

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

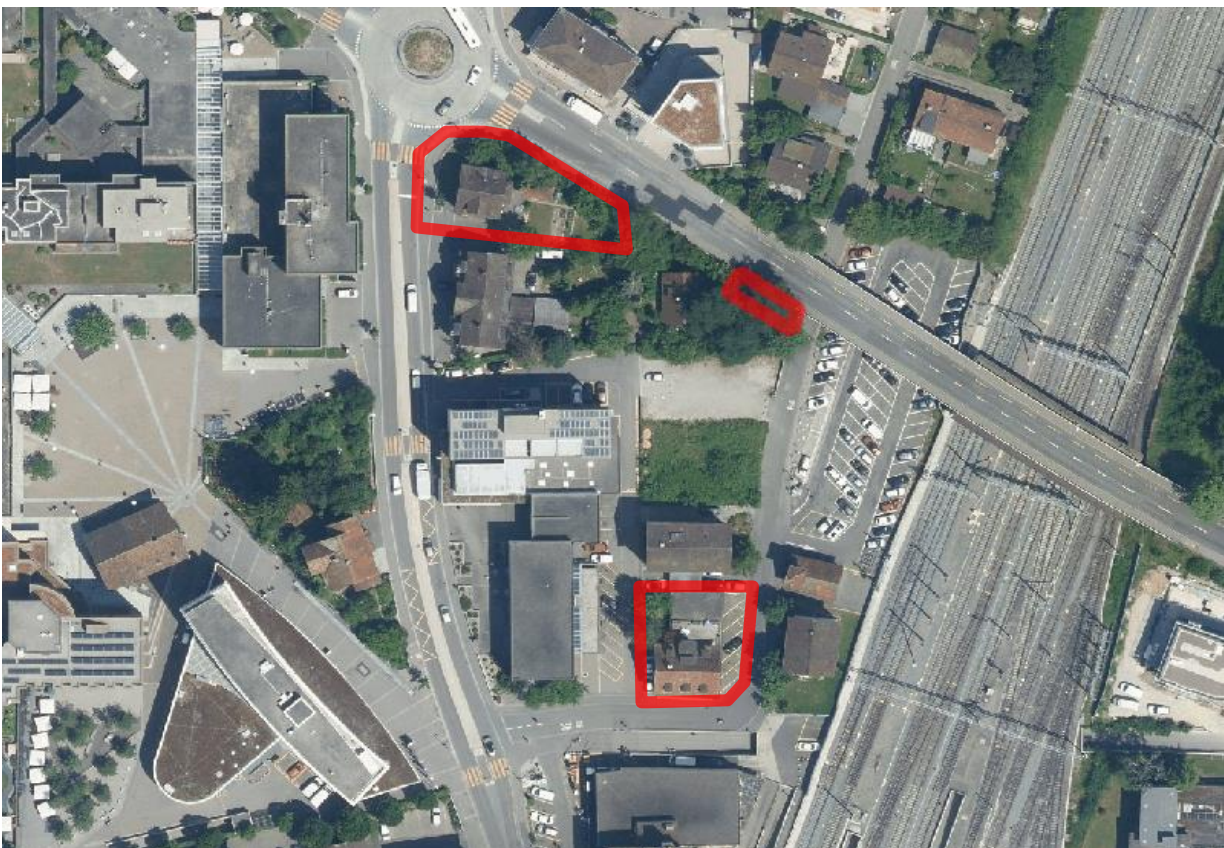
Impressum

Bewertungsbericht Nr.	2019-011992
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Herr Walter Tobler
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sarah Tanner
Datum	18.10.2019

Areal Bahnhof West (Baufeld E), 8307 Effretikon

Bewertungsobjekt

Landwertszenarien Baufeld E1 und E2 Masterplan Areal Bahnhof West



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten - Kat. Nr. IE7648 (heutige BZO)	3
3.1.	Landrückwärtsrechnung	5
4.	Objektdaten - Kat. Nr. IE187 (heutige BZO)	8
4.1.	Landrückwärtsrechnung	10
5.	Objektdaten - Kat. Nr. IE183 (heutige BZO)	13
5.1.	Landrückwärtsrechnung	15
6.	Objektdaten - Baufeld E1 (Masterplan)	18
6.1.	Landrückwärtsrechnung	20
7.	Objektdaten - Baufeld E2 (Masterplan)	23
7.1.	Landrückwärtsrechnung	25
8.	Zusammenfassung	29
9.	Anhang	30
9.1.	Lageplan	31
9.2.	Situation	32
9.3.	Fotos	33
9.4.	Haftungsbeschränkung	34
9.5.	Definitionen	35
9.6.	Standort- und Marktinformationen Wohnen	37
9.7.	Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten	41

Management Summary

Landwertszenarien Baufeld E1 und E2 Masterplan Areal Bahnhof West

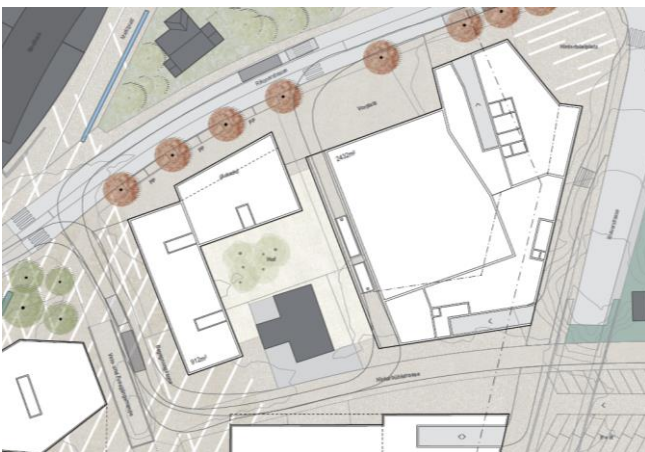
	Szenario BZO		
	Landrichtwert		
Kat. Nr.	CHF	CHF/m ²	Seite
IE7648	1'504'000	2'005	5
IE187	1'029'000	2'075	10
IE183	128'000	1'753	15

	Szenario Masterplan		
	Landrichtwert		
Kat. Nr.	CHF	CHF/m ²	Seite
IE7648	2'582'000	3'443	26
IE187	1'692'000	3'412	20
IE183	251'000	3'443	26

Vorbehalte / Bemerkungen

Auftragsgemäss bilden wir die Szenarien Landbewertung auf Basis heutiger BZO sowie Bewertung auf Basis Masterplan Areal Bahnhof West vom Oktober 2019 mit Baufeldern E1 und E2 ab (Im vormaligen Bericht 2018-012164 handelte es sich noch um ein zusammenhängendes Baufeld E).

In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine grobe Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Zentrale Lage mit guter Anbindung an Verkehr (angrenzend Bahnhof) und Infrastruktur (Einkauf etc.)

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Sehr hohes Potential auf Basis des Masterplanes

Projekt im heutigen Marktumfeld realisierbar

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Lage zwar zentral, aber immissionsbelastet (Strasse / Bahn)

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Erhöhte Risiken bei Realisierung von grossen Bauprojekten (zeitliche Aspekte (Baureife / Erhalt Bewilligung), Kosten (u.a. Erstellung Hochhaus))

Absorptionsrisiken (hohe Neubauaktivität in der Umgebung)

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Landwertszenarien Baufeld E1 und E2 Masterplan Areal Bahnhof West	
Adresse	Areal Bahnhof West (Baufeld E), 8307 Effretikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon	
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Herr Walter Tobler	
Zweck	Allgemeine Wertfindung	
Experte	Sarah Tanner sarah.tanner@zkb.ch	044 292 55 05
Grundlagen	Bewertungsbericht 2018-012164, Zürcher Kantonalbank	09.10.2018
	Gebäudeversicherungs-Nachweise	22.01.2018
	Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West revidiert	Okt. 2019
	Flächen und überirdische Volumina für Baufeld E1 und E2 (gemäss Richtprojekt)	16.09.2019
Besichtigungstermin	Aussenbesichtigung	27.09.2018
Bewertungsstichtag		27.09.2018
Datum der Bewertung		18.10.2019
Vorbemerkung	Szenario heutige BZO: Landbewertung auf Basis der heutigen BZO und Berücksichtigung Gestaltungsplanpflicht: - Kat. Nr. IE7648 - Kat. Nr. IE187 - Kat. Nr. IE183 Szenario Masterplan: Bewertung auf Basis Masterplan Areal Bahnhof West Es wird eine Landbewertung für das Baufeld E1 und separat für das Baufeld E2 auf Basis des im Oktober 2019 überarbeiteten Masterplans vorgenommen. Diese Werte werden anschliessend auf die oben erwähnten Grundstücke aufgeteilt. Dieser Bewertungsbericht stützt sich zudem auf den ursprünglichen Bericht 2018-012164 vom 9. Oktober 2018. Es wird der selbe Bewertungsstichtag angewendet, um die Vergleichbarkeit zu verbessern.	

2. Beurteilung Lage

Makrolage

Gemeinde	Bezirk	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Illnau-Effretikon	Pfäffikon				■	

Bezirk Pfäffikon zwischen Winterthur und Uster, eher ländlich geprägtes Gebiet mit vielen Gegensätzen, im Westen das dynamische aber immer noch ländliche Gebiet, im Osten die höchstgelegene Gemeinde des Kantons Zürich mit der kleinsten Bevölkerungsdichte, im Süden der Pfäffiker See

Die Stadt Illnau-Effretikon liegt zwischen Zürich und Winterthur und besteht aus der Stadt Effretikon, den Dörfern Illnau, Ottikon, Bisikon und Kyburg sowie aus diversen Weilern; ca. 14 km Luftlinie bis Zürich und ca. 8 km bis Winterthur; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter www.ilef.ch ersichtlich

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück	Mehrheitlich recht ebene Flächen, je nach Szenario hohe bis sehr hohe Ausnützung				■	
Erschliessung	Grundstücke sind voll erschlossen			■		
Zentralität	Zentralste Lage zwischen Bahnhof und Kreisel bei "Effi-Märt"					■
Erschl. öff. Verkehr	Am Bahnhof					■
Erschl. priv. Verkehr	Zufahrt über Kreisel "Effi-Märt", guter Anschluss an Autobahnzufahrt				■	
Einkaufsmöglichkeiten	Grosses Angebot in Nachbarschaft, Dienstleistungsflächen auf Grundstücken geplant				■	
Schulen	Kindergarten bis Sekundarschule im Ort vorhanden			■		
Freizeitangebot	Sport- und Freizeitanlagen sowie Vereinsangebote			■		
Immissionen	Je nach Baufeld unterschiedlich, östliche angrenzend Bahnlinie, nördlich und westlich Strassenverkehr		■			
Passantenlage	Hohes Passantenaufkommen entlang Rikonerstrasse sowie Zugang Bahnperron					■
Werbewirksamkeit	Baufelder mit Ausrichtung Rikonerstrasse und Bereich Bahnhofszugang mit guter Werbewirksamkeit				■	
Fazit Mikrolage	Aufgrund Zentralität insgesamt gute Mikrolage				■	

3. Objektdaten - Kat. Nr. IE7648 (heutige BZO)

Bezeichnung	Bauland		
Objektadresse	Rikonerstrasse 10		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7648	750 m²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Es liegt kein Grundbuchauszug vor. Wir gehen davon aus, dass keine für eine Neuüberbauung relevanten Einträge vorliegen.		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		
Gebäudeversicherungs-Nr.	2487		
Kubatur	876 m³		
Kubaturart	GVZ		
Bemerkungen	Zusätzlich Schopf Vers. Nr. 2489		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden. Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt bezüglich Altlasten nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vermerkt oder eingetragen. Das Grundstück ist im Prüferimeter der Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Allfällige damit verbundene Entsorgungskosten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.		

Bauvorschriften
Gestaltungsplan

Baumassenziffer
Gebäudehöhe max.
Grenzabstände min.
Bemerkungen

Zentrumszone Z 4.0 (mit Gestaltungsplanpflicht)

Bei Gestaltungsplänen gilt, dass sie zumindest die Anforderungen an Arealüberbauungen zu erfüllen haben. Im Gestaltungsplan Effretikon / Hinterbüel ist festgelegt, dass eine dichtere Überbauung mit standortgerechter Nutzung und guter städtebaulicher Architektur zur realisieren ist. Aufgrund der Grundstücksgrösse für das Baufeld E von über 4'000 m² gehen wir davon aus, dass der Arealbonus realisiert werden kann (Baumasse von 4.2 statt 4.0 m³/m²).

4.20 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche

18.00 m

Klein 5.00 m / gross 10.00 m

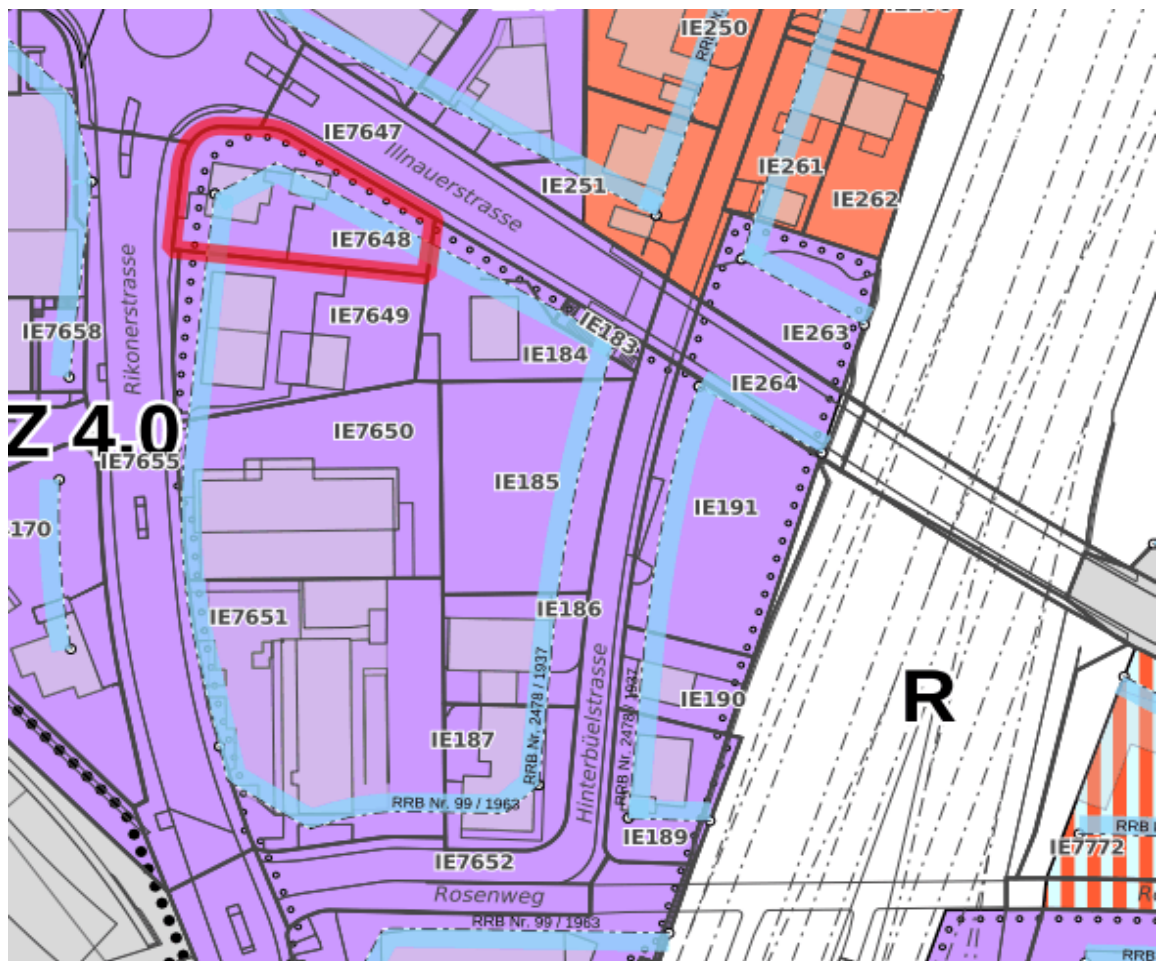
Die Zone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch Gebäude- und Firsthöhe, frei.

Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.

Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80% der zulässigen Nutzung betragen.

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Entlang der Rikoner- und Illnauerstrasse verlaufen Baulinien.



3.1. Landrückwärtsrechnung

Kat. Nr. IE7648 (heutige BZO)

Bauland

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m³/m²
Kat. Nr.	IE7648
	750 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	269	0.77	0%	
EG	100%	183	0.77	100%	141
1. OG	100%	183	0.77	100%	141
2. OG	100%	183	0.77	100%	141
3. OG	100%	183	0.77	100%	141
4. OG	100%	183	0.77	100%	141
Hauptnutzfläche					705
Gebäudegrundfläche					183

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Einstellplätze	6 Stk	150	10'800	3.83%	282'210
EG	Büro/Dienstl.	141 m²	240	33'840	4.38%	772'080
1. OG	Wohnen	141 m²	260	36'660	3.83%	957'930
2. OG	Wohnen	141 m²	260	36'660	3.83%	957'930
3. OG	Wohnen	141 m²	260	36'660	3.83%	957'930
4. OG	Wohnen	141 m²	260	36'660	3.83%	957'930
Ertragswert		705 m²		191'280	3.91%	4'886'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	269	100%	861	400	344'400
EG	4.00	183	100%	732	600	439'200
1. OG	3.30	183	100%	604	800	483'200
2. OG	3.30	183	100%	604	800	483'200
3. OG	3.30	183	100%	604	800	483'200
4. OG	3.30	183	100%	604	800	483'200
Total	20.40	1'184		4'009	678	2'716'400
Umgebungskosten				5.00%		135'820
Baunebenkosten				7.00%		190'148
Total						3'042'368
Risiko und Gewinn				5.00%		152'118
Abzüglich mutmassliche Baukosten						3'194'000
Ertragswert abzüglich Baukosten				750 m²	2'256	1'692'000

Abbruchkosten	Wohnhaus	GV-Nr.	2487	876 m ³	40	-35'040
Diskontierung Abbruchkosten		-35'040	2 Jahre	3.00%	0.94260	-33'029
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				750 m ²	20	-15'000
Landwert total vor Diskontierung						1'644'000
Landwert diskontiert			3 Jahre	3.00%	0.91514	1'504'000
				m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7648				750	2'005	1'504'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine Wartezeiten (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung eines Renditeobjektes als zweckmässig.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung (heutige BZO). Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise).
5. Für die Anzahl Parkplätze stützen wir uns auf die Regelungen in der heutigen BZO und passen das Untergeschoss entsprechend an.
6. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
7. Wir berücksichtigen keine temporären Mieterträge bis zum Rückbau der bestehenden Liegenschaft.
8. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Vorbehalte

Das Grundstück kann aufgrund der Grundstücksform und der Baulinien isoliert betrachtet nur dann voll ausgenützt werden, wenn der grosse Grenzabstand nicht auf dem südlichen Grundstücksteil einzuhalten ist. Andernfalls würde der Marktwert als Bauland tiefer liegen (relativ kleines, dreieckiges Baufeld). Aufgrund der gemeinsamen Überbauung mit benachbarten Grundstücken (Gestaltungsplanpflicht), gehen wir von einer Vollaussnützung aus.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Kat. Nr. IE7648 (heutige BZO)

Bauland

Kapitalisierungssatz Büro/Dienstleistung			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	18%	480'568	
Umgebungsneuwert			24'028	
Neuwert der baulichen Anlagen			504'596	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.10%	23'935
Anteile in % vom Mietwert von			33'840	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.26%	2'030
	Bewirtschaftungskosten	12.50%	0.55%	4'230
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	34.93% 30 Jahre Zyklus	0.47%	3'645
Bruttoertrag				33'840

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.38%

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	82%	2'235'832	
Umgebungsneuwert			111'792	
Neuwert der baulichen Anlagen			2'347'624	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.85%	117'247
Anteile in % vom Mietwert von			157'440	
	Leerstandsrisiko	2.00%	0.08%	3'149
	Bewirtschaftungskosten	13.50%	0.52%	21'254
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	31.23% 30 Jahre Zyklus	0.38%	15'789
Bruttoertrag				157'440

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.83%

4. Objektdaten - Kat. Nr. IE187 (heutige BZO)

Bezeichnung	Bauland		
Objektadresse	Hinterbüelstrasse 1		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE187	496 m ²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Es liegt kein Grundbuchauszug vor. Wir gehen davon aus, dass keine für eine Neuüberbauung relevanten Einträge vorliegen.		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Laden		
Gebäudeversicherungs-Nr.	2434		
Kubatur	1'696 m ³		
Kubaturart	GVZ		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden. Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt nicht in einem diesbezüglich öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen.		

Baummassenziffer
Gebäudehöhe max.
Grenzabstände min.
Bemerkungen

Zentrumszone Z 4.0 (mit Gestaltungsplanpflicht)

Bei Gestaltungsplänen gilt, dass sie zumindest die Anforderungen an Arealüberbauungen zu erfüllen haben. Im Gestaltungsplan Effretikon / Hinterbüel ist festgelegt, dass eine dichtere Überbauung mit standortgerechter Nutzung und guter städtebaulicher Architektur zur realisieren ist. Aufgrund der Grundstücksgrösse für das Baufeld E von über 4'000 m² gehen wir davon aus, dass der Arealbonus realisiert werden kann (Baumasse von 4.2 statt 4.0 m³/m²).

4.20 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche

18.00 m

Klein 5.00 m / gross 10.00 m

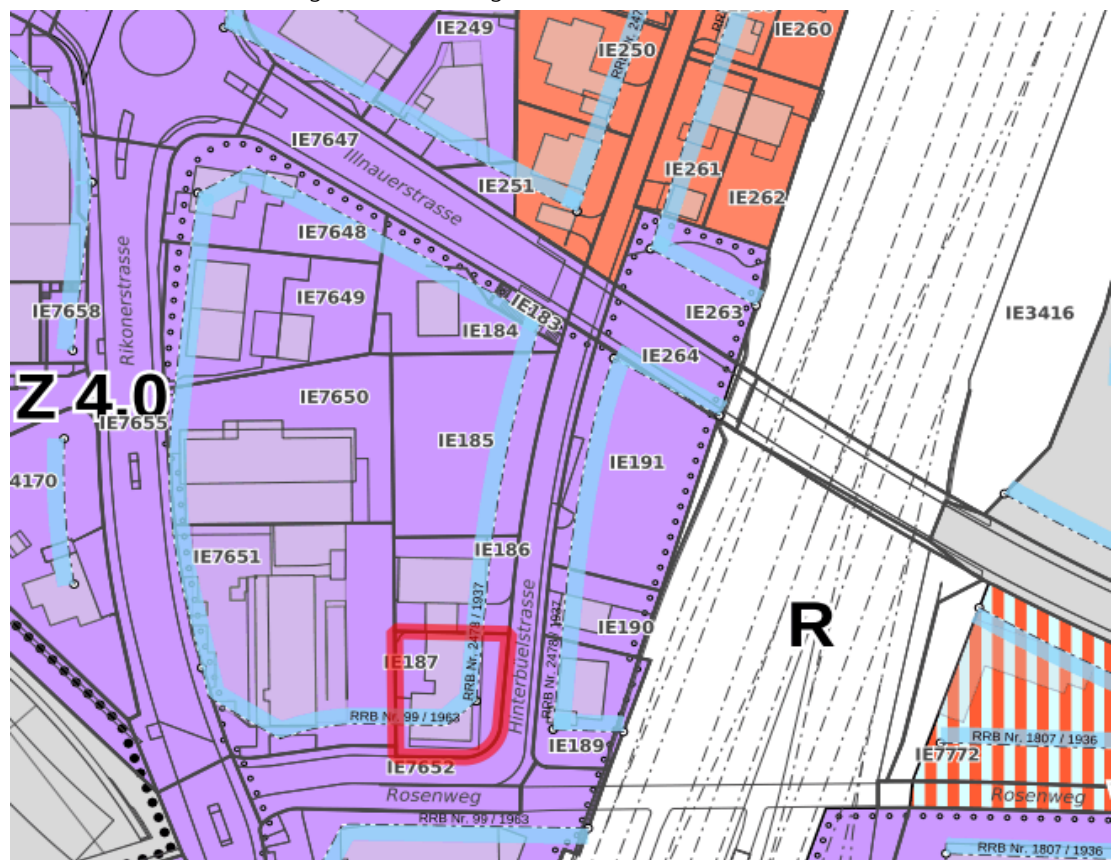
Die Zone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch Gebäude- und Firsthöhe, frei.

Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.

Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80% der zulässigen Nutzung betragen.

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Entlang dem Rosenweg sowie der Hinterbüelstrasse verlaufen Baulinien.



4.1. Landrückwärtsrechnung

Kat. Nr. IE187 (heutige BZO)

Bauland

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m³/m²
Kat. Nr.	IE187
	496 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	179	0.77	0%	
EG	100%	121	0.77	100%	93
1. OG	100%	121	0.77	100%	93
2. OG	100%	121	0.77	100%	93
3. OG	100%	121	0.77	100%	93
4. OG	100%	121	0.77	100%	93
Hauptnutzfläche					465
Gebäudegrundfläche					121

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Einstellplätze	4 Stk	150	7'200	3.81%	189'030
EG	Büro/Dienstl.	93 m²	230	21'390	4.41%	484'800
1. OG	Wohnen	93 m²	270	25'110	3.81%	659'250
2. OG	Wohnen	93 m²	270	25'110	3.81%	659'250
3. OG	Wohnen	93 m²	270	25'110	3.81%	659'250
4. OG	Wohnen	93 m²	270	25'110	3.81%	659'250
Ertragswert		465 m²		129'030	3.90%	3'311'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	179	100%	573	400	229'200
EG	4.00	121	100%	484	600	290'400
1. OG	3.30	121	100%	399	800	319'200
2. OG	3.30	121	100%	399	800	319'200
3. OG	3.30	121	100%	399	800	319'200
4. OG	3.30	121	100%	399	800	319'200
Total	20.40	784		2'653	677	1'796'400
Umgebungskosten				5.00%		89'820
Baunebenkosten				7.00%		125'748
Total						2'011'968
Risiko und Gewinn				5.00%		100'598
Abzüglich mutmassliche Baukosten						2'113'000
Ertragswert abzüglich Baukosten				496 m²	2'415	1'198'000

Abbruchkosten	Wohnhaus mit Laden	GV-Nr.	2434	1'696 m ³	40	-67'840
Diskontierung Abbruchkosten		-67'840	2 Jahre	3.00%	0.94260	-63'946
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				496 m ²	20	-9'920
Landwert total vor Diskontierung						1'124'000
Landwert diskontiert			3 Jahre	3.00%	0.91514	1'029'000
				m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE187				496	2'075	1'029'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung eines Renditeobjektes als zweckmässig.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung (heutige BZO). Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise).
5. Für die Anzahl Parkplätze stützen wir uns auf die Regelungen in der heutigen BZO und passen das Untergeschoss entsprechend an.
6. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
7. Wir berücksichtigen keine temporären Mieterträge bis zum Rückbau der bestehenden Liegenschaft.
8. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Kat. Nr. IE187 (heutige BZO)

Bauland

Kapitalisierungssatz Büro/Dienstleistung			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	17%	297'799	
Umgebungsneuwert			14'890	
Neuwert der baulichen Anlagen			312'689	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.10%	15'029
Anteile in % vom Mietwert von			21'390	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.26%	1'283
	Bewirtschaftungskosten	12.50%	0.55%	2'674
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	37.18% 30 Jahre Zyklus	0.50%	2'404
Bruttoertrag				21'390

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.41%

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	83%	1'498'601	
Umgebungsneuwert			74'930	
Neuwert der baulichen Anlagen			1'573'531	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.85%	80'541
Anteile in % vom Mietwert von			107'640	
	Leerstandsrisiko	2.00%	0.08%	2'153
	Bewirtschaftungskosten	13.50%	0.51%	14'531
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.73% 30 Jahre Zyklus	0.37%	10'414
Bruttoertrag				107'640

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.81%

5. Objektdaten - Kat. Nr. IE183 (heutige BZO)

Bezeichnung	Bauland		
Objektadresse	Neben Hinterbühlstrasse 9		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE183	73 m²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Es liegt kein Grundbuchauszug vor. Wir gehen davon aus, dass keine für eine Neuüberbauung relevanten Einträge vorliegen.		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden. Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt bezüglich Altlasten nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vermerkt oder eingetragen. Das Grundstück ist im Prüfperimeter der Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Allfällige damit verbundene Entsorgungskosten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.		

Bauvorschriften
Gestaltungsplan

Baumassenziffer
Gebäudehöhe max.
Grenzabstände min.
Bemerkungen

Zentrumszone Z 4.0 (mit Gestaltungsplanpflicht)

Bei Gestaltungsplänen gilt, dass sie zumindest die Anforderungen an Arealüberbauungen zu erfüllen haben. Im Gestaltungsplan Effretikon / Hinterbüel ist festgelegt, dass eine dichtere Überbauung mit standortgerechter Nutzung und guter städtebaulicher Architektur zur realisieren ist. Aufgrund der Grundstücksgrösse für das Baufeld E von über 4'000 m² gehen wir davon aus, dass der Arealbonus realisiert werden kann (Baumasse von 4.2 statt 4.0 m³/m²).

4.20 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche

18.00 m

Klein 5.00 m / gross 10.00 m

Die Zone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch Gebäude- und Firsthöhe, frei.

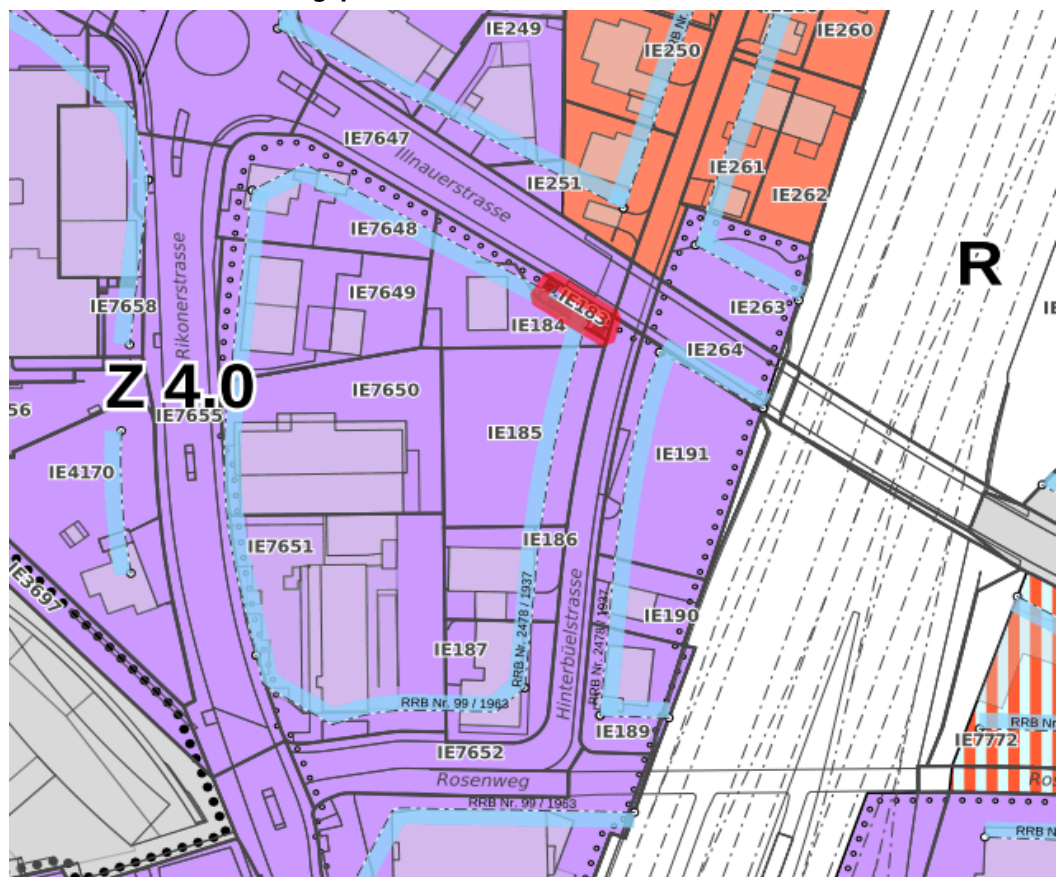
Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.

Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80% der zulässigen Nutzung betragen.

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Entlang der Illnauerstrasse verläuft eine Baulinie.

Das Grundstück ist isoliert betrachtet nicht überbaubar. Für die Wertfindung bilden wir daher das Szenario Ausnützungsübertragung / Überbauung mit Nachbargrundstücken (Gestaltungsplan) ab.



5.1. Landrückwärtsrechnung

Kat. Nr. IE183 (heutige BZO)

Bauland

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m³/m²
Kat. Nr.	IE183
	73 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	24.1	0.77	0%	
EG	100%	17.8	0.77	100%	13.7
1. OG	100%	17.8	0.77	100%	13.7
2. OG	100%	17.8	0.77	100%	13.7
3. OG	100%	17.8	0.77	100%	13.7
4. OG	100%	17.8	0.77	100%	13.7

Hauptnutzfläche	69
Gebäudegrundfläche	18

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Einstellplätze	0.5 Stk	150	900	3.81%	23'600
EG	Büro/Dienstl.	13.7 m²	220	3'014	4.44%	67'810
1. OG	Wohnen	13.7 m²	270	3'699	3.81%	96'990
2. OG	Wohnen	13.7 m²	270	3'699	3.81%	96'990
3. OG	Wohnen	13.7 m²	270	3'699	3.81%	96'990
4. OG	Wohnen	13.7 m²	270	3'699	3.81%	96'990
Ertragswert		69 m²		18'710	3.91%	479'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	24.1	100%	77	400	30'800
EG	4.00	17.8	100%	71	600	42'600
1. OG	3.30	17.8	100%	59	800	47'200
2. OG	3.30	17.8	100%	59	800	47'200
3. OG	3.30	17.8	100%	59	800	47'200
4. OG	3.30	17.8	100%	59	800	47'200

Total	20.40	113		384	683	262'200
-------	-------	-----	--	-----	-----	---------

Umgebungskosten	5.00%	13'110
Baunebenkosten	7.00%	18'354
Total		293'664
Risiko und Gewinn	15.00%	44'050
Abzüglich mutmassliche Baukosten		338'000

Ertragswert abzüglich Baukosten	73 m²	1'932	141'000
--	--------------	--------------	----------------

Vorbereitungsarbeiten Grundstück		73 m²	20	-1'460
Landwert total vor Diskontierung				140'000
Landwert diskontiert	3 Jahre	3.00%	0.91514	128'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Richtwert Grundstück Kat. Nr. IE183		73	1'753	128'000

Bemerkungen

Das Grundstück ist isoliert betrachtet nicht überbaubar. Für die Wertfindung gehen wir davon aus, dass das Grundstück gemeinsam mit benachbarten Grundstücken überbaut wird (Gestaltungsplanpflicht) oder die Ausnützung für ein benachbartes Bauprojekt (z.B. Kat. Nr. IE185) übertragen werden kann.

Der letztendlich erzielte Verkaufspreis ist einerseits abhängig vom Überbauungszeitpunkt der Nachbarliegenschaften und andererseits von der konkreten Verhandlungsposition der Parteien (sehr eingeschränkte Nachfrage nach "Restparzellen").

Der letztendlich erzielte Verkaufspreis kann daher auch deutlich tiefer liegen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Ausnützung kann an eine benachbarte Liegenschaft übertragen werden, wobei diese die transferierte Ausnützung realisieren kann. Wir gehen davon aus, dass eine Überbauung zeitnah möglich ist.
2. Bei der Berechnung gehen wir von einer Erstellung eines Renditeobjektes aus.
3. Für die Anzahl Parkplätze stützen wir uns auf die Regelungen in der heutigen BZO und passen das Untergeschoss entsprechend an.
4. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt. Zudem gehen wir von einem Abschlag für die Abhängigkeit der Überbauung von Nachbargrundstücken / den Ausnützungstransfer aus.
5. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine grobe Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Kat. Nr. IE183 (heutige BZO)

Bauland

Kapitalisierungssatz Büro/Dienstleistung			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	16%	42'238	
Umgebungsneuwert			2'112	
Neuwert der baulichen Anlagen			44'350	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.10%	2'102
Anteile in % vom Mietwert von			3'014	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.27%	181
	Bewirtschaftungskosten	12.50%	0.56%	377
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	38.61% 30 Jahre Zyklus	0.52%	354
Bruttoertrag				3'014

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.44%

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	84%	219'962	
Umgebungsneuwert			10'998	
Neuwert der baulichen Anlagen			230'960	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.85%	11'729
Anteile in % vom Mietwert von			15'696	
	Leerstandsrisiko	2.00%	0.08%	314
	Bewirtschaftungskosten	13.50%	0.51%	2'119
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.85% 30 Jahre Zyklus	0.37%	1'534
Bruttoertrag				15'696

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.81%

6. Objektdaten - Baufeld E1 (Masterplan)

Bezeichnung	Bauland E1		
Objektadresse	Areal Bahnhof West (Baufeld E), 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7651	1'679 m²	Teilgrundstück
	Kat. Nr. IE187	496 m²	Teilgrundstück
	Total	2'175 m²	Baufeld E1
Relevante Grundbucheinträge	Es liegen keine Grundbuchauszüge vor. Wir gehen davon aus, dass keine für eine Neuüberbauung relevanten Einträge vorliegen.		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus sowie Wohnhaus mit Laden		
Gebäudeversicherungs-Nrn.	3346 / 2434		
Kubatur total	8'500 m³		
Bemerkungen	Kabtur teilweise geschätzt		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.		

Bauvorschriften
Baumassenziffer

Bemerkungen

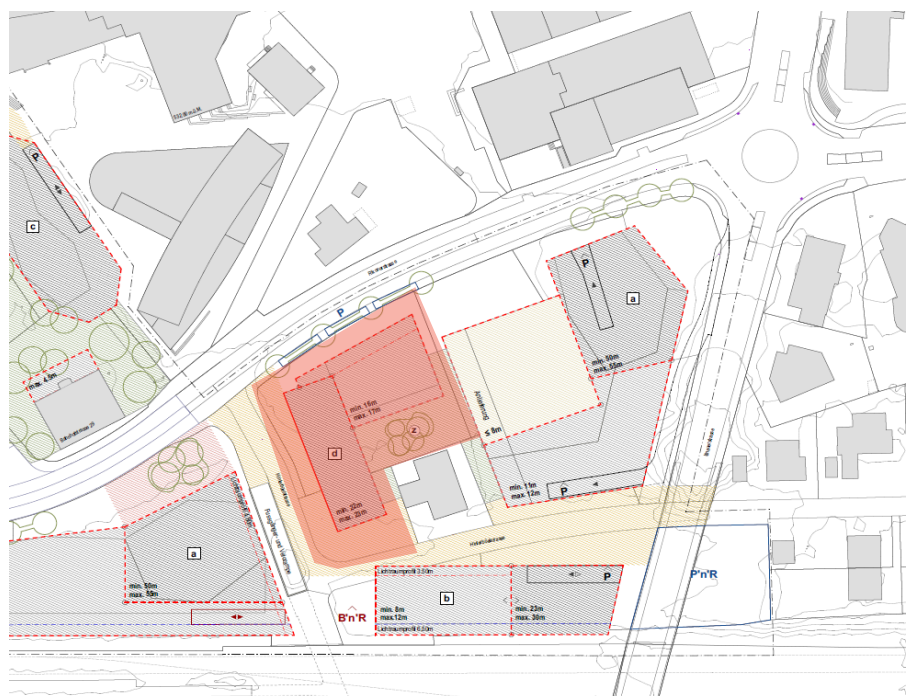
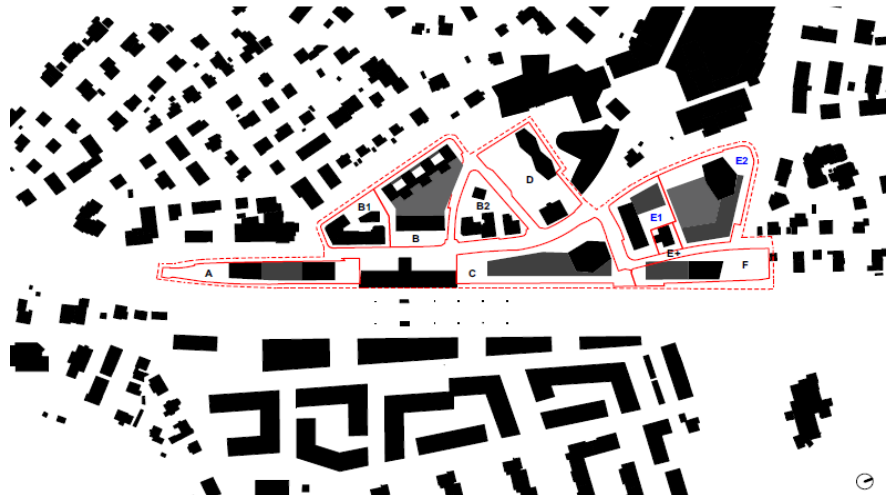
Masterplan Baufeld E1 und E2 (Perimeter Hinterbüel West)

9.3 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche

(max. 62'905 m³ oberirdisch umbauter Raum für Baufeld E komplett, davon entfallen gemäss revidiertem Masterplan max. 17'015 m³ auf Baufeld E1 (BMZ max. 7.8) und max. 45'890 m³ auf Baufeld E2 (BMZ max. 10.0).

Es gilt ein Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung. Zur Belebung des Stadtzentrums sind die Erdgeschosse möglichst publikumsorientiert zu nutzen.

Im Masterplan wurden verschiedene Gebäudetypen mit entsprechenden Gebäudehöhen definiert. **Für die Bewertung stützen wir uns auf die Flächen / Volumen des Richtprojektes.**



6.1. Landrückwärtsrechnung

Baufeld E1 (Masterplan)

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	7.8 m³/m²
Kat. Nr.	versch. 2'175 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	2'456	0.77	0%	
EG	100%	939	0.77	100%	723
1. OG	100%	939	0.77	100%	723
2. OG	100%	939	0.77	100%	723
3. OG	100%	939	0.77	100%	723
4. OG	100%	508	0.77	100%	391
5. OG	100%	508	0.77	100%	391
6. OG	100%	508	0.77	100%	391

Hauptnutzfläche	4'065
Gebäudegrundfläche	939

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Einstellplätze	82 Stk	150	147'600	3.94%	3'748'930
EG	Büro/Dienstl.	723 m²	235	169'905	4.63%	3'672'980
1. OG	Büro/Dienstl.	723 m²	235	169'905	4.63%	3'672'980
2. OG	Wohnen	723 m²	265	191'595	3.94%	4'866'380
3. OG	Wohnen	723 m²	265	191'595	3.94%	4'866'380
4. OG	Wohnen	391 m²	265	103'615	3.94%	2'631'750
5. OG	Wohnen	391 m²	265	103'615	3.94%	2'631'750
6. OG	Wohnen	391 m²	265	103'615	3.94%	2'631'750

Ertragswert	4'065 m²	1'181'445	4.11%	28'723'000
-------------	----------	-----------	-------	------------

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	2'456	100%	7'859	400	3'143'600
EG	4.50	939	100%	4'227	532	2'249'230
1. OG	3.00	939	100%	2'818	580	1'634'440
2. OG	3.00	939	100%	2'818	850	2'395'860
3. OG	3.00	939	100%	2'818	850	2'395'860
4. OG	3.00	508	100%	1'523	850	1'294'850
5. OG	3.00	508	100%	1'523	850	1'294'850
6. OG	3.00	508	100%	1'523	850	1'294'850

Total	25.70	7'736		25'109	625	15'703'540
-------	-------	-------	--	--------	-----	------------

Umgebungskosten	4.00%	628'142
Baunebenkosten	7.00%	1'099'248
Total		17'430'930
Risiko und Gewinn	10.00%	1'743'093
Abzüglich mutmassliche Baukosten		19'174'000

Ertragswert abzüglich Baukosten	2'175 m²	4'390	9'549'000
--	-----------------	--------------	------------------

Abbruchkosten	WGH u. WH mit Laden	GV-Nr.	3346 / 2434	8'500 m³	40	-340'000	
Diskontierung Abbruchkosten			-340'000	3 Jahre	3.00%	0.91514	-311'148
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				2'175 m²	20		-43'500
Landwert total vor Diskontierung							9'194'000
Landwert diskontiert				5 Jahre	3.00%	0.86261	7'931'000
Absorption (1/2 Jahresertrag)			590'723	5 Jahre	3.00%	0.86261	-509'562
				m²	CHF/m²	in CHF	
Landwert Baufeld E1				2'175	3'412	7'421'000	
				m²	CHF/m²	in CHF	
Landwert Kat. Nr. IE187 (nach Flächenanteil)				496	3'412	1'692'000	

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück kann in rund 3 Jahren auf Basis des Masterplanes überbaut werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung eines Renditeobjektes als zweckmässig.
4. Die **Rückwärtsrechnung basiert auf dem Richtprojekt zum überarbeiteten Masterplan** vom Oktober 2019 (Geschossflächen und Geschosshöhen gemäss Angaben von Staufen & Hasler Architekten, für die Untergeschosse stützen wir uns auf die Flächenangaben im Bericht "Masterplan" und einer geschätzten Geschosshöhe). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Masterplan Spielräume bezüglich der Ausbildung der Gebäudekörper zulässt.
- Die Aufteilung von Wohn- und Gewerbenutzung wurde vom Bewerter vorgenommen (gemäss Vorgabe Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung). Das Richtprojekt deckt sich nicht 1:1 mit der maximal möglichen Baumassenziffer.
5. Für die Anzahl Parkplätze stützen wir uns auf die Angaben im Bericht "Masterplan", Seite 35. Wir berücksichtigen keine oberirdischen Parkplätze.
6. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
7. Wir berücksichtigen keine temporären Mieterträge bis zum Rückbau der bestehenden Liegenschaft.
8. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Der aus der Rückwärtsrechnung resultierende Landwert wird wie im letzten Bericht (2018-012164) anteilmässig (nach Grundstücksfläche) auf die zu bewertenden Grundstücke aufgeteilt (unabhängig der effektiven Bebauung pro Grundstück).

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Baufeld E1 (Masterplan)

Kapitalisierungssatz Büro/Dienstleistung			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	29%	4'516'689	
Umgebungsneuwert			180'668	
Neuwert der baulichen Anlagen			4'697'357	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.00%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.20%	235'071
Anteile in % vom Mietwert von			339'810	
	Leerstandsrisiko	7.50%	0.35%	25'486
	Bewirtschaftungskosten	12.50%	0.58%	42'476
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	38.48% 30 Jahre Zyklus	0.50%	36'777
Bruttoertrag				339'810

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.63%

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	71%	11'186'851	
Umgebungsneuwert			447'474	
Neuwert der baulichen Anlagen			11'634'325	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.00%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.95%	630'619
Anteile in % vom Mietwert von			841'635	
	Leerstandsrisiko	3.00%	0.12%	25'249
	Bewirtschaftungskosten	13.50%	0.53%	113'621
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	29.26% 30 Jahre Zyklus	0.34%	72'146
Bruttoertrag				841'635

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.94%

7. Objektdaten - Baufeld E2 (Masterplan)

Bezeichnung	Bauland E2		
Objektadresse	Hinterbühlstrasse 2		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7650	1'293 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE7649	941 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE7648	750 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE185	986 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE184	546 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE183	73 m²	Grundstück
	Total	4'589 m²	Baufeld E2
Relevante Grundbucheinträge	Es liegt kein Grundbuchauszug vor. Wir gehen davon aus, dass keine für eine Neuüberbauung relevanten Einträge vorliegen.		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Mehrere Wohn- und Geschäftshäuser mit Nebengebäude		
Gebäudeversicherungs-Nr.	2491, 2499, 2487, 2489, 2424, 3344		
Kubatur	11'200 m³		
Bemerkungen	Kubatur teilweise geschätzt		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden. Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt nicht in einem diesbezüglich öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen.		

Bauvorschriften
Baumassenziffer

Bemerkungen

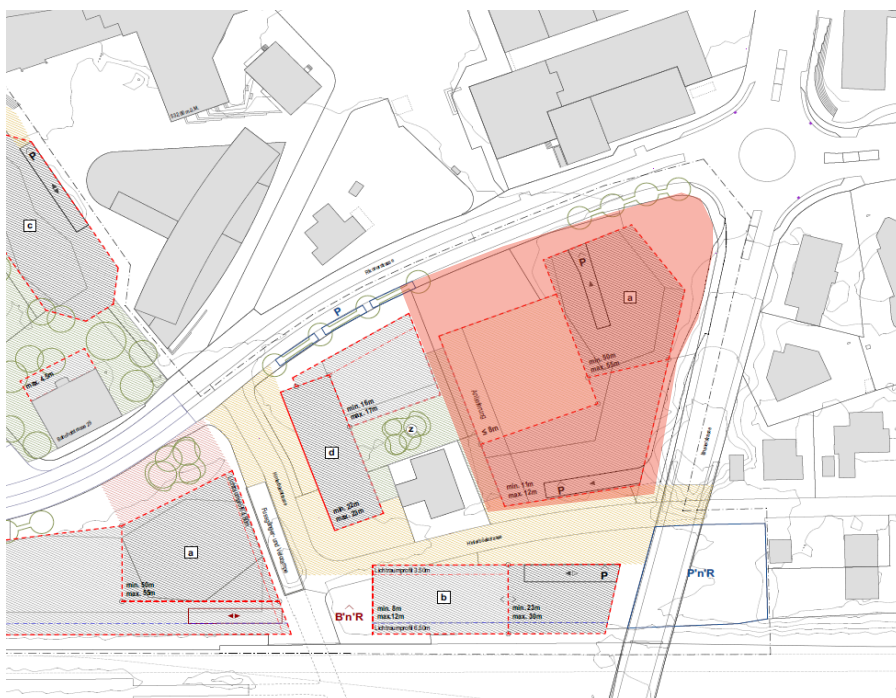
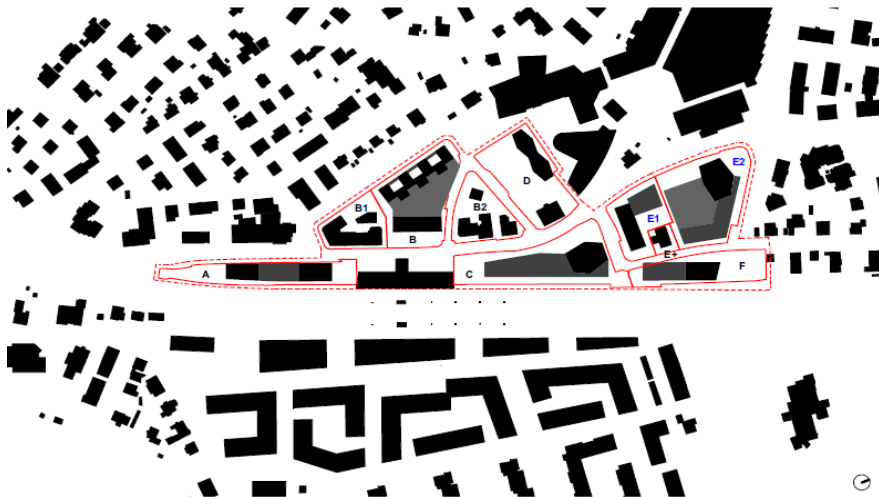
Masterplan Baufeld E1 und E2 (Perimeter Hinterbüel West)

9.3 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche

(max. 62'905 m³ oberirdisch umbauter Raum für Baufeld E komplett, davon entfallen gemäss revidiertem Masterplan max. 17'015 m³ auf Baufeld E1 (BMZ max. 7.8) und max. 45'890 m³ auf Baufeld E2 (BMZ max. 10.0).

Es gilt ein Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung. Zur Belebung des Stadtzentrums sind die Erdgeschosse möglichst publikumsorientiert zu nutzen.

Im Masterplan wurden verschiedene Gebäudetypen mit entsprechenden Gebäudehöhen definiert. **Für die Bewertung stützen wir uns auf die Flächen / Volumen des Richtprojektes.**



7.1. Landrückwärtsrechnung

Baufeld E2 (Masterplan)

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer		10 m³/m²			
Kat. Nr.	versch.	4'589 m²			
Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	2'847	0.77	0%	
EG	100%	2'701	0.77	100%	2'080
1. OG	100%	1'397	0.77	100%	1'075
2. OG	100%	1'397	0.77	100%	1'075
3. OG	100%	621	0.77	100%	478
4. OG	100%	621	0.77	100%	478
5. OG	100%	621	0.77	100%	478
6. OG	100%	621	0.77	100%	478
7. OG	100%	621	0.77	100%	478
8. OG	100%	621	0.77	100%	478
9. OG	100%	621	0.77	100%	478
10. OG	100%	621	0.77	100%	478
11. OG	100%	621	0.77	100%	478
12. OG	100%	621	0.77	100%	478
13. OG	100%	621	0.77	100%	478
14. OG	100%	621	0.77	100%	478
Hauptnutzfläche					9'966
Gebäudegrundfläche					2'701

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Einstellplätze	112 Stk	150	201'600	3.98%	5'070'570
EG	Büro/Dienstl.	2'080 m²	235	488'800	4.63%	10'566'800
1. OG	Büro	1'075 m²	235	252'625	4.63%	5'461'210
2. OG	Büro	333 m²	235	78'279	4.63%	1'692'210
2. OG	Wohnen	742 m²	265	196'604	3.98%	4'944'900
3. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
4. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
5. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
6. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
7. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
8. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
9. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
10. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
11. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
12. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
13. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
14. OG	Wohnen	478 m²	265	126'670	3.98%	3'185'960
Ertragswert		9'966 m²		2'737'947	4.15%	65'967'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	2'847	100%	9'110	400	3'644'000
EG	4.50	2'701	100%	12'156	550	6'683'300
1. OG	3.30	1'397	100%	4'609	593	2'732'680
2. OG	3.30	1'397	100%	4'609	734	3'383'000
3. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
4. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
5. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
6. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
7. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
8. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
9. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
10. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
11. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
12. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
13. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
14. OG	3.30	621	100%	2'050	819	1'678'950
Total	53.90	15'797		55'084	664	36'590'380
Umgebungskosten				2.75%		1'006'235
Baunebenkosten				7.00%		2'561'327
Total						40'157'942
Risiko und Gewinn				14.00%		5'622'112
Abzüglich mutmassliche Baukosten						45'780'000
Ertragswert abzüglich Baukosten				4'589 m²	4'399	20'187'000
Abbruchkosten	Verschiedene Gebäude	GV-Nr.	2491, 2499, 2487, 2489, 2424, 3344	11'200 m ³	40	-448'000
Diskontierung Abbruchkosten		-448'000	3 Jahre	3.00%	0.91514	-409'983
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				4'589 m ²	20	-91'780
Landwert total vor Diskontierung						19'685'000
Landwert diskontiert			5 Jahre	3.00%	0.86261	16'980'000
Absorption (1/2 Jahresertrag)		1'368'974	5 Jahre	3.00%	0.86261	-1'180'889
				m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Baufeld E2				4'589	3'443	15'799'000
				m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert Kat. Nr. IE17648 (nach Flächenanteil)				750	3'443	2'582'000
				m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert Kat. Nr. IE183 (nach Flächenanteil)				73	3'443	251'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück kann in rund 3 Jahren auf Basis des Masterplanes überbaut werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung eines Renditeobjektes als zweckmässig.
4. Die **Rückwärtsrechnung basiert auf dem Richtprojekt zum überarbeiteten Masterplan** vom Oktober 2019 (Geschossflächen und Geschosshöhen gemäss Angaben von Staufen & Hasler Architekten, für die Untergeschosse stützen wir uns auf die Flächenangaben im Bericht "Masterplan" und einer geschätzten Geschosshöhe). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Masterplan Spielräume bezüglich der Ausbildung der Gebäudekörper zulässt.
Die Aufteilung von Wohn- und Gewerbenutzung wurde vom Bewerter vorgenommen (gemäss Vorgabe Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung). Das Richtprojekt deckt sich nicht 1:1 mit der maximal möglichen Baumassenziffer.
5. Für die Anzahl Parkplätze stützen wir uns auf die Angaben im Bericht "Masterplan", Seite 35. Wir berücksichtigen keine oberirdischen Parkplätze.
6. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
7. Wir berücksichtigen keine temporären Mieterträge bis zum Rückbau der bestehenden Liegenschaft.
8. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Der aus der Rückwärtsrechnung resultierende Landwert wird wie im letzten Bericht (2018-012164) anteilmässig (nach Grundstücksfläche) auf die zu bewertenden Grundstücke aufgeteilt (unabhängig der effektiven Bebauung pro Grundstück).

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Kat. Nr. IE189 (heutige BZO)

Bauland E2

Kapitalisierungssatz Büro/Dienstleistung			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	30%	10'954'654	
Umgebungsneuwert			301'253	
Neuwert der baulichen Anlagen			11'255'907	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.00%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			3.20%	567'047
Anteile in % vom Mietwert von			819'704	
	Leerstandsrisiko	7.50%	0.35%	61'478
	Bewirtschaftungskosten	12.50%	0.58%	102'463
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	38.74% 30 Jahre Zyklus	0.50%	88'716
Bruttoertrag				819'704

Brutto-Kapitalisierungssatz 4.63%

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	70%	25'635'726	
Umgebungsneuwert			704'982	
Neuwert der baulichen Anlagen			26'340'708	
Basiszinssatz			1.80%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.00%	
Standortfaktor			0.45%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.45%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.95%	1'423'286
Anteile in % vom Mietwert von			1'918'244	
	Leerstandsrisiko	3.00%	0.12%	57'547
	Bewirtschaftungskosten	13.50%	0.54%	258'963
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	31.97% 30 Jahre Zyklus	0.37%	178'447
Bruttoertrag				1'918'244

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.98%

8. Zusammenfassung

Vorbehalte / Bemerkungen

Auftragsgemäss bilden wir das Szenario Landwert auf Basis Masterplan Areal Bahnhof West vom Oktober 2019 mit Baufeldern E1 und E2 ab (Im vormaligen Bericht 2018-012164 handelte es sich noch um ein zusammenhängendes Baufeld E).

In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine grobe Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

	Szenario BZO				Szenario Masterplan		
	Landrichtwert				Landrichtwert		
Kat. Nr.	CHF	CHF/m ²	Seite	Kat. Nr.	CHF	CHF/m ²	Seite
IE7648	1'504'000	2'005	5	IE7648	2'582'000	3'443	26
IE187	1'029'000	2'075	10	IE187	1'692'000	3'412	20
IE183	128'000	1'753	15	IE183	251'000	3'443	26

Zürich, 18. Oktober 2019
STA/swü

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

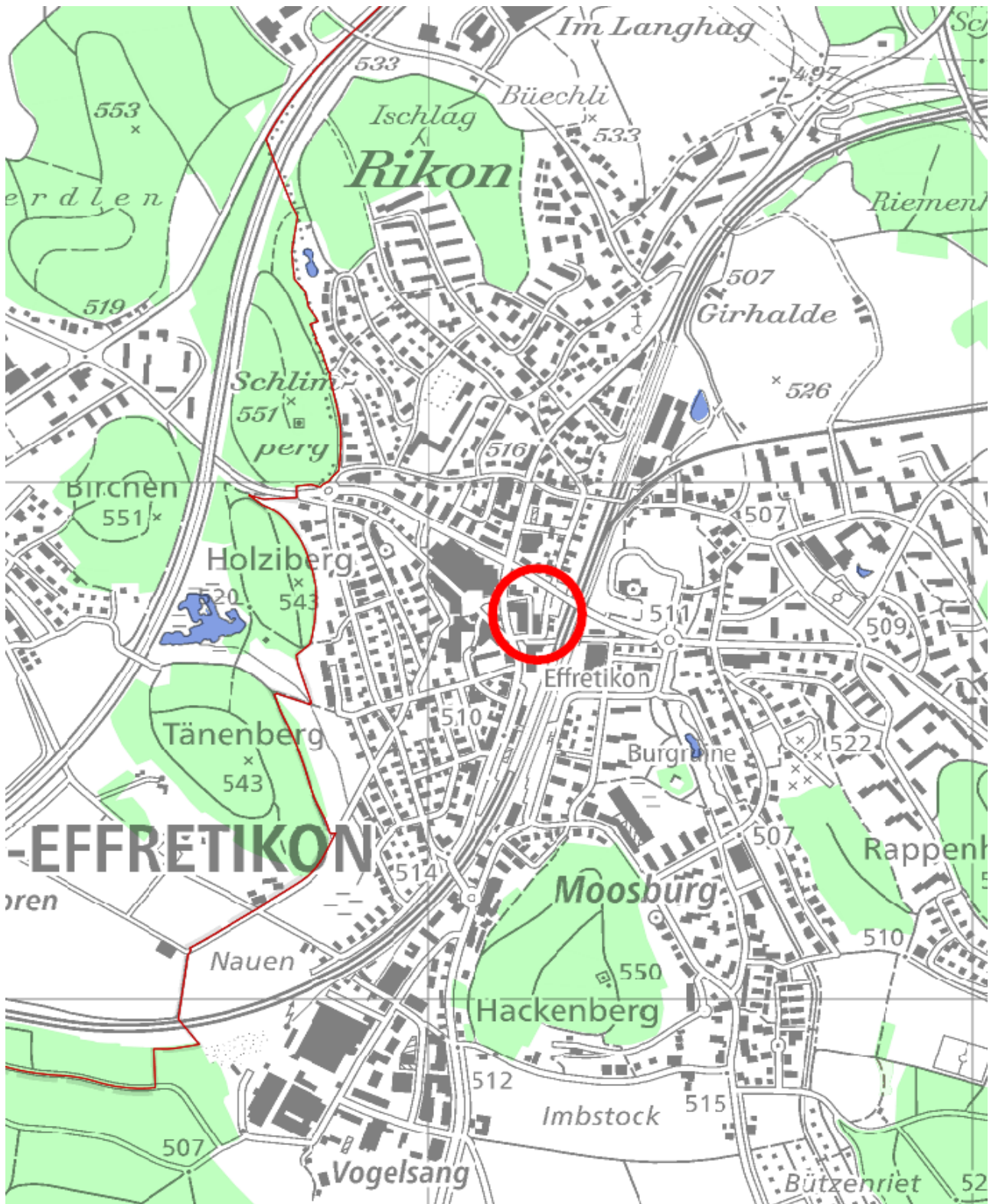
Monika Bürgi Geng
Leiterin Bewertung

Sarah Tanner
Leiterin Bewertung Nord-Ost

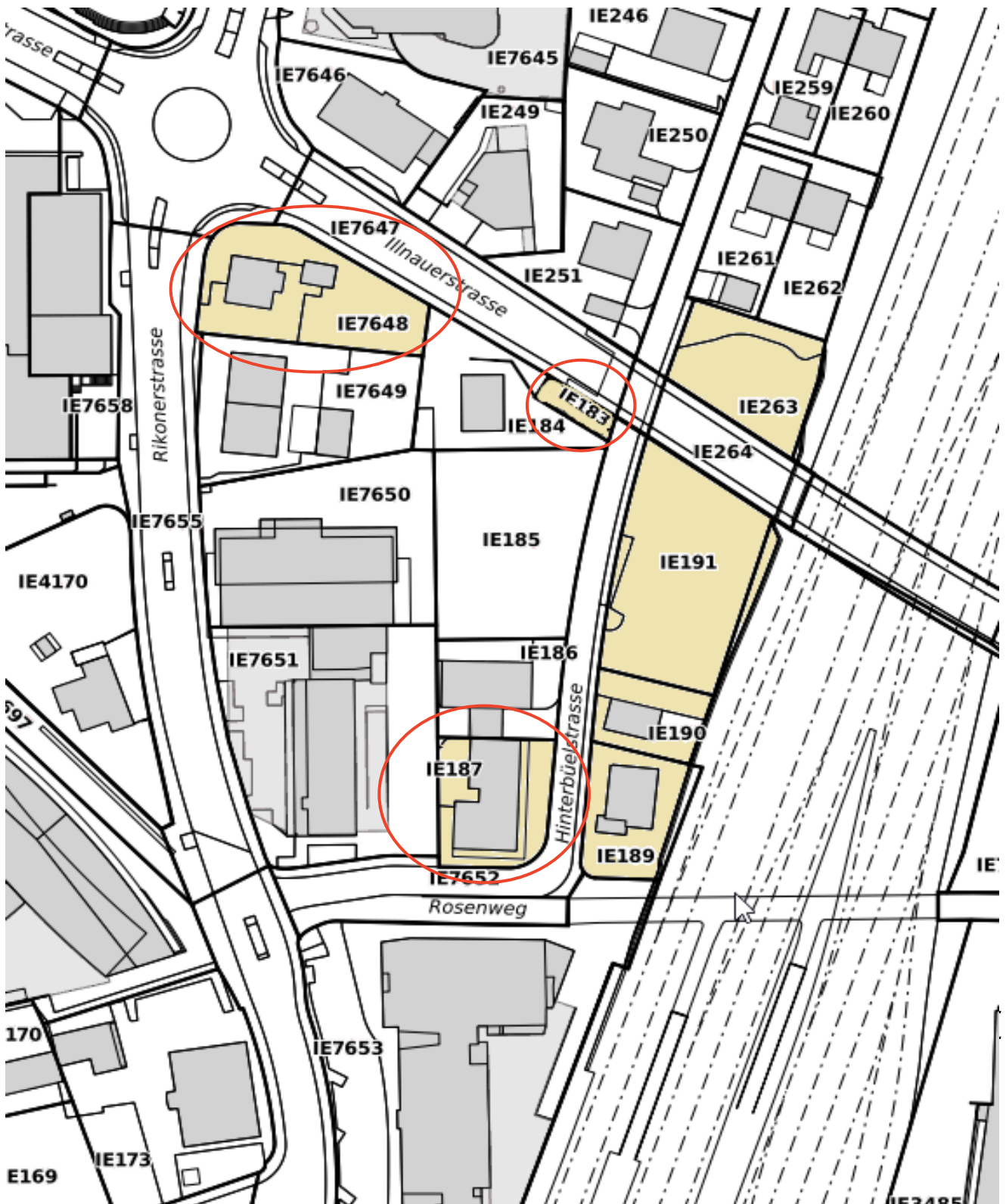
9. Anhang



9.1. Lageplan



9.2. Situation



9.3. Fotos



Kat. Nr. IE7648



IE187



Kat. Nr. IE183

9.4. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original mit Originalunterschriften verbindlich. Die Bewertung basiert auf den durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie auf der dem Auftrag angemessenen und in Absprache mit dem Auftraggeber erfolgten Besichtigung der Liegenschaft. Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren. Der Auftragnehmer übernimmt keine Verantwortung bezüglich Aktualität, Einhaltung der Gesetzesvorschriften der Liegenschaft und deren Nutzung und hat entsprechende Bewilligungen, soweit in diesem Bewertungsbericht nichts anderes erwähnt ist, nicht überprüft.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Quellenangabe

Das Bewertungsgutachten basiert auf internen und externen Datenquellen, die lediglich zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, stützt sich aber auch auf Daten von Wüest Partner AG und auf öffentlich zugängliche Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI usw.

9.5. Definitionen

Diese Bewertung entspricht den Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie der Schweizer Verbände RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards und berücksichtigt die Richtlinien des TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) und des IVSC (International Valuation Standards Committee).

Marktwert

«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 könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern/-gebühren, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten.

Realwert

Der Realwert ist die Summe aus dem Zeitwert des Gebäudes, den Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Der für die Berechnung des Gebäudewertes eingesetzte Kubikmeteransatz gilt für die bestehende, nutzungsrelevante Bauausführung des Gebäudes, wie er zu derzeitigen Bedingungen entstehen würde. Das Gebäudevolumen entspricht entweder dem Ausmass gemäss Gebäudeversicherung oder gemäss SIA-Norm.

Wertminderungen können technisch und wirtschaftlich begründet sein. Unter der technischen Entwertung versteht sich die Reduktion des Wertes wegen Alter, Baumängeln, Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz. Unter wirtschaftlicher Entwertung wird die Wertminderung zufolge vermindertem Nutzungspotential, verminderter Verwendbarkeit, Demodierung sowie wegen neuer Erkenntnisse bei Bautechnik, Baustoffen etc. verstanden.

Der eingesetzte Landwert steht in Beziehung zum Wert des Gebäudes sowie zur Lage, örtlichem Preisniveau, Grösse und Ausnützung des Grundstückes.

Ertragswert

Der Ertragswert stellt den Barwert der nachhaltig erzielbaren Mietzinsen bzw. des Mietwertes dar.

Der Kapitalisierungssatz resp. der Renditesatz ist die Verhältniszahl in Prozenten, mit welcher aus den Mietzinsen bzw. dem Mietwert der Ertragswert berechnet wird. Er basiert auf einem Renditesatz für vergleichbare Anlagen mit ähnlicher Risikostruktur sowie entsprechenden Zuschlägen für liegenschaftenspezifische Risiken (Lage- und Nutzungsfaktoren, Marktgängigkeit und -volatilität), Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten sowie Leerstandrisiken.

Landwert

Der Boden ist grundsätzlich soviel wert, wie er Nutzen trägt oder tragen kann. Wertmitbestimmend sind Lage, Form, Topographie, Baureife sowie Marktpreise vergleichbarer Grundstücke. Der Berechnung von Landwerten legen wir im Regelfall folgende Methoden zugrunde:

Vergleichswertmethode:

Dabei werden Landwerte von vergleichbaren Grundstücken an entsprechenden Lagen beigezogen, miteinander verglichen und zum zu bewertenden Grundstück in Beziehung gebracht.

Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

Auf der Basis der gemäss Bauvorschriften theoretisch möglichen beziehungsweise wirtschaftlich zweckmässigen Nettonutzfläche wird der Mietwert und daraus der Ertragswert, resp. die Verkaufspreise bei Eignung der Lage zu STWE, und daraus abgeleitet der Marktwert berechnet. Vom Marktwert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert (in erschlossenem Zustand).

Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer (Baurechts-)Dienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält jemand das Recht (Baurechtsnehmer), auf oder unter der Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer (Baurechtsgeber) das Bauwerk/Anlagen zu dulden und wird in der Regel dafür entschädigt.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, d.h. mindestens 30 Jahre, maximal 100 Jahre, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

Im Baurechtsvertrag werden Inhalt, Umfang und Dauer des Baurechts sowie Baurechtszins und Heimfall des Bauwerkes geregelt. Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

Aus Optik der Bewertung ergeben sich zwei Sichtweisen, diejenige des Baurechtsnehmers sowie diejenige des Baurechtsgebers. Der Marktwert eines im Baurecht erstellten Gebäudes ist im Regelfall ertragsgestützt auf der Basis des marktgerechten Nutzwertes mit der Barwertmethode zu ermitteln. Der Wert eines Baurechts bzw. eines baurechtsbelasteten Grundstückes wird massgeblich durch den Baurechtszins, die Heimfallentschädigung sowie dem Verkehrwertbeitrag bei Ablauf der Dienstbarkeit beeinflusst. Die Veräußlichkeit von Baurechts- und baurechtsbelasteten Liegenschaften sind je nach Vertragsmodalitäten bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht verleiht dem oder den Berechtigten (natürliche Personen) die Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil zu wohnen. Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte ist von Gesetzes wegen nicht befugt, das Gebäude oder einen Gebäudeteil, worauf sich das Wohnrecht bezieht, zu vermieten oder zu verpachten.

Ist das Wohnrecht auf einen Gebäudeteil beschränkt, kann der Wohnrechtsberechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen.

Für die Berechnung des Nettowertes eines Wohnrechtes gibt es zwei Sichtweisen, nämlich diejenige des Wohnrechtsberechtigten und die Sicht desjenigen, der warten muss, bis er sein Eigentum uneingeschränkt antreten kann. In wirtschaftlicher Hinsicht kann es zu Differenzen in den beiden Sichtweisen kommen, wenn die eine Sicht diejenige des Konsumenten, die andere diejenige eines Kapitalanlegers ist.

Der Nutzer des Wohnrechtes bzw. Nutzwertverlust für den Belasteten wird durch die statische Lebensdauer der Berechtigten definiert.

Die Veräußlichkeit einer mit einem Wohnrecht belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen. Der ausgewiesene Wert mit Wohnrecht berücksichtigt diese Einschränkung mit einem Marktabschlag.

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches Berechtigten den Besitz, den vollen Gebrauch und die wirtschaftliche Nutzung dieser Sache erlaubt. Der Nutzniesser hat die Möglichkeit, die belastete Liegenschaft selber zu bewohnen oder zu vermieten und die Mieterträge zu beanspruchen.

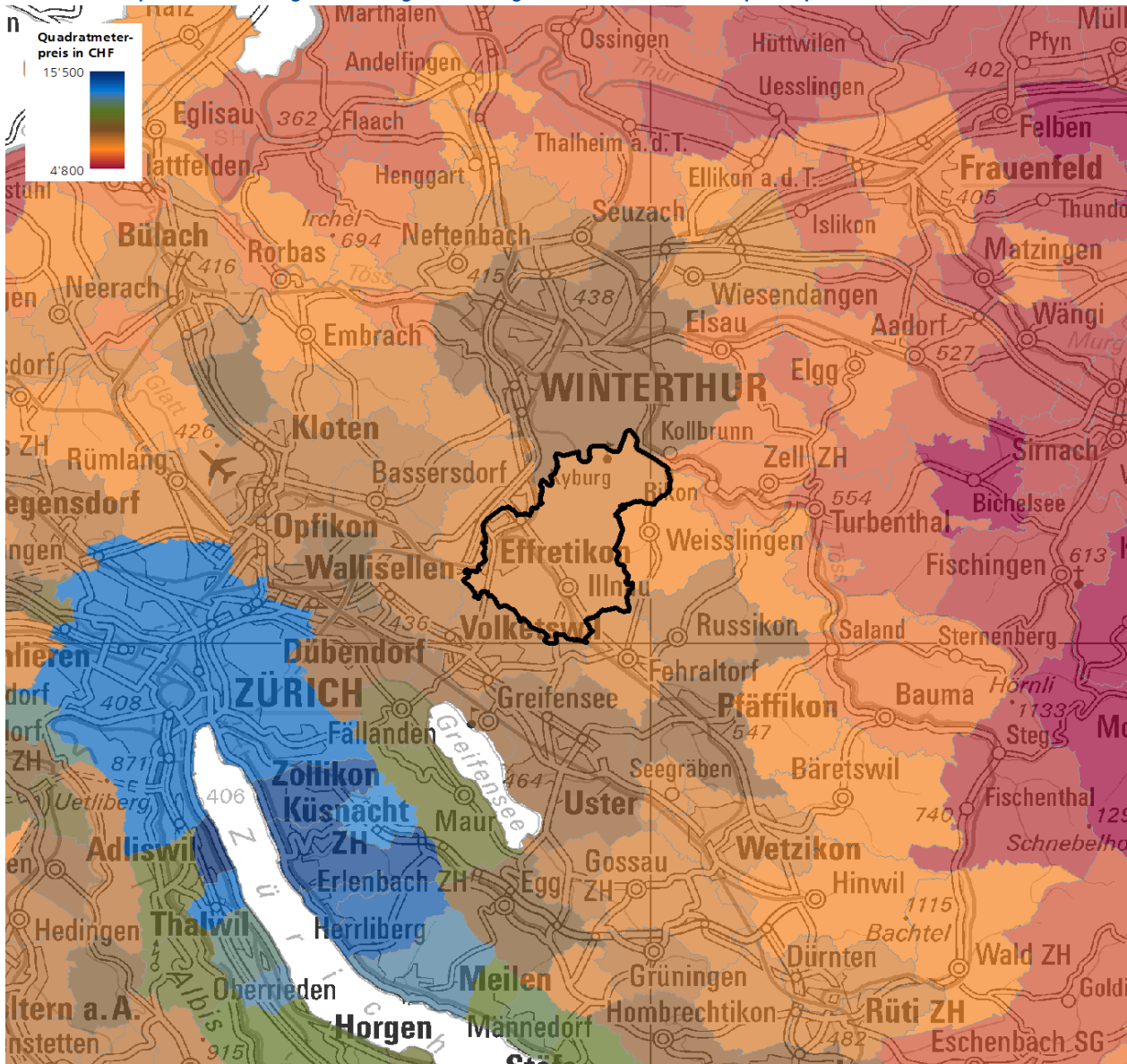
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen fallen grundsätzlich dem Eigentümer zur Last.

Die Veräußlichkeit einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Dies ist mit einem angemessenen Marktabschlag zu berücksichtigen. Der eingeschränkten Verfügbarkeit wird durch Diskontierung des Marktwertes Rechnung getragen.

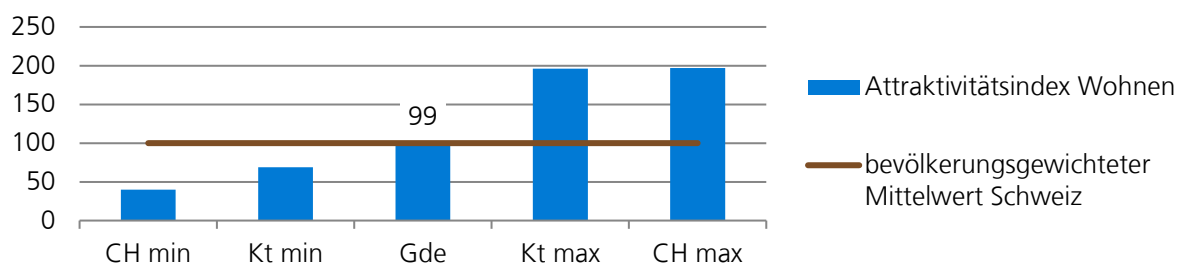
9.6. Standort- und Marktinformationen Wohnen

Illnau-Effretikon

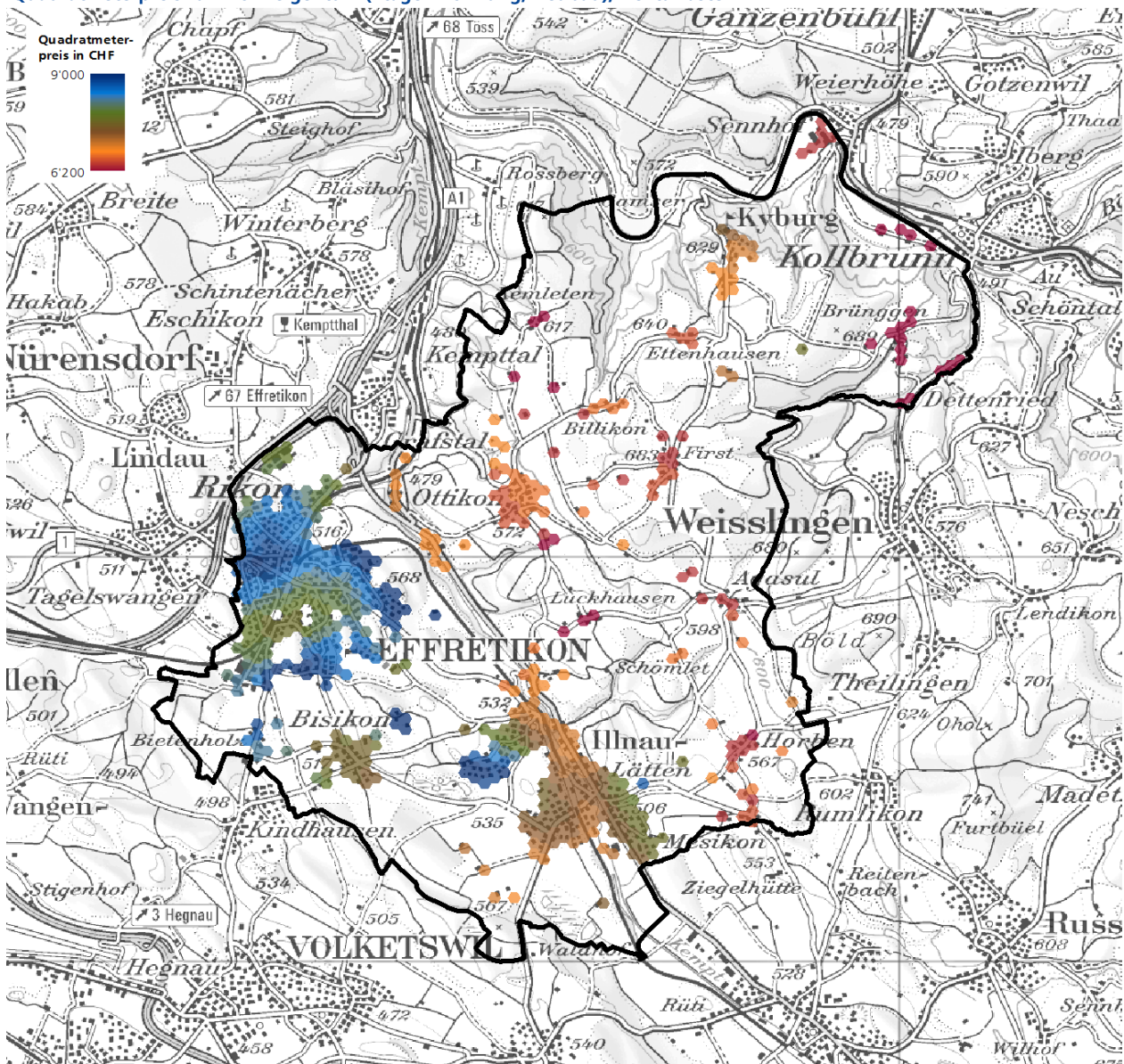
Quadratmeterpreis für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Durchschnittspreise pro Gemeinde



Attraktivitätsindex Wohnen, Vergleich mit Minimal- und Maximalwerten aller Gemeinden je Raumgliederung



Quadratmeterpreis für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Hektarraster



Die Farbskala in der Legende deckt das Spektrum innerhalb der ausgewählten Gemeinde ab. Jede besiedelte Hektare (100m x 100m) wird detailliert bewertet.

Die dargestellten Preise werden mit dem Immobilienbewertungsmodell der Zürcher Kantonalbank geschätzt. Das Modell basiert auf schweizweiten Transaktionsdaten. Mittels Regression wird der Wert der Objekteigenschaften (z.B. Anzahl Zimmer, Wohnfläche, Gebäudealter) und Lagemerkmale (z.B. Steuerbelastung, Zentralität, Lärmbelastung, Aussicht) ermittelt.

Erreichbare Arbeitsplätze in 30 Min.**MIV*****ÖV*****Attraktivitätsindex Wohnen**

Berechnungen ZKB

969'400

672'900

Berechnungen ZKB

99

(Schweiz = 100)

*MIV = Motorisierter Individualverkehr / ÖV = Öffentlicher Verkehr (Bahn, Bus)

Demografie

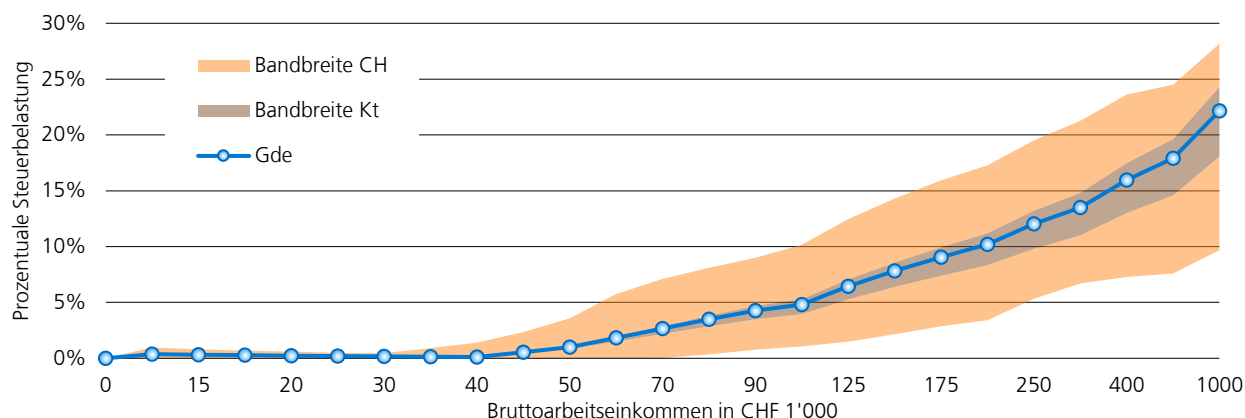
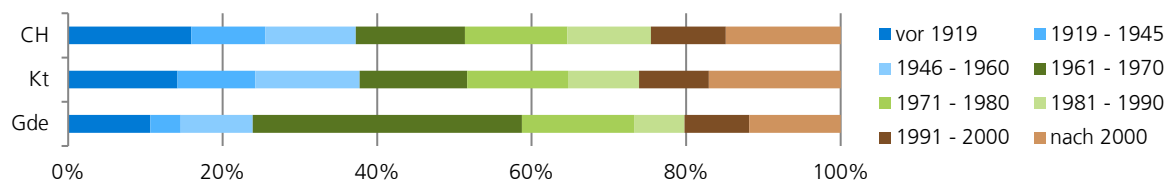
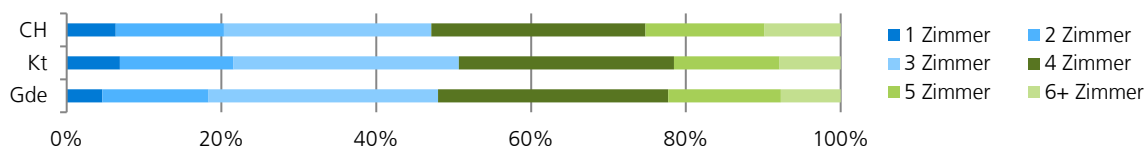
	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2016	16'796	8'419'550
Ausländeranteil	2016	26.3%	25.0%
Altersklasse 65+	2016	19.6%	18.1%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.5%	1.2%

Wirtschaftsstruktur

	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 12-15
Arbeitsstätten absolut	2015	1'056	
Beschäftigte	2015	7'240	1.1%
Vollzeitäquivalente	2015	5'403	0.4%

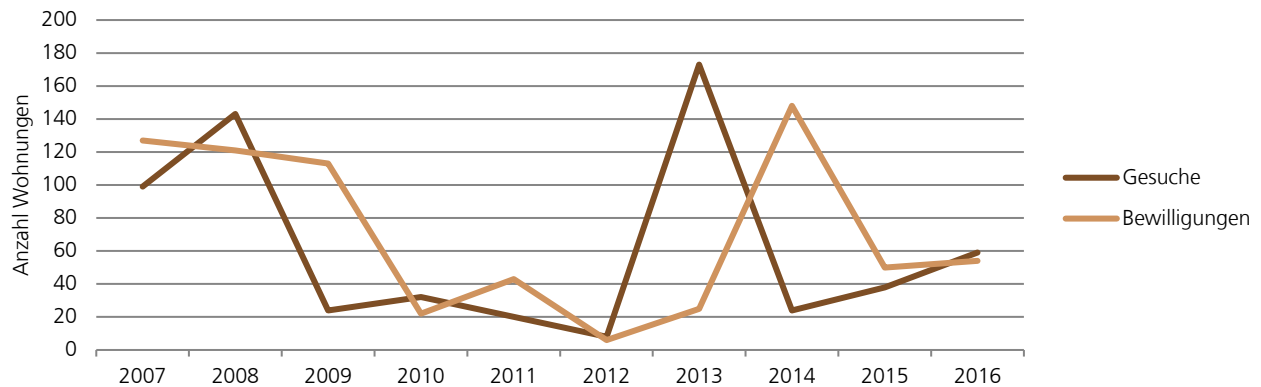
Einkommensklasse

	Jahr	Illnau-Effretikon	Kanton	Schweiz
Reineinkommen < CHF 50'000	2014	39.3%	35.3%	41.2%
Reineinkommen CHF 50'000 - CHF 75'000	2014	29.5%	27.6%	27.6%
Reineinkommen > CHF 75'000	2014	31.1%	37.1%	31.2%
Mittleres Reineinkommen in CHF	2014	34'877	40'976	35'399
Einkommensindex	2014	99	116	100

Steuerbelastung**Einkommenssteuer natürliche Personen, Verheiratete mit 2 Kindern****Stand 2016****Wohnungsstruktur****Verteilung nach Baujahr****Stand 2015****Verteilung nach Zimmern**

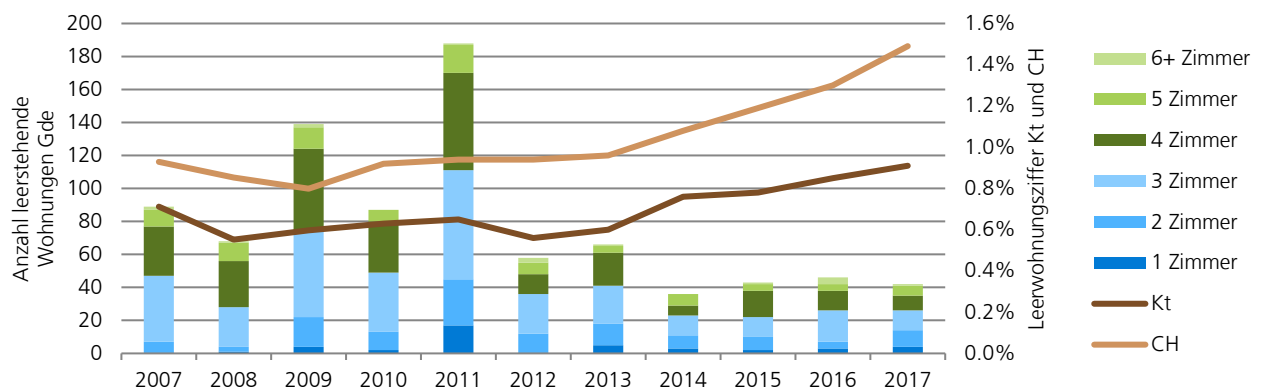
Bautätigkeit

Gesuche und Bewilligungen (Anzahl Wohnungen)



Leerstand

Leerstehende Wohnungen



Zusammenfassende Bewertung

	Kanton	Schweiz
	Rang 1 - 168	1 - 2255
Attraktivitätsmass Wohnen	76	342
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	10	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	30	41
Bevölkerungswachstum	137	1549
Beschäftigtenzuwachs	59	689
Kaufkraft	129	708
Niedrige Steuerbelastung (Verheiratete mit 2 Kindern)	109	254
Anteil neu erstellter Wohnungen	146	1653
Niedrige Leerwohnungsziffer	41	739

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

Haftungsausschluss

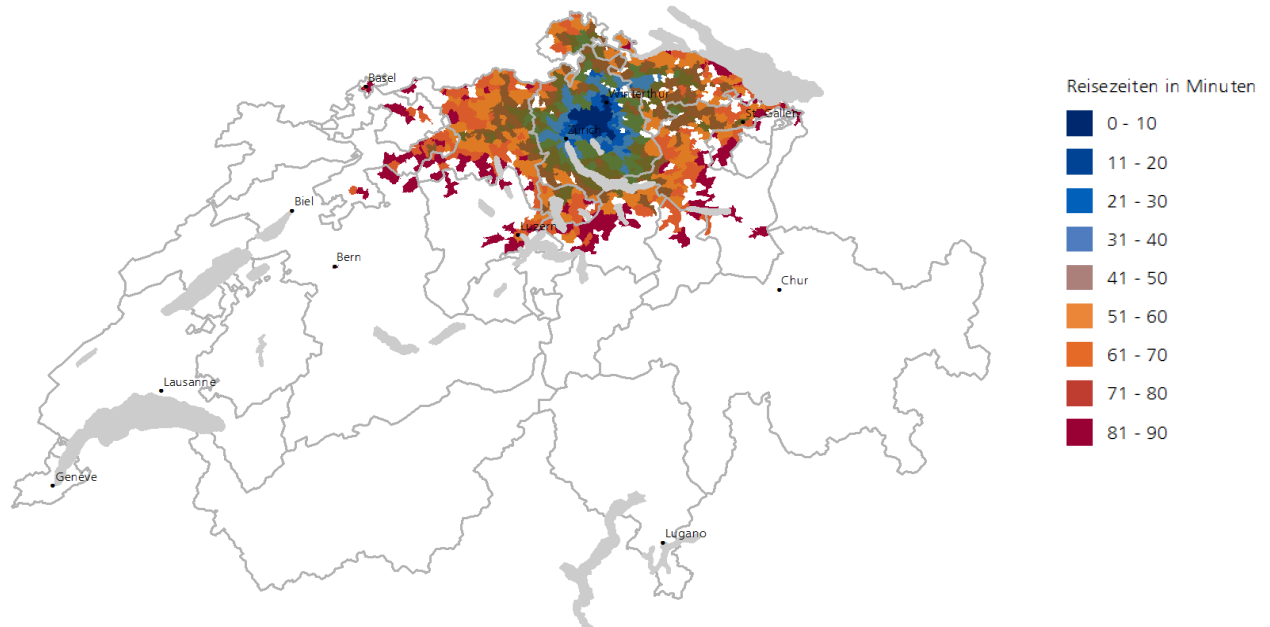
Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt

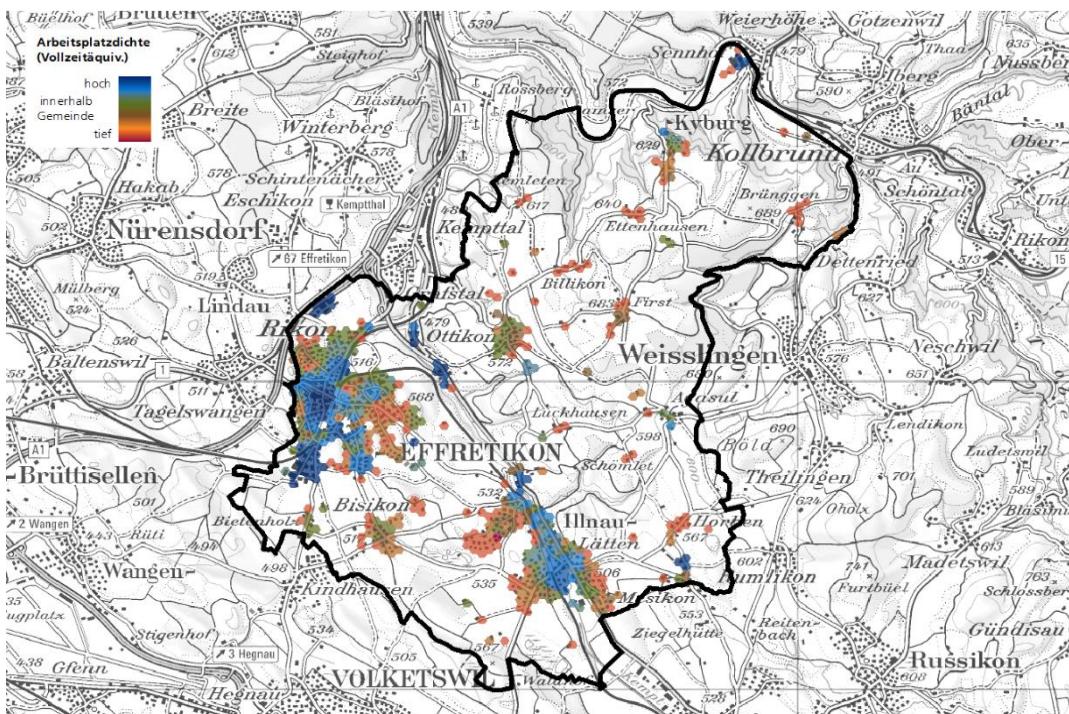
9.7. Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten

Illnau-Effretikon

Reisezeiten ÖV (öffentlicher Verkehr)



Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten

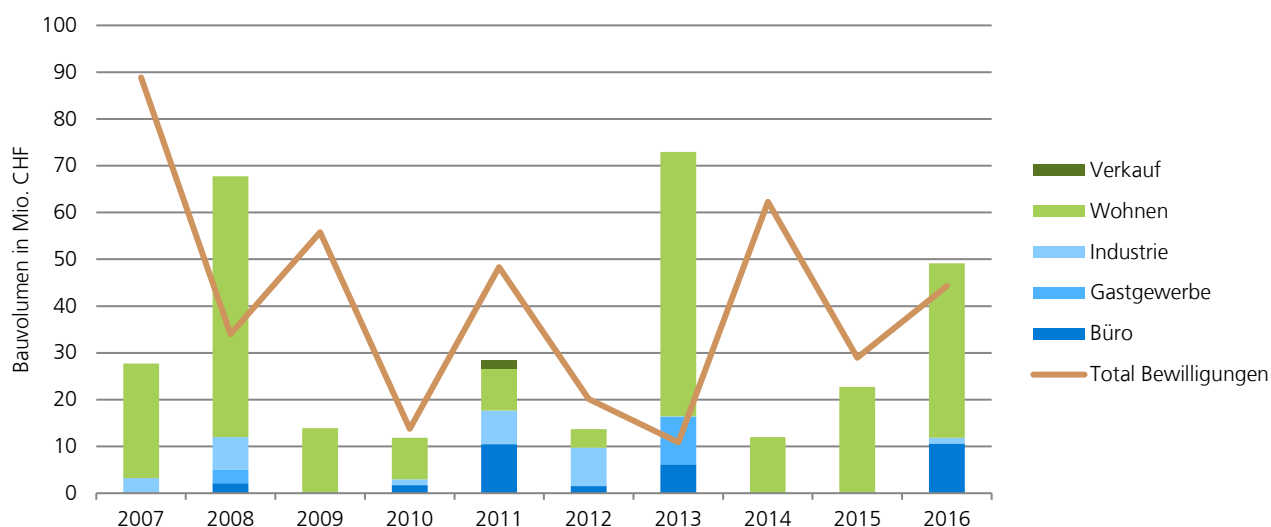


Demografie	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2016	16'796	8'419'550
Ausländeranteil	2016	26.3%	25.0%
Altersklasse 65+	2016	19.6%	18.1%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.5%	1.2%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 12-15
Arbeitsstätten absolut	2015	1'056	
Beschäftigte	2015	7'240	1.1%
Vollzeitäquivalente	2015	5'403	0.4%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 12-15
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2015	3.3%	-2.4%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2015	21.2%	-2.7%
Baugewerbe	2015	14.2%	1.1%
Handel, Verkehr und Lagerei	2015	23.5%	-2.0%
Information und Kommunikation	2015	3.0%	1.3%
Banken und Versicherungen	2015	1.5%	-4.5%
Wohnungswesen	2015	0.5%	-9.5%
Dienstleistungen für Unternehmen	2015	13.4%	7.1%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2015	15.3%	3.7%
Sonstige Dienstleistungen	2015	4.1%	4.1%

Gesuche (nach Nutzung) und Bewilligungen anhand Bauvolumen in Mio. CHF



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
Illnau-Effretikon	Rang 1 - 168	1 - 2255
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	10	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	30	41
Bevölkerungswachstum	137	1549
Beschäftigtenzuwachs	59	689
Unternehmensgründungsdynamik	121	1310

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt