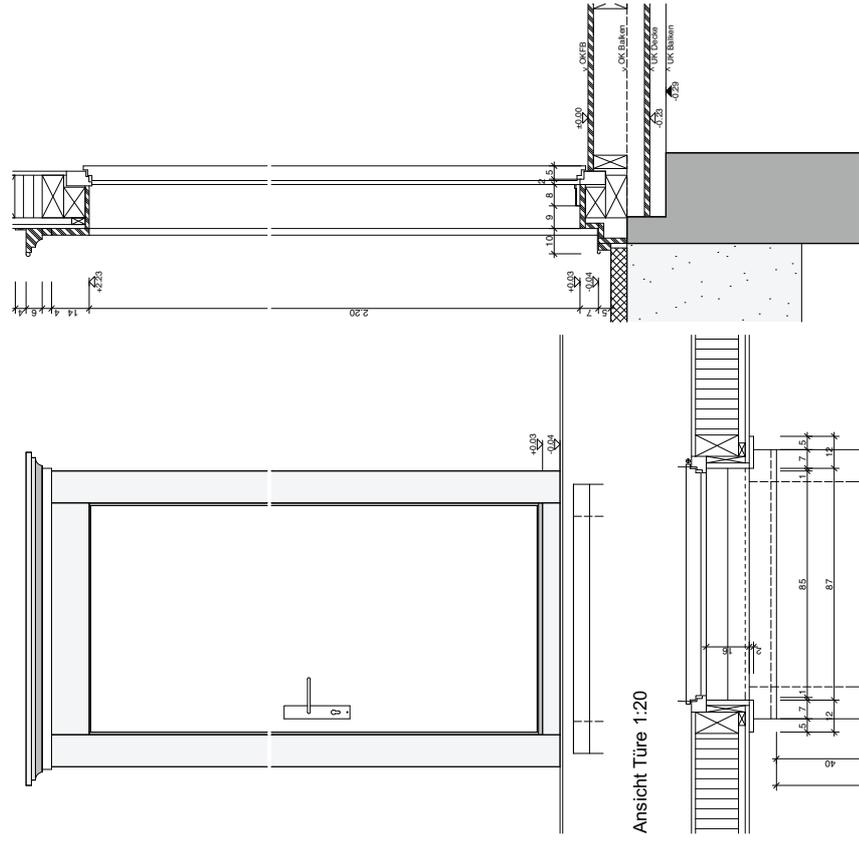


Schnitt AA



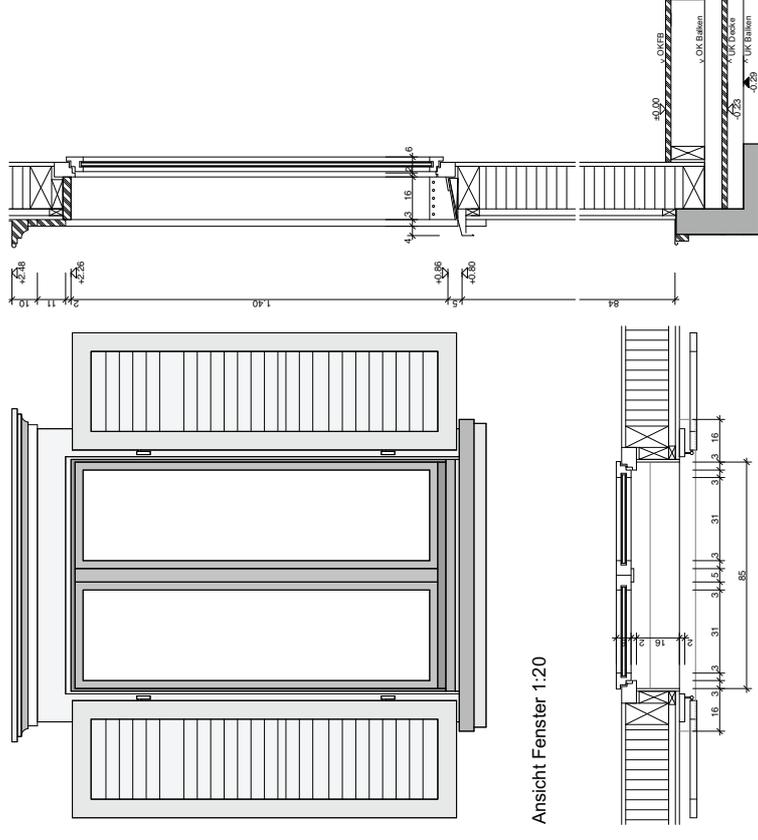
Schnitt BB

1m M 1:100



Grundriss Türe 1:20

Schnitt Türe



Grundriss Fenster 1:20

Schnitt Fenster

M 1:20

# Mieterspiegel - Mietzinsen / Pachtzinsen / Baurechtszinsen 2023

## Mietzinsen 2023

Kostenstelle 9630104	Mieter	m2	Rechnung	Dauer	Anzahl Mt.	Soll-MZ Mt.	Miete netto			NK			Miete brutto	Ref-Zins	Index	Index-stand	Basis Index	
							Monat	Jahr	Akonto	pauschal	Jahr	Akonto						Jahr
							1'600.00	11'200.00	0.00	400.00	2'800.00	0.00						2'800.00
Wohnhaus	Soziale Dienste Flavwil (max. bis 31.07.2023)		ES	Jan-Jul	7	1'600.00	1'600.00	11'200.00			400.00	2'800.00	14'000.00	1.25	101.7	Mär 2020	Dez 2015	
Wohnhaus	Leerstand			Aug-Dez	5	1'600.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00						
Garage	Leerstand			Jan	1	80.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00						
Garage	Calliskan Hatice		DA	Feb - Dez	11	80.00	880.00	880.00		880.00	0.00	880.00	14'000.00	1.25	104.4	Dez 2020	Dez 2020	
<b>Total Neugasse 10</b>							<b>1'600.00</b>	<b>11'200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>800.00</b>	<b>2'800.00</b>	<b>14'000.00</b>						

Kostenstelle 9630107	Mieter	m2	Rechnung	Dauer	Anzahl Mt.	Soll-MZ Mt.	Miete netto			NK			Miete brutto	Ref-Zins	Index	Index-stand	Basis Index	
							Monat	Jahr	Akonto	pauschal	Jahr	Akonto						Jahr
							1'500.00	18'000.00	500.00									6'000.00
8 Zi-Zi. Einfamilienhaus mit Garage und Garten	Soziale Dienste Flavwil		ES	Jan-Dez	12	1'500.00	18'000.00	18'000.00		500.00		24'000.00	24'000.00	1.25	101.7	Jan 2022	2020	
<b>Total Neugasse 10</b>							<b>1'500.00</b>	<b>18'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6'000.00</b>	<b>24'000.00</b>						

Kostenstelle 9630105	Mieter	m2	Rechnung	Dauer	Anzahl Mt.	Soll-MZ Mt.	Miete netto			NK			Miete brutto	Ref-Zins	Index	Index-stand	Basis Index	
							Monat	Jahr	Akonto	pauschal	Jahr	Akonto						Jahr
							700.00	8'400.00										2'400.00
3-Zi-Wohnung EG	Soziale Dienste Flavwil		ES	Jan-Dez	12	700.00	8'400.00	8'400.00		200.00	2'400.00	10'800.00	1.25	101.2	Okt 2020	Dez 2015		
3-Zi-Wohnung 1. OG	Mohamed Rasheed Fazil Mohamed		ES	Jan-Dez	12	800.00	9'720.00	9'720.00		245.00	2'940.00	12'660.00	1.25	101.5	Jan 2020	Dez 2015		
2.5-Zi-Wohnung DG (2. OG)	Soziale Dienste Flavwil		ES	Jan-Dez	12	600.00	7'200.00	7'200.00		200.00	2'400.00	9'600.00	1.25	101.2	Okt 2020	Dez 2015		
Abstellplatz PW	Mohamed Rasheed Fazil Mohamed		DA	Jan-Dez	12	40.00	480.00	480.00		0.00	0.00	480.00	1.25	101.5	Jan 2020	Dez 2015		
<b>Total Sternenstrasse 14</b>							<b>2'150.00</b>	<b>25'800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>645.00</b>	<b>7'740.00</b>	<b>33'540.00</b>						

## Legende

UG	Untergeschoss	EW	Ertragswert	GS	Grundstück
SG	Sockelgeschoss	BW	Barwert	Eb	Ebene
HP	Hochparterre	SW	Substanzwert	StW	Stockwerk
EG	Erdgeschoss	NW	Neuwert	StWE	Stockwerkeinheit
ZG	Zwischengeschoss	VW	Verkehrswert / Marktwert	ME	Miteigentumseinheit
ZP	Zwischenpodest	VMF	vermietbare Fläche		
OG	Obergeschoss	RBF	Rentenbarwertfaktor		
DG	Dachgeschoss	AZF	Abzinsfaktor		
DS	Dachstock	GVA	Gebäudeversicherungsausweis		

## Begriffserklärungen im Schätzungswesen

### Aktuell

Zum Bewertungszeitpunkt/Stichtag gültige Werte/Annahmen/Parameter.

### Barwert

Der Barwert ist eine Nettokapitalisierungsmethode und sie entspricht in ihrer Art dem Ertragswert. Es gelten die gleichen Parameter wie beim Ertragswert. Mit dieser Methode können auch zeitlich limitierte Erträge und die auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten (abgezinsten) Sanierungskosten/Investitionen abgebildet werden. Er kann auch als Kontrollwert zum klassischen Ertragswert dienen.

### Betriebskosten

Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht auf die Mieter überwältigt werden können (z.B. Liegenschaftsteuer, Versicherungsprämien, Gebühren u.a.).

### DCF-Wert

Der DCF-Wert ist eine dynamische Bewertungsmethode, bei der in der Regel die ersten (10) Jahre als Einzelwerte und danach der Restwert (Residualwert) berechnet wird. Diese Methode wird vor allem dann eingesetzt, wenn in absehbarer Zeit wesentliche planbare Veränderungen stattfinden wie Erneuerungen, Mietzinsbewegungen, Nutzungsänderungen etc.

### Ertragswert

Der Ertragswert (Barwert einer ewigen Rente) repräsentiert jene Kapitalsumme, die aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen eines Grundstückes mit den sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen resultiert. Er wird auf der Basis eines neuwertigen oder erneuerten Zustands der Gebäulichkeiten abgestützt. In der Folge werden dann über die technische Entwertung die Alterung und der Verschleiss separat ermittelt und in Abzug gebracht.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung (Umwandlung eines laufenden Ertrages in einen einmaligen Betrag) des Mietertrages mit einem angemessenen Zinssatz.

### Fachverbände / Standards

BEK	Schweizerische Bewertungsexperten-Kammer SVIT
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SIV	Schweizer Immobilienschätzer-Verband
SVKG	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerwertungsxperten
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
SVS	Swiss Valuation Standards

### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als „ordentlicher/laufender Unterhalt“ bezeichnet. Als Instandhaltung gelten alle Massnahmen, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Reparaturen, Service-Arbeiten, etc.) dienen.

### Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung umfasst alle Investitionen, die substanzuelle Bauteile vollständig ersetzt und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergeht (siehe auch "Technische Entwertung"). Sie wird vielfach auch als "grosszyklische Sanierung" bezeichnet.

### Konsumtiver Nutzwert

Ein konsumtiver Nutzwert ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher gewichtet als den möglichen Nutzen/Ertrag im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet nebst objektiven Gesichtspunkten somit subjektive Aspekte. Der konsumtive Charakter begründet teilweise auch die Abweichung zwischen Substanz- und Ertragswert einer Liegenschaft.

### Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag der Bewertung zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

### Makrolage

Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet.

### **Marktwert-Definition**

Der „Marktwert“ hat als zentraler Begriff der Immobilienbranche Einzug in die europäische Normierung gefunden. Er ist ein Konsens im internationalen Sachverständigenwesen und wird vom SVS verbindlich übernommen. Die einheitliche IVS/TEGoVA/RICS-Definition lautet: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

### **Mietertrag Ist (netto)**

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Jahres-Soll-Mietertrag (ohne Heiz-/Nebenkosten), abzüglich Ertragsausfällen.

### **Mietertrag Soll (netto)**

Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Netto-Mieterträge pro Jahr inkl. Leerstände, jedoch ohne Heiz-/Nebenkosten.

### **Mietwert nachhaltig (netto)**

Der Mietwert ist der geldwerte Betrag, der aus der konstanten, nachhaltigen Vermietung im Jahr aus den Nutzungseinheiten erzielbar ist. Es wird ein neuwertiger oder erneuerter Zustand zu Grunde gelegt. In der Bewertung wird der Nettoertrag ohne die auf den Mieter überwälzbaren Kosten (Nebenkosten) gem. Art. 257 a-b OR angewendet.

### **Mikrolage**

Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstücks (z.B. Hanglage), Infrastruktureinrichtungen vor Ort, Steuerniveau etc.

### **Miteigentum**

Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen oder ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art. 646-651).

### **Reproduktionskosten**

Diese stellen die Kosten dar, die heute für die Realisierung einer gleichwertigen Baute aufgewendet werden müssen, ohne Berücksichtigung einer Standard- und Komfortverbesserung. Die durch den Bewerter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen.

### **Standard**

Als Standard wird die Einschätzung des Gebäudes bezüglich Bauqualität, Raumverhältnisse, Materialisierung sowie installierter Haustechnik verstanden.

### **Standortqualität**

Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

### **Stockwerkeigentum**

Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es verkörpert in einer Quote den verselbständigten Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes Sonderrecht (zB. Wohnung, Hobbyraum, Einzelgarage, u.a.) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (ZGB Art. 712a-712t). Die gemeinschaftlichen Teile einer Liegenschaft (zB. Gebäude-Konstruktionsteile, Treppenhaus, Lift, Heizanlage, etc.) gehören nicht zum Sonderrecht. Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sind in einem Reglement festgelegt.

### **Substanzwert**

Die Ermittlung des Substanzwertes (ehemals Realwert/Sachwert) ist eine sachwertorientierte Methode. Im Substanzwert werden auch Marktfaktoren wie wirtschaftliche Einflüsselemente, zB. infolge Demodierung (nicht zeitgemässer Ausbau- und Komfortstandard etc.), mitberücksichtigt. Der Substanzwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten und Anlagen inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

### **Stichtag**

Als Stichtag der Bewertung gilt üblicherweise das Datum der Besichtigung der Liegenschaft.

### **Technische Entwertung und Rückstellungen**

Die technische Entwertung stellt den Wertabzug vom Neuwert eines Gebäudes infolge Alter, Abnutzung oder Schäden/Mängel dar, unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Renovationen/Sanierungen oder Umbau. Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden Bauteilgruppen gebildet, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen. Aus dem Ertrag werden dabei Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Baute gewährleistet bleibt. Das sichert die Nachhaltigkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung.

### **Vermietbare Fläche (VMF)**

Die vermietbare Fläche ist diejenige Fläche, die effektiv vermietet (oder verkauft) werden kann. Diese wird bei abgeschrägten Wänden ab einer lichten Höhe von ca. 1,5 m berechnet.

### **Verkehrswert / Marktwert**

Der Verkehrswert ist dem Marktwert gleichzusetzen. Definition "Marktwert" siehe oben.

Wir freuen uns  
auf Sie!

## Kontakt

- ① **Hauptsitz St. Gallen**  
HEV Verwaltungs AG  
Poststrasse 10 | 9001 St. Gallen  
Tel. 071 227 42 42 | [info@hevsg.ch](mailto:info@hevsg.ch)
- 
- ② **Niederlassung Linthgebiet**  
HEV Verwaltungs AG  
Halsgasse 25 | 8640 Rapperswil  
Tel. 055 220 59 59 | [rapperswil@hevsg.ch](mailto:rapperswil@hevsg.ch)
- 
- ③ **Immoshop Wil-Toggenburg**  
HEV Verwaltungs AG  
Bahnhofstrasse 16 | 9630 Wattwil  
Tel. 071 913 50 90 | [wattwil@hevsg.ch](mailto:wattwil@hevsg.ch)
- 
- ④ **Immoshop Wil-Toggenburg**  
HEV Verwaltungs AG  
Bronschhoferstrasse 14 | 9500 Wil  
Tel. 071 913 50 90 | [wil@hevsg.ch](mailto:wil@hevsg.ch)
- 
- ⑤ **Immoshop Werdenberg-Sarganserland**  
HEV Verwaltungs AG  
Kirchgasse 5 | 9470 Buchs  
Tel. 081 566 77 88 | [buchs@hevsg.ch](mailto:buchs@hevsg.ch)
- 
- ⑥ **Immoshop Goldach**  
HEV Verwaltungs AG  
Blumenstrasse 1 | 9403 Goldach  
Tel. 071 860 00 08 | [info@hev-goldach.ch](mailto:info@hev-goldach.ch)

