

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

Impressum

Bewertungsbericht Nr.	2022-011721
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien, Herr Walter Tobler
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sarah Tanner
Datum	11.10.2022

Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon

Bewertungsobjekt

Mehrwertgutachten Baufeld C



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	3
3.	Objektdaten - Objekt 1	4
3.1.	Landrückwärtsrechnung	6
4.	Objektdaten - Objekt 2	10
4.1.	Landrückwärtsrechnung	12
5.	Mehrwertabgabe	18
6.	Zusammenfassung	19
7.	Anhang	20
7.1.	Lageplan	21
7.2.	Plan vermietbare Flächen	22
7.3.	Haftungsbeschränkung	23
7.4.	Definitionen	24
7.5.	Standort- und Marktinformationen Wohnen	26
7.6.	Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten	30

Management Summary

Mehrwertgutachten Baufeld C

Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon

Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss aktueller BZO	CHF	17'900'000
Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg	CHF	27'590'000
Mehrwertabgabe	CHF	2'400'000

Vorbehalte / Bemerkungen

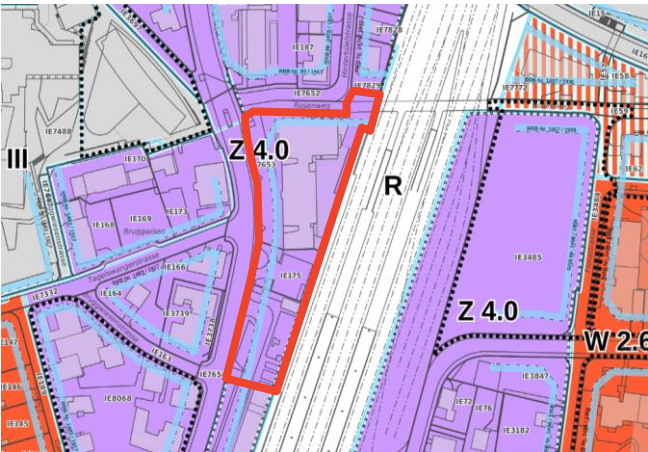
Die wirtschaftlichen Unsicherheiten (u.a. verursacht durch den Ukraine-Konflikt) führen aktuell zu Lieferengpässen bei Rohstoffen, Energie und Baumaterialien. Dadurch kann sich die Planung und Kalkulation von Bauvorhaben erschweren und unerwartete Kostensteigerungen verursachen.

Generell zu beachten ist, dass sich der Markt-/Richtwert massgeblich verändern kann, wenn ein bewilligtes Projekt vorliegt und/oder sich Änderungen bei den von uns getroffenen Annahmen ergeben.

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen auf rund CHF 2'400'000.

Landwert BZO	CHF	17'900'000
Landwert BZO pro m ²	CHF	3'869
Landwert Gestaltungsplan	CHF	27'590'000
Landwert Gestaltungsplan pro m ²	CHF	5'963

Baumasse BZO	4.0 m ³ /m ² zzgl. 0.2 m ³ /m ² Bonus
Baumasse GP	8.0m ³ /m ² zzgl. 0.8 m ³ /m ² Bonus
Grundstücksfläche total	4'627 m ²



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Gestaltungsplan bzw. Masterplan Baufeld C mit grossem Potenzial
Guter Nutzungsmix
Gute bis sehr gute Mikrolage für Geschäftsnutzung sowie Mietwohnungen

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Lärmimmissionen städtischer Zentren

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Interessantes Renditeobjekt für institutionelle Investoren

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Absorption von Geschäftsflächen wie auch Wohnungen infolge hoher Bautätigkeit in Effretikon
Baurisiken wie Verzögerungen, Lieferengpässe, Teuerung, etc.

Zürich, 11. Oktober 2022

*Skala: 5 = höchste Note / 1 = tiefste Note

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Mehrwertgutachten Baufeld C	
Adresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon	
Eigentümer	Mettler2Invest AG	
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien, Herr Walter Tobler	
Zweck	Mehrwertgutachten	
Experte	Sarah Tanner sarah.tanner@zkb.ch	044 292 55 05
Grundlagen	Übersicht vermietbare Flächen Vorprojekt Rosenweg	21.07.2022
	Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon	18.01.2018/ 14.11.2019
	Doku Sitzung baurechl. Rahmenbedingungen Hochhaus GP Rosenweg	13.05.2022
	Bau- und Zonenordnung Stadt Illnau-Effretikon	07.04.2022
	Übersicht Volumenberechnung Vorprojekt Rosenweg	14.06.2022
Besichtigungstermin	Selbständige Begehung der Parzelle	27.07.2022
Bewertungsstichtag		27.07.2022
Datum der Bewertung		11.10.2022

Vorbemerkung

Auftragsgemäss werden nachfolgende Werte zur Bestimmung des Mehrwertes ermittelt:

1. Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO (Objekt 1)
2. Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt
Gestaltungsplan Rosenweg (Objekt 2)

Gemäss Besprechung vom 12. Juli 2022 mit Tino Margadant (Mettler2Invest AG), Risha Mohanarajah (Mettler2Invest AG), Walter Tobler und Ivana Vallarsa (beide Stadt Illnau-Effretikon) wurden nachfolgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die gemäss BZO notwendige Parkierung wird nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die dafür erforderlichen Baukosten bzw. der Bauwert im Verhältnis zum Ertrag kostenneutral ausfallen und somit kein zusätzlicher Wert auf das Land entfällt.
- Für die Ermittlung des Wertes nach Planungsmassnahme wird auf die Übersicht "vermietbare Fläche Vorprojekt Rosenweg" abgestützt.
- Erforderliche Nebenflächen für Technik und Keller werden im UG approximativ berücksichtigt.
- Der zu erstellende Bushof sowie Nebenräume für Chauffeure und Chauffeurinnen konsumieren keine Baumasse.
- Allfällige bestehende Dienstbarkeiten werden in beiden Szenarien nicht berücksichtigt.
- Bei der Wertermittlung des Landwertes vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO wird der Arealbonus berücksichtigt.

2. Beurteilung Lage

Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Illnau-Effretikon	Pfäffikon				■	
Fazit Makrolage		4.0				

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

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter www.zkb.ch/gemeindeberichte

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück	Mehrheitlich recht ebene Flächen, je nach Szenario hohe Ausnützung					■
Erschliessung	Grundstücke sind voll erschlossen				■	
Zentralität	Zentralste Lage zwischen Bahnhof und Kreisel bei "Effi-Märt"					■
Erschl. öff. Verkehr	Am Bahnhof gelegen					■
Erschl. priv. Verkehr	Zufahrt über Bahnhofstrasse oder ggf. Hinterbühlstrasse/Rosenweg, guter Anschluss an Autobahnzufahrt				■	
Einkaufsmöglichkeiten	Grosses Angebot in der Nachbarschaft, weitere Geschäftsflächen auf Grundstücken geplant					■
Schulen	Kindergarten bis Sekundarschule im Ort vorhanden				■	
Freizeitangebot	Sport- und Freizeitanlagen sowie Vereinsangebote				■	
Immissionen	Gewisse Strassenverkehrs- und Bahnimmissionen vorhanden		■			
Passantenlage	Hohes Passantenaufkommen zwischen Effi-Märt und Bahnhof					■
Werbewirksamkeit	Sehr gute Werbewirksamkeit					■
Fazit Mikrolage	Für Mietwohnungen und Geschäftsflächen gute bis sehr gute Mikrolage, direkt nördlich des Bahnhofs Effretikon	4.5				

3. Objektdaten - Objekt 1

Bezeichnung	Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung		
Objektadresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Mettler2Invest AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7653	2'906 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE175	619 m²	Grundstück
	Kat. Nr. IE7830	1'102 m²	Anteil Grundstück
	Total	4'627 m²	Baufeld C
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung der beiden Szenarien wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge: - allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten - möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder - gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten). 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. Aufgrund des Gebäudealters der bestehenden Baute kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden. Allfällige ausserordentliche Massnahmen beim Rückbau sind in der Wertherleitung nicht berücksichtigt.		

Bauvorschriften	Zentrumszone Z4.0 plus Arealbonus 0.2 m ³ /m ²
Baumassenziffer	4.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche
Traufseitige Fassadenhöhe max.	18.00 m bzw. 21.50 m bei Arealbonus
Grenzabstände min.	5.00 m / 10.00 m
	Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.
Wohnanteil max.	Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80 % der zulässigen Nutzung betragen. Dabei sind Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, zulässig.
	In den Zentrumszonen sind in Erdgeschossteilen, die an einer Passantenlage liegen, und in Untergeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.
Zus. Baumassenziffer für überhohes EG in Hauptgebäuden (lichte Höhe mind. 3.4 m)	0.20 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche
Bemerkungen	Die zusätzliche Baumassenziffer gemäss Ziffer 4.4.1 kann bei Arealüberbauungen nicht in Anspruch genommen werden. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Die minimale Arealfläche bei Z 4.0 beträgt 4'000 m ² . Es gilt eine Baumassenziffer von 4.2 m ³ /m ² , wobei sich die traufseitige Fassadenhöhe auf 21.5 m erhöht.

3.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 1

Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. Vom voraussichtlichen Verkaufserlös/Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m³/m²	(4.0 m³/m² plus 0.2 m³/m² Arealbonus)
Kat. Nr.	IE7653	4'627 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	1'020	0.76	0%	-
EG	100%	1'020	0.76	100%	775
1. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
2. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
3. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
4. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
5. OG	100%	1'020	0.76	100%	775

Hauptnutzfläche	4'650
Gebäudegrundfläche	1'020

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen/Technik					
EG	Verkauf	775 m²	260	201'500	3.33%	6'055'040
1. OG	Büro/DL	140 m²	220	30'800	3.59%	856'930
1. OG	Wohnen	635 m²	280	177'800	3.17%	5'616'300
2. OG	Wohnen	775 m²	280	217'000	3.17%	6'854'530
3. OG	Wohnen	775 m²	280	217'000	3.17%	6'854'530
4. OG	Wohnen	775 m²	280	217'000	3.17%	6'854'530
5. OG	Wohnen	775 m²	280	217'000	3.17%	6'854'530
Ertragswert		4'650 m²		1'278'100	3.20%	39'946'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.00	1'020	100%	3'060	500	1'530'000
EG	4.00	1'020	100%	4'080	700	2'856'000
1. OG	3.30	1'020	100%	3'366	800	2'692'800
2. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
3. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
4. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
5. OG	3.20	1'020	100%	3'264	875	2'856'000
Total	21.90	7'140		22'338	780	17'431'800

Umgebungskosten	5.25%		915'170	
Baunebenkosten	5.50%		958'749	
Total			19'305'719	
Risiko und Gewinn	8.00%		1'544'458	
Mutmassliche Baukosten			20'850'000	
Ertragswert abzüglich Baukosten	4'627 m²	4'127	19'096'000	
Vorbereitungsarbeiten Grundstück	4'627 m²	100	-462'700	
Landwert total vor Diskontierung			18'633'000	
Landwert diskontiert	3 Jahre	1.35%	0.96057	17'898'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7653		4'627	3'869	17'900'000

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 einer Renditeliegenschaft mit Mietwohnungen und Geschäftsflächen als zweckmässig.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung inkl. Arealbonus für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung. Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise), wobei ein zweckmässiges Bebauungsszenario angenommen wird. Davon abweichende Mehr-, Minderausnützungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmegewilligungen, Ausnützungstransfers etc.) können erst nach einer detaillierten Projekterarbeitung und -bewilligung in eine Bewertung integriert werden.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkieranlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. 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)

Objekt 1

Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

Kapitalisierungssatz	Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	16%	2'748'226	
Umgebungsneuwert			144'282	
Neuwert der baulichen Anlagen			2'892'508	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.15%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.35%	142'293
Anteile in % vom Mietwert von			201'500	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.20%	12'090
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	12'090
	Instandhaltung	6.50%	0.22%	13'098
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	32.50% 30 Jahre Zyklus	0.36%	21'929
Bruttoertrag				201'500

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.33%

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	2%	420'076	
Umgebungsneuwert			22'054	
Neuwert der baulichen Anlagen			442'130	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.50%	21'423
Anteile in % vom Mietwert von			30'800	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.22%	1'848
	Betriebskosten	6.00%	0.22%	1'848
	Instandhaltung	7.00%	0.25%	2'156
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	35.00% 30 Jahre Zyklus	0.41%	3'525
Bruttoertrag				30'800

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.59%

Kapitalisierungssatz		Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	82 %		14'263'498	
Umgebungsneuwert				748'834	
Neuwert der baulichen Anlagen				15'012'332	
Basiszinssatz				1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				-0.10%	
Standortfaktor				0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.35%	
Nutzungsfaktor				0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz				2.25%	743'275
Anteile in % vom Mietwert von				1'045'800	
	Leerstandsrisiko	2.50%		0.08%	26'145
	Betriebskosten	6.00%		0.19%	62'748
	Instandhaltung	7.50%		0.24%	78'435
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	38.00%	30 Jahre Zyklus	0.41%	135'197
Bruttoertrag					1'045'800
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.17%	

4. Objektdaten - Objekt 2

Bezeichnung	Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg		
Objektadresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Mettler2Invest AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7653	2'906 m ²	Grundstück
	Kat. Nr. IE175	619 m ²	Grundstück
	Kat. Nr. IE7830	1'102 m ²	Anteil Grundstück
	Total	4'627 m ²	Baufeld C
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung der beiden Szenarien wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge: - allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten - möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder - gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten). 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. Aufgrund des Gebäudealters der bestehenden Baute kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden. Allfällige ausserordentliche Massnahmen beim Rückbau sind in der Wertherleitung nicht berücksichtigt.		
Bauvorschriften	Baufeld C Masterplan - Gestaltungsplan Rosenweg mit Hochhaus		
Baumassenziffer	8.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
	Maximal umbauter Raum = 37'015 m ³		
Gebäudehöhe	min. 50.00 m / max. 55.00 m		
Bemerkungen	Zuzüglich zu den 8.00 m ³ /m ² wird der kantonale Energiebonus von 0.8 m ³ /m ² gewährt.		



Visualisierung Gebäudehöhen (Quelle: Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West)

4.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei der vorliegenden Rückwärtsrechnung wird das Vorprojekt Rosenweg mit der Übersicht der vermietbaren Fläche sowie der Volumenberechnung als Basis verwendet. Vom voraussichtlichen Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	8.8 m³/m²	(8.0 m³/m² plus 0.8 m³/m² Energiebonus)
Kat. Nr.	IE7653	4'627 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	1'950			
EG	100%	510	0.71	100%	364
1. OG	100%	510	0.38	100%	194
2. OG	100%	755	0.78	100%	589
3. OG	100%	755	0.76	100%	572
4. OG	100%	697	0.78	100%	547
5. OG	100%	697	0.79	100%	548
6. OG	100%	683	0.77	100%	524
7. OG	100%	683	0.77	100%	524
8. OG	100%	683	0.77	100%	524
9. OG	100%	683	0.77	100%	523
10. OG	100%	683	0.77	100%	523
11. OG	100%	683	0.77	100%	523
12. OG	100%	683	0.76	100%	517
13. OG	100%	683	0.76	100%	517
14. OG	100%	683	0.76	100%	517
15. OG	100%	670	0.75	100%	505
16. OG	100%	670	0.75	100%	505
17. OG	100%	670	0.75	100%	505
18. OG	100%	683	0.74	100%	505
Hauptnutzfläche					9'526
Gebäudegrundfläche					510

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen / Technik					
EG	Verkauf	364 m²	260	94'640	3.40%	2'780'470
1. OG	Verkauf	194 m²	220	42'680	3.40%	1'253'920
2. OG	Büro/DL	589 m²	220	129'580	3.65%	3'550'080
3. OG	Büro/DL	572 m²	220	125'840	3.65%	3'447'610
4. OG	Büro/DL	271 m²	200	54'200	3.65%	1'484'910
4. OG	Wohnen	276 m²	280	77'280	3.18%	2'429'890
5. OG	Büro/DL	272 m²	200	54'400	3.65%	1'490'390
5. OG	Wohnen	276 m²	280	77'280	3.18%	2'429'890
6. OG	Büro/DL	122 m²	200	24'400	3.65%	668'480
6. OG	Wohnen	402 m²	280	112'560	3.18%	3'539'190
7. OG	Büro/DL	122 m²	200	24'400	3.65%	668'480
7. OG	Wohnen	402 m²	280	112'560	3.18%	3'539'190
8. OG	Büro/DL	122 m²	200	24'400	3.65%	668'480
8. OG	Wohnen	402 m²	280	112'560	3.18%	3'539'190
9. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
9. OG	Wohnen	432 m²	280	120'960	3.18%	3'803'300
10. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
10. OG	Wohnen	432 m²	285	123'120	3.18%	3'871'220
11. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
11. OG	Wohnen	432 m²	290	125'280	3.18%	3'939'140
12. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
12. OG	Wohnen	426 m²	295	125'670	3.18%	3'951'400
13. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
13. OG	Wohnen	426 m²	300	127'800	3.18%	4'018'370
14. OG	Büro/DL	91 m²	200	18'200	3.65%	498'620
14. OG	Wohnen	426 m²	305	129'930	3.18%	4'085'340
15. OG	Wohnen	505 m²	310	156'550	3.18%	4'922'350
16. OG	Wohnen	505 m²	315	159'075	3.18%	5'001'740
17. OG	Wohnen	505 m²	320	161'600	3.18%	5'081'130
18. OG	Wohnen	505 m²	325	164'125	3.18%	5'160'530
Ertragswert		9'526 m²		2'570'090	3.28%	78'316'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.30	1'950	100%	6'435	500	3'217'500
EG	3.64	510	100%	1'857	700	1'300'110
1. OG	3.20	510	100%	1'633	700	1'142'820
2. OG	3.20	755	100%	2'417	700	1'691'900
3. OG	3.21	755	100%	2'428	700	1'699'250
4. OG	2.80	697	100%	1'952	1'035	2'020'220
5. OG	2.80	697	100%	1'952	1'035	2'020'220
6. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
7. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
8. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
9. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
10. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
11. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
12. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
13. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
14. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
15. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
16. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
17. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
18. OG	3.20	683	100%	2'187	1'035	2'263'030
DG	3.20	179	100%	572	1'035	591'500
Total	62.16	14'896		44'276	894	39'591'170
Umgebungskosten				2.75%		1'088'757
Baunebenkosten				5.50%		2'177'514
Total						42'857'441
Risiko und Gewinn				12.00%		5'142'893
Mutmassliche Baukosten						48'000'000
Ertragswert abzüglich Baukosten				4'627 m²	6'552	30'316'000
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				4'627 m²	175	-809'730
Landwert total vor Diskontierung						29'506'000
Landwert diskontiert			5 Jahre	1.35%	0.93515	27'593'000
				m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7653				4'627	5'963	27'590'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans bis zur Projektrealisierung berücksichtigen wir eine Wartefrist von 5 Jahren.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Es wird ein Hochhaus als Renditeliegenschaft mit Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss vorliegenden Vorprojekt Rosenweg erstellt.
4. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
5. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkieranlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht.

Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.

Vorbehalte

Die vermietbare HNF je Nutzung wurde der Übersicht "vermietbare Fläche Vorprojekt Rosenweg" entnommen, wobei die vermietbare Fläche im Untergeschoss auftragsgemäss nicht dazugezählt wird. Hingegen werden approximative Flächen für Technik und Nebenräume ermittelt und berücksichtigt.

Geschossfläche approximativ aus den vorliegenden Unterlagen gemessen bzw. gem. Anhang Plan vermietbare Flächen approx. berechnet.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

Kapitalisierungssatz		Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	5%		2'115'358	
Umgebungsneuwert				58'172	
Neuwert der baulichen Anlagen				2'173'530	
Basiszinssatz				1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				-0.10%	
Standortfaktor				0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.35%	
Nutzungsfaktor				0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz				2.40%	96'825
Anteile in % vom Mietwert von				137'320	
	Leerstandsrisiko	6.00%		0.20%	8'239
	Betriebskosten	6.00%		0.20%	8'239
	Instandhaltung	6.50%		0.22%	8'926
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.00%	30 Jahre Zyklus	0.37%	15'091
Bruttoertrag					137'320

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.40%

Kapitalisierungssatz		Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	21%		8'417'373	
Umgebungsneuwert				231'478	
Neuwert der baulichen Anlagen				8'648'851	
Basiszinssatz				1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				-0.10%	
Standortfaktor				0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.35%	
Nutzungsfaktor				0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz				2.50%	374'254
Anteile in % vom Mietwert von				546'420	
	Leerstandsrisiko	6.00%		0.22%	32'785
	Betriebskosten	6.00%		0.22%	32'785
	Instandhaltung	7.25%		0.26%	39'615
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	34.00%	30 Jahre Zyklus	0.45%	66'980
Bruttoertrag					546'420

Brutto-Kapitalisierungssatz 3.65%

Kapitalisierungssatz		Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	73%		29'058'439	
Umgebungsneuwert				799'107	
Neuwert der baulichen Anlagen				29'857'546	
Basiszinssatz				1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				-0.10%	
Standortfaktor				0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko				0.35%	
Nutzungsfaktor				0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz				2.25%	1'334'517
Anteile in % vom Mietwert von				1'886'350	
	Leerstandsrisiko	3.00%		0.10%	56'591
	Betriebskosten	6.00%		0.19%	113'181
	Instandhaltung	7.50%		0.24%	141'476
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	34.00%	30 Jahre Zyklus	0.41%	240'585
Bruttoertrag					1'886'350
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.18%	

5. Mehrwertabgabe

Gemäss BZO, Art. 12 beträgt die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes.

	in CHF
Landwert nach Planungsmassnahme anhand Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg	27'590'000
./. Landwert vor Planungsmassnahme / nach BZO	-17'900'000
Mehrwert	9'690'000
./. Reduktion gemäss BZO um CHF 100'000	-100'000
Mehrwert reduziert	9'590'000

Mehrwertabgabe	25%	von	9'590'000	2'397'500
-----------------------	------------	------------	------------------	------------------

6. Zusammenfassung

Objekt 1

Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

Landwert	CHF	17'900'000
----------	-----	------------

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

Landwert	CHF	27'590'000
----------	-----	------------

Mehrwert

Mehrwert (reduziert)	CHF	9'590'000
----------------------	-----	-----------

Mehrwertabgabe	CHF	2'400'000
----------------	-----	-----------

Bemerkungen

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen auf rund CHF 2'400'000.

Vorbehalte

Generell zu beachten ist, dass sich der Landwert massgeblich verändern kann, wenn ein bewilligtes Projekt vorliegt und/oder sich Änderungen bei den von uns getroffenen Annahmen ergeben.

Zürich, 11. Oktober 2022

STA/swü

Zürcher Kantonalbank

Immobilien-Dienstleistungen

Monika Bürgi Geng

Leiterin Immobilien-Dienstleistungen

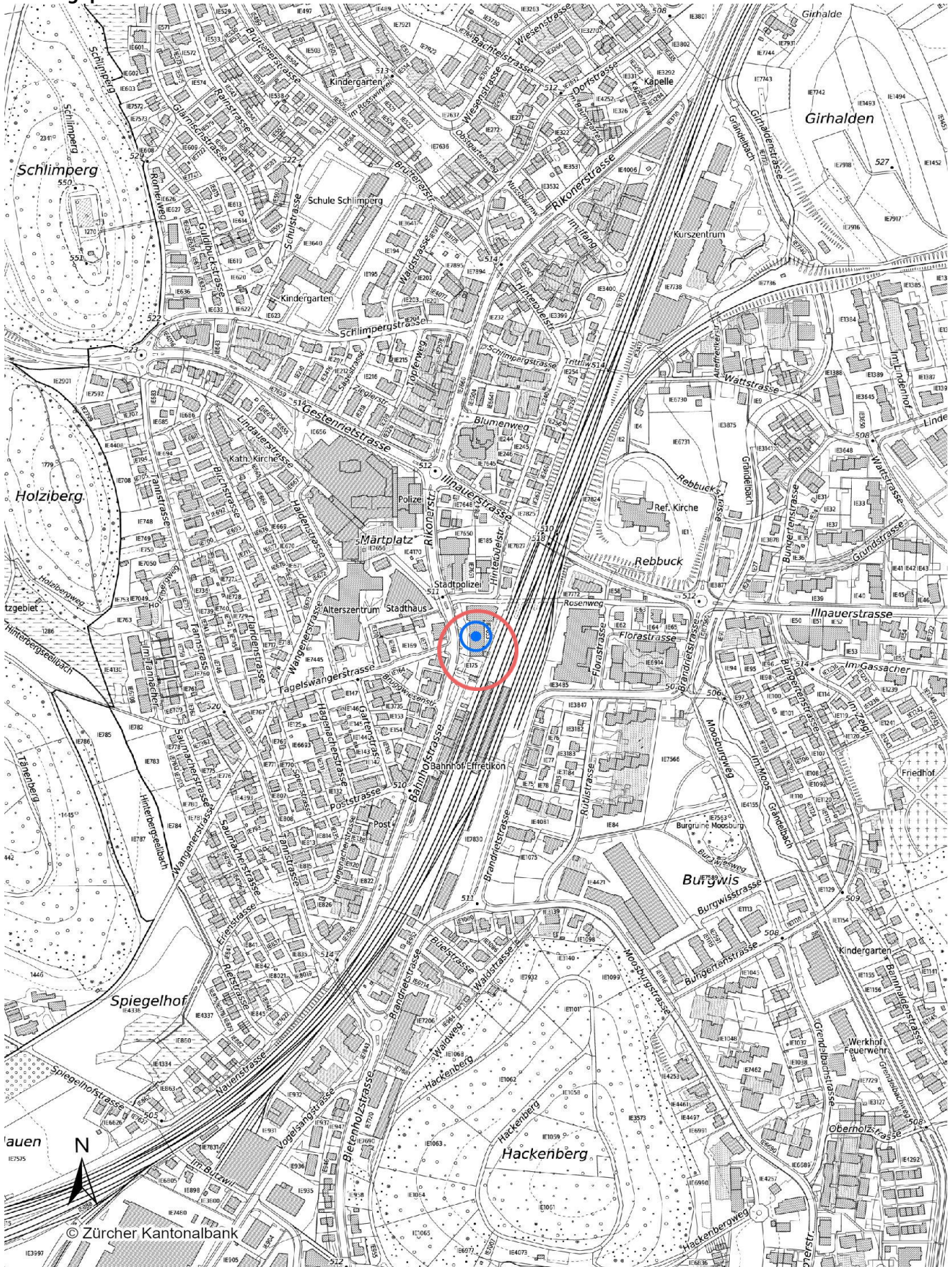
Sarah Tanner

Leiterin Bewertungen Nord-Ost

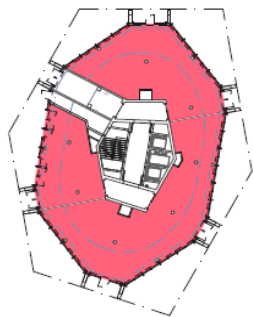
7. Anhang



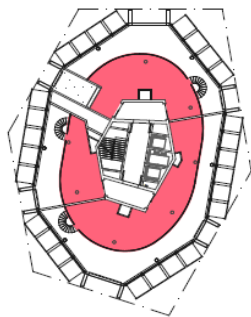
7.1. Lageplan



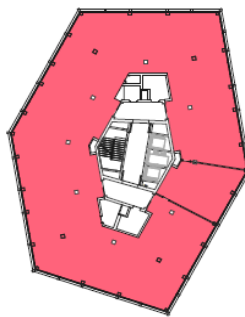
7.2. Plan vermietbare Flächen



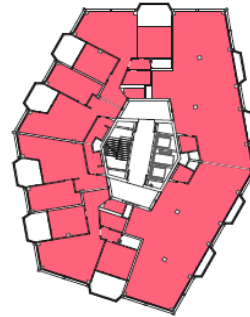
0. EG



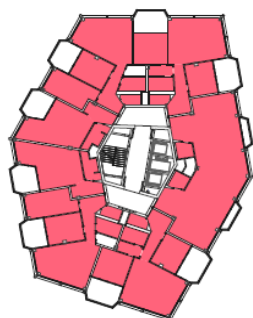
1. OG



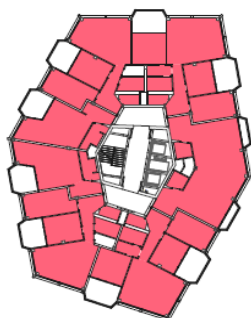
RG 2-3



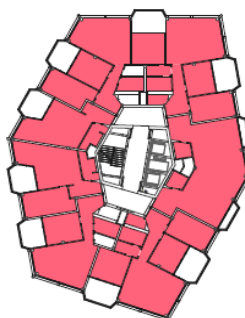
RG 4-5



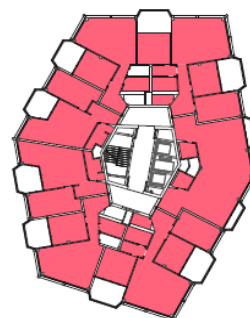
RG 6-8



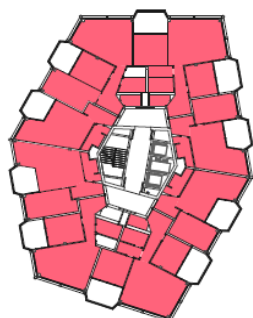
RG 9-11



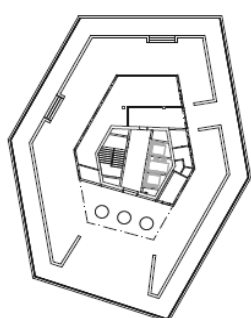
12. OG



RG 13-14



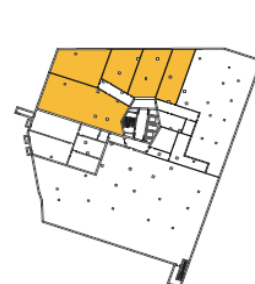
RG 15-18



DG



1. UG 1:1000



2. UG 1:1000

7.3. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Eine öffentliche Wiedergabe des Bewertungsberichtes oder Teilen davon (z.B. als Bestandteil einer Verkaufsdokumentation) ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen.

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.

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.

Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren, Radonbelastungen oder elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Quellenangabe

Der Bewertungsbericht basiert auf internen und externen Datenquellen, die zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, Daten von Wüest Partner AG sowie öffentlich zugängliche Informationen wie Kartenmaterial von map.geo.admin.ch (Geodaten und Geodienste von swisstopo), Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI, usw.

7.4. Definitionen

Diese Bewertung entspricht Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie von RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), und der Verbände SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards von TEGoVA und IVSC.

Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank bestätigt, dass bei diesem Auftrag keine Interessenkonflikte jeglicher Art bestehen und dass die Bewertung den üblichen Compliance-Anforderungen entspricht.

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.

Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern und -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 Nutzungspotenzial, 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 Mietzinse 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 Leerstandsrisiken.

Die Mietwerte werden in der Bewertung real abgebildet. Der Kapitalisierungssatz (brutto) wird um die Inflation bereinigt. Der Aufbau des Realzinssatzes entspricht demjenigen, wie er innerhalb der Zürcher Kantonalbank angewendet wird.

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 Veräußerlichkeit 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 Veräußerlichkeit 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.

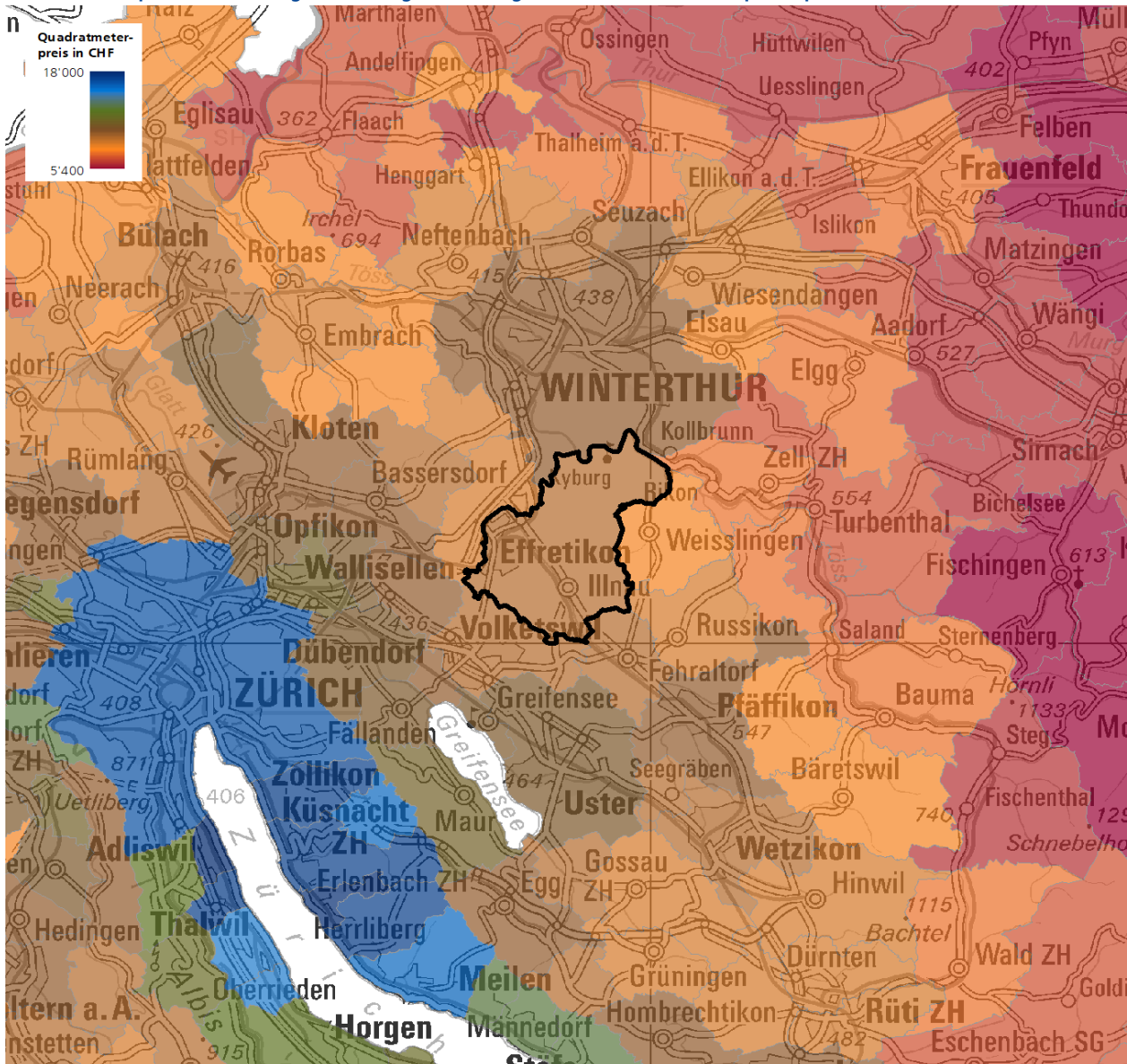
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen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

Die Veräußerlichkeit 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.

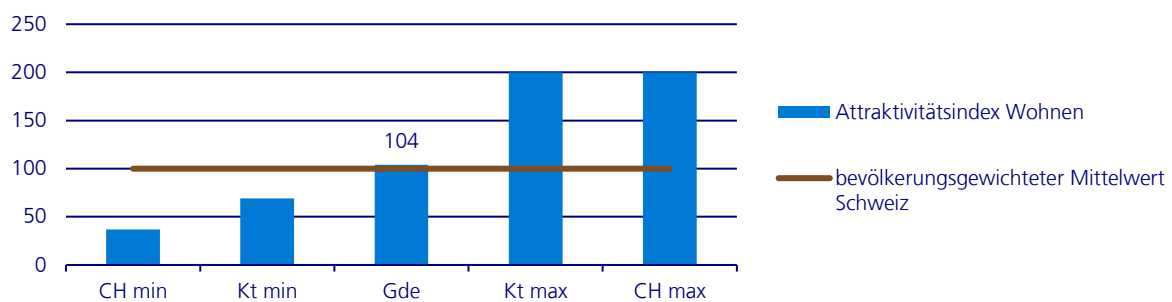
7.5. Standort- und Marktinformationen Wohnen

Illnau-Effretikon

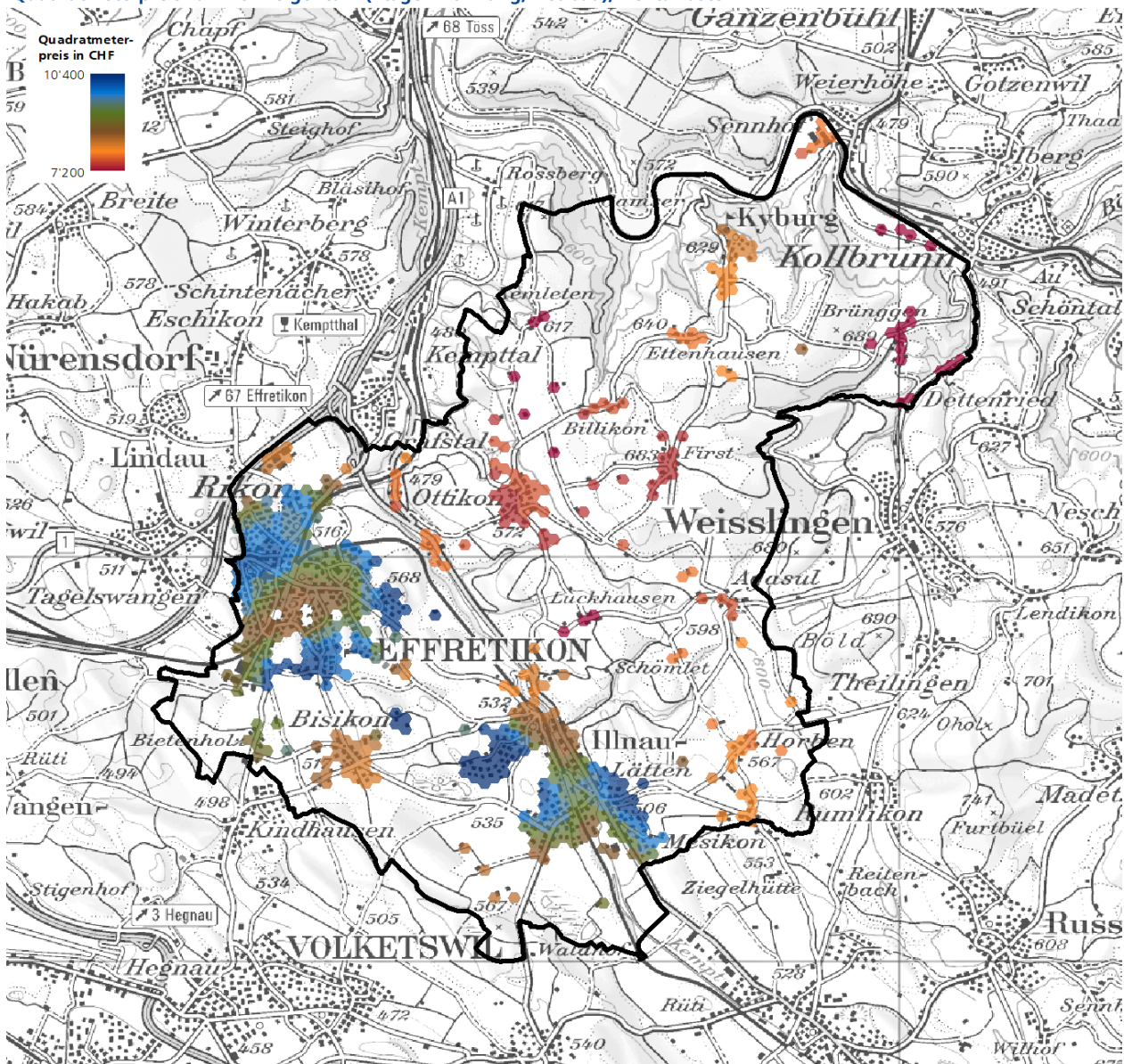
Quadratmeterpreis für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Durchschnittspreise pro Gemeinde



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.

Datenbasis der vorstehenden Grafiken Q4/2021

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

Berechnungen ZKB

919'500

689'100

Berechnungen ZKB

104

(Schweiz = 100)

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

Demografie**Jahr****Illnau-Effretikon****Schweiz**

Bevölkerungsstand

2020

17'352

8'670'300

Ausländeranteil

2020

27.5%

25.5%

Altersklasse 65+

2020

19.5%

18.8%

Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren

0.7%

0.8%

Wirtschaftsstruktur**Jahr****Illnau-Effretikon****Wachstum p.a. 16-19**

Arbeitsstätten absolut

2019

1'076

Beschäftigte

2019

7'151

0.8%

Vollzeitäquivalente

2019

5'206

0.1%

Einkommensklasse**Jahr Illnau-Effretikon****Kanton****Schweiz**

Reineinkommen < CHF 50'000

2018

38.0%

33.0%

38.4%

Reineinkommen CHF 50'000 - CHF 75'000

2018

29.6%

26.9%

27.8%

Reineinkommen > CHF 75'000

2018

32.5%

40.2%

33.8%

Mittleres Reineinkommen in CHF

2018

35'384

44'233

38'337

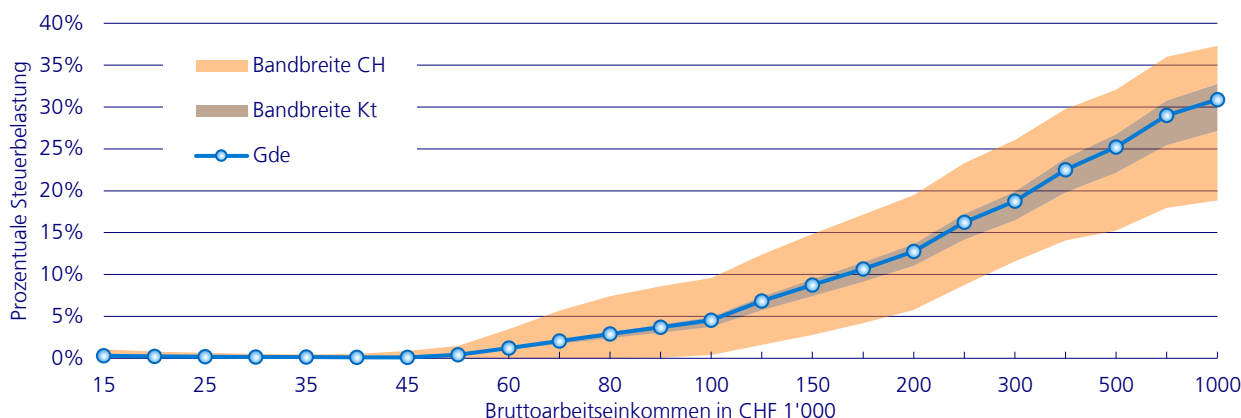
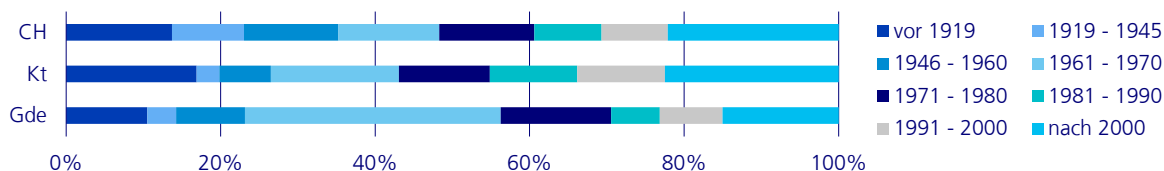
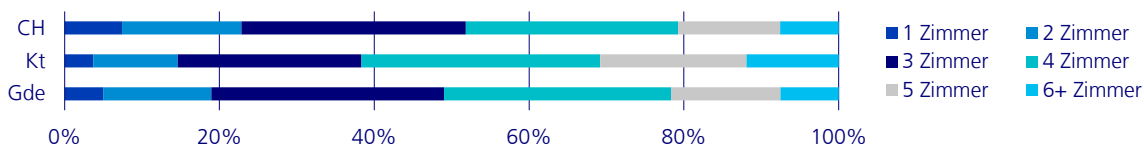
Einkommensindex

2018

92

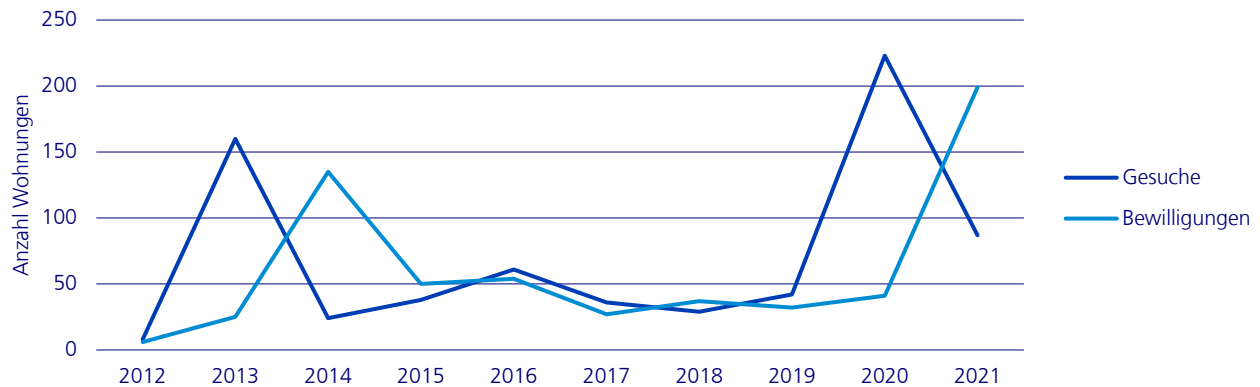
115

100

Steuerbelastung**Einkommenssteuer natürliche Personen, Verheiratete mit 2 Kindern****Stand 2019****Wohnungsstruktur****Verteilung nach Baujahr****Stand 2021****Verteilung nach Zimmern**

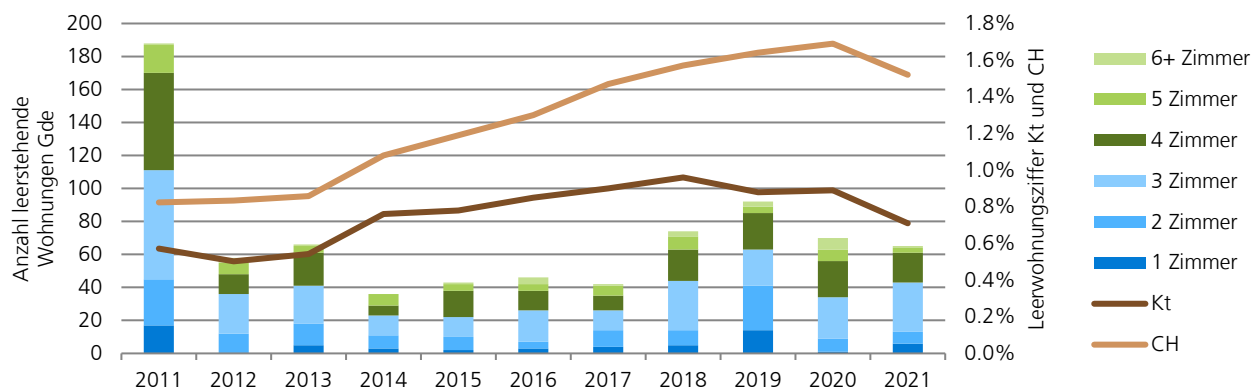
Bautätigkeit

Gesuche und Bewilligungen (Anzahl Wohnungen)



Leerstand

Leerstehende Wohnungen



Zusammenfassende Bewertung

	Kanton	Schweiz
	Rang 1 - 162	1 - 2148
Attraktivitätsmass Wohnen	67	271
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	11	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	25	34
Bevölkerungswachstum	88	912
Beschäftigtenzuwachs	118	1545
Kaufkraft	137	934
Niedrige Steuerbelastung (Verheiratete mit 2 Kindern)	85	199
Anteil neu erstellter Wohnungen	141	1620
Niedrige Leerwohnungsziffer	44	527

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.

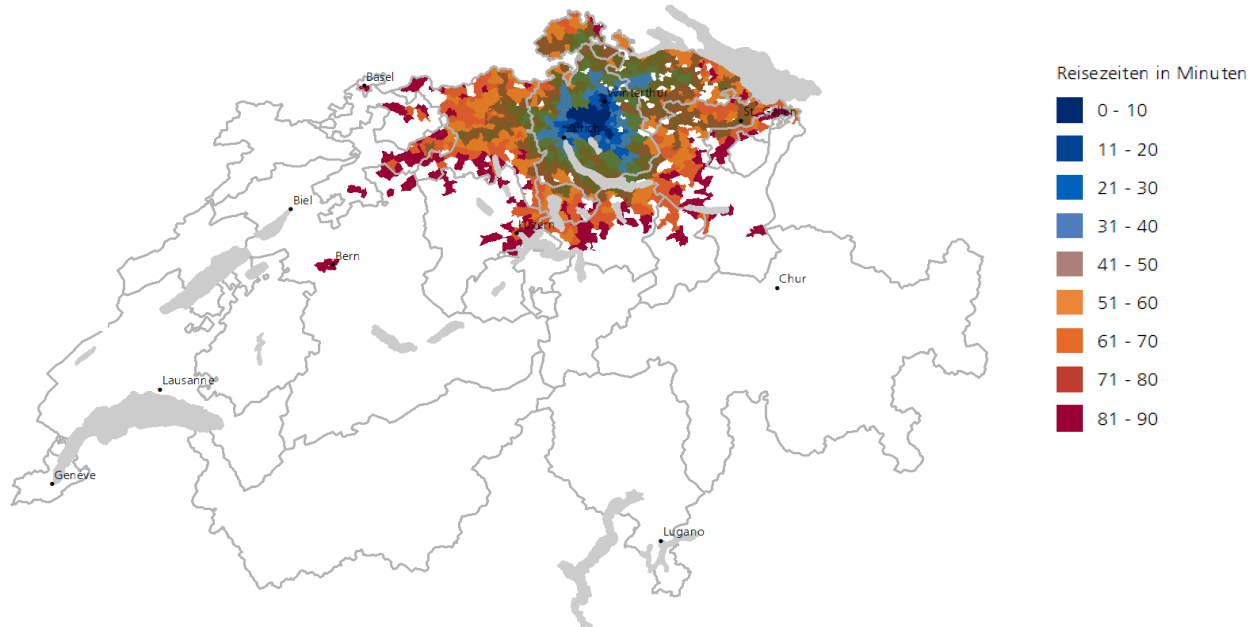
Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt

Version März 2022

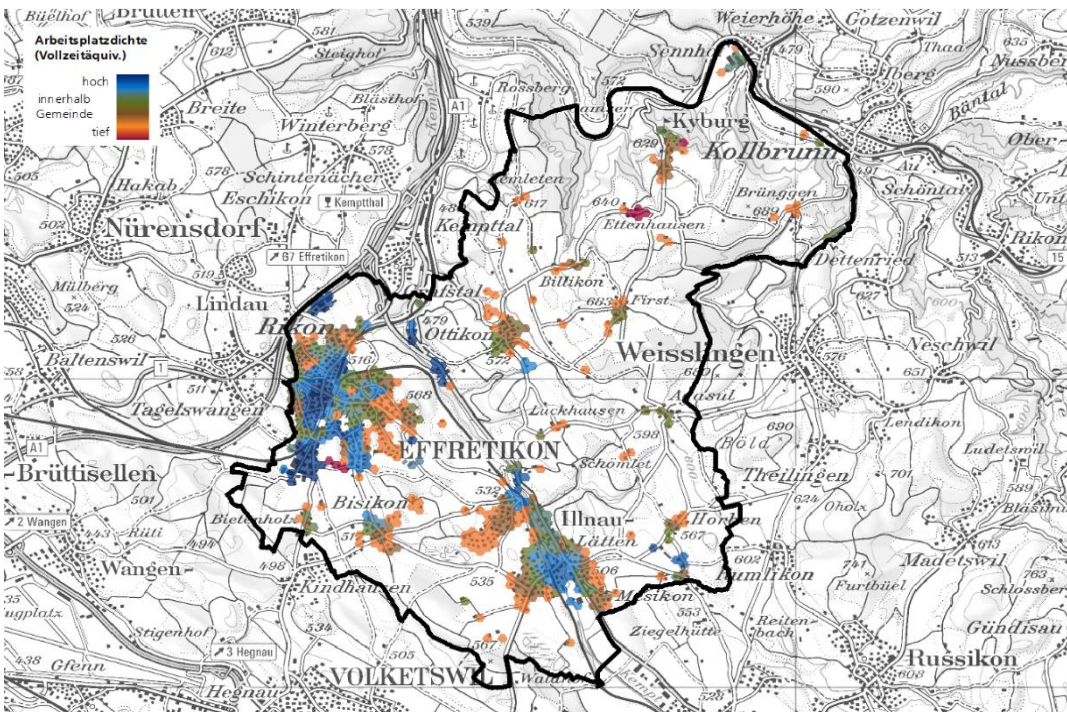
7.6. Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten

Illnau-Effretikon

Reisezeiten ÖV (öffentlicher Verkehr)



Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten



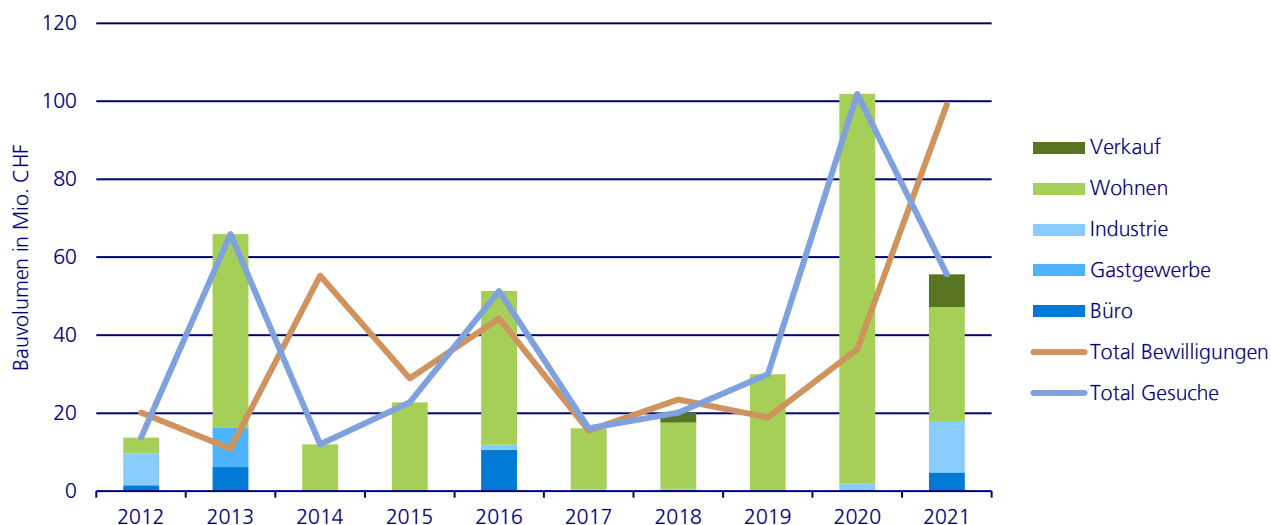
Datenbasis der vorstehenden Grafiken Q4/2021

Demografie	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2020	17'352	8'670'300
Ausländeranteil	2020	27.5%	25.5%
Altersklasse 65+	2020	19.5%	18.8%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.7%	0.8%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 16-19
Arbeitsstätten absolut	2019	1'076	
Beschäftigte	2019	7'151	0.8%
Vollzeitäquivalente	2019	5'206	0.1%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 16-19
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2019	2.8%	-3.5%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2019	16.0%	-5.9%
Baugewerbe	2019	15.4%	0.2%
Handel, Verkehr und Lagerei	2019	23.5%	0.0%
Information und Kommunikation	2019	3.6%	3.3%
Banken und Versicherungen	2019	1.2%	-2.2%
Wohnungswesen	2019	0.5%	-4.7%
Dienstleistungen für Unternehmen	2019	14.3%	2.7%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2019	18.1%	3.5%
Sonstige Dienstleistungen	2019	4.6%	5.8%

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



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
Illnau-Effretikon	Rang 1 - 162	1 - 2148
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	11	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	25	34
Bevölkerungswachstum	88	912
Beschäftigtenzuwachs	118	1545
Unternehmensgründungsdynamik	87	760

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

Version März 2022