



A10308

Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten Sternenstrasse 14 9230 Flawil SG

Marktwert per 16.06.2023
CHF 680'000.00

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 |
schaetzung@hevsg.ch



Ihr Ansprechpartner

Ivo Hangartner
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)

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Grundstück-Nr.	441
Gemeinde	Flawil SG
Adresse	Sternenstrasse 14, 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. 19.05.2020
Gebäudeversicherungsnachweis(e)	dat. 19.01.2023
Objektpläne	dat. 10.02.1972
Investitionen Liste	dat. 22.05.2023
Mieterspiegel	dat. 17.05.2023

2 Management Summary

2.1 Allgemeine Beurteilung

Dreifamilienhaus mit Baujahr vor 1920 auf einem typisch kleinen Grundstück mit 285 m² Fläche. Das Wohnhaus liegt im ortsbildgeschützten Stickereiquartier von Flawil und ist zentral gelegen. Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei ausgebaute Vollgeschosse mit zwei 3.5 Zimmer Etagenwohnungen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer 2.5 Zimmer Dachwohnung und ein Kellergeschoss für Nebenräume und Technik. Den Zustand insgesamt beurteilen wir als mässig. Investitionen, um die Vermietbarkeit zu ermöglichen, wurden getätigt. Derzeit vermietet die Gemeinde die Liegenschaft an Bewohner, 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
Alllasten, Schutzobjekt etc.	Ortsbildschutzgebiet B
Diverses	

2.3 Qualitätsbeurteilung / Verkäuflichkeit

Komfortstandard	unterdurchschnittlich
Zustand	mässig
Lage	durchschnittlich (zentrumstern)
Verkäuflichkeit / Vermietbarkeit	durchschnittlich

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 680'000.00

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	3 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 Küchen, Nasszellen und einfachen Räumen. Zwei Küchen wurden in den letzten 10 Jahren erneuert. Die Liegenschaft verfügt über eine alte Gaszentralheizung mit Radiatoren. Die Elektro- sowie Sanitäre Installationen sind einfach und mehrheitlich veraltet.

4.6 Investitionen

2013~	2 Küchen
2006 ~	Kunststofffenster

5 Impressionen

Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Wohnzimmer (EG)



Küche (EG)



Badezimmer (EG)



Schlafzimmer (EG)



Schlafzimmer (1.OG)



Badezimmer (1.OG)



Küche (1.OG)



Schlafzimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6 Sachwert

6.1 Bauwert

Kategorie	Neuwert	GND	RS	TA	%	Entwertung	Zeitwert
Total	699'097		4'520		48%	338'611	360'486

Vers.-Nr. 644	m ³	KW	699'097	50	4'520	35	Zinssatz der Berechnung		360'486	
							48%	4.00%		
Bauteilgruppe	937	675	632'475	50	4'083	36			309'583	322'892
Konstruktion	937	260	243'620	140	40	100			49'945	193'675
Hülle	937	140	131'180	50	859	35			63'286	67'894
Technik	937	110	103'070	40	1'085	33			71'815	31'255
Ausbau	937	165	154'605	35	2'099	31			124'537	30'068
	m²									
Umgebungskosten	184	147	27'050	50	177	30			9'937	17'113
Umgebung befestigt	119	200	23'800	50	156	30			8'743	15'057
Umgebung unbefestigt	65	50	3'250	50	21	30			1'194	2'056
Baunebenkosten (BKP 2, 4)		6.0%	39'572	50	259	35			19'091	20'481

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	285 m ²

6.3 Sachwert

Zeitwert marktorientiert, ohne Land (siehe Ziffer 6.1)	360'486
weitere Wertelemente	
Landwert gemäss Berechnung (siehe Ziffer 6.2)	313'170

Sachwert

674'000

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 ²	Mietzins Soll (netto)			Marktmiete (netto, neuwertig)		
				Ansatz m ² / St.	Mietzins p.m.	Mietzins p.a.	Ansatz m ² / St.	Mietwert p.m.	Mietwert p.a.
	3-Familienhaus								
2	2.5 Zi.-Dachwohnung	2.10	42	171	600	7'200	220	770	9'240
1	3.5 Zi.-Etagenwohnung	2.10	72	133	800	9'600	185	1'110	13'320
0	3.5 Zi.-Etagenwohnung	2.00	72	117	700	8'400	185	1'110	13'320
	Total		186	Ø 135	2'100	25'200	Ø 193	2'990	35'880
	Parkierung								
0	Garagenplätze								
A	Autoabstellplätze		1	40	40	480	40	40	480
	Total Parkplätze		1		40	480		40	480
	Total Mietzins / Marktmiete (netto)				2'140	25'680		3'030	36'360
	aktueller Leerstand / Mietrisiko						-3.0%	-91	-1'091
	Total Mietzins / Marktmiete (netto)				2'140	25'680		2'939	35'269

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	Berechnung des Kapitalisierungssatzes				Mietertrag netto
	Zinssatz für Wohneigentum / Wohnen	2.50%	à	100%	2.50%
	Netto-Kapitalisierungssatz				2.50%
					25'444
8.2	Liegenschaftskosten				
		p. m ² VMF / % MW		Kap.-Satzanteil	Anteil Mietertrag
	Betriebskosten (Steuern, Versicherungen, Gebühren)	3.30%		0.12%	1'200
	Verwaltungskosten	3.60%		0.13%	1'309
	Instandhaltungskosten (laufender Unterhalt)	15.03		0.27%	2'796
	Instandsetzungskosten (Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen)	24.30		0.44%	4'520
	Zuschläge total			0.97%	9'825
8.3	Brutto-Kapitalisierungssatz und Mietertrag brutto				3.47%
					35'269
8.4	Berechnung des Ertragswertes (neuwertiger Zustand)				
	Mietertrag netto nachhaltig p.a.				25'444
	Berechnung Ertragswert	25'444	/	2.50% (netto-Kapitalisierung)	1'018'000
8.5	Technische Entwertung				
	Übertrag aus der Sachwertberechnung				-338'611
8.6	Zuschläge, Abzüge				
	Sofortmassnahmen				
	Rundung				

Ertragswert	679'000
--------------------	----------------

Bemerkungen

Aufgrund eines konsumtiven Charakters der Liegenschaft wird ein reduzierter Kapitalisierungssatz verwendet, jedoch ertragsseitig auf einen fiktiven Zuschlag verzichtet.

9 Marktwert

9.1 Zusammenfassung der Werte

Sachwert		674'000
Ertragswert		679'000

9.2 Basis für den Marktwert

Sachwert	0%	-
Ertragswert	100%	679'000
Mischwert		-

9.3 Zuschläge / Abzüge

Sofortmassnahmen		
Rundung		1'000

Marktwert	680'000
------------------	----------------

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

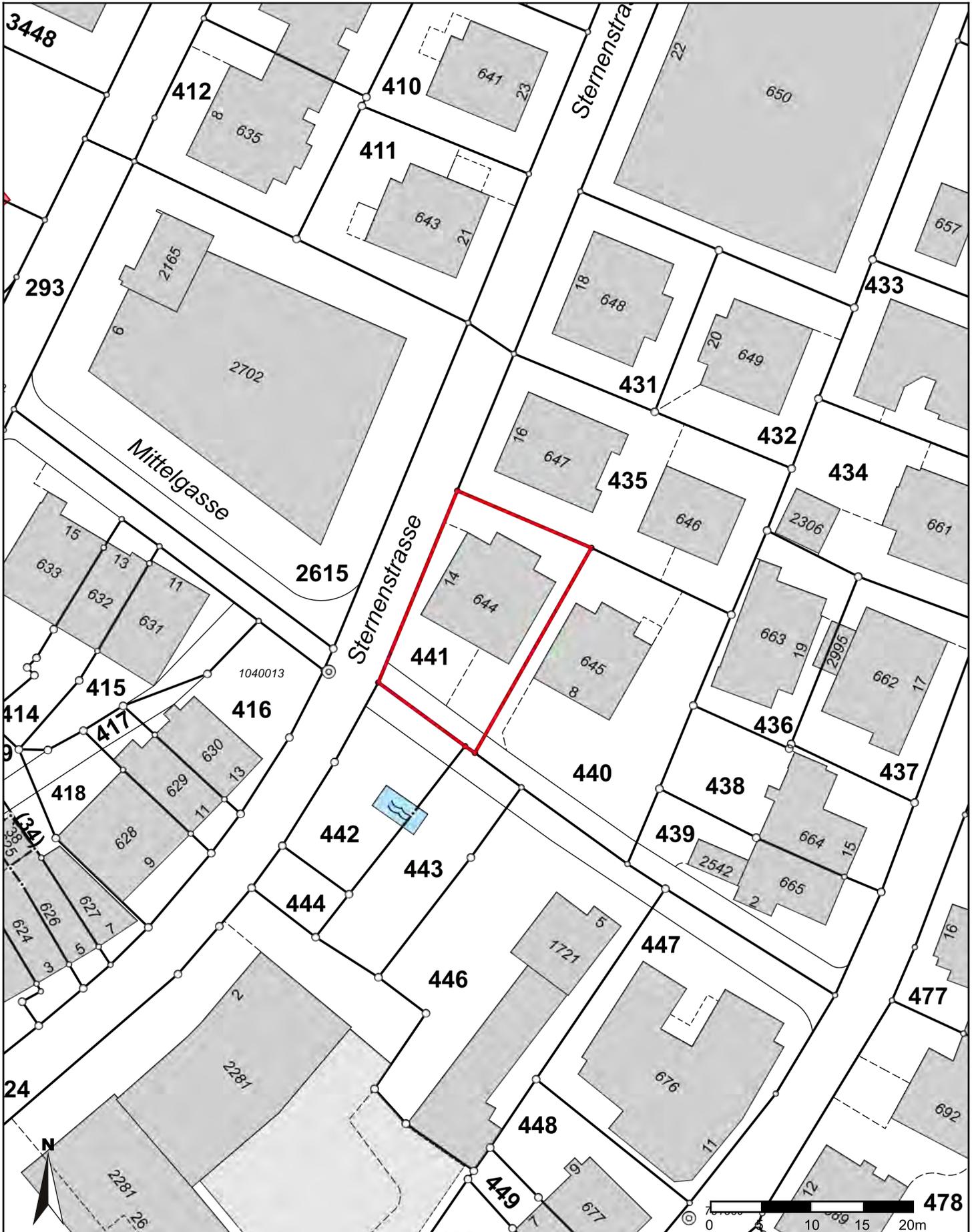
Bewertungsexperte BEK/SVIT

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Beilagen Situationsplan
 Orthofoto
 Zonenplan
 Grundbuchauszug
 Grundrisspläne
 Mieterspiegel

Situation Flawil

GS 441 - Sternenstrasse 14



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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

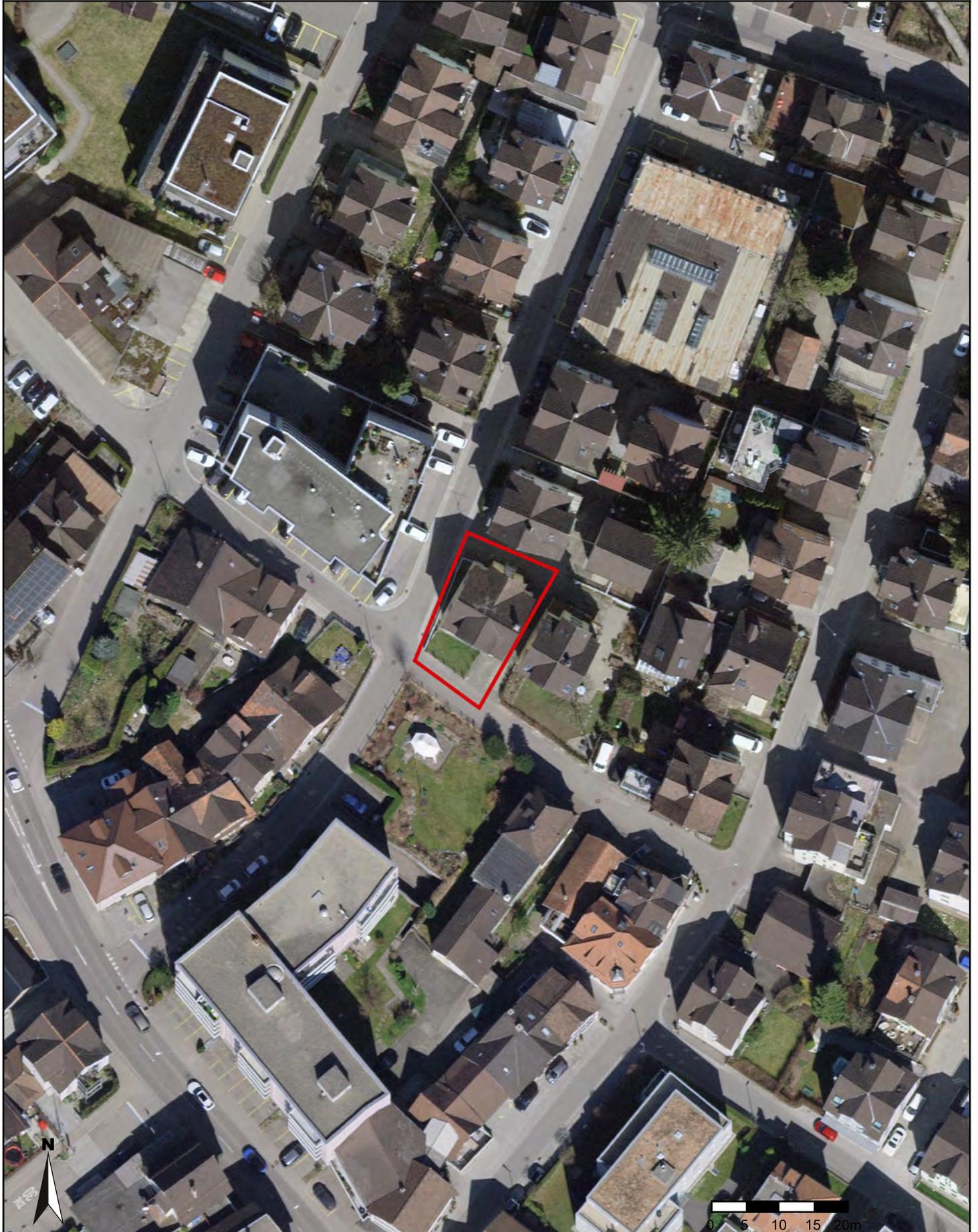
29.06.2023

Masstab 1: 500

Koordinaten 2'731'893, 1'253'052

Orthofoto Flawil

GS 441 - Sternenstrasse 14

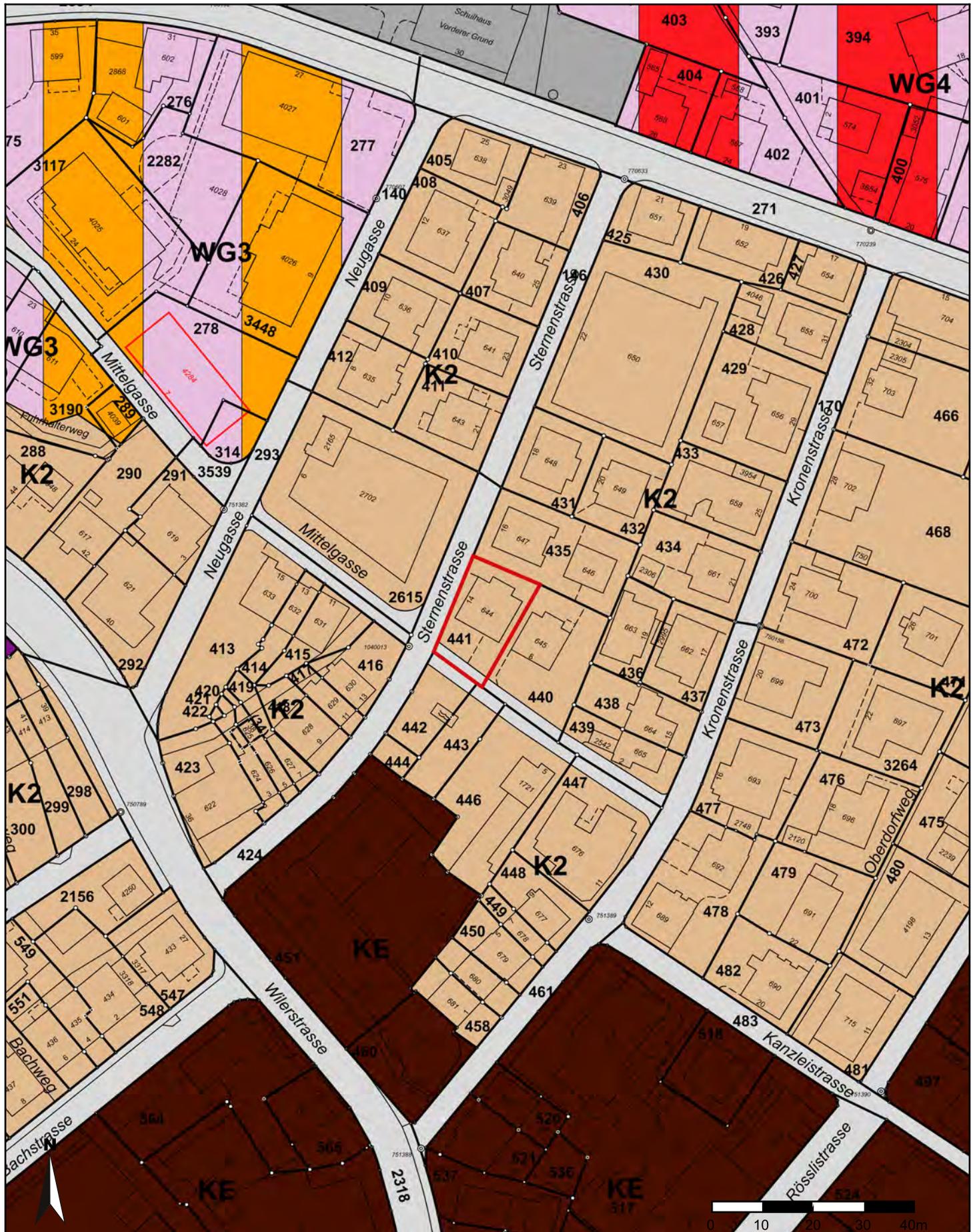


Masstab 1: 750
Koordinaten 2'731'893, 1'253'052

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

Zonenplan Flawil

GS 441 - Sternenstrasse 14



Masstab 1: 1'000
Koordinaten 2'731'893, 1'253'052

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



Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 441, E-GRID CH475077854360

Plan Nr. 75, Flawil

285 m², Gebäude (101 m²), Strasse/Weg (25 m²), übrige befestigte Fläche (94 m²),
Gartenanlage (65 m²)

Wohnhaus Assek.Nr. 644, Sternenstrasse 14 (101 m²)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Eigentümer

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

Erwerbstitel

Kauf 17.01.2020 Beleg 28

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 440, EGRID CH367743508509, zugunsten Grundstück
Nr. 435, EGRID CH315085437718

07.09.1938 Beleg 329, ID 06/118, EREID CH83761100560

Recht/Last: Näherbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 440, EGRID CH367743508509

07.09.1938 Beleg 330, ID 06/119, EREID CH83761100661

Last: Anschlussrecht an Kanalisationsleitung

zugunsten Grundstück Nr. 440, EGRID CH367743508509

08.09.1938 Beleg 332, ID 06/121, EREID CH83761100863

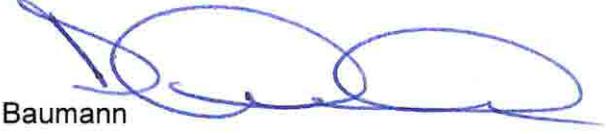
Grundpfandrechte

Keine

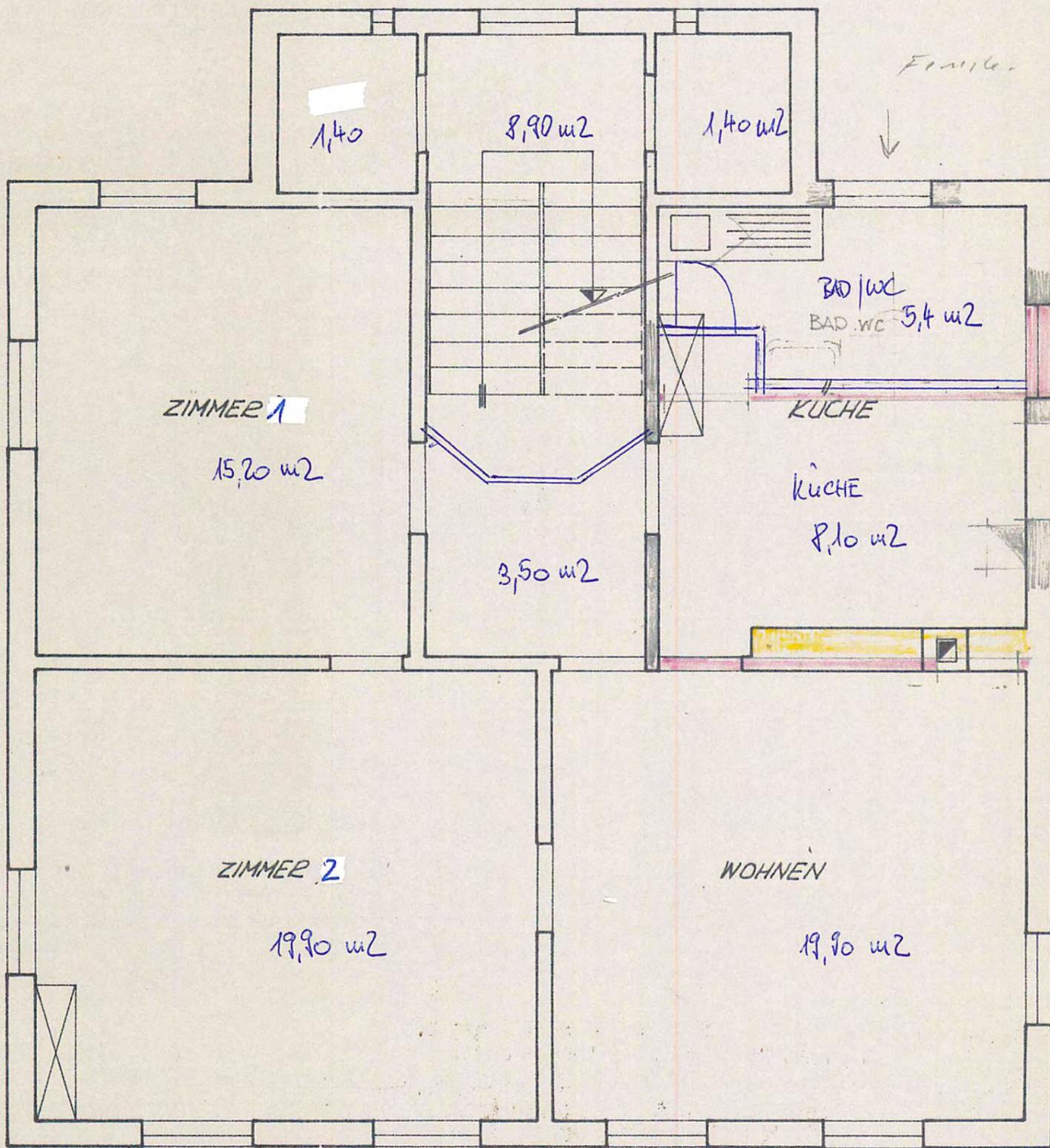
Flawil, 12.06.2023, 12.57 Uhr

Grundbuchamt Flawil
Grundbuchverwalter

Armin Baumann

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

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



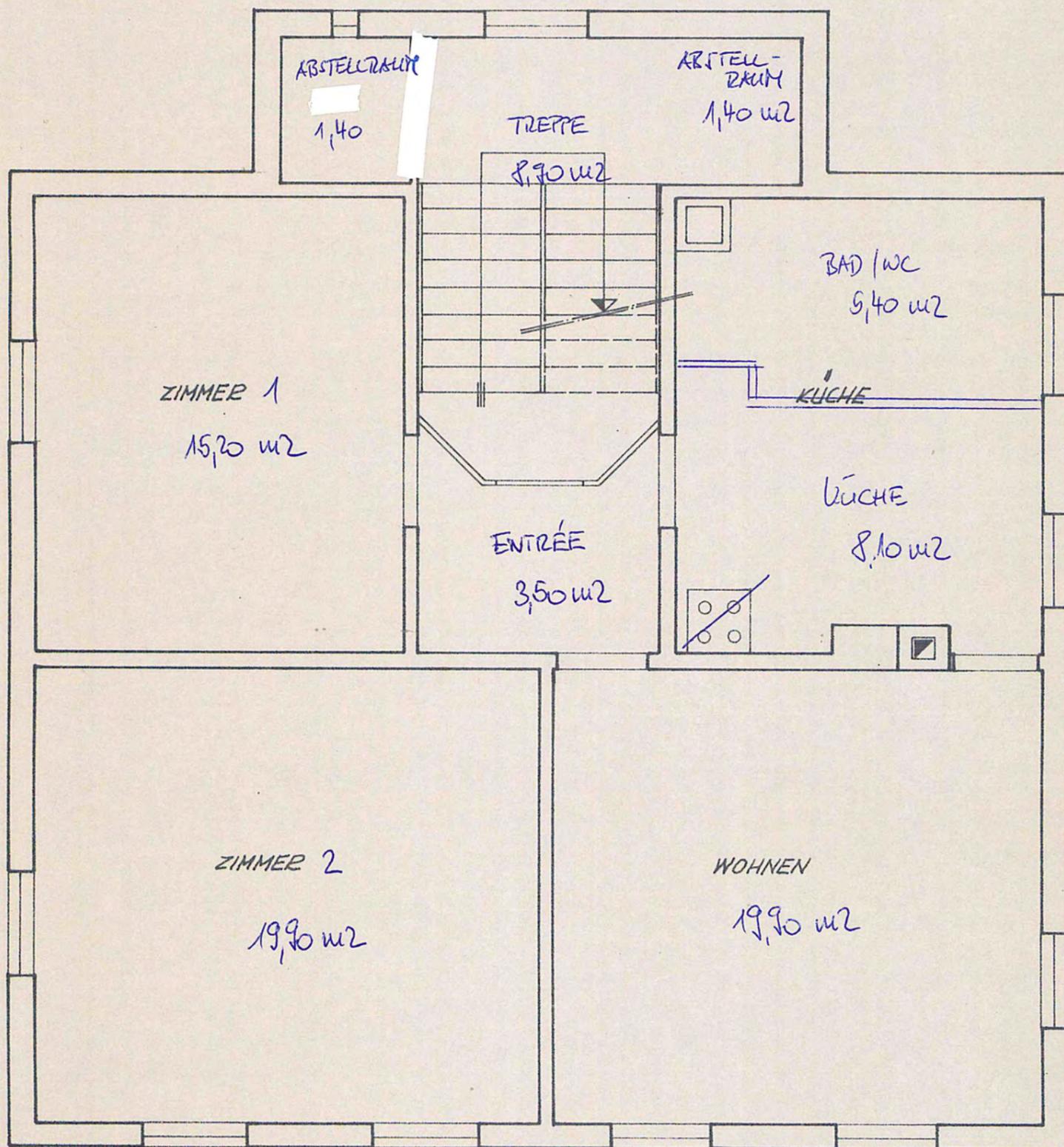
ERDGESCHOSS
L.H. 2.12

Von der Baukommission Flawil
mit } Vorbehalt lt. Baubewilligung
~~ohne~~ }
genehmigt.
Flawil, 14. MÄRZ 1972

Bau- u. Strassenkommission Flawil
Der Präsident: Der Aktuar:

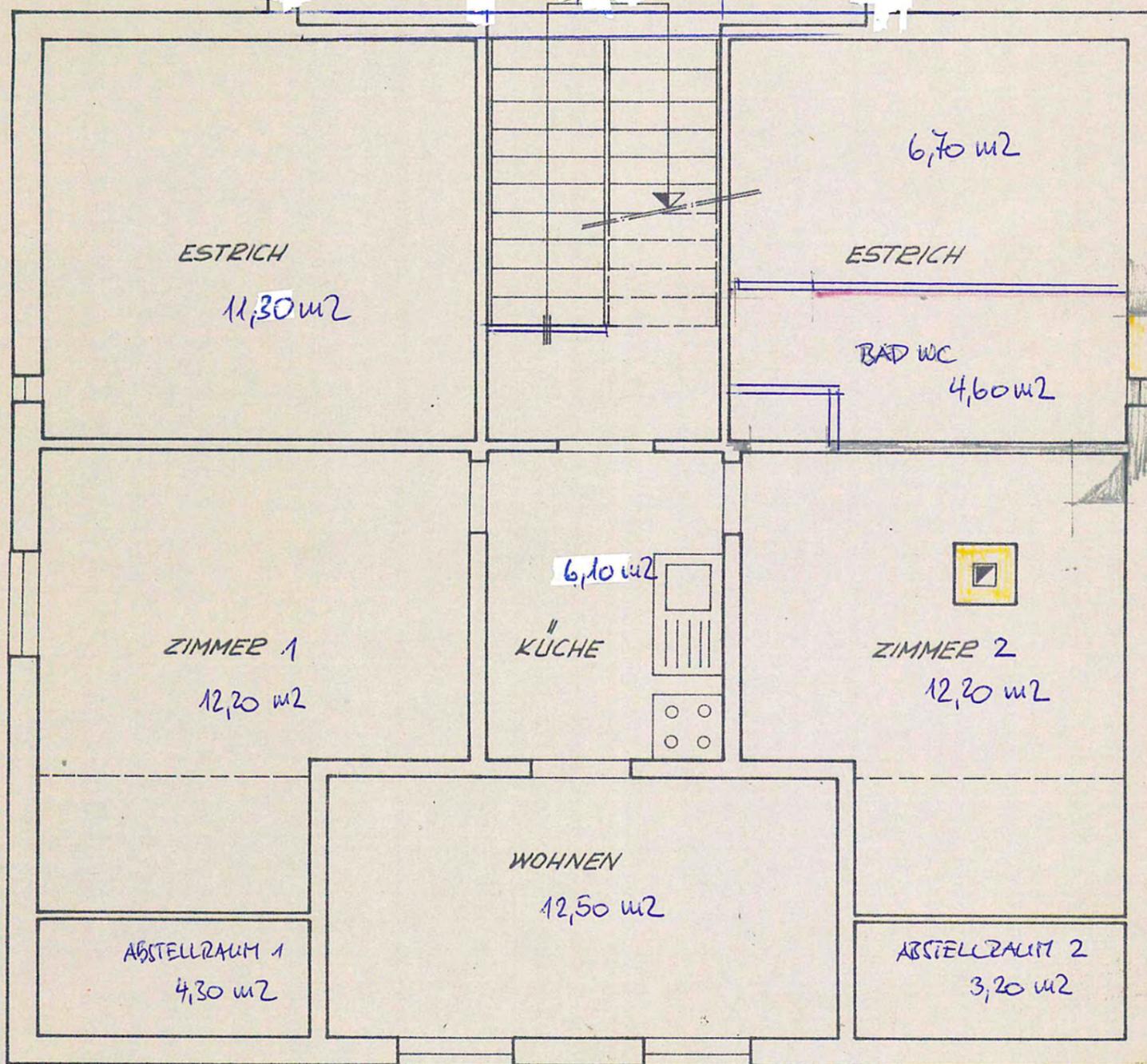
Allyse Kriegl

HERREN O. KRÄMER FLAWIL MAUREE STERNENSTR. 14	Gez. <i>ph.</i>	
	Gepr.	
<i>Krämer Esther</i>	Datum 10. 2. 72	NR. 3470
	Masstab 1:50	
<i>Flawil</i>		



OBERGESCHOSS
L.H. 2.10

DACHGES
L.H. 2.05



DACHGESCHOSS
L.H. 2.05

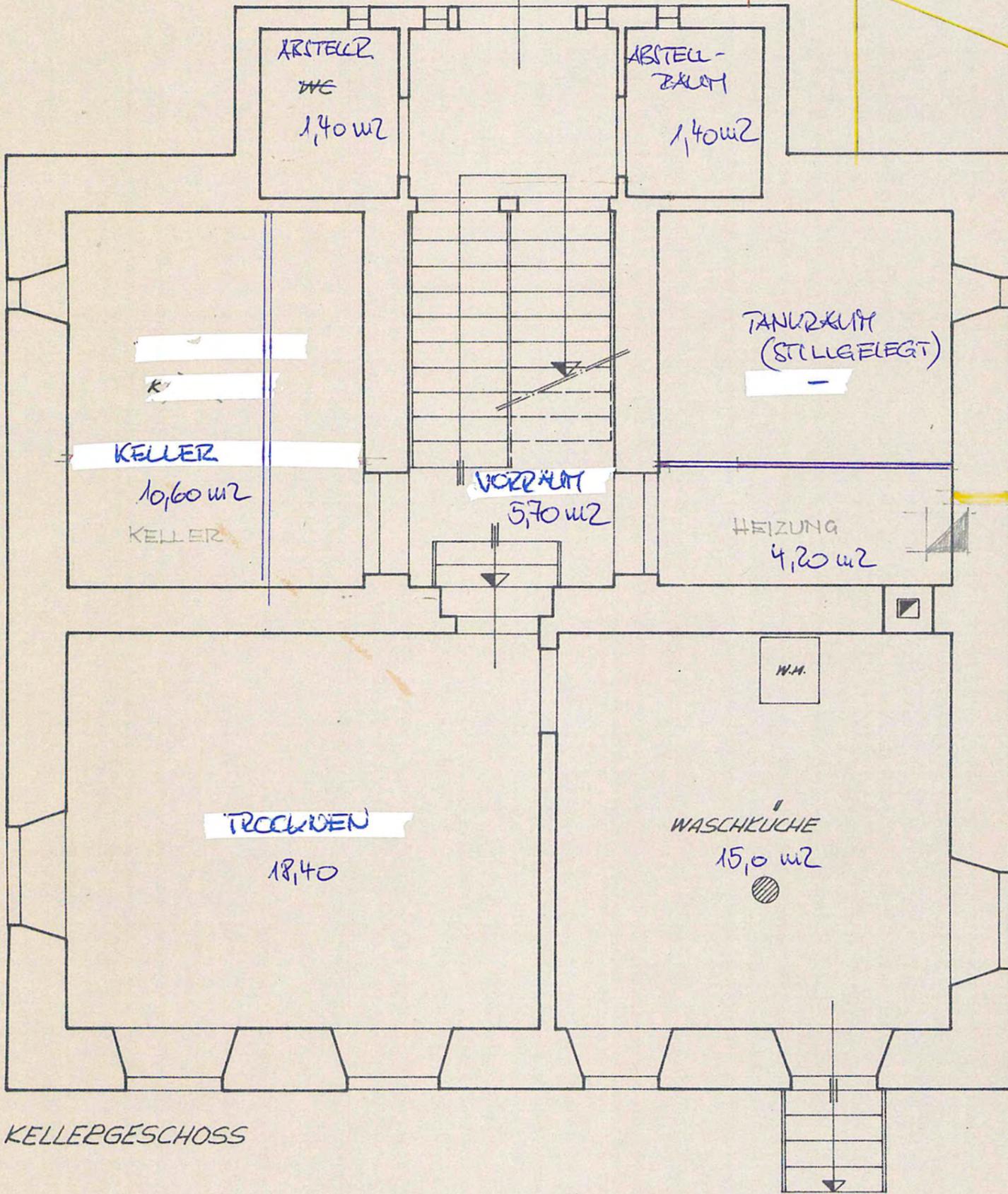
Von der Baukommission Flawil
mit Vorbehalt lt. Baubewilligung
~~Dime~~ genehmigt.
Flawil, 14. MRZ 1972

Bau- u. Strassenkommission Flawil
Der Präsident: Der Aktuar:

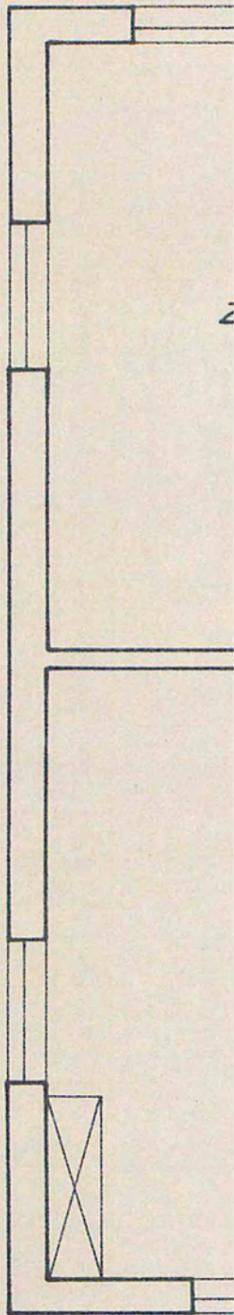
[Handwritten signatures]

HERREN O. KRAMER FLAWIL MAUREE STERNENSTR. 14	Gez. <i>ph.</i>	
	Gepr.	
<i>Kramer Ober</i>	Datum 10.2.72	NR. 3470
	Masstab 1:50	

- E.V.
- Wasser
- Gas



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS
L.H. 2.12

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	
Total Neugasse 10							1'600.00	11'200.00	0.00	800.00	2'800.00	14'000.00						

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	1.25	101.7	Jan 2022	2020		
Total Neugasse 10							1'500.00	18'000.00			0.00	24'000.00						

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
							2'150.00	25'800.00										7'740.00
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	480.00	1.25	101.5	Jan 2020	Dez 2015	
Total Sternenstrasse 14							2'150.00	25'800.00	0.00	645.00	7'740.00	33'540.00						

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

