

Peter Klopfenstein
Immobilien­schätzer
Frutigenstrasse 13
3711 Emdthal

Bericht / Schätzung von planungsbedingtem Mehrwert

Gemeinde: Brienz (573)

Grundstück-Nr.: 1491, 2234, 3174. 3373

Fläche: Hotelzone Axalp

Eigentümer: Diverse

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Brienz

Auftrag: - Ermitteln eines planungsbedingten Mehrwertes für eine geringfügige Anpassung der UeO-V mit dem Passus «touristisch orientierte Nebennutzung».

Stichtag: 30. November 2021

Landwert je m2: Fr. 60.00 je m2 (aktuelle Nutzung)
Fr. 63.00 je m2 (nach oben erwähnter Anpassung)

Planungsbedingter

Mehrwert:

Grundstück 1491: Fr. 18'381.00 (6'127 m2)
Grundstück 2234: Fr. 5'952.00 (1'984 m2)
Grundstück 3174: Fr. 14'223.00 (4'741 m2)
Grundstück 3373: Fr. 11'112.00 (3'704 m2)

Grundlagen

- Unterlagen der amtlichen Bewertung des Grundstücks
- Nichtlandwirtschaftliche Bewertungsnormen 10.10.2018
- Schätzerhandbuch SVKG 2019
- Bericht Fa. eoptima
- Diverse Unterlagen geliefert von der Einwohnergemeinde

Vorbericht

Die Axalp ist vor allem für den Wintertourismus prädestiniert. Der Sommertourismus hat eine untergeordnete Bedeutung.

Das Skigebiet ist zwar klein, aber fein (aus Werbung). Es kämpft aber, wie alle vergleichbaren Skigebiete mit Problemen. Die Zufahrt ist zwar gut, aber die Offenhaltung aufwendig. Die Konkurrenz grösserer Destinationen mit vielfältigeren Angeboten ist gross.

Der Gemeinde Brienz ist es ein Anliegen, die kleine Tourismusdestination zu erhalten.

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 1491 hat im Gebäude Nr. 193 (Hotel) das Restaurant im EG zu einem Verkaufs- und Serviceraum für Wintersport umfunktioniert.

Die Gemeinde hat dies provisorisch bewilligt. Nun muss jedoch die gesetzliche Grundlage dazu geschaffen werden.

Dies kann mit einer geringfügigen Anpassung der UeO-V erfolgen. Dies ist dann für alle Grundstücke mit der entsprechenden Zonenzugehörigkeit wirksam.

Im Uebrigen wird auf die Beurteilung der Fa. ecoptima verwiesen.

Potenzial der aktuellen UeO-V (Stand 22.09.2014)

In der Hotelzone sind keine touristisch orientierten Nebennutzungen erlaubt.

Potenzial nach der geringfügigen Erweiterung der Definition Hotelzone in der UeO-V

Touristisch orientierte Nebennutzungen sind erlaubt (Neu- oder Umbau).

Diese Definition erlaubt keine allzu grossen Umnutzungen. Für diesen Bericht wird von ca. 25% der nutzbaren, bebauten Fläche ausgegangen. Bei einer höheren Umnutzung wäre dann von einer Aenderung der Hauptnutzung auszugehen. Dafür wäre jedoch eine Umzonung der Parzelle nötig.

Diese ca. 25% werden auch auf die Grundstücksfläche bezogen, zwecks Berechnung des planungsbedingten Mehrwertes.

Berechnung eines der Grundstücke als Beispiel

Berechnung des relativen Landwertes mit der direkten Lageklassenmethode

Der **relative Landwert** ist eine Prozentzahl, welche den Grundstückswert unabhängig von der Grundstücksfläche im Verhältnis zum Mietwert (direkte Methode) oder zum Gesamtanlagewert (indirekte Methode) von Grundstück und Liegenschaft darstellt.

Formel: Relativer Landwert ► Mietwert x (Lageklasse x 6.25%) / Kapitalisierungssatz

Mietwerte gemäss aktueller amtlicher Bewertung, hochgerechnet auf 100% (der amtliche Wert / Mietwert beträgt gemäss kantonalem Dekret 70% eines möglichen Verkehrswertes resp. Mietwertes).

Die verwendeten kantonalen Normen gemäss Mietwert Kategorie 12 (Brienz) werden auf das wirtschaftliche Alter 20 bezogen, dies wegen der Vergleichbarkeit.

Grundlagen allgemein

Lageklasse Geschäft:	- Standort	3.0
	- Nutzung	3.0
	- Geschäftslage	3.0
	- Erschliessung	2.0
	- Marktverhältnisse	3.0

Total Punkte: $14 / 5 = 2.8$

Kapitalisierungssatz:	- Basiszinssatz	3.60 %	
	- Rückstellungen	1.50 %	
	- Betriebskosten	0.40 %	
	- Verwaltung	0.30 %	
	- Mietzinsrisiko	0.30 %	
	- Unterhalt/Reparaturen	0.80 %	Kap. Satz 6.9%

Grundlagen spezifisch

Brienz Mietwert Kategorie 12 (amtl. Bewertung)

Wirtschaftliches Alter (WA) für Vergleichsrechnung: 20 Jahre

Benotung:	Gebäudeart	1
	Bauqualität	8
	Komfort	7
	Geschäftslage	5
	Verkehrslage	5
	Total	26

Mietwertansätze (amtl. Bewertung)	Hotel	69 - 99
	Restaurant	49 - 89
	Durchschnitt	77 = Fr. 4.42 / Pt.
	Geschäft, Laden	71 - 99
	Durchschnitt	85 = Fr. 5.30 / Pt.

Mietwert anhand Beispiel Grundstück Nr. 3373 (Normiert auf WA 20)

- Gebäude Nr. 10	Fr. 44'160.00
- Gebäude Nr. 12	Fr. 3'521.00
- Gebäude Nr. 14	Fr. 4'659.00
- Gebäude Nr. 16	Fr. 9'359.00
Total	Fr. 61'699.00

Aufgerechnet auf reale Mietwerte: Fr. 61'699.00 ./ 7 x 10 = Fr. 88'141.00

Dies für total 459 m2 nutzbare Gebäudeinnenflächen (normiert) / je m2 Fr. 192.02

Neue Situation (Annahme) 100 m2 neue Nutzung, Rest bestehende Nutzung

- Mietwert bestehend Fr. 88'141.00 ./ 459 m2 x 359 m2	Fr. 68'938.00
- 100 m2 neue Nutzung (Fr. 19'202.00 ./ 4.42 x 5.30) Fr. 230.25	Fr. 23'025.00
<i>Total</i>	<i>Fr. 91'963.00</i>

Berechnung des Landwertes

Status aktuell

Mietwerte Grundstück Fr. 88'141.00 x (2.8 x 6.25%) / 6.9%	Fr. 223'546.00
Je m2 Grundstücksfläche (3'704 m2)	Fr. 60.00

Status nach Umzonung

Mietwerte Grundstück Fr. 91'963.00 x (2.8 x 6.25%) / 6.9%	Fr. 233'239.00
Je m2 Grundstücksfläche (3'704 m2)	Fr. 63.00

Die Differenz beträgt nach der Ergänzung der Definition Hotelzone um den Passus der «touristisch orientierten Nebennutzung» + Fr. 3.00 je m2 Grundstücksfläche.

Emdthal 30. November 2021


Peter Klopfenstein