

Immobilienbewertung

Objektbezeichnung	Gewerbehalle Ratihard 8 8253 Diessenhofen
Eigentümer	Peter Forster Steinerstrasse 24 8253 Diessenhofen
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld Herr Beat Stuber St. Gallerstrasse 4 8510 Frauenfeld
Schätzungsexperte	Martin Jenni ImmobilienSchätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau Altweg 23 8500 Frauenfeld
Stichtag	04. Juli 2024
Gutachtennummer	fb032



Inhaltsverzeichnis

Wertübersicht	3
Kennzahlen	4
Auftrag und Grundlagen	5
Standort und Marktlage	6
Grundstückbeschrieb	7
Objektbeschrieb	8
Raumprogramm	9
Vorbehalte und Beilagen	10
Anlagewert Anlageteile	11
Ertragswert	12
Mietertrag / Mietwert	13
Nutzungskosten	14
Rückstellung Substanzwert	15
Landwert	16
Definitionen	17
Glossar	18
Bilddokumentation	19

Wertübersicht

Ertragswert	330'000 CHF
Realwert	350'000 CHF
Verkehrswert	330'000 CHF

Zusammenfassung

Ein objektiver heutiger Verkehrswert von total **Fr. 330'000.--** für die *einseitig angebaute Gewerbehalle* darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte heute auch ein leicht höherer Wert (relativ grosse Nachfrage nach bezahlbaren Gewerberäumen) aber auch ein leicht tieferer Preis (Angebotsart, Verkaufszeit, Zustand, Grösse, Lage, Zusammenbau, etc.) erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und meinen Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Expertenbeurteilung ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Schätzungsexperte

Frauenfeld, 6. August 2024

Der Experte:

Martin Jenni
Immobilien­schätzer

Kennzahlen

Werte

Verkehrswert **332'000 CHF**

Ertragswert	332'000 CHF
Realwert (Bauten-Zeitwert + Landwert)	346'000 CHF
Bruttorendite auf Mietwert	6.87 %
Bauten-Neuwert	341'000 CHF
Bauten-Zeitwert	232'000 CHF
Landwert	114'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	22'820 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	3'100 CHF
Betriebskosten BK	700 CHF
Instandhaltungskosten IHK	2'400 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	109'000 CHF
Entwertungsanteil in %	32 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	2'074 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	483 m ²
Gebäudevolumen GV	1'052 m ³
Vermietbare Fläche VMF	151 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF	688 CHF/m ²
Verkehrswert / Gebäudevolumen GV	316 CHF/m ³
Verkehrswert / Vermietbare Fläche VMF	2'199 CHF/m ²
Mietwert / Vermietbare Fläche VMF	151 CHF/m ²
Nutzungskosten / Vermietbare Fläche VMF	21 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / Vermietbare Fläche VMF	14 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	13.59 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	9.09 %
Instandhaltungskosten IHK / Bauten-Neuwert	0.70 %
Erneuerungsrate ENR / Bauten-Neuwert	0.61 %

Auftrag und Grundlagen

Schätzer / Experte

Martin Jenni GmbH
Martin Jenni
Immobilien­schätzer mit eidg. FA
Dipl. Techniker TS Hochbau
Altweg 23
8500 Frauenfeld
Tel: +41 (0)52 721 17 77
E-Mail: jenni@stafag.ch

Auftrag und Bewertungszweck

Die Bewertung erfolgt zur Wertbestimmung des aktuellen Verkehrswertes für die Verwertung.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung hat am 4. Juli 2024 im Beisein vom Betreibungsamt und 4 Polizisten sowie Herrn Peter Forster und Frau Sandra Forster stattgefunden. Es wurden bis auf beschriebene Mängel und fehlende Servitute keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt. Es konnte die gesamte Liegenschaft komplett besichtigt werden.

Als Bewertungsstichtag gilt der 4. Juli 2024. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Liegenschafts-Bewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug Terravis vom 02.07.2024
- Gebäudeversicherungspolice vom 07.11.2023
- Bau- und Zonenordnung

Standort und Marktlage

Makrolage

Die Stadtgemeinde Diessenhofen liegt im nordwestlichen Teil des Kantons Thurgau direkt am Rhein und an der Deutschen Grenze zu Gailingen.

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde beträgt rund 4100 Personen und gehört nächstens neu zum Bezirk Frauenfeld.

Verkehrstechnisch liegt die Gemeinde an der Hauptstrasse Kreuzlingen - Schaffhausen; 5 km von Schaffhausen mit der Autobahnzufahrt entfernt. Der öffentliche Verkehr ist mit Postautolinien; Regionalbahn und der Schifffahrt erschlossen.

Der Gesamtsteuerfuss ohne Kirche beträgt 249% und liegt damit im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022).

Der Gesamtsteuerfuss für juristische Personen beträgt 270.0% und liegt damit ebenfalls im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022).

Einkaufsmöglichkeiten mit einigen Lebensmittelläden und Detaillisten existieren im Dorf, grössere Einkaufszentren finden sich in Richtung Schaffhausen.

Schulen bis zur Oberstufe werden im Dorf angeboten.

Naherholungsgebiete befinden sich allorts in nächster Nähe.

Mikrolage

Das Objekt liegt im Industriequartier Ratiard am westlichen Ortsende von Diessenhofen, zwischen dem nordseitigen St. Katharinental und dem südseitigen Willisdorf an zurückversetzter Lage zur Strasse ohne Werbewirksamkeit. Das Industriegebiet wirkt älter und viele der Gebäude weisen einen grösseren Erneuerungsbedarf auf.

Der Regionalbahnhof St. Katharinental wie auch die Postautohaltestelle liegen 300 Meter; das Stadtzentrum gut 1500 m entfernt.

Der nächste Autobahnanschluss zur A4 in Schaffhausen ist rund 8 km entfernt. Öffentlicher Verkehrsanschluss in der Gemeinde durch Bahn, Schiff und Postauto.

Die Zufahrt zur Parzelle erfolgt von der Stichstrasse (Sackgasse) nordwestseitig auf den Aussenparkplatz mit der Hallenzufahrt auf dieser Seite.

Marktsituation

Älteres Gewerbeobjekt mit einseitigem Zusammenbau und teils fehlenden Regelungen im Grundbuch mit einer mittelfristigen Verkaufsdauer. Statistische Daten von Wüest und Partner AG, Stand 01/2024 besagen für Diessenhofen:

Gewerbe- und Industrienutzungen: In Diessenhofen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie bei CHF 134 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 185 pro m² und Jahr.

In der Region Untersee gibt es insgesamt ca. 1'499'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 119'000 m² in Diessenhofen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Region Untersee die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Vermietung

Das Gewerbeobjekt wird heute selbst genutzt. Eine Fremdvermietung wäre gegeben, allerdings fehlen heute noch die sanitären Anlagen.

Grundstückbeschreibung

Grundstück	<p>Im Grundbuch Diessenhofen Liegenschaft Nr. 1472; 483 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Wiese mit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gewerbehalle / Werkstatt südwestseitig angebaut Nr. 162.145 Gebäudegrundfläche 163 m²; Volumen nach GVTG 1'052 m³ Baujahr 1977; Vers.-Neuwert 2023 Fr. 284'000.--- Wiesenflächen / Plätze 320 m².
An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten	<p>Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug von Terravis bei.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es besteht eine positiv wertrelevante Dienstbarkeit mit dem Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage im Nachbargebäude. > Diese Heizung konnte nicht besichtigt werden. Aufgrund des neuer scheinenden Chromstahlkamins gehe ich von einer gut funktionierenden Öl- oder Gaszentralheizung aus.- Bis auf die Pfändungen keine weiteren An- oder Vormerkungen auf diesem Grundstück.- Der Gebäudezusammenbau mit der Nachbarliegenschaft ist nicht geregelt. Auch bestehen keine hofseitigen gegenseitigen Überfahrrechte. Auch allfällige Durchleitungsrechte sind nicht vermerkt.
Erschliessung, Grundstückform, Topografie	<p>Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt zur Parzelle erfolgt nordwestseitig von der Erschliessungsstrasse Ratihard als Sackgasse auf den Hallenvorplatz mit der Torzufahrt und den Aussenpark- / Lagerplätzen.</p> <p>Das Grundstück ist eben, die Parzellenform ist rechteckig, nordwestseitig schrägwinklig. Bei den Nachbarliegenschaften handelt es sich vorwiegend um reine Gewerbebauten. Die Lage ist nicht werbewirksam zur Strasse.</p>
Bauvorschriften, Nutzungsreserven	<p>Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Arbeitszone Industrie AI. Die Bauzone legt folgende baurechtlichen Anforderungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none">• Geschossflächenziffer GFZ: keine Beschränkungen• Traufseitige Fassadenhöhe: 16.00 m• Min. grosser Grenzabstand für Hauptbauten: 4.00 m• Min. kleiner Grenzabstand für Hauptbauten: 4.00 m• Max. Gebäudelänge: keine Beschränkungen <p>Mit dem bestehenden Gewerbebau wird die zulässige Ausnutzung nicht voll ausgeschöpft. Theoretisch wären mehrere Etagen möglich.</p>
Altlasten	<p>Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) ist auf der Parzelle kein Eintrag oder Hinweis vorhanden (elektronische Abfrage: 04.07.2024).</p>

Objektbeschreibung

Konstruktion

Eingeschossige Gewerbehalle mit teilweisen Lagerböden über EG in Mischbauweise. Sockelbereiche gemauert oder betoniert und verputzt, Ortbereich im OG mit äusserer Blechverkleidung, Dämmung und innerer Verkleidung. Trennwand (Feuerwand) zur angebauten Südwesthalle KN-Sicht gemauert und gestrichen. Halle ab Sockelgeschoss als Stahlbau. Satteldach mit Stahlunterkonstruktion und gedämmte Metallsandwichelemente; Decke mit Brandschutz- oder Akustikelementen verkleidet. Zwischenböden Metall- / Holzkonstruktion. Büroeinbau Leichtbau oder gemauert. Hallenboden betoniert mit keramischen Bodenplatten verkleidet. Fenster mit grossflächigen Kunststofflichtpanelen und Lüftungsflügeln aus Metall. Einfachere Haustechnik mit einem Waschbecken (keine WC-Anlage). Heizung grundbuchlich gesichert im Nachbargebäude; aufgrund des Chromstahlkamins eher neuere Öl- oder Gaszentrale; Beheizung (Temperierung) der Halle mit Lüfter.

Objektgeschichte

Das Gewerbeobjekt wurde nach der Gebäudeversicherung im Jahre 1977 erstellt und vor ein paar Jahren dürfte das Dach einfachst saniert und das Vordach verlängert worden sein.

Bauzustand, Unterhaltsbedarf

Das Objekt macht einen mässig gepflegten Eindruck. Die Wärmedämmungen dürften längst nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen. Der Dachrandabschluss der Metallsandwichelemente von der Dacheindeckung fehlt, die Dämmung liegt offen und ist der Witterung ausgesetzt.

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebungsflächen sind auf den Nordwest- und Nordostseite älter geteert und dienen als Zufahrts- sowie Lagerflächen. Zum Nachbar Nordost besteht ein Maschendrahtzaun (Vermutlich in dessen Eigentum). Die Südostseite ist mit Wiese begrünt. Die Umgebung wirkt recht intakt.

Raumprogramm

Untergeschoss

Keine Unterkellerungen

Erdgeschoss

Hohes Falttor auf der Nordwestseite mit Schlupftüre als Zufahrt / Zugang mit Vordach zur grösseren höheren Gewerbehalle beheizbar. Dreiseitige Belichtung mit Kunststofflichtpanelen und Lüftungsflügeln. Büroeinbau in der Nordecke mit Waschbecken an der Aussenwand; steilere Metalltreppe am Büro an der Nordwestwand zum Lagerboden OG.

Obergeschoss

Teilweise vereinzelte Lagerböden auf verschiedenen Niveaus auf der Nordost- und Südostseite mit steilem Treppenzugang beim Büro.

Vorbehalte und Beilagen

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Begehung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben.

Dieses Gutachten ist ausschliesslich für die Auftraggeber bestimmt und darf nur mit deren Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Der Schätzer haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

Berechnungsblätter

- Anlagewert
- Ertragswert
- Mietwert
- Rückstellung / Substanzwert
- Landwert

Beilagen

- Grundbuchauszug Terravis
- Gebäudeversicherungspolice 2023
- Situationsplan GIS 1:500
- Auszug aus dem Öreb-Kataster
- Situationsfoto

Anlagewert Anlageteile

Anlage			
Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	441'160	-109'082	332'078
	441'160	-109'082	332'078
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 Gewerbehalle	303'987	95'131	208'856
4101 Umgebung	37'312	13'950	23'362
	341'299	109'082	232'217
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 1472	483	236	113'766
			113'766
Sachwert			Sachwert
			345'983
Mischwert			Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 0			332'078
Anlagewert			332'078

Ertragswert

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2024(0)
Ertrag	22'820
<i>Gewerbehalle</i>	19'195
<i>Lagerfläche aussen</i>	3'625
Nutzungskosten	-3'100
<i>Betriebskosten</i>	-700
<i>Instandhaltungskosten</i>	-2'400
ENR	-2'074
Total I	17'646
<i>Basis Kapitalisierung</i>	17'646
<i>Zinssatz KAP</i>	4.00%
Exit Total Kapitalwert Objekt	441'160
Technische Entwertung	-109'082
Total II	-109'082
Total IV diskontiert	332'078
Ertragswert	332'078
Bruttorendite	6.87%
Nettorendite (Total I)	5.31%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				4.00%	17'646
Basiszinssatz	(Gewerbe Richtlinien Banken)	4.00%	100.00%	4.00%	17'646
Total				4.00%	17'646

Mietertrag / Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Total							1'902	22'820
Gewerbehalle	VMF	151 m²				127	1'600	19'195
Gewerbehalle	VMF	151 m²				127	1'600	19'195
Gewerbehalle	VMF	135 m ²				125	1'406	16'875
Der Mietwert wird für die effektive Fläche der Halle EG gerechnet. Gilt inkl. den Lagerbereichen im OG. Beheizbare Halle mit guten Raumhöhen, ohne WC-Anlage.								
Büro	VMF	16 m ²				145	193	2'320
Der Mietwert wird für die effektive Fläche des Einzelbüros gerechnet. Gilt inkl. dem Lagerboden darüber. Einfaches Büro ohne WC-Anlage.								
Umgebung	UF	2 m²				1'812	302	3'625
Lagerfläche aussen	UF	2 m²				1'812	302	3'625
Aussenlagerplatz	UF	145 m ²				25	302	3'625
Offenes Aussenlager auf der Restfläche aussen dem Torzufahrtbereich.								

Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	22'820	13.585%	3'100	
Betriebskosten	22'820	3.067%	700	
Versicherungen, Abgaben, Steuern	22'820	3.067%	700	
Instandhaltungskosten	341'299	0.703%	2'400	
Unterhalt (Instandhaltungskosten)	341'299	0.703%	2'400	

Rückstellung Substanzwert

Bauteil	Menge ME	Betrag/ME	Neuwert	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total			341'299		2'074			109'082	232'217
Gewerbehalle	1'052 m³	288.96	303'987	52	1'829	29	31%	95'131	208'856
Bauwerk	1'052 m³	272.60	286'780	52	1'716	29	31%	88'810	197'970
Konstruktion	1'052 m³	125.00	131'500	100	106	47	11%	14'126	117'374
Hülle	1'052 m³	75.00	78'900	50	517	38	56%	44'430	34'470
Ausbau	1'052 m³	5.00	5'260	30	94	15	36%	1'878	3'382
Technik	1'052 m³	60.00	63'120	35	857	20	40%	25'520	37'600
Anteil Heizungsanlage auf Parz. 1093	1 pl	8'000.00	8'000	30	143	15	36%	2'856	5'144
Annahme Heizungsneuwert Fr. 25'000; davon rund 1/3 zu diesem Grundstück. Annahme die Hälfte der Lebenserwartung verwirkt.									
Baunebenkosten	286'780 %RA	6.000%	17'207	50	113	30	37%	6'321	10'886
Baunebenkosten	286'780 %RA	6.000%	17'207	50	113	30	37%	6'321	10'886
Umgebung	320 m²	116.60	37'312	50	244	30	37%	13'950	23'362
Umgebung	320 m²	110.00	35'200	50	231	30	37%	12'931	22'269
Freie Umgebungsflächen bearbeitet	320 m²	110.00	35'200	50	231	30	37%	12'931	22'269
Freie Umgebungsflächen befestigt, begrünt als Mischwert inkl. Einfriedungen und Erschliessungen der Werke. Die Umgebung ist einfach (vorwiegend Teer) und älter.									
Baunebenkosten	35'200 %RA	6.000%	2'112	50	14	35	48%	1'019	1'093
Baunebenkosten	35'200 %RA	6.000%	2'112	50	14	35	48%	1'019	1'093

Landwert

1472

Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	483
Neuwert	341'299
Gewerbehalle	303'987
Umgebung	37'312
Lageklassen Punkte Parzelle	4.00
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	25.00%
Landwert aus Basisberechnung	113'766
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	113'766
Landwert	113'766
Landwert per m2	235.54
Relativer Bauwert	341'299

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		4.00
Lageklassentabelle Gewerbe und Industrie		4.00
A Standort		4.00
A1 Gewerbestandort	Hauptstrasse Peripherie	4.00
B Nutzung		4.00
B1 Gewerbenutzung	Kleinhandwerk, Werkstätten, Gewerbezone, keine Vor- oder Nachteile	4.00
C Lage		3.50
C1 Gewerbelage	Mittelmässiger Gewerbestandort, mittlere Immissionskonflikte	3.50
D Erschliessung		4.50
D1 Gewerbeerschliessung	Normale Verhältnisse, Parking vorhanden	4.50
E Marktsituation		4.00
E1 Gewerbemarkt	Ausgeglichene Marktverhältnisse	4.00

Bemerkung

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten (Bodenpreis-Statistik 2024) entnommen werden. Der Wert für Industriezonen in der Gemeinde Diessenhofen liegt zwischen 199 bis 316 Fr./m2.

> Parzelle mit Entwicklungspotential, keine werbewirksame Lage, fast am westlichen Ortsrand.

Definitionen

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre. Der Verkehrswert wird gemäss den Swiss Valuation Standards (SVS) ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug).

Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Der Realwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und relativem Landwert. Er enthält keine Marktbestandteile und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potentiell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder - Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND), der Lebenszyklen der Bauteile, jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten, der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu Ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

Landwert:

Der Landwert ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung. Bei Bauland ist der Landwert abhängig vom grundstücks-, zweck- und marktabhängigen Preis pro m² Bauland für die mögliche Nutzung. Für bebauten Land wird der Landwert über die Bestimmung der Lageklasse als Anteil vom Ertragswert errechnet.

Glossar

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m3, m2, m1)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summiertem Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts
Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)
Ist/Me	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)

Bilddokumentation



Nordwestfassade



Nordecke



Nordecke



Nordansicht



Nordostseite



Vordach fehlender Abschluss Nordecke

Bilddokumentation



Detail Nordostseite fehlender Abschluss



Nordostseite



Dachdetail Ostecke fehlender Abschluss



Ostansicht



Südostfassade



Ostecke

Bilddokumentation



Südensicht



Südostseite



Halle Westecke



Halle Büroeinbau Nordecke



Treppe zu Lagerboden bei Büro



Lagerboden über Büro

Bilddokumentation



Waschbecken bei Büro



Büro nord



Halle zur Nordecke



Halle Ostecke



Halle Südecke



Lagerboden bei Südecke

Bilddokumentation



Heizlüfter