



VWS A10103

## Post-Räumlichkeiten/Gewerberäume (Stockwerkanteil) im EG und UG

Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil SG

Marktwert per 14.04.2023  
CHF 1'800'000.00

## Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Auftrag	1
2.	Management Summary	2
3.	Amtliche Werte / Kennzahlen	3
4.	Lage-/Übersichtspläne	4
5.	Lage-/Standortbeschrieb	5
6.	Grundstückbeschrieb	6
7.	Impressionen	7
8.	Gebäudebeschrieb	9
9.	Sachwert	10
10.	Gebäudeeinteilung und Mietwert	11
11.	Ertragswert	12
12.	Marktwert	13
13.	Schlussbemerkungen	14

### Kontakt



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



### Ihre Ansprechpartnerin

Petra Gurtner Baumann  
[p.gurtner@hevsg.ch](mailto:p.gurtner@hevsg.ch)  
Telefon 071 227 42 73

# 1. Angaben zum Auftrag

## 1.1 Auftraggeber

Post Immobilien Management & Services AG  
Transaktionsmanagement  
Herr Lukas Löffel  
Pfungstweidstrasse 60b, 8080 Zürich

## 1.2 Eigentümer

Post Immobilien AG  
Wankdorffallee 4  
3030 Bern

## 1.3 Bewertungsobjekt(e)

Objekttyp	Gewerberäume
StWE-Nr.	S10004 (Stammgrundstück Nr. 2146)
Gemeinde	Flawil SG
Adresse	Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil

## 1.4 Auftrag / Zweck

Ermittlung des Marktwertes per Stichtag, als neutrale Marktwertgrösse für den Verkauf des Stockwerkanteils an die Polit. Gemeinde Flawil oder auch einen unabhängigen Dritten  
Die Bewertung gilt nur für den oben beschriebenen Auftrag/Zweck. Sie hat keine Gültigkeit für andere Verwendungen oder Personen.

## 1.5 Bewertungsszenario

Bewertung der Liegenschaft resp. des Stockwerkanteils im Ist-Zustand / Ist-Nutzung.  
Es besteht die Absicht, dass die Polit. Gemeinde Flawil den zu bewertenden Stockwerkanteil käuflich erwirbt und die Post einen Teil der Räume im Erdgeschoss rückmietet. Die Kosten für notwendige bauliche Anpassungen werden gemäss Angaben durch die Post übernommen. Die übrigen Flächen belegt die Gemeinde bis zur Gesamtanierung der Liegenschaft selber oder vermietet diese im Rahmen einer Zwischennutzung. Betriebliche Einrichtungen/Installationen (Schalteranlagen etc.) sind nicht Bestandteil der Bewertung.

## 1.6 Experte / Besichtigung / Stichtag

Petra Gurtner Baumann, am 14. April 2023 (Stichtag der Bewertung), in Anwesenheit von Herrn Löffel und Herrn Gehrler (Leiter Liegenschaften Gemeinde Flawil)  
Es konnten sämtliche Räume des Stockwerkanteils 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.  
Unsere Bewertungen basieren auf in der Schweiz anerkannten Wertermittlungsmethoden, unter Beachtung der Grundsätze des Swiss Valuation Standard SVS.

## 1.8 Unterlagen

Grundbuchauszug	dat. 23.03.2023
Amtliche Steuerschätzung	dat. 28.08.2018
Gebäudeversicherungsnachweis(e)	dat. 19.01.2023
Objektpläne	dat. 01.01.2008
Mieterspiegel	dat. 01.04.2023
Reglement der StWE-Gemeinschaft	dat. 15.10.1971
Begründungserklärung	dat. 12.06.1971
Schadstoff-Gutachten	dat. 24.01.2017

## 2. Management Summary

### 2.1 Allgemeine Beurteilung

Liegenschaft im Zentrum von Flawil mit Gemeindeverwaltung und Posträumen sowie eigener Tiefgarage, aufgeteilt in Stockwerkeigentum. Der zu bewertende Stockwerkanteil beinhaltet die Posträume im Erdgeschoss und Nebenräume im Untergeschoss. Ein Grossteil davon wird bereits heute nicht mehr postspezifisch benötigt. Die Zufahrts- und Parkierungssituation darf als sehr gut bezeichnet werden.

Das 1972 erstellte Gebäude wurde 1984 mit einer Tiefgarage ergänzt. Gemäss Angaben steht eine umfangreiche Sanierung der Gesamtliegenschaft in einigen Jahren (2030) an.

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen resp. Gewerberäumen im Stockwerkeigentum beurteilen wir generell als eingeschränkt. Unter anderem ist dies auf den Strukturwandel in der Handelsbranche zurückzuführen. Die Verkäuflichkeit erachten wir deshalb als erschwert, trotz der zentralen Lage.

Zudem besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft nur aus zwei Parteien. Grundsätzlich wäre die Übernahme durch die Polit. Gemeinde die sinnvollste Lösung. Diese kann dann auch bei der Gesamtsanierung unabhängig agieren.

### 2.2 Besondere Aspekte

Vorzugslage / Region	Kleinstadt im Fürstenland
Vorzugslage / Quartier	gute Passantenlage (örtliche Einkaufsstrasse)
Ausbauten / Nebenbauten	
regionale oder Quartiereinflüsse	Strukturwandel im Detailhandel mit entsprechendem Flächenangebot
strukturell / konzeptionell	Gesamtliegenschaft mit nur zwei Stockwerkeinheiten
Einträge im Grundbuch	fehlende Regelung von Einstellplätzen und Aussenabstellplätzen
Altlasten, Schutzobjekt etc.	

### 2.3 Qualitätsbeurteilung / Verkäuflichkeit

Lage	zentral, sehr gut
Innenausbau / Komfortstandard	zweckspezifisch, einfach
Zustand	älter
Verkäuflichkeit	eingeschränkt

### 2.4 Wichtiges / Kritische Punkte

Gemäss Angaben wurde der nur in der Begründungsvereinbarung festgehaltene Pausenraum im Attikageschoss in Zusammenhang mit dem damaligen Pausenraum-Anbau für das Gemeindehaus mit einem Raum im 3.OG abgetauscht. Dieser Umstand ist grundbuchlich nicht angepasst resp. nirgends festgehalten worden.

Für die Einstellplätze in der Tiefgarage sowie die Aussenabstellplätze im Innenhof besteht ebenfalls keine konkrete Regelung via Grundbuch oder Reglement. Wir übernehmen in der Bewertung vereinbarungsgemäss den jahrelangen Usus der zwei Parteien.

Details zur Herleitung der Wertquotenaufteilung sind uns nicht bekannt. Der Stockwerkanteil der Post beinhaltet 355/1000 Wertquoten. Hierzu ist festzustellen, dass diese Aufteilung im Verhältnis zur Gesamtkubatur wie auch der Gesamtnutzfläche der Liegenschaft massiv abweicht. Der Tiefgaragenanteil ist in der Aufteilung der Wertquoten zudem nicht erfasst.

Die Polit. Gemeinde Flawil betreibt in ihrem Stockwerkanteil im Untergeschoss eine Wärmeerzeugungsanlage. Diese hat jeweils Verträge (obligatorische Vereinbarung) mit diversen Fernwärmebezüglern abgeschlossen, u.a. auch der Post - Details hierzu siehe Wärmeliefervertrag vom 09.03.2000.

Bezüglich Schadstoffen im Gebäude wurden diese gemäss Angaben in der zu bewertenden Stockwerkeinheit mehrheitlich saniert. Ein Handlungsbedarf besteht bei den gemeinschaftlichen Teilen sowie dem Stockwerkanteil der Gemeinde (Sanierung im Zuge der Gesamtsanierung vorgesehen).

### 2.5 Ermittelter Marktwert der Liegenschaft

**Marktwert per 14.04.2023: CHF 1'800'000.00**

### 3. Amtliche Werte / Kennzahlen

#### 3.1 Allgemeine Liegenschaftsdaten

Grundstückfläche				2'254 m <sup>2</sup>
amtlicher Steuerwert	per 28.08.2018		CHF	1'950'000
Gebäudeversicherungs-Neuwert 2023	Vers.-Nr. 2690	Post/Gemeindehaus	CHF	9'934'100
	Vers.-Nr. 3144	Tiefgarage	CHF	1'521'800
Gebäudekubatur	Vers.-Nr. 2690	Post/Gemeindehaus	GVA	13'800 m <sup>3</sup>
	Vers.-Nr. 3144	Tiefgarage	GVA	3'321 m <sup>3</sup>
Baujahr	Vers.-Nr. 2690	Post/Gemeindehaus		1972
	Vers.-Nr. 3144	Tiefgarage		1984
Anzahl Untergeschosse				1
Anzahl Vollgeschosse				4
Anzahl Dachgeschoss/Attika				1

#### 3.2 Nutzungen

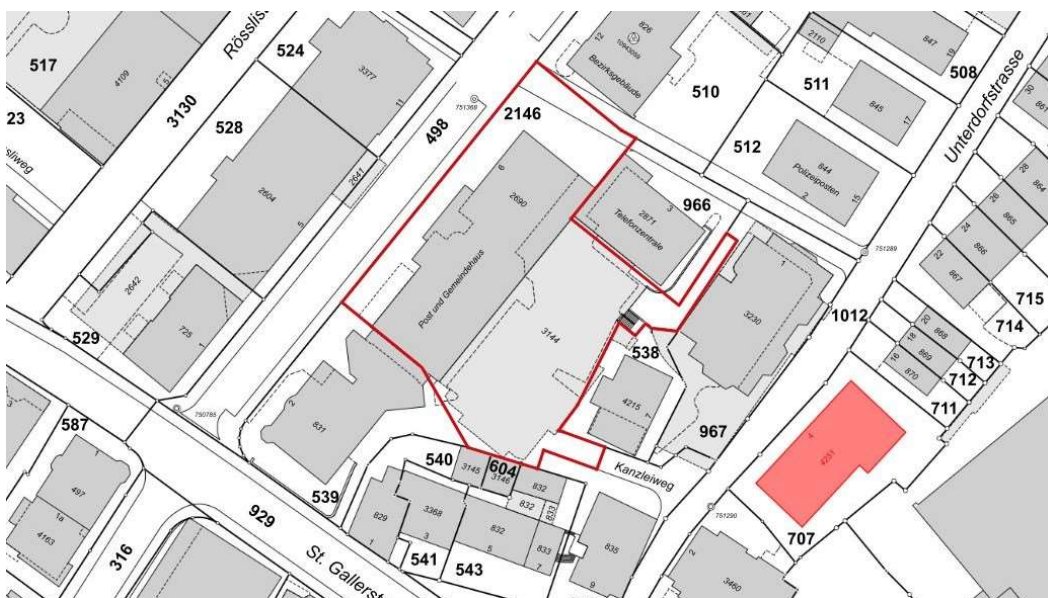
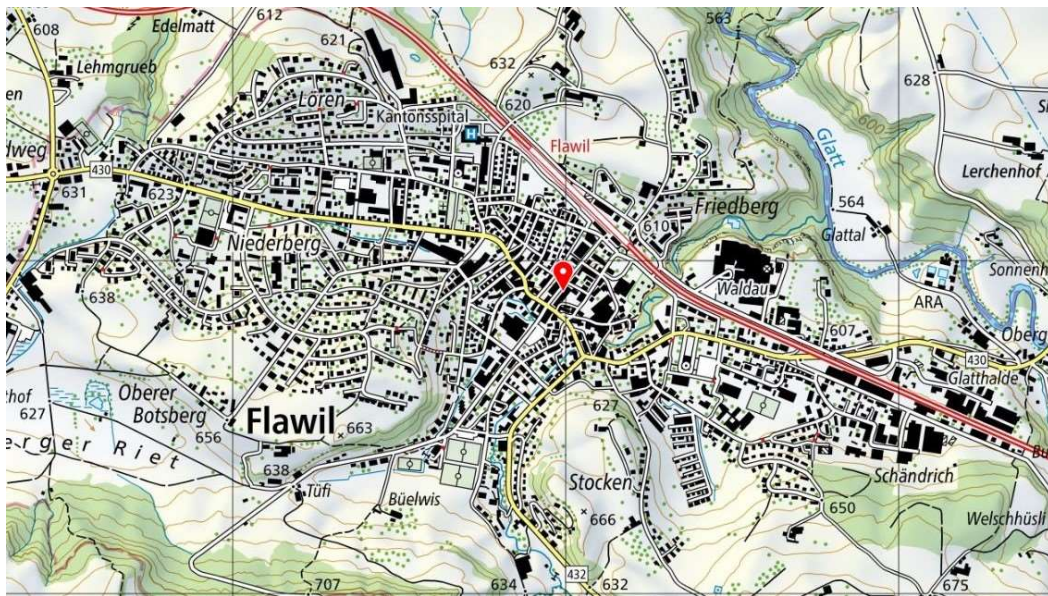
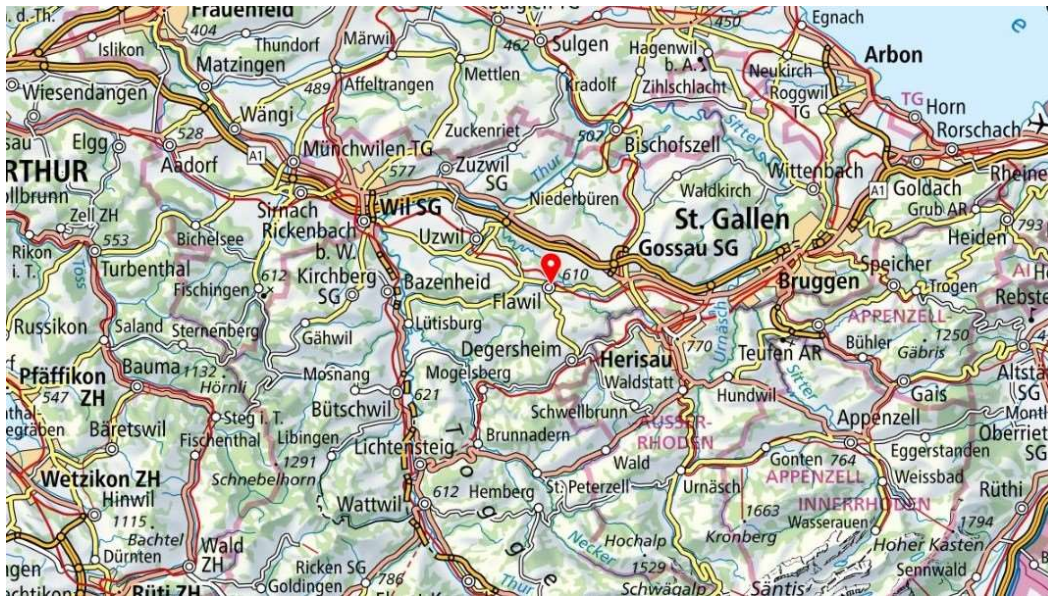
total Nutzfläche (VMF)				836 m <sup>2</sup>
Garagen				0
Einstellplätze in Tiefgarage				6
Aussenabstellplätze Innenhof				7
Aussenabstellplätze seitlich für Post				3

#### 3.3 Werte / Erträge / Kosten

Mietertrag Soll			CHF	96'919
Marktmiete Soll pro Jahr	(nachhaltig)		CHF	164'730
Mietzinsrisiko pro Jahr	(nachhaltig)		CHF	-6'589
Ertragswert (Ist-Zustand)			CHF	1'809'000
Nutzungskosten	(Betrieb/Unterhalt/Verwaltung)		CHF	19'717
Kapitalisierungssatz netto				3.65%
Kapitalisierungssatz brutto				4.79%
Bruttorendite	(auf Mietertrag Ist - Basis Vollvermietung)			4.58%
Sachwert (Ist-Zustand)			CHF	3'859'000
Neuwert Bauten/Anlagen			CHF	3'415'000
Zeitwert Bauten/Anlagen			CHF	2'439'000
Technische Entwertung			CHF	976'000
Rückstellungen pro Jahr			CHF	17'852
Landwert			CHF	1'420'000
Landwert pro m <sup>2</sup>			CHF	1'775
Lageklasse			Pt.	4.70
Marktwert pro m <sup>2</sup> VMF	(exkl. Parking)		CHF	1'890



## 4. Lage-/Übersichtspläne





## 5. Lage-/Standortbeschreibung

### 5.1 Makrolage

(Quellen: HEV-Statistik; WüestPartner)

Die Gemeinde Flawil liegt in der Agglomeration Flawil und zählt 10'444 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: -0.8%). 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) bei 44.4% (Schweiz: 37.3%).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2020 3'176 Personen, wovon 51.4% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.5%). Seit 2017 ist die Anzahl der in Flawil Beschäftigten um 4.1% gesunken, wobei sowohl im Industrie- als auch im Dienstleistungssektor Arbeitsplätze abgebaut wurden. In der Gemeinde Flawil hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 3.5% abgenommen auf 558 Arbeitsstätten im Jahr 2020.

### 5.2 Mikrolage

Zentraler Standort in Flawil an der Bahnhofstrasse, der örtlichen Einkaufsstrasse zwischen Bahnhof und St. Gallerstrasse (Hauptachse) mit Gemeindehaus in den darüber liegenden Etagen und vis à vis der St. Galler Kantonalbank; Nachbarliegenschaften mit verschiedenen Einkaufsgeschäften, Gastrobetrieben etc.; gut auffindbare Lage sowie rückwärtig im Innenhof mit öffentlichem Parkplatzareal

Wir beurteilen die Lage innerhalb von Flawil als vorteilhaft resp. sehr gut.

### 5.3 Marktlage

In der Agglomeration Flawil gibt es insgesamt ca. 30'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 2.9 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung, weniger als im Schweizer Durchschnitt (4.2 m<sup>2</sup> pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Flawil die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. In Flawil liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Verkaufsflächen bei CHF 178 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 237 pro m<sup>2</sup> und Jahr

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Flawil als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität für Verkaufsflächen (3.6 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 Verkaufsflächen für die Gemeinde Flawil kaum verändert um -0.1 Punkte. Quelle: WüestPartner

Zurzeit werden auf den gängigen Internetplattformen keine Gewerbeobjekte zum Kauf angeboten, jedoch drei Verkaufsflächen zur Miete direkt an der Bahnhofstrasse, die teilweise schon länger ausgeschrieben sind. Die Nachfrage nach Verkaufs-/Gewerberäumen speziell im Stockwerkeigentum halten wir grundsätzlich für eingeschränkt. Die Verkäuflichkeit erachten wir aus diesem Grund als erschwert, trotz der vorteilhaften Lage. Auch eine Vermietung diesbezüglicher Flächen gestaltet sich im Zuge des fortschreitenden Strukturwandels je länger je schwieriger und meist nur zu vorteilhaften Konditionen.

### 5.4 Entfernungen (ca.)

Lebensmittelgeschäfte	2-3 Gehminuten
Bus/Postauto	2-3 Gehminuten
Bahnhof	3 Gehminuten
Autobahnanschluss	6.4 km

### 5.5 Generelle Standortfaktoren

Infrastruktur	übliches kleinstädtisches Angebot
Schulangebot	Unter- bis Oberstufe
Steuerfuss	237% (Ø Gemeinde-/Kantonssteuer 2022: 226%)
Leerstandsquote (BfS)	2.38% (Stand 06/2022; Ø Kanton: 1.69%; Ø Schweiz: 1.31%)

## 6. Grundstückbeschreibung

### 6.1 Topografie / Erschliessung / Konzeption

Sehr unförmiges, flaches Grundstück, das auf der Westseite von der Bahnhofstrasse flankiert wird. Das Gebäude ist auf der Nordostseite teilweise an die Telefonzentrale angebaut, mit dazwischen liegender Durchfahrt auf den grosszügigen Innenhof mit (teils öffentlichem) Parkplatzareal. Dieser wird vom Kanzleiweg her erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt nordseitig ab der Kanzleistrasse und intern in die Einstellhalle der Post.

Das gesamte Gebäude beinhaltet nur die zwei Stockwerkanteile der Post und des Gemeindehauses. Diese verfügen im Erdgeschoss jeweils über eigene Hauszugänge.

### 6.2 Zone / Nutzung

Zone	Kernzone
Überlagerung (überbauter Teil)	Überbauungsplan Bahnhofstrasse, dat. 1969
Dichtezeit	keine – mittels Baumassen und Grenzabständen geregelt

### 6.3 Übrige Beeinflussungen

Schutzverordnung	kein Eintrag
Altlastenkataster	kein Eintrag
Bodenverschiebung	kein Hinweis
Naturgefahren	kein Hinweis

### 6.4 Grundbucheinträge

	<u>Stammgrundstück</u>	<u>Stockwerkanteil</u>
Anmerkungen / Vormerkungen	keine	1 Eintrag
Dienstbarkeiten/Grundlasten	3 Einträge	keine

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

### 6.5 Sonderrechte / Reglement

StWE-Nr. S10004	355/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2146 mit Sonderrecht an Einstell- und Verladerraum, Garderoben- und WC-Räume, internes Treppenhaus, Warenlift, Archiv Post im UG sowie sämtliche Räume im EG, ausgenommen Treppenhaus mit Eingangshalle und Personenlift
Sondernutzungsrechte	Vorplatz auf der Nordseite (gem. Reglement)
gemeinschaftliche Räume	ehem. Tankraum, Heizung, Schutzräume im UG (gem. Reglement)
Kostenschlüssel	grundsätzlich im Verhältnis der Wertquote. Für die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sind Zähler installiert. Lifte jeweils zu lasten jeweiligem Stockwerkanteil

Anmerkung des Schätzer: Die Tiefgarage wurde 1984 realisiert. Auf einem Grundrissplan ohne Datum sind 6 Plätze gelb markiert, die übrigen rot (analog Begründungserklärung). Zudem nutzt die Post seit vielen Jahren 7 Autoabstellplätze im Innenhof. Für diese Parkierung besteht keine gemäss Angaben Regelung. Dasselbe gilt für den separaten Raum im 3. OG (ehemals Pausenraum in Attika gemäss Begründungserklärung).

### 6.6 Erschliessungen

✓ Wasser	✓ Elektrisch
✓ Kanalisation	✓ Telefon/TV-Kabelanschluss
✓ Gas	✓ Glasfaseranschluss
Fernheizung	Satellitenschüssel

### 6.7 Parkierung

Einzelgarage / Carport	✓ Aussenparkplatz
Doppelgarage	Besucher-Parkplatz
✓ Tiefgaragenparkplatz	✓ Blaue Zone



## 7. Impressionen

Ansicht Nordwest



Ansicht Nord



Ansicht ab Innenhof



gedeckter Eingang ab Bahnhofstrasse



Einstellhalle/Lagerfläche Post (UG)



WC-Anlagen/Garderoberaum (UG)



Archivraum (UG)



Schalterhalle (EG)



Büroraum (EG)



Botenraum (EG)



Pakeraum (EG)



Aufenthalt/Büroraum (3.OG)



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



## 8. Gebäudebeschreibung

### 8.1 Konstruktion / Gebäudehülle

Unter-/Oberbau	Unterbau in Stahlbeton, Zwischenwände Kalksandsteinmauerwerk gestrichen; Oberbau Betonskelettbauweise, ausgemauert oder ausbetoniert; Geschossdecken betoniert
Dach/Spenglerarbeiten	Flachdach in Beton mit Kiesschüttung, begehbare Bereiche/Terrassen mit Zementplattenbelag; massive Brüstung; Vordach in Beton; Spenglerarbeiten Chromnickelstahl
Fassaden	vorgehängte Betonelemente
Fenster/Läden/Tore	Fenster in Holz-Metall mit Zweifachisolierverglasung; Rafflamellenstoren (mit Kurbel), EG mit Gittern gesichert; Metallflügeltor auf der Nordseite, Tiefgarage mit Kipptor
Treppenhaus	in Beton mit Kunststeinstufen; interne Treppe Posträume in Beton

### 8.2 Installationen / Technik

Heizung	Gaszentralheizung (als Fernwärmezentrale) mit Warmwasseraufbereitung (im Eigentum von StWE-Nr. S10003), Wärmeverteilung über Radiatoren (mit Thermostatventilen)
Elektro / Leitungen	gemäss Angaben ältere Installationen, erhöhter Installationsgrad in den Posträumen
Transportanlagen	älterer Warenlift/2'000 kg Traglast, Untergeschoss-Erdgeschoss

### 8.3 Ausbau

Schalterhalle	<i>Es werden nicht alle Raumeinheiten im Detail beschrieben</i> mit automatischer Glasschiebe-Eingangstüre Boden Kunststeinplatten; Wände Abrieb; Decke heruntergehängte Metallelemente
Büro-/Botenraum	teils Abtrennung in Leichtbauweise Boden Kunststoffbelag; Wände und Decke Abrieb
Pakeraum	intern erschlossen ab Botenraum; mit Warenlift ins UG, interne Treppe ins UG sowie von aussen mit Metallflügeltoren erschlossen, Zugang zu Postfach-Raum Boden teils Kunststoffbelag, teils asphaltiert; Wände Abrieb; Decke Beton gestrichen
Einstellhalle	mit Metallschiebetor erschlossen zu Tiefgarage
WC/Garderoben	Damen und Herren getrennt, innen liegend mit Abluft Kabineneinbauten mit WC und Pissoir, ferner je ältere Dusche Boden Klinkerplatten; Wände und Decke Abrieb, teils Wände Plattenschild
Aufenthaltsraum	mit Einbauschränk und Wasseranschluss ausgestattet Boden Teppichbelag; Wände und Decke Abrieb

### 8.4 Umgebung

Hartflächen	Vorplätze und Innenhof asphaltiert
Grünflächen	vereinzelt begrünte Rabatten

### 8.5 Wesentliche Investitionen in den letzten Jahren

2000	Fensterersatz Raum 3.OG
1998~	Flachdachsanierung

Gemäss Angaben besteht kein Erneuerungsfonds.

### 8.6 Beurteilung des Zustands / Standards

Soweit ersichtlich solide Grundbausubstanz in konventioneller Bauweise der damaligen Zeit, mit bezogen auf heutige Normen unterdurchschnittlicher Wärmedämmung und Schallschutz.

Seit Erstellung des Gebäudes wurden im zu bewertenden Stockwerkanteil nur wenige Erneuerungen vorgenommen. Der Zustand der Post-Räume gestaltet sich generell älter, der Ausbaustandard zweckspezifisch und einfach. Die Fenster im Erdgeschoss stammen noch aus der Bauzeit und auch der Warenlift ist älter.

Gemäss Angaben steht eine Totalsanierung (inkl. energetische und schallschutztechnische Massnahmen) der Gesamtliegenschaft in einigen Jahren an.

## 9. Sachwert

### 9.1 Bauwert

Kategorie	Neuwert	GND	RS	TA	%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>	<b>3'415'000</b>		<b>17'852</b>		<b>29%</b>	<b>976'000</b>	<b>2'439'000</b>

### 9.11 StWE-Nr. 10004

	m <sup>3</sup>	KW					Zinssatz der Berechnung	3.65%	
<b>Total</b>	<b>4'899</b>	<b>540</b>	<b>2'902'522</b>	<b>58</b>	<b>15'771</b>	<b>30</b>	<b>29%</b>	<b>848'490</b>	<b>2'054'032</b>
<b>Bauteilgruppe</b>	<b>4'899</b>	<b>540</b>	<b>2'645'460</b>	<b>58</b>	<b>13'527</b>	<b>31</b>		<b>746'204</b>	<b>1'899'256</b>
Konstruktion	4'899	300	1'469'700	120	736	50		100'967	1'368'733
Hülle	4'899	100	489'900	50	3'573	40		312'813	177'087
Technik	4'899	50	244'950	40	2'798	30		148'058	96'892
Ausbau	4'899	90	440'910	35	6'420	20		184'366	256'544
	m <sup>2</sup>								
<b>Umgebungskosten</b>	<b>530</b>	<b>175</b>	<b>92'769</b>	<b>40</b>	<b>1'046</b>	<b>25</b>		<b>42'266</b>	<b>50'503</b>
Umgebung befestigt	497	180	89'396	40	1'021	25		40'577	48'820
Umgebung unbefestigt	34	100	3'373	50	25	35		1'689	1'683
<b>Baunebenkosten (BKP 2, 4)</b>		<b>6.0%</b>	<b>164'294</b>	<b>50</b>	<b>1'198</b>	<b>29</b>		<b>60'020</b>	<b>104'274</b>

### 9.12 Anteil Post Tiefgarage

	m <sup>3</sup>	KW							
<b>Total</b>	<b>1'179</b>	<b>410</b>	<b>512'374</b>	<b>65</b>	<b>2'081</b>	<b>33</b>	<b>25%</b>	<b>127'616</b>	<b>384'758</b>
<b>Bauteilgruppe</b>	<b>1'179</b>	<b>410</b>	<b>483'372</b>	<b>65</b>	<b>1'869</b>	<b>33</b>		<b>114'493</b>	<b>368'878</b>
Konstruktion	1'179	280	330'107	120	165	39		13'811	316'296
Hülle	1'179	40	47'158	50	344	39		28'719	18'439
Technik	1'179	50	58'948	40	673	30		35'631	23'317
Ausbau	1'179	40	47'158	35	687	30		36'333	10'826
<b>Baunebenkosten (BKP 2)</b>		<b>6.0%</b>	<b>29'002</b>	<b>50</b>	<b>212</b>	<b>33</b>		<b>13'122</b>	<b>15'880</b>

### 9.2 Landwert relativ

Lageklassenpunkte gemäss SVKG / SIV	4.70
Landanteil in Prozent vom Neuwert (exkl. technische Entwertung)	29.4%
entspricht einem relativen Bauwert vom Gesamt-Neuwert von	70.6%
Berechnung des relativen Landwertes (bebaute Parzelle)	29.4%
entspricht einem Landwert von (Anteil Wertquote)	800 m <sup>2</sup>
	1'775

### 9.3 Sachwert

Zeitwert marktorientiert, ohne Land (siehe Ziffer 9.1)	2'439'000
Landwert gemäss Berechnung (siehe Ziffer 9.2)	1'420'000

## Sachwert

**3'859'000**

### Bemerkungen

Als Ausgangskriterium für die Sachwertberechnung werden die Reproduktionskosten im Ist-Bestand zu Grunde gelegt. Der Landwert wurde relativ zum Bauwert hergeleitet. In Anbetracht der Ausnützung und der Lage beurteilen wir den Landwert als plausibel.



## 10. Gebäudeeinteilung und Mietwert

Etage	Nutzungen / Raumbeschrieb	Rh in m	VMF m <sup>2</sup>	Mieterttrag ist (Post und Zwischennutzung)			Mietwert soll (Marktmiete netto nach Sanierung)		
				Ansatz m <sup>2</sup> / St.	Mietzins p.m.	Mietzins p.a.	Ansatz m <sup>2</sup> / St.	Mietwert p.m.	Mietwert p.a.
UG	<b>Gewerbe StWE-S10004 - 355/WQ</b>								
	Haustechnikraum								
	Archivraum	2.48	o 47	50	196	2'350	80	313	3'760
	Putzraum		o 4	50	17	200	60	20	240
EG	Garderoben/WC-/Anlagen		o 34	70	198	2'380	100	283	3'400
	Einstellhalle/Lagerraum	2.48	o 223	60	1'115	13'380	90	1'673	20'070
	Post-Räume mit Schalterhalle, Postomat, Büroraum	3.34	v 205	170	2'904	34'850	210	3'588	43'050
3.OG	Verkaufsfläche mit separatem Zugang	3.48	o 301	90	2'258	27'090	250	6'271	75'250
	Aufenthaltsraum	2.75	o 22	160	293	3'520	180	330	3'960
<b>Total</b>			<b>836</b>	<b>Ø 100</b>	<b>6'981</b>	<b>83'770</b>	<b>Ø 179</b>	<b>12'478</b>	<b>149'730</b>
<b>Parkierung</b>									
Einstellplätze in Tiefgarage			6	56/100/120	596	7'149	125	750	9'000
Abstellplätze Postkunden			3	50	150	1'800	50	150	1'800
Abstellplätze vermietet			7	50	350	4'200	50	350	4'200
<b>Total Parkplätze</b>					<b>1'096</b>	<b>13'149</b>		<b>1'250</b>	<b>15'000</b>
<b>Total Mietertrag / Mietwerte (netto)</b>					<b>8'077</b>	<b>96'919</b>		<b>13'728</b>	<b>164'730</b>
<b>Mietzinsrisiko pro Jahr</b>				<b>15%</b>	<b>-1'211</b>	<b>-14'538</b>	<b>4%</b>	<b>-549</b>	<b>-6'589</b>
<b>Total Mietertrag / Mietwerte (netto)</b>					<b>6'865</b>	<b>82'381</b>		<b>13'178</b>	<b>158'141</b>

### Allgemeine Bemerkungen

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

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.

Kleinzeichen = o Leerstand, v vermietet

### Bemerkungen zur Raumeinteilung / Konzeption

grössere offene Fläche im Erdgeschoss, die in Leichtbauweise in unterschiedliche Raumeinheiten aufgeteilt sind; nördlicher Bereich via interne Treppe mit Untergeschoss verbunden, zudem mit Warenlift und externe Erschliessung  
Der heutige Paketraum mit Anlieferung verfügt über eine leicht eingeschränkte natürliche Belichtung.

### Bemerkungen zum Mietertrag / Mietwert

Bewertungstechnisch gehen davon aus, dass die Post einen Teil der Fläche im Erdgeschoss (Schalterhalle und Büroraum) rückmietet. Ein Umbau für diesen Bereich erfolgt mieterseitig (Annahme: auch künftig Innenausbau durch Mieterschaft, was einer Rohbaumiete gleichkommt und somit einen tieferen Mietwertansatz nach sich zieht). Für die leerstehenden Flächen haben wir einen Mietwert für eine Zwischennutzung bis Umbau eingesetzt.

Die Einstell- und Abstellplätze sind heute gesamthaft vermietet.

## 11. Ertragswert

### 11.1 Berechnung des Kapitalisierungssatzes

Zinssatz für Gewerbe/Geschäft	3.65%	à	100%	3.65%
<b>Netto-Kapitalisierungssatz</b>				<b>3.65%</b>
				<b>120'572</b>

### 11.2 Liegenschaftskosten

	p. m <sup>2</sup> VMF / % MW	Kap.-Satzanteil	Mietwertanteil
Betriebskosten (Steuern, Versicherungen, Gebühren)	2.75%	0.14%	4'530
Verwaltungskosten	3.00%	0.15%	4'942
Instandhaltungskosten (laufender Unterhalt)	12.25	0.31%	10'245
Instandsetzungskosten (Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen)	21.35	0.54%	17'852
<b>Zuschläge total</b>		<b>1.14%</b>	<b>37'569</b>

### 11.3 Brutto-Kapitalisierungssatz und Mietwert

**4.79%**      **158'141**

### 11.4 Berechnung des Ertragswertes (neuwertiger Zustand)

Marktmiete netto nachhaltig p.a.				120'572
<b>Berechnung Ertragswert</b>	120'572	/	3.65% (netto-Kapitalisierung)	<b>3'303'000</b>

### 11.5 Technische Entwertung

<b>Übertrag aus der Sachwertberechnung</b>				<b>-976'000</b>
--	--	--	--	-----------------

### 11.6 Zuschläge, Abzüge

Minderertrag Ist- zu Marktmieten	8 Jahre	-75'760	RBF 6.831	-518'000
Rundung				

## Ertragswert

**1'809'000**

### Bemerkungen

Bewertungstechnisch gehen wir davon aus, dass die Mietzinse nach Gesamtanierung (Annahme 2030 zuzüglich 1.5 Jahre Bauzeit) an die dannzumaligen Marktgegebenheiten angepasst werden können. Den zwischenzeitlichen Minderertrag pro Jahr (Differenz Ist-Mietzinse / Soll-Mieten) mit der vorgesehenen Zwischennutzung berücksichtigen wir als Abzug.

## 12. Marktwert

### 12.1 Zusammenfassung der Werte

Sachwert		3'859'000
Ertragswert		1'809'000
Vergleichswert		-

### 12.2 Basis für den Marktwert

Sachwert	0%	-
Ertragswert	100%	1'809'000
Mischwert		-

### 12.3 Zuschläge / Abzüge

Sofortmassnahmen		
Rundung		-9'000

<b>Marktwert</b>	<b>1'800'000</b>
------------------	------------------

#### Bemerkungen

Für dieses renditeorientierte Objekt gehen wir vom Ertragswert als Basis für den Marktwert aus. Eine Gewichtung mit dem Sachwert ist nicht angezeigt.

## 13. 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, 08.05.2023

**HEV Verwaltungs AG**

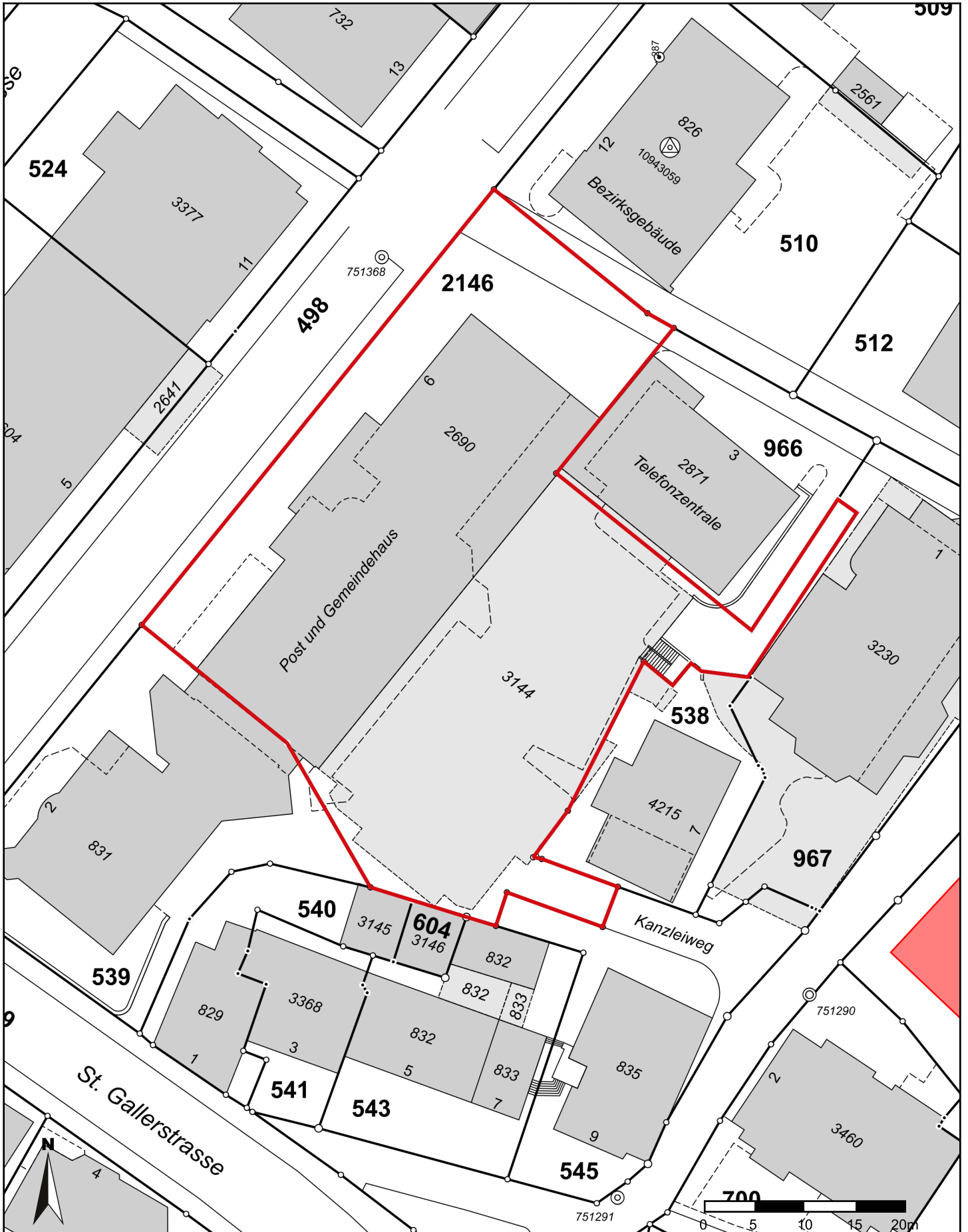
Petra Gurtner Baumann  
Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
Bewertungsexpertin SVIT

**Beilagen** Situationsplan  
Orthofoto  
Zonenplan  
Grundbuchauszug  
aktueller Mieterspiegel  
Grundrisspläne



# Situation Flawil

GS 2146 - Bahnhofstrasse 6



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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

04.04.2023

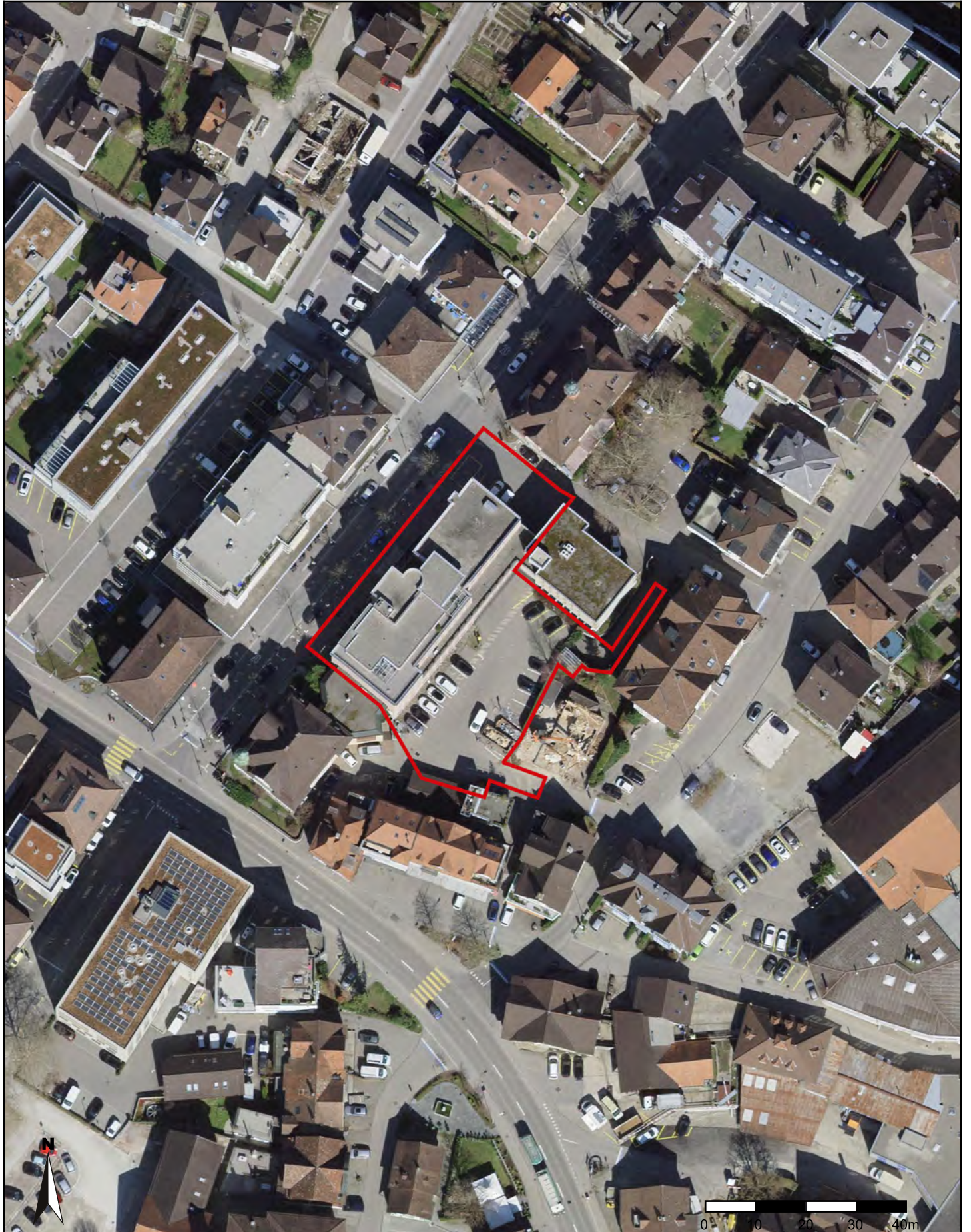
Masstab 1: 500

Koordinaten 2'732'007, 1'252'893



# Orthofoto Flawil

GS 2146 - Bahnhofstrasse 6



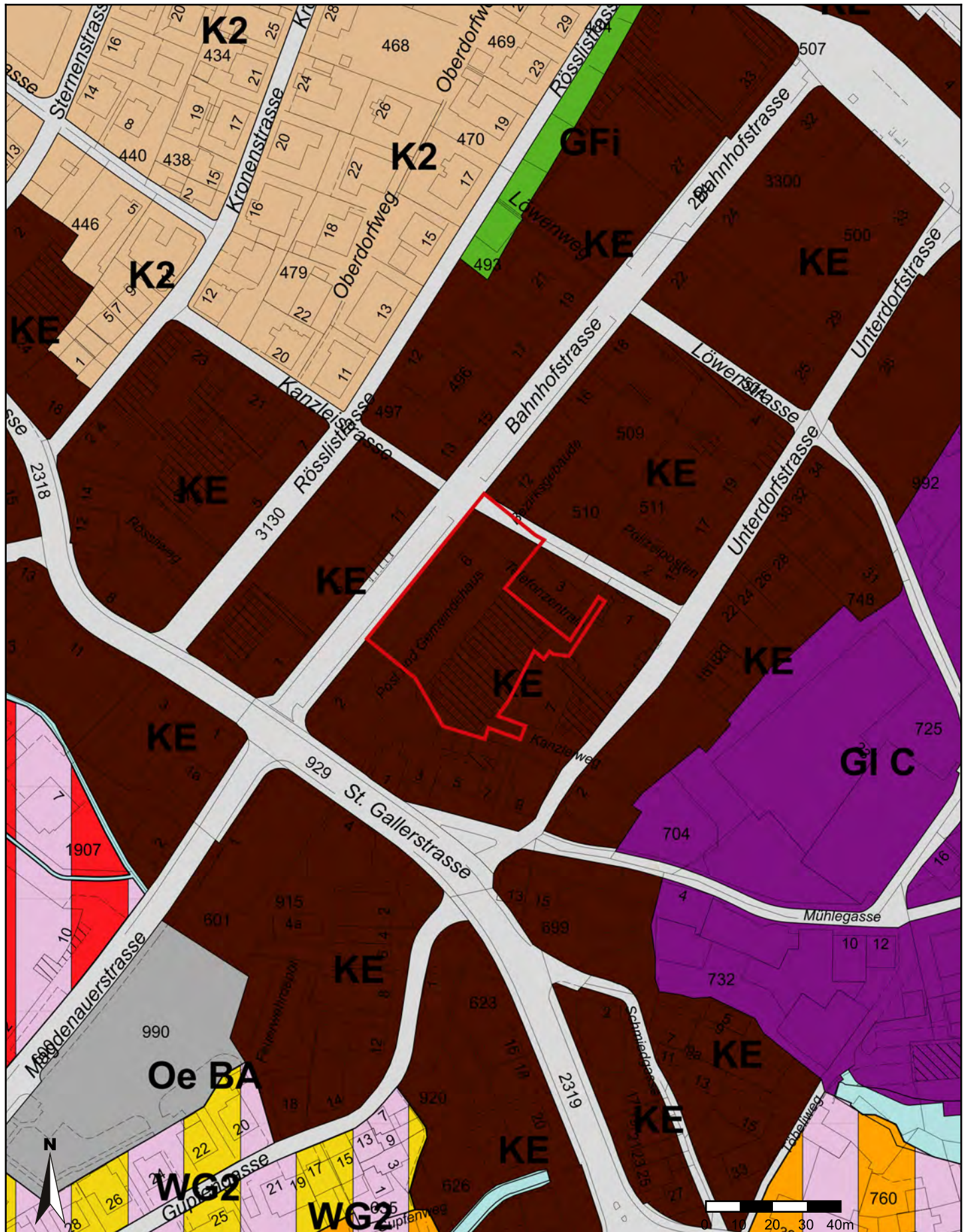
Masstab 1: 1'000  
Koordinaten 2'732'008, 1'252'898

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
04.04.2023



# Zonenplan Flawil

GS 2146 - Bahnhofstrasse 6



Masstab 1: 1'500  
Koordinaten 2'732'008, 1'252'898

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
04.04.2023



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Flawil

#### Stockwerkeigentum Nr. S10004, E-GRID CH734377507757

Bahnstrasse 6  
355/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2146, EGRID CH627702435074  
Sonderrecht an folgenden Räumlichkeiten:  
im Kellergeschoss: Einstell- und Verladerraum, Garderoben- und WC-Räume, internes Treppenhaus, Warenlift, Archiv Post;  
im Erdgeschoss: Sämtliche Räume, ausgenommen Treppenhaus mit Eingangshalle und Personenlift;  
im Dachgeschoss: Personalaufenthaltsraum,  
gemäss Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen 1971/ Beleg 424

#### Eigentümer

Post Immobilien AG, EGBPID CH407750314312, mit Sitz in Bern BE, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-464.507.309, Wankdorffallee 4, 3030 Bern

#### Erwerbstitel

Übertragung 06.09.2013 Beleg 456

#### Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
15.10.1971 Beleg 424  
06.12.2021 Beleg 550, ID 2, EREID CH837618567

#### Vormerkungen

Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer  
15.10.1971 Beleg 424, ID 1, EREID CH8376154

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

Keine

### Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10004

#### Grundbuch Gemeinde Flawil

#### Liegenschaft Nr. 2146, E-GRID CH627702435074

Plan Nr. 75, Flawil  
2.254 m<sup>2</sup> Gebäude (758 m<sup>2</sup>), Strasse/Weg (190 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (1'199 m<sup>2</sup>),  
Gartenanlage (107 m<sup>2</sup>)  
Post/Gemeindehaus Assek.Nr. 2690, Bahnhofstrasse 6 (757 m<sup>2</sup> von 760 m<sup>2</sup>)  
Geschäftshaus Assek.Nr. 831, Bahnhofstrasse 2 (1 m<sup>2</sup> von 391 m<sup>2</sup>)  
Garage Assek.Nr. 3144 (unterirdisch) (802 m<sup>2</sup> von 830 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. LS002144, 31.01.2019 Beleg 52

#### Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10003, EGRID CH72777435044, EREID CH83761653270, 645/1000 Miteigentum  
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10004, EGRID CH734377507757, EREID CH83761653371, 355/1000 Miteigentum

#### Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 15.10.1971 Beleg 424  
Kauf 02.07.1980 Beleg 385  
Tausch 23.01.1989 Beleg 72  
Tausch 23.01.1989 Beleg 82

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 545, EGRID CH358643775092, zugunsten Grundstück Nr. 538, EGRID CH394377865014, 539, EGRID CH307750864375, 540, EGRID CH315086437709, 541, EGRID CH327786435002, 543, EGRID CH345043778642, 604, EGRID CH934377509766  
23.01.1989 Beleg 63, ID 16/087, EREID CH8376878379

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage  
zulasten Grundstück Nr. 538, EGRID CH394377865014  
23.01.1989 Beleg 66, ID 16/089, EREID CH8376877075



Recht/Last, Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 967, EGRID CH645043779033, zulasten Grundstück  
Nr. 966, EGRID CH634377509078  
23.01.1989 Beleg 67, ID 16/090, EREID CH8376876983

**Grundpfandrechte**  
Keine

Flawil, 24.03.2023, 08.45 Uhr

**Grundbuchamt Flawil**  
Grundbuchverwalter



Armin Baumann

geht an Post Immobilien, Management und Services AG, Lukas Löffel,  
Pfungstweidstrasse 60b, 8080 Zürich

Bemessungsart	Fläche
<b>Summe</b>	<b>401.43 m<sup>2</sup></b>
HNF 5 Lager	273 m <sup>2</sup>
HNF 6 Parkplatz innen	83 m <sup>2</sup>
NNF 9.1 WC/Dusche	34 m <sup>2</sup>
Garderobe	
FF 10.1 HLKSE	10 m <sup>2</sup>
VF 11.1 Treppenhaus	2 m <sup>2</sup>



WE 2553  
GE01

Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

UG01  
Version 0000  
Gültig 01.01.2008 - 31.12.9998

Druckdatum: 14.03.2023

Bemessungsart

Fläche

**Summe**

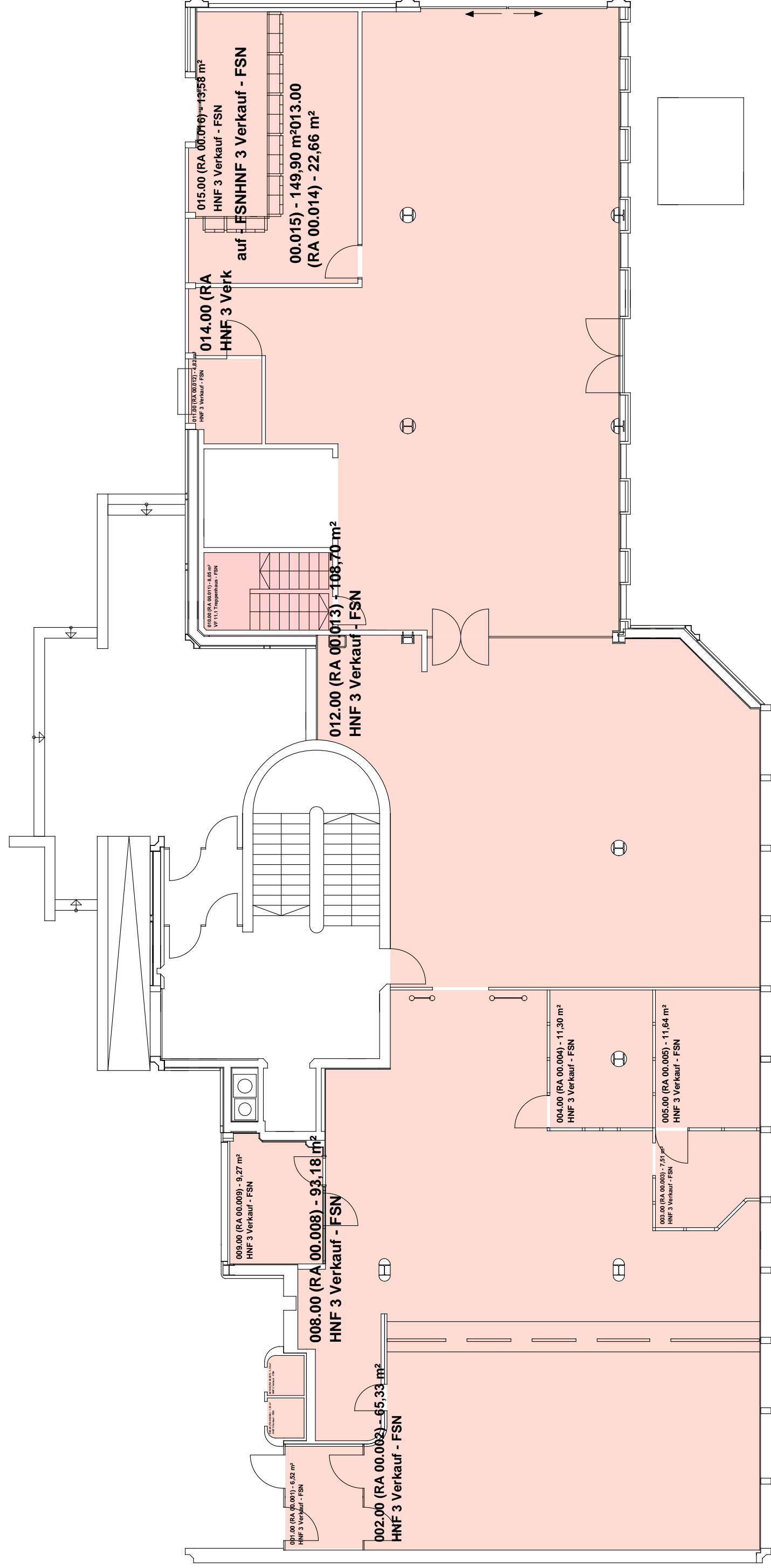
**514.82 m<sup>2</sup>**

HNF 3 Verkauf

507 m<sup>2</sup>

VF 1.1.1 Treppenhaus

8 m<sup>2</sup>



WE 2553

GE01

Bahnhofstrasse 6

9230 Flawil

EG00

Version 0000

Gültig 01.01.2008 - 31.12.9998

Druckdatum: 14.03.2023

Debitor	Fläche
<b>Summe</b>	<b>151.00 m<sup>2</sup></b>
Egger Elisabeth	15 m <sup>2</sup>
Federer Vasso	15 m <sup>2</sup>
Ferrara Claudia	15 m <sup>2</sup>
Floristik und Gartenbau Eggenberger AG	15 m <sup>2</sup>
Gemeinde Flawil	30 m <sup>2</sup>
Historika AG	1 m <sup>2</sup>
Optik Zuberbühler AG Fredy Zuberbühler	15 m <sup>2</sup>
Post CH Netz AG PostNetz	45 m <sup>2</sup>

WE 2553  
GR01 000-2553-GR01

Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

Version 0002  
Gültig 01.10.2018 - 31.12.9998

Druckdatum: 14.03.2023





# Mieterspiegel Postfliegenschaft Flawil (StWE)

Aktualität der Daten: 14.03.2023 15:42:15

2553 / Flawil 1

Stichtag: 01.04.2023

Vertragspartner	Stockwerk	Objektart Nutzung	Vertragsbeginn	Mietfläche in m2	Anzahl (Stück PPI, PPA, Vitrinen, Antenne)	Netto Miete (Monat) CHF	NKPschl (Monat) CHF	MSPschi (Monat) CHF	Brutto Miete (Monat) CHF	Nettomiete pro m2/Jahr CHF
Walter Baumann	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.08.2002	13.75	1	100.00			100.00	87.25
Waldburga Näf	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.01.2002	13.75	1	55.75			55.75	48.65
Renato Chiavi	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.10.2003	13.75	1	100.00			100.00	87.25
Post CH AG (OE PM) Logistik-Services	Erdgeschoss	Verkauf	01.01.2008	13.58	309.85	309.85	39.40		349.20	273.70
Post CH AG (OE PM) Logistik-Services	Erdgeschoss	Gewerbe / Produktion	01.01.2008	43.86	310.20	42.05		17.40	369.65	84.85
Post CH Netz AG	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.01.2008	45.00	150.00				150.00	40.00
Post CH Netz AG	Erdgeschoss	Büro	01.01.2008	132.90	2'605.30	444.50		17.60	3067.35	235.25
Post CH Netz AG	Erdgeschoss	Verkauf	01.01.2008	71.85	1'514.15	124.30		84.05	1'722.50	252.90
Post CH Netz AG	1. Untergeschoss	Lager	01.01.2008	41.25	493.10	13.35		9.15	515.55	143.45
Armin Baumann	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.09.2012	13.75	1	100.00			100.00	87.25
Historika AG	Erdgeschoss	Aussenflächen	22.05.2013	1.00	1					
Gemeinde Flawil	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.04.2016	30.00	2	100.00			100.00	40.00
Elisabeth Egger	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.11.2018	15.00	1	50.00			50.00	40.00
Rejhan Avdiili	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.11.2019	13.75	1	120.00			120.00	104.75
Claudia Ferrara	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.02.2020	15.00	1	50.00			50.00	40.00
Vasso Federer	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.02.2020	15.00	1	50.00			50.00	40.00
Floristik und Gartenbau Eggenberger AG	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	16.02.2020	15.00	1	50.00			50.00	40.00
Selecta AG Operations Director Central Region	Erdgeschoss	Verkauf	01.09.2019	1.18				29.15	29.15	
Zeljka Tatlic	1. Untergeschoss	Parkplatz innen	01.04.2022	13.75	1	120.00			120.00	104.75
Optik Zuberbühler AG Fredy Zuberbühler	Erdgeschoss	Parkplatz aussen	01.08.2022	15.00	1	50.00			50.00	40.00
<Leerstand>	Erdgeschoss	Verkauf	01.09.2019	1.18						
<Leerstand>	Erdgeschoss	Gewerbe / Produktion	01.03.2016	283.42						
<Leerstand>	1. Untergeschoss	Gewerbe / Produktion	01.03.2016	222.80						
<Leerstand>	1. Untergeschoss	Lager	01.03.2016	23.40						
<b>Total pro Monat</b>				<b>1'048.93</b>	<b>14.00</b>	<b>6'328.35</b>	<b>663.60</b>	<b>157.35</b>	<b>7'149.15</b>	
PN Geschäftsräume				246.00		55'350.60	6'985.80	1'329.60	63'664.80	
PN Parkplätze				45.00		1'800.00	-	-	1'800.00	
Total PN				291.00	-	57'150.60	6'985.80	1'329.60	65'464.80	
LS Geschäftsräume				57.44		7'440.60	977.40	208.80	8'626.20	
Total PN und LS, Geschäftsräume				303.45		62'791.20	7'963.20	1'538.40	72'291.00	
<b>Total PN und LS</b>				<b>348.45</b>		<b>64'591.20</b>	<b>7'963.20</b>	<b>1'538.40</b>	<b>74'091.00</b>	
Dritte, Parkplätze innen				82.50		7'149.00			7'149.00	
Dritte, Parkplätze aussen				105.00		4'200.00			4'200.00	
Total Dritte, Parkplätze innen/ausen				187.50		11'349.00			11'349.00	
Leerstände				510.80						
<b>Total</b>				<b>1'046.75</b>		<b>75'940.20</b>	<b>7'963.20</b>	<b>1'538.40</b>	<b>85'440.00</b>	

Nicht berücksichtigte Mieter: Historika AG und Selecta AG

IMS12/LOE

## Legende

UG	Untergeschoss	MW	Mietwert	VMF	vermietbare Fläche	GS	Grundstück
SG	Sockelgeschoss	EW	Ertragswert	GND	Gesamtnutzungsdauer	Eb	Ebene
HP	Hochparterre	BW	Barwert	RS	Rückstellungsrate	N	Niveau
EG	Erdgeschoss	SW	Sachwert	TA	Technisches Alter	StW	Stockwerk
ZG	Zwischengeschoss	NW	Neuwert	KW	Kennwert	StWE	Stockwerkeinheit
ZP	Zwischenpodest	GVA	Gebäudeversicherungsausweis	RBF	Rentenbarwertfaktor	ME	Miteigentumseinheit
OG	Obergeschoss			AZF	Abzinsfaktor		
DG	Dachgeschoss						
DS	Dachstock						

## 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 überwält 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 substanzielle 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 Sach- 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.

### **Sachwert**

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

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)

