

SOLLBERGER IMMO GmbH



Verkehrswertberechnung

Mehrfamilienhaus
Chalet Montana
Dorfstrasse 37
3818 Grindelwald



Auftraggeber

Einwohnergemeinde Grindelwald
Finanzverwaltung
Michael Wyss
Postfach 104
3818 Grindelwald

Bewerterin

Sollberger Immo GmbH
Simon Sollberger
Dipl. Immobilienbewerter mit eidg. FA
Itramenstrasse 44
3818 Grindelwald

Bewertungszweck

Marktwertberechnung

Stichtag/Besichtigung

11. Dezember 2017

Zusammenfassung

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Grindelwald Finanzverwaltung vertreten durch Michael Wyss Postfach 104 3818 Grindelwald
Eigentümer gemäss Grundbuch	Alleineigentum Einwohnergemeinde Grindelwald Postfach 104 3818 Grindelwald
Bewertungsgegenstand	Mehrfamilienhaus Chalet Montana Dorfstrasse 37 3818 Grindelwald
Grundstückgrösse (Parzellenfläche)	Parz. 429: 939 m ²
Gebäudenutzfläche (BWF)	Erdgeschoss: ca. 78 m ² 1. Obergeschoss: ca. 135 m ² 2. Obergeschoss: ca. 135 m ² Dachgeschoss: ca. 115 m ²
Grundbuchblatt Nr.	Grindelwald 429
Anmerkungen (Wert beeinflussend)	1/8 Kuh Bergrecht Alp Bach
Dienstbarkeiten (Wert beeinflussend)	- Wegrechte (Rechte) - Fusswegrecht (Recht, Last) - Nutzniessung Stämpfli-Lang Anna (Geb. 16.10.1930)
Bauzone	Wohnzone W3 (z.T. Aufstufung Empfindlichkeitsstufe)
Massgebliches Bewertungsverfahren	Mischwertverfahren
Mängel und Schäden	keine Wertbeeinflussung vorhanden
Versicherungswert	GVB CHF 2'368'600.00
Amtlicher Wert	Parz. 429: CHF 665'140.00
Gefahrenkarte	gelbe Zone (geringe Gefährdung)

Verkehrswert Parzelle 429

gerundet CHF 1'745'000.00

Vorbemerkungen und Grundlagen

Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Einwohnergemeinde Grindelwald, im Gebiet Uf der Haberdarren, an der Dorfstrasse. In ca. 11 Gehminuten (600 m) ist der Bahnhof und das Zentrum von Grindelwald zu Fuss erreichbar. Die Busstation des regelmässig verkehrenden Ortsbusses befindet sich weniger als 200 m entfernt (Wasserbühlen oder Truffersbrunnen). Die Liegenschaft kann ganzjährig mit dem Personen-Wagen sehr gut erreicht werden. Die Parzelle 429 liegt in der Wohnzone W3 und umfasst eine Grundstückfläche von 939 m².

Das Gebäude besteht aus vier Vollgeschossen. Die Raumaufteilung gestaltet sich gemäss Baubeschreibung der Baulichkeiten im Abschnitt Beurteilung und Wertung. Das Gebäude wird mit einer Ölheizung geheizt.

Das Gebäude wurde 1910 erbaut und seit jeher laufend in Stand gehalten. Der Innenausbau sämtlicher Wohnungen wurde in den letzten 10 Jahren saniert.

Grundlagen des Gutachtens

Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft Grindelwald GBB Nr. 429 ist gemäss Grundbuchauszug im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Grindelwald.

Unterlagen, Dokumente

- Grundbuchauszug vom 27.09.2017
- GVB Versicherungswert gemäss Versicherungspolice
- Situationsplan
- Gefahrenkarte
- Amtliche Bewertung
- Baureglement
- Zonenplan
- Grundrisspläne nicht massstäblich

Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Besichtigung hat am 11. Dezember 2017 in Anwesenheit von Frau Melanie Schläger stattgefunden. Als Bewertungsstichtag gilt ebenfalls der 11. Dezember 2017. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere, den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall dürfte der Wert bis Ende Mai 2018 Gültigkeit haben.

Ausgangslage / Auftrag

Die Eigentümerschaft braucht den objektiven Verkehrswert für interne Zwecke. Aus diesem Grund wurde die Sollberger Immo GmbH beauftragt, den objektiven Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

- Simon Sollberger, dipl. Immobilienbewerter und –bewirtschafter mit eidg. Fachausweis.

Qualifikation des Gutachtens

Die Grundstückbewertung wird für den Auftraggeber als Parteigutachten erstellt. Sie entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den im Artikel Ausgangslage / Auftrag genannten Verwendungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon, werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

Vorbehalte

Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann deshalb nicht bestätigt werden, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden oder Mängel sind. Das Gebäude wurde nicht auf Altlasten untersucht.

Daten und Fakten

Makrolage und Mikrolage

Makrolage (Immobilienmarkt, Umgebung, Ortschaft)



Mobilität

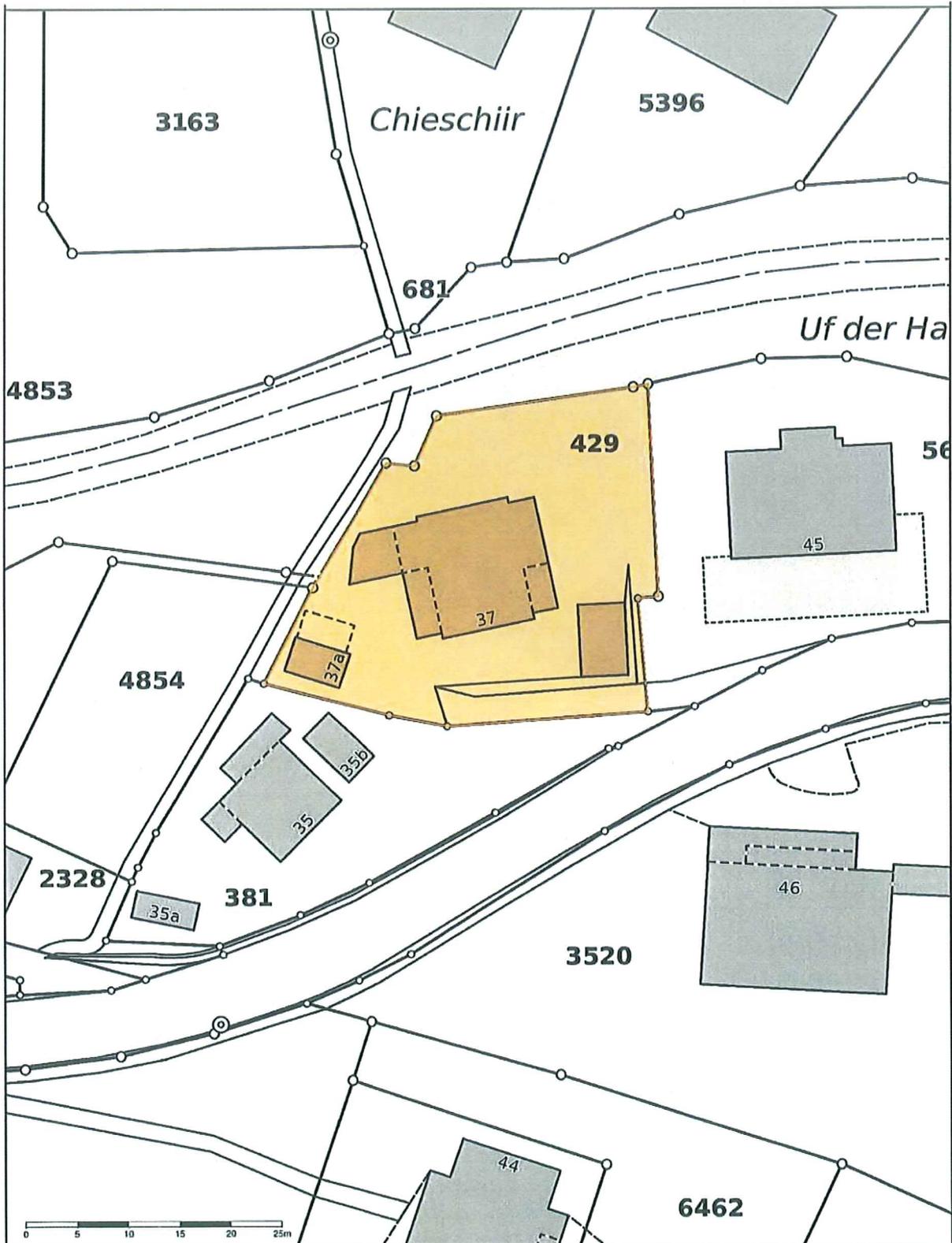
Das Eiger-Dorf Grindelwald im Berner Oberland liegt eingebettet in eine liebevolle und grüne Talmulde, umgeben von einer imposanten Bergkulisse mit Eiger-Nordwand und Wetterhorn. Diese Kulisse und die zahllosen Aussichtspunkte und Aktivitäten machen Grindelwald zu einem der begehrtesten und kosmopolitischsten Ferien- und Ausflugsziele der Schweiz und zum grössten Skiort der Jungfrau-Region. Das Bergdorf kann mit dem Auto via Interlaken innerhalb einer Stunde von Bern und Luzern erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sowie Sportausrüstung sind im Tal vorhanden. Es befinden sich mehrere Arzt- sowie eine Zahnarztpraxis in Grindelwald. Das Spital Unterseen ist innert einer halben Stunde erreichbar. Vorschule und Real- & Sekundarschule können in Grindelwald besucht werden. Das Gymnasium befindet sich in Interlaken. Das Tal verfügt als Tourismusort über eine gute Infrastruktur und bietet sehr viele Möglichkeiten an sportlichen Aktivitäten wie Eis- und Schneesport, Klettern, Biking, Wandern, etc. und ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet.

Marktentwicklung

Die Marktentwicklung präsentiert sich in der Region Jungfrau wie folgt: Wie in den Hochpreisregionen (z.B. Zürich oder Genf) sind in zahlreichen Bergregionen derzeit stagnierende Preise oder sogar Preisrückgänge zu beobachten. Insbesondere die Tourismusdestinationen spüren unverändert die Folgen der Zweitwohnungsinitiative, die den Bau von Zweitwohnungen einschränkt. Die im Jahre 2012 angenommene Volksinitiative führte kurzfristig dazu, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes das Angebot

schubartig zunahm, die Käufer jedoch zurückhaltend reagierten. Zumindest an der schwachen Nachfrage aus dem Ausland hat sich bisher nichts geändert, was den Absatz von Zweitwohnungen nach wie vor hemmt und das Preisniveau drückt.

Mikrolage (Objekt)



Beurteilung und Wertung

Baubeschreibung der Baulichkeiten

Die Bauqualität und die Komfortstufe entsprechen dem Durchschnitt derjenigen aus dem Baujahr und den entsprechenden Sanierungen. Nennenswerte Bauschäden oder Baumängel sind keine feststellbar. Die Bausubstanz ist infolge der laufend vorgenommenen Unterhaltsarbeiten in gutem und schadenfreien Zustand.

Der Baugrund ist gut und am Gebäude selber konnten keine Merkmale festgestellt werden, welche auf verminderte Bodenbelastbarkeit, Rutschungen oder Absenkungen hinweisen. Auf der synoptischen Gefahrenkarte ist die Parzelle Nr. 429 hauptsächlich in der gelben Zone, welche auf eine geringe Gefährdung hinweist.

Hinweis: Die Stützmauer an der östlichen Seite unterhalb des Carports hat Längsrisse und Druckstellen mit Verschiebungen von innen. Zudem senkt sich die Bodenplatte des Carports in der Ecke massiv ab. Eine Sanierung drängt sich mittelfristig aus Sicherheitsgründen auf.



Raum / Bauteil	Beurteilung	Bemerkungen
Untergeschoss		
Heizung	gut	Ölheizung
Vorraum / Treppenhaus	gut	
Keller	gut	
Öltank	gut	10'000 Liter
Erdgeschoss		
Abstellraum 1	gut	Im Anbau, separater Eingang
Waschen	gut	Im Anbau, separater Eingang
Abstellraum 3	gut	Im Anbau, separater Eingang
Bad 4	gut	
Bad 5	gut	
Küche 8	gut	
Zimmer	gut	
Küche 6	gut	
Wohnzimmer 7	gut	
Korridor	gut	
Wohnzimmer 11	gut	

1. Obergeschoss		
Bad	gut	
Wc	gut	
Vorraum	gut	
Küche	gut	
Zimmer 16	gut	
Zimmer 17	gut	
Korridor	gut	
Treppenhaus	gut	
Veranda 20	gut	
Zimmer 21	gut	
Wohnen	gut	
Veranda 23	gut	
2. Obergeschoss		
Bad	gut	
Wc	gut	
Vorraum	gut	
Küche	gut	
Zimmer 27	gut	
Zimmer 28	gut	
Korridor	gut	
Treppenhaus	gut	
Veranda 32	gut	
Zimmer 33	gut	
Wohnen	gut	
Veranda 35	gut	
Dachgeschoss		
Estrich 37	gut	
Wc	gut	
Zimmer 42	gut	
Estrich 44	gut	
Bad	gut	
Küche	gut	
Zimmer 41	gut	
Korridor	gut	
Zimmer 45	gut	
Wohnen	gut	
Treppenhaus	gut	

Kostenprognosen: Die zukünftigen Kosten sind als technische Entwertung im Gutachten ausgewiesen. Die jährlichen Kosten sind im Aufbau des Kapitalisierungssatzes ersichtlich.

Bewertungsverfahren

Bei der vorliegenden Bewertung wird das Verfahren der Mischwertmethode angewandt. Dies mit der folgenden Begründung:

Infolge der elementaren Einflüsse und Gefahren (Wind, Wasser, Schnee, Temperaturen) wird in Grindelwald gezwungenermassen substanzuell kostenintensiver gebaut. Die Anforderungen an Statik und

Dämmung sind von Natur aus höher. Daher wird zur Berechnung des Verkehrswertes nicht nur der Ertragswert, sondern mit der Anwendung der Mischwertmethode auch der Substanzwert in die Kalkulation miteinbezogen.

Verkehrswertermittlung

Mietertrags- / Mietwertübersicht

Objekt	Fläche (m ²)	Ertrag / m ²	Ertrag pro Monat	Ertrag pro Jahr
MFH Wohnfläche brutto	463	170		78'710
2 Garagen West			200	2'400
3 Plätze Carport			180	2'160
Total Ertrag pro Jahr / Durchschnitt				83'270

Kapitalisierungssatz / Ertragswert

Art der Kosten	% Anteil Kapital		%	%
Fremdkapital	70%	zu	2.50%	
Eigenkapital	30%	zu	2.00%	
Nettozinssatz				2.35%
Betriebskosten			0.40%	5'895
Verwaltungskosten			0.30%	4'421
Mietzinsrisiko / Leerstandsrisiko			0.20%	2'948
Unterhalt und Reparaturen			0.50%	7'369
Rückstellungen			1.90%	28'002
Handelbarkeit / Verlustrisiko (+) / Gewinnchance (-)			0.00%	0
Bruttokapitalisierungssatz / Verwendung des jährlichen Ertrages				5.65%

Ertragswert (Ertrag pro Jahr / Bruttokapitalisierungssatz)	1'473'805
---	------------------

Reproduktionskosten

Art der Kosten	Bemerkungen	Menge / Einheit	Einheit	Preis / Einheit	total Kosten
C-F Gebäude (BKP 2)	ab Keller	2'380	m ³	850	2'023'000
C-F Gebäude (BKP 2)	Doppelgarage	123	m ³	450	55'350
C-F Gebäude (BKP 2)	Carport	70	m ³	300	21'000
I Umgebung Gebäude (BKP 4)	Strasse, Weg	58	m ²	250	14'500
I Umgebung Gebäude (BKP 4)	Gartenanlage	639	m ²	50	31'950
W Baunebenkosten (BKP 5)		6%	von	2'145'800	128'748
Reproduktionskosten					2'274'548

Rückstellungsbedarf

Art der Kosten	Bemerkungen	Lebensdauer	Anteil C-G in %	total Kosten	Rückstellungsbedarf
C Konstruktion Gebäude		100 Jahre	50%	1'137'274	2'797
D Technik Anlagen					
D 1 Elektrische Anlagen		40 Jahre	6%	136'473	2'067
D 5 Wärmeanlagen		20 Jahre	7%	159'218	6'292
D 7 Lufttechnische Anlagen					
D 8 Sanitäranlagen		40 Jahre	7%	159'218	2'412
D 9 Transportanlagen					
E äussere Wandbekleidung Gebäude					
E 2.3 Fassadenverkleidung		40 Jahre	7%	159'218	2'412
E 3.1 Fenster		40 Jahre	5%	113'727	1'723
F Bedachung Gebäude		40 Jahre	7%	159'218	2'412
G Ausbau Gebäude		30 Jahre	10%	227'455	5'258
I Umgebung Gebäude	1	50 Jahre	1%	22'745	240
I Umgebung Gebäude	2				
jährlicher Rückstellungsbedarf			100%	2'274'548	25'612

Entwertung

Art der Kosten	Bemerkungen	Lebensdauer	Restnutzungsdauer	technisches Alter	total Kosten
C Konstruktion Gebäude		100 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	265'477
D Technik Anlagen					
D 1 Elektrische Anlagen		40 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	52'309
D 5 Wärmeanlagen		20 Jahre	4 Jahre	16 Jahre	121'048
D 7 Lufttechnische Anlagen					
D 8 Sanitäranlagen		40 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	61'027
D 9 Transportanlagen					
E äussere Wandbekleidung Gebäude					
E 2.3 Fassadenverkleidung		40 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	81'384
E 3.1 Fenster		40 Jahre	25 Jahre	15 Jahre	30'679
F Bedachung Gebäude		40 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	104'312
G Ausbau Gebäude		30 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	58'661
I Umgebung Gebäude		50 Jahre	40 Jahre	10 Jahre	2'674
I Umgebung Gebäude					
					777'571

Lageklassenbewertung

Art der Kosten	Bemerkungen	Lageklasse
A Standort		5.00
B Nutzung		4.00
C Wohnlage		4.00
D Erschliessung		4.00
E Marktverhältnisse		4.00
Total Lageklassenpunkte		21.00
Durchschnitt Lageklassenpunkte		4.20
konstanter Lagenklassenfaktor		6.25%
Relativer Landwert in %		26.25%

Verkehrswertberechnung Mischwertmethode			
Wertelemente	Bemerkungen	Betrag	Betrag
Ertragswert		1'473'805	
Reproduktionswert / Substanzwert		2'274'548	
Mischwert	Verhältnis Ertragswert	1	
	Verhältnis Substanzwert	3	2'522'164
Entwertung		777'571	-777'571
Landwert relativ		597'069	
Verkehrswert Immobilie			1'744'593

Glossar	
Verkehrswert	Gemäss Definition ist der Verkehrswert (auch Marktwert genannt) der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Der zu errechnende Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären.
Reproduktionskosten	Diese stellen die Kosten dar, welche heute für die Realisierung eines gleichwertigen Baus aufgewendet werden müssten, ohne Berücksichtigung einer Standard- oder Komfortverbesserung. Die durch den Gutachter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen.
Technische Entwertung	Verschiedene Bauteile altern unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Mit Erfahrungswerten aus Bauteilen und Bauteilgruppen (eBKP) wird die Alterung / Entwertung bewertet.
Ertragswert	Der kapitalisierte Ertrag einer Immobilie. Er entspricht meist dem Jahresmietertrag geteilt durch den Kapitalisierungssatz.

Grindelwald, 29. Dezember 2017

Der Bewerter:

Sollberger Immo GmbH, Grindelwald



Simon Sollberger

Dipl. Immobilienbewerter mit eidg. FA

