



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0766
BESCHLUSS-NR. 2019-193
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**

BETRIFFT **Kauf Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon;**
Genehmigung Kaufrechtsvertrag und Ausübungserklärung

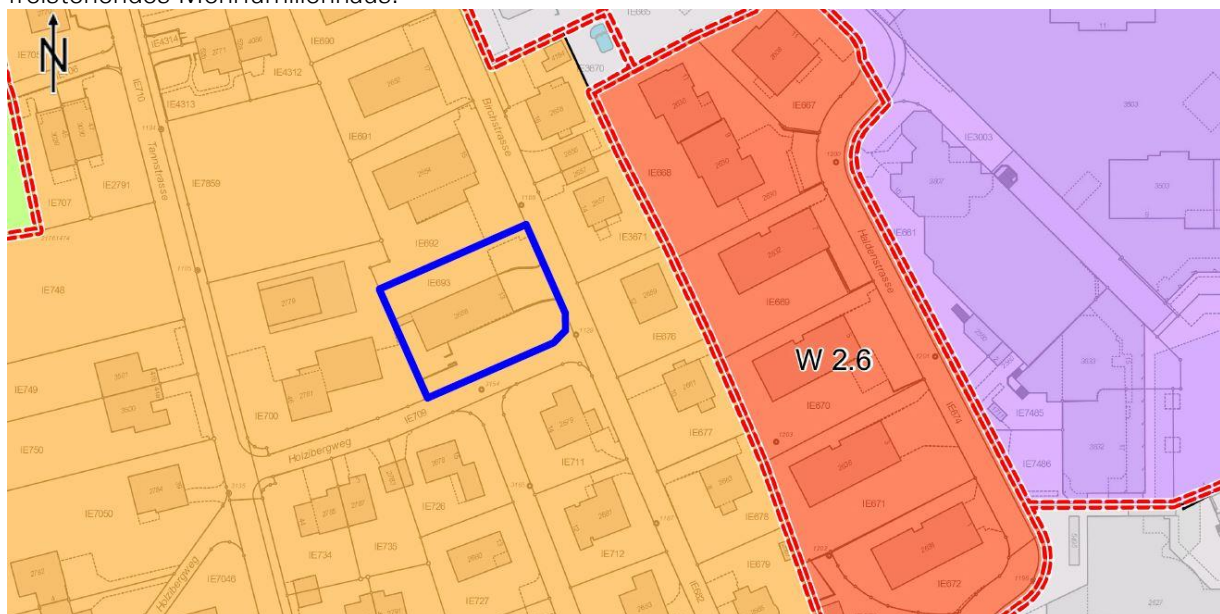
AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss 2019-192 hat der Stadtrat am 14. November 2019 den Verkauf der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 im Masterplangebiet Bahnhof West an die Bereuter Totalunternehmung AG genehmigt und das Geschäft zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.

Den strategischen Leitlinien des Stadtrats entsprechend, offeriert die Bereuter Totalunternehmung AG der Stadt im Sinne eines Tauschgeschäftes mit Geldausgleich ein Kaufrecht an der Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon.

OBJEKTDATEN KAT.-NR. IE693, BIRCHSTRASSE 13

Auf dem 915 m² umfassenden Grundstück in der Bauzone W 1.7 steht an attraktiver Lage ein 1952 erstelltes, freistehendes Mehrfamilienhaus.





BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0766

BESCHLUSS-NR. 2019-193

Die Immobilie umfasst fünf zweckmässig eingerichtete Wohnungen, drei Garagenboxen und zwei Aussenabstellplätze. Der jährliche Mietzins (Soll) liegt bei rund Fr. 120'000.-.

MIETEINHEIT	LAGE	BRUTTOWOHNFLÄCHE CA. M ²
5.5-Zi-Wohnung mit Garten	EG	160
3.5-Zi-Wohnung mit Balkon	1. OG links	90
2.5-Zi-Wohnung mit Balkon	1. OG rechts	68
3.5-Zi-Wohnung	DG	88
2.5-Zi-Wohnung (2019 realisiert)	DG	71

Die Immobilie ist nicht im Inventar schützenswerter Bauten eingetragen. Es sind keinerlei Hinweise auf allfällige Schadstoffbelastungen bekannt und keine wertvermindernden Dienstbarkeiten vorhanden.

ANGEBOT BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG

Die Bereuter Totalunternehmung AG bietet die Immobilie exklusiv der Stadt für 2.95 Mio. Franken an. Der Kauf erfolgt unter der Bedingung, dass der Verkauf der Grundstücke Kat.-Nr. IE7648 und IE183 im Masterplangebiet Bahnhof West, Baufeld E, vorgängig vollzogen ist.

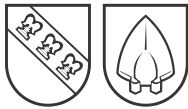
BEWERTUNG KAT.-NR. IE693, BIRCHSTRASSE 13

Zwecks einer neutralen Betrachtung liess die Stadt eine Bewertung der Immobilie Kat.-Nr. IE693 durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) erstellen.

Die Wohnungen sind marktkonform vermietet. Es handelt es sich um ein klassisches Renditeobjekt. Dementsprechend weist die Bewertung einen Ertragswert aus. Basis bilden geschätzte, marktübliche Mietwerte. Bei einer Bruttokapitalisierung des Mietwertes von 3.83 % ergibt sich ein unbereinigter Ertragswert von Fr. 3'008'000.-. Abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen weist die Bewertung einen bereinigten Ertragswert von Fr. 2'512'000.- aus.

Die Bereuter Totalunternehmung AG hat die Immobilie Ende 2017 für 2.45 Mio. Franken erworben. Seither hat sie rund 0.4 Mio. Franken investiert, insbesondere in den Einbau der zusätzlichen Dachwohnung.

Die Bewertung der ZKB basiert auf einer Bruttokapitalisierung von 3.83 %. Ein Vergleich mit der Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt, dass sich der Bruttokapitalisierungssatz bei Renditeobjekten laufend nach unten bewegt. Gemäss einer Zweitmeinung durch Markstahler Meier & Partner Immobilien, Effretikon, sind Mehrfamilienhäuser in dieser Grössenordnung insbesondere von privaten Investoren sehr gesucht. Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist momentan eine Bruttokapitalisierung sogar von unter 3 % marktfähig. Mit einer Anpassung des Bruttokapitalisierungssatzes auf 3.0 % steigt der bereinigte Ertragswert auf über 3.3 Mio. Franken.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0766

BESCHLUSS-NR. 2019-193

KAUFRECHTSVERTRAG KAT.-NR. IE693, BIRCHSTRASSE 13

Der Entwurf Kaufrechtsvertrag vom 16. Oktober 2019 zwischen der Bereuter Totalunternehmung AG und der Stadt umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

AUSÜBUNG KAUFRECHT

Das Kaufrecht kann nur unter der Bedingung ausgeübt werden, dass der Kaufvertrag über die Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 vollzogen wurde. Die Ausübungserklärung hat innert 60 Tagen nach dem Vollzug des vorangehend erwähnten Kaufvertrags zu erfolgen.

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 2'950'000.- und ist auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach Abgabe der Ausübungserklärung des Kaufrechtes.

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Davon ausgenommen ist die im Herbst 2019 eingebaute Dachwohnung. Die veräussernde Partei leistet Gewähr für Mängelfreiheit gemäss SIA-Norm 118.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Bereich Steuern bis zur Eigentumsübertragung provisorisch berechnen zu lassen und wird anlässlich der Eigentumsübertragung direkt an die Stadt überwiesen.

MIETVERHÄLTNISSE

Die Mietverhältnisse werden von der erwerbenden Partei übernommen.

FINANZRECHTLICHES

Die Immobilie Kat.-Nr. IE693 wird zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen, Konto 1084.00, bilanziert. Der Kauf liegt gemäss § 34 Ziffer 2b der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrates und erfolgt zulasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7040.002.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0766

BESCHLUSS-NR. 2019-193

SCHLUSSBETRACHTUNG

Für eine langfristige Stadtentwicklung ist der Stadtrat darauf angewiesen, strategisch wichtige Immobilien erwerben zu können. Viele Grundeigentümer sind jedoch nur verkaufsbereit, wenn ein Realersatz in Form einer anderen Immobilie angeboten wird. Dementsprechend ist der Stadtrat interessiert, zukünftig vermehrt Immobilien als potentielle Tauschobjekte zu halten. Aufgrund der attraktiven Lage in der Nähe des Masterplans Bahnhof West und dem allfälligen Entwicklungspotenzial zusammen mit benachbarten Liegenschaften erachtet der Stadtrat den Erwerb der Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon, als potentielles Tauschobjekt strategisch sinnvoll und er beurteilt das Angebot von 2.95 Mio. Franken als marktgerecht.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon, von der Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, zum Preis von Fr. 2'950'000.- gemäss Entwurf Kaufrechtsvertrag vom 16. Oktober 2019 wird genehmigt.
2. Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug und insbesondere mit der Abgabe der Ausübungserklärung des Kaufrechtes beauftragt.
3. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, die Immobilie Kat.-Nr. IE693 zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen zu bilanzieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Stadtschreiber
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.11.2019