

Bewertungsbericht

Mehrwertgutachten Baufeld E

Hinterbüelstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon



Impressum

Bewertungsbericht 2024-010257
Auftraggeber Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien,
Herr Walter Tobler
Beauftragte Zürcher Kantonalbank
[Immobilien-Dienstleistungen](#)
Experte Isabel Raggl
Datum 23.04.2024



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	3
3.	Objektdaten - Objekt 1	5
3.1.	Landrückwärtsrechnung	7
4.	Objektdaten - Objekt 2	11
4.1.	Landrückwärtsrechnung	12
5.	Objektdaten - Objekt 3	16
5.1.	Landrückwärtsrechnung	17
6.	Nachhaltigkeit	22
7.	Mehrwertabgabe	23
8.	Zusammenfassung	24
9.	Anhang	26
9.1.	Lageplan	27
9.2.	Neuer Bestand Baufelder	28
9.3.	Haftungsbeschränkung	29
9.4.	Definitionen	30

Profil (SWOT-Analyse)

Stärken (objektbezogen, "intern")

Guter Nutzungsmix
Sehr gute Makrolage
Gute, zentrale Mikrolage für Geschäftsflächen sowie Mietwohnungen

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Lärmimmissionen städtischer Zentren

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Interessantes Renditeobjekt für Investoren

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

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

Zürich, 23. April 2024

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Mehrwertgutachten Baufeld E	
Adresse	Hinterbuelstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon	
Kunde/Eigentümer	Bereuter Totalunternehmung AG und Stadt Illnau-Effretikon	
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien, Herr Walter Tobler	
Zweck	Mehrwertgutachten	
Experte	Isabel Raggl isabel.raggl@zkb.ch	044 292 55 09
Grundlagen	Richtprojekt Baufeld E1 + E2	15.12.2023
	Überarbeitung Studienauftrag Baufelder E1 + E2	30.11.2023
	Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon	18.01.2018/ 14.11.2019
	Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier Hinterbuel-Süd	09.05.2023
	Pläne alter und neuer Bestand Grundstücke	30.03.2023
	Nutzflächenangaben Vorprojekt	21.03.2024
	Geschossflächen- und Baumassenberechnung Vorprojekt	19.03.2024
Besichtigungstermin	Selbständige Begehung der Parzellen	19.03.2024
Bewertungstichtag		19.03.2024
Datum der Bewertung		23.04.2024

Vorbemerkung

Auftragsgemäss werden nachfolgende Werte zur Bestimmung des Mehrwertes ermittelt:

1. Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO über gesamtes Baufeld E (Objekt 1)
2. Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1 (Objekt 2)
3. Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2 (Objekt 3)

Gemäss Besprechung vom 19.03.2024 mit Herrn Walter Tobler und Frau Ivana Vallarsa, beide Stadt Illnau-Effretikon, Frau Amara Ademoglu und Herrn Tino Margadant, beide Mettler Entwickler AG, sowie Herrn Marco Bereuter und Herrn Marco Calabresi, beide Bereuter TU AG, 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 eingereichte Geschoss- und Nutzflächenübersicht abgestützt.
 - Erforderliche Nebenflächen für Technik und Keller werden im UG approximativ berücksichtigt.
 - Allfällige bestehende Dienstbarkeiten werden nicht berücksichtigt.
 - Bei der Wertermittlung des Landwertes vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO wird der Arealbonus berücksichtigt.

 - Die Grundstücksflächen werden gemäss dem neuen Bestand des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers Hinterbüel-Süd bzw. der eingereichten Aufstellung vom 21.03.24 übernommen.
 - Die Kosten für die Landumlegung und Erschliessung werden nicht berücksichtigt.
-

2. Beurteilung Lage

Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Illnau-Effretikon	Pfäffikon					■
Fazit Makrolage		4.7				

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 auf der Homepage unter www.ilef.ch ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter <https://www.zkb.ch/sfbaif/files/gemeindeinfo/296.pdf>



Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gesamtrating Mikrolage	Für Mietwohnungen und Geschäftsflächen gute Mikrolage beim Zentrumskreislauf und gegenüber des Einkaufszentrums Effi-Märt sowie in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof Effretikon.				■	
Fazit Mikrolage		4.0				

Gelände, Sicht und Klima

Hangneigung	Flaches Gelände < 3°
Exposition	Keine Exposition
Sonnenscheindauer Sommer	15.2 h
Sonnenscheindauer Winter	7.8 h
Seesicht	Keine bis gering
Bergsicht	Mittel

Immissionen

Bahnlärm (Tag)	36.0 dB(A)
Strassenlärm (Tag)	64.0 dB(A)
Fluglärm	Mikrolage nicht in relevanter Weise von Fluglärm betroffen
Sendeanlage	43 m Distanz
Hochspannungsleitung	1'097 m Distanz

Infrastruktur

Zentrum	10 m Distanz
Schule/Kindergarten	287 m Distanz
Einkaufsmöglichkeiten	54 m Distanz
Haltestelle ÖV	80 m Distanz
ÖV-Güteklasse	A (sehr gute Erschliessung)
Hauptstrasse	10 m Distanz
Bahnhof	276 m Distanz
Autobahnauffahrt	1'529 m Distanz
Parkhaus	55 m Distanz
Erholungsraum/Natur	425 m Distanz
See	4'838 m Distanz
Fluss	1'291 m Distanz

Clustering

Nahversorgung	238	Hohe Dichte
Beschäftigungsgrad (3. Sektor)	5'098	Hohe Dichte
Beschäftigungsgrad (2. Sektor)	226	Unterdurchschnittliche Dichte
Clustering Verkauf	1'360	Hohe Dichte
Clustering Büro	3'963	Hohe Dichte
Passantenpotenzial		9'136 Potenzial
Werbewirksamkeit		Einsicht von Hauptstrasse

Erläuterungen

Die Distanzangaben verstehen sich als Entfernung der Luftlinie in Metern. Die Entfernung Zentrum bezieht sich dabei auf das nächstgelegene, grössere Zentrum mit entsprechender Infrastruktur.

dB(A) ist die Abkürzung für Dezibel mit der Frequenzbewertungskurve A (Zimmerlautstärke meist zwischen 50-60 dB(A) als Referenzwert).

Die ÖV-Güteklasse ist ein Indikator der Erschliessungsgüte eines Gebietes. Sie wird vom Amt für Raumentwicklung berechnet.

Die Angabe der Dichte (Kerndichte) zeigt, wie viele Punkte (z.B. Nahversorgungseinrichtungen, Beschäftigte im Dienstleistungssektor, Beschäftigte im Verkauf etc.) in der Nachbarschaft vorhanden sind.

Das Passantenpotenzial beschreibt das Potenzial an Passanten während eines Tages (8-20 Uhr), berechnet aus einem Agenten-basierten Modell. Es erfolgt eine relative Einschätzung innerhalb der Gemeinde/Makrolage.

3. Objektdaten - Objekt 1

Bezeichnung	Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung Baufeld E	
Objektadresse	Hinterbüelstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon	
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon
Kunde/Eigentümer	Bereuter Totalunternehmung AG und Stadt Illnau-Effretikon	
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7648	750 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE7649	941 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE7650	1'293 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE7651	1'679 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Kat. Nr. IE183	73 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE184	546 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE185	986 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE186	429 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Kat. Nr. IE187	496 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Total	7'193 m² Grundstück alter Bestand
	Kat. Nr. neu I	4'505 m ² Grundstück / Baufeld E2
	Kat. Nr. IE7651	1'679 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Kat. Nr. neu IV	462 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Total	6'646 m² Grundstück neuer Bestand
	Relevante Grundbucheinträge	<p>Aufgrund des neuen Erschliessungsplans Hinterbüel-Süd reduziert sich das Areal um 547 m² auf neu 6'646 m² (Quelle: eingereichte Aufstellung vom 21.03.24 sowie Erschliessung Hinterbüel-Süd, Seite 27 "Neuzuteilung" vom 09.05.2023 und Plan neuer Bestand vom 30.03.2023, siehe Anhang)</p> <p>Für die Wertermittlung der Szenarien wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.</p>

Bauvorschriften	Zentrumszone Z4.0 plus Arealbonus 0.2 m ³ /m ²
Baumassenziffer	4.00 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche
Taufseitige Fassadenhöhe max.	18.00 m bzw. 21.50 m bei Arealbonus Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die traufseitige Fassadenhöhe, frei.
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. 3.40 m)	0.20 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche
Bemerkungen	Die zusätzliche Baumassenziffer für ein überhohes EG 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 4.20 m ³ /m ² , wobei sich die traufseitige Fassadenhöhe auf 21.50 m erhöht.

3.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 1

Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung Baufeld E

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wird die Landrückwärtsrechnung (Residualwertmethode) angewendet. Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. 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 wird unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife anhand interner und externer Vergleichsdaten plausibilisiert.

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m ³ /m ²	(4.0 m ³ /m ² plus 0.2 m ³ /m ² Arealbonus)
Kat. Nr.	diverse	6'646 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
UG	0%	1'400			
EG	100%	1'400	0.76	100%	1'064
1.OG	100%	1'400	0.76	100%	1'064
2.OG	100%	1'400	0.76	100%	1'064
3.OG	100%	1'400	0.76	100%	1'064
4.OG	100%	1'400	0.76	100%	1'064
5.OG	100%	1'400	0.76	100%	1'064

Hauptnutzfläche	6'384
Gebäudegrundfläche	1'400

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen/Technik					
EG	Verkauf	1'064 m ²	260	276'640	3.54%	7'809'290
1.OG	Büro/DL	213 m ²	220	46'860	3.77%	1'241'770
1.OG	Wohnen	851 m ²	290	246'790	3.31%	7'447'740
2.OG	Wohnen	1'064 m ²	290	308'560	3.31%	9'311'860
3.OG	Wohnen	1'064 m ²	290	308'560	3.31%	9'311'860
4.OG	Wohnen	1'064 m ²	290	308'560	3.31%	9'311'860
5.OG	Wohnen	1'064 m ²	290	308'560	3.31%	9'311'860

Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung)	6'384 m ²	1'804'530	3.36%	53'746'000
--	----------------------	-----------	-------	------------

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	Gebäudekosten in CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.00	1'400	100%	4'200	500	2'100'000
EG	4.50	1'400	100%	6'300	650	4'095'000
1.OG	3.30	1'400	100%	4'620	800	3'696'000
2.OG	2.90	1'400	100%	4'060	950	3'857'000
3.OG	2.90	1'400	100%	4'060	950	3'857'000
4.OG	2.90	1'400	100%	4'060	950	3'857'000
5.OG	3.20	1'400	100%	4'480	950	4'256'000
Total	22.70	9'800		31'780	809	25'718'000

Vorbereitungsarbeiten Grundstück	6'646 m ²	150	996'900	
Umgebungskosten	5'246 m ²	300	1'573'800	
Baunebenkosten (in % der Gebäudekosten)	5.00%		1'285'900	
Total			29'574'600	
Risiko und Gewinn (in % der Gebäudekosten)	10.00%		2'571'800	
Mutmassliche Baukosten			32'146'000	
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung) abzüglich Baukosten	6'646 m²	3'250	21'600'000	
Landwert total vor Diskontierung			21'600'000	
Landwert diskontiert	3 Jahre	1.55%	0.95491	20'626'000
		m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. diverse	6'646	3'104	20'630'000	

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 Wohn- und Geschäftsnutzung als zweckmässig. Bei den eingesetzten Gewerbemieten wird von einem Teilausbau ausgegangen.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung inkl. Arealbonus für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage 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 Baufeld E

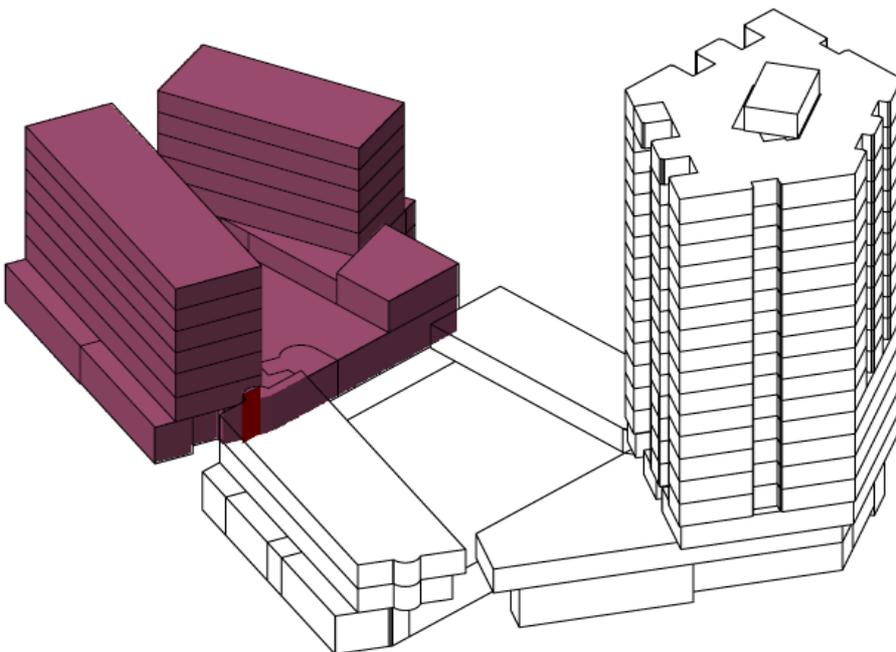
Kapitalisierungssatz	Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	16%	4'114'880	
Umgebungsneuwert			251'808	
Neuwert der baulichen Anlagen			4'366'688	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.60%	211'911
Anteile in % vom Mietwert von			288'725	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.21%	17'323
	Betriebskosten	6.00%	0.21%	17'323
	Instandhaltung	6.50%	0.23%	18'767
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.00% 35 Jahre Zyklus	0.29%	23'399
Bruttoertrag				288'725
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.54%	

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	3%	771'540	
Umgebungsneuwert			47'214	
Neuwert der baulichen Anlagen			818'754	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.70%	38'734
Anteile in % vom Mietwert von			54'136	
	Leerstandsrisiko	7.50%	0.28%	4'060
	Betriebskosten	6.00%	0.23%	3'248
	Instandhaltung	7.00%	0.26%	3'790
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.00% 35 Jahre Zyklus	0.30%	4'304
Bruttoertrag				54'136
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.77%	

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	81%	20'831'580	
Umgebungsneuwert			1'274'778	
Neuwert der baulichen Anlagen			22'106'358	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.45%	1'080'717
Anteile in % vom Mietwert von			1'461'669	
	Leerstandsrisiko	2.50%	0.08%	36'542
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	87'700
	Instandhaltung	7.00%	0.23%	102'317
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	38.00% 35 Jahre Zyklus	0.35%	154'394
Bruttoertrag				1'461'669
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.31%	

4. Objektdaten - Objekt 2

Bezeichnung	Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1	
Objektadresse	Hinterbühlstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon	
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon
Kunde/Eigentümer	Bereuter Totalunternehmung AG und Stadt Illnau-Effretikon	
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7651	1'679 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Kat. Nr. neu IV	462 m ² Grundstück / Baufeld E1
	Total	2'141 m² Grundstück Baufeld E1 neuer Bestand
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.	
Bauvorschriften	Baufeld E1 Masterplan - Gestaltungsplan Bahnhof West	
Baumasse	maximal 18'300 m ³ oberirdisch umbauter Raum	
Bemerkungen	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 sowie die vorgegebene Baumasse des Vorprojektes.	



Baufeld E1 (Quelle: Geschossflächenberechnung Baufeld E1 vom 19.03.24)

4.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wird die Landrückwärtsrechnung (Residualwertmethode) angewendet. Bei dieser Rückwärtsrechnung wird das Vorprojekt mit der Übersicht der vermietbaren Flächen und der Geschossflächen 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 wird unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife anhand interner und externer Vergleichsdaten plausibilisiert.

Landwert für Mietobjekt

Kat. Nr.	IE7651 / neu IV	2'141 m ²	
Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Hauptnutzfläche in m ²
UG	0%	840	
EG	100%	1'267	1'092
1.OG	100%	780	656
2.OG	100%	587	470
3.OG	100%	587	470
4.OG	100%	587	470
5.OG	100%	587	470
6.OG	100%	587	470
Hauptnutzfläche			4'098
Gebäudegrundfläche			1'267

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen/Technik					
EG	Verkauf	1'092 m ²	260	283'920	3.55%	8'006'130
1.OG	Büro/DL	382 m ²	220	84'040	3.82%	2'199'620
1.OG	Wohnen	274 m ²	290	79'460	3.30%	2'405'720
2.OG	Wohnen	470 m ²	290	136'300	3.30%	4'126'600
3.OG	Wohnen	470 m ²	290	136'300	3.30%	4'126'600
4.OG	Wohnen	470 m ²	290	136'300	3.30%	4'126'600
5.OG	Wohnen	470 m ²	290	136'300	3.30%	4'126'600
6.OG	Wohnen	470 m ²	290	136'300	3.30%	4'126'600
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung)		4'098 m ²		1'128'920	3.40%	33'244'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	Gebäudekosten in CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.30	840	100%	2'772	500	1'386'000
EG	4.60	1'267	100%	5'828	650	3'788'200
1.OG	3.35	780	100%	2'613	810	2'116'530
2.OG	3.00	587	100%	1'761	1'100	1'937'100
3.OG	2.90	587	100%	1'702	1'100	1'872'200
4.OG	2.90	587	100%	1'702	1'100	1'872'200
5.OG	2.90	587	100%	1'702	1'100	1'872'200
6.OG	2.90	587	100%	1'702	1'100	1'872'200
Total	25.85	5'822		19'782	845	16'716'630
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				2'141 m ²	300	642'300
Umgebungskosten				874 m ²	600	524'400
Baunebenkosten (in % der Gebäudekosten)				5.50%		919'415
Total						18'802'745
Risiko und Gewinn (in % der Gebäudekosten)				12.00%		2'005'996
Mutmassliche Baukosten						20'809'000
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung) abzüglich Baukosten				2'141 m²	5'808	12'435'000
Landwert total vor Diskontierung						12'435'000
Landwert diskontiert				5 Jahre	1.55%	0.92598
				m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7651 / neu IV				2'141	5'381	11'520'000

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 eine Überbauung als Renditeliegenschaft mit Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss vorliegendem Vorprojekt Baufeld E1 erstellt. Die Geschosshöhen wurden approximativ von der eingereichten Baumassenberechnung abgeleitet. Bei den eingesetzten Gewerbemieten wird von einem Teilausbau ausgegangen.
4. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
5. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage 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 Geschossfläche sowie die vermietbare HNF je Nutzung wurde der Geschoss- und Nutzflächenübersicht des Vorprojekts Baufeld E1 entnommen, wobei die vermietbare Fläche im Untergeschoss auftragsgemäss nicht dazugezählt wird. Hingegen werden approximative Flächen für Technik und Nebenräume ermittelt und berücksichtigt.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1

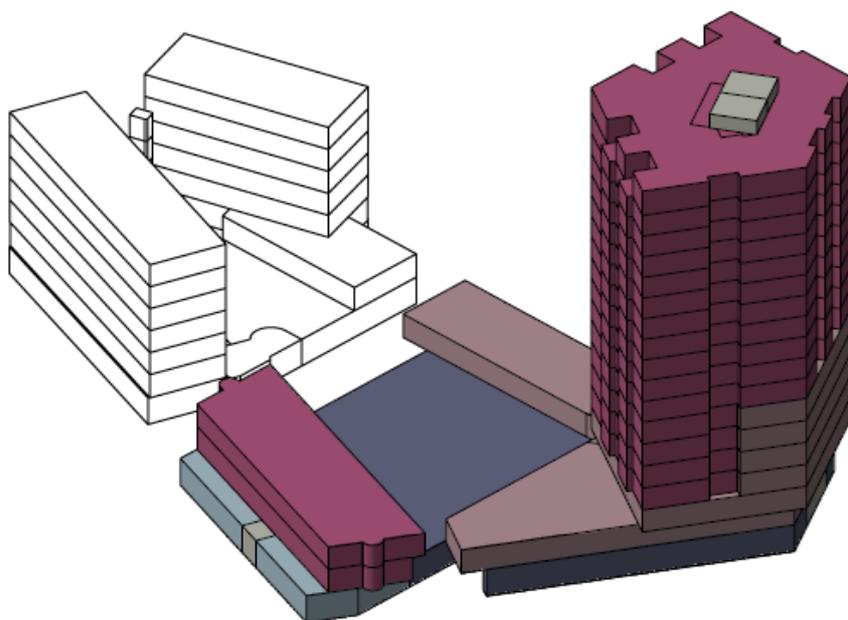
Kapitalisierungssatz	Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	25%	4'179'158	
Umgebungsneuwert			131'100	
Neuwert der baulichen Anlagen			4'310'258	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.60%	206'920
Anteile in % vom Mietwert von			282'230	
Leerstandrisiko			6.00%	0.21%
Betriebskosten			6.00%	0.21%
Instandhaltung			6.50%	0.23%
Instandsetzung vom Neuwertanteil von			30.00% 35 Jahre Zyklus	0.29%
Bruttoertrag				282'230
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.55%

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	7%	1'170'164	
Umgebungsneuwert			36'708	
Neuwert der baulichen Anlagen			1'206'872	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.70%	55'845
Anteile in % vom Mietwert von			79'024	
Leerstandrisiko			7.50%	0.29%
Betriebskosten			6.00%	0.23%
Instandhaltung			7.00%	0.27%
Instandsetzung vom Neuwertanteil von			33.00% 35 Jahre Zyklus	0.34%
Bruttoertrag				79'024
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.82%

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	68%	11'367'308	
Umgebungsneuwert			356'592	
Neuwert der baulichen Anlagen			11'723'900	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.45%	569'422
Anteile in % vom Mietwert von			767'666	
	Leerstandsrisiko	2.50%	0.08%	19'192
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	46'060
	Instandhaltung	7.50%	0.25%	57'575
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	35.00% 35 Jahre Zyklus	0.32%	75'417
Bruttoertrag				767'666
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.30%	

5. Objektdaten - Objekt 3

Bezeichnung	Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2		
Objektadresse	Hinterbuelstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Kunde/Eigentümer	Bereuter Totalunternehmung AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. neu I	4'505 m ²	Grundstück / Baufeld E2
	Total	4'505 m²	Grundstück Baufeld E2 neuer Bestand
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.		
Bauvorschriften	Baufeld E2 Masterplan - Gestaltungsplan Bahnhof West		
Baumasse	maximal 45'890 m ³ oberirdisch umbauter Raum		
Bemerkungen	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 sowie die vorgegebene Baumasse des Vorprojektes.		



Baufeld E2 (Quelle: Geschossflächenberechnung Baufeld E2 vom 19.03.24)

5.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 3

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wird die Landrückwärtsrechnung (Residualwertmethode) angewendet. Bei dieser Rückwärtsrechnung wird das Vorprojekt mit der Übersicht der vermietbaren Flächen und der Geschossflächen 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 wird unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife anhand interner und externer Vergleichsdaten plausibilisiert.

Landwert für Mietobjekt

Kat. Nr.	neu I	4'505 m ²		
Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Hauptnutzfläche in m ²	
UG	0%	2'000		
EG	100%	2'220		1'767
1.OG	100%	1'464		1'159
2.OG	100%	1'084		874
3.OG	100%	663		455
4.OG	100%	663		455
5.OG	100%	663		455
6.OG	100%	663		455
7.OG	100%	651		446
8.OG	100%	651		446
9.OG	100%	651		446
10.OG	100%	651		446
11.OG	100%	651		446
12.OG	100%	651		446
13.OG	100%	651		446
14.OG	100%	651		446
15.OG	100%	651		446
16.OG	100%	651		446
17.OG	100%	639		445
18.OG	100%	46		
Hauptnutzfläche				10'525
Gebäudegrundfläche				2'220

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen/Technik					
EG	Verkauf	1'462 m ²	260	380'120	3.58%	10'624'780
EG	Lager	305 m ²	200	61'000	3.58%	1'705'020
1.OG	Büro/DL	885 m ²	220	194'700	3.84%	5'072'300
1.OG	Wohnen	274 m ²	290	79'460	3.36%	2'364'450
2.OG	Büro/DL	540 m ²	200	108'000	3.84%	2'813'600
2.OG	Wohnen	334 m ²	290	96'860	3.36%	2'882'220
3.OG	Büro/DL	170 m ²	200	34'000	3.84%	885'760
3.OG	Wohnen	285 m ²	290	82'650	3.36%	2'459'380
4.OG	Büro/DL	170 m ²	200	34'000	3.84%	885'760
4.OG	Wohnen	285 m ²	290	82'650	3.36%	2'459'380
5.OG	Büro/DL	170 m ²	200	34'000	3.84%	885'760
5.OG	Wohnen	285 m ²	290	82'650	3.36%	2'459'380
6.OG	Büro/DL	170 m ²	200	34'000	3.84%	885'760
6.OG	Wohnen	285 m ²	290	82'650	3.36%	2'459'380
7.OG	Wohnen	446 m ²	290	129'340	3.36%	3'848'710
8.OG	Wohnen	446 m ²	290	129'340	3.36%	3'848'710
9.OG	Wohnen	446 m ²	290	129'340	3.36%	3'848'710
10.OG	Wohnen	446 m ²	290	129'340	3.36%	3'848'710
11.OG	Wohnen	446 m ²	295	131'570	3.36%	3'915'070
12.OG	Wohnen	446 m ²	300	133'800	3.36%	3'981'420
13.OG	Wohnen	446 m ²	305	136'030	3.36%	4'047'780
14.OG	Wohnen	446 m ²	310	138'260	3.36%	4'114'140
15.OG	Wohnen	446 m ²	315	140'490	3.36%	4'180'490
16.OG	Wohnen	446 m ²	320	142'720	3.36%	4'246'850
17.OG	Wohnen	445 m ²	325	144'625	3.36%	4'303'540
18.OG	Technik					

Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung)	10'525 m ²	2'871'595	3.46%	83'027'000
--	-----------------------	-----------	-------	------------

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	Gebäudekosten in CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.30	2'000	100%	6'600	500	3'300'000
EG	4.20	2'220	100%	9'324	650	6'060'600
1.OG	3.00	1'464	100%	4'392	850	3'733'200
2.OG	3.00	1'084	100%	3'252	850	2'764'200
3.OG	3.00	663	100%	1'989	850	1'690'650
4.OG	3.00	663	100%	1'989	850	1'690'650
5.OG	3.00	663	100%	1'989	850	1'690'650
6.OG	3.00	663	100%	1'989	850	1'690'650
7.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
8.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
9.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
10.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
11.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
12.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
13.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
14.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
15.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
16.OG	2.90	651	100%	1'888	1'150	2'171'200
17.OG	3.05	639	100%	1'949	1'150	2'241'350
18.OG	2.90	46	100%	133	500	66'500

Total	75.45	16'615	52'486	889	46'640'450
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			4'505 m ²	275	1'238'875
Umgebungskosten			2'285 m ²	290	662'650
Baunebenkosten (in % der Gebäudekosten)			5.50%		2'565'225
Total					51'107'200
Risiko und Gewinn (in % der Gebäudekosten)			12.00%		5'596'854
Mutmassliche Baukosten					56'704'000
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung) abzüglich Baukosten			4'505 m²	5'843	26'323'000
Landwert total vor Diskontierung					26'323'000
Landwert diskontiert		5 Jahre	1.55%	0.92598	24'375'000
			m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. neu I			4'505	5'412	24'380'000

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 eine Überbauung als Renditeliegenschaft mit Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss vorliegendem Vorprojekt Baufeld E2 erstellt. Die Geschosshöhen wurden approximativ von der eingereichten Baumassenberechnung abgeleitet. Bei den eingesetzten Gewerbemieten wird von einem Teilausbau ausgegangen.
4. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
5. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage 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 Geschossfläche sowie die vermietbare HNF je Nutzung wurde der Geschoss- und Nutzflächenübersicht des Vorprojekts Baufeld E2 entnommen, wobei die vermietbare Fläche im Untergeschoss auftragsgemäss nicht dazugezählt wird. Hingegen werden approximative Flächen für Technik und Nebenräume ermittelt und berücksichtigt.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 3

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2

Kapitalisierungssatz	Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	15%	6'996'068	
Umgebungsneuwert			99'398	
Neuwert der baulichen Anlagen			7'095'465	
<hr/>				
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.60%	313'031
<hr/>				
Anteile in % vom Mietwert von			430'739	
Leerstandsrisiko		6.00%	0.21%	25'844
Betriebskosten		6.00%	0.21%	25'844
Instandhaltung		6.50%	0.23%	27'998
Instandsetzung vom Neuwertanteil von		30.00% 35 Jahre Zyklus	0.32%	38'022
Bruttoertrag				430'739
<hr/>				
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.58%	

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	15%	6'996'068	
Umgebungsneuwert			99'398	
Neuwert der baulichen Anlagen			7'095'465	
<hr/>				
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.70%	302'982
<hr/>				
Anteile in % vom Mietwert von			430'739	
Leerstandsrisiko		7.50%	0.29%	32'305
Betriebskosten		6.00%	0.23%	25'844
Instandhaltung		7.50%	0.29%	32'305
Instandsetzung vom Neuwertanteil von		30.00% 35 Jahre Zyklus	0.33%	37'302
Bruttoertrag				430'739
<hr/>				
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.84%	

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	70%	32'648'315	
Umgebungsneuwert			463'855	
Neuwert der baulichen Anlagen			33'112'170	
Basiszinssatz			1.55%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.35%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.45%	1'465'445
Anteile in % vom Mietwert von			2'010'117	
	Leerstandsrisiko	2.50%	0.08%	50'253
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	120'607
	Instandhaltung	8.00%	0.27%	160'809
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	35.00% 35 Jahre Zyklus	0.36%	213'002
Bruttoertrag				2'010'117
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.36%	

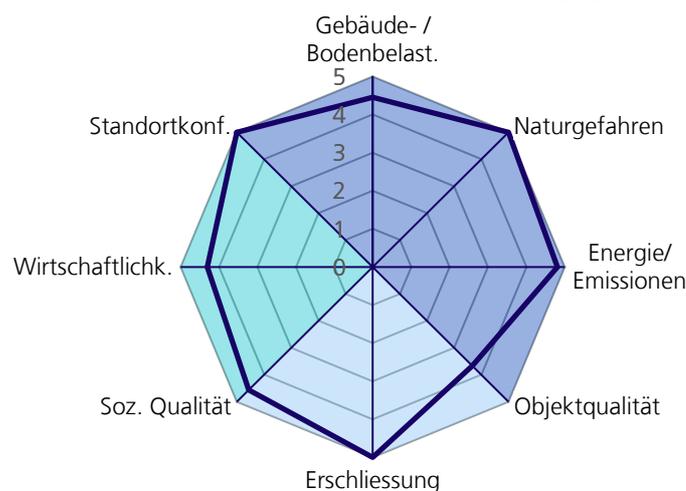
6. Nachhaltigkeit

In Anlehnung an die objektiven ESG-Kriterien wird die Nachhaltigkeit der zu bewertenden Immobilie nachfolgend anhand der Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft beurteilt. Die nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften bzw. Merkmale wurden durch die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank festgehalten und werden in der Regel anhand einer Kurzbesichtigung sowie Informationen von Auftraggeberschaft, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten beurteilt. Die Beurteilung ist massgeblich von der zur Verfügung stehenden Datenqualität abhängig. Sie stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ist nicht mit anderen Ratings vergleichbar und versteht sich als Grobeinschätzung per Bewertungsstichtag.

Umwelt	Boden-/Gebäude-Belastungen	Gebäudeschadstoffe	5.0	4.5	4.5
		Radonbelastungsrisiko	3.0		
		Bodenbelastung (PBV)	4.0		
		Untergrundbelastung (KbS)	5.0		
		Wärmenutzungsatlas	3.0		
	Naturgefahren	Naturgefahren	5.0	5.0	
	Energie/Emissionen	Energieverbrauch, Dämmqualität	5.0	4.8	
		Heizungsart/CO ₂ -Emission	5.0		
		E-Mobilität	5.0		
		Energiegewinnung	4.0		
	Objektqualität	Baumaterialien	3.0	3.7	
		Biodiversität	4.0		
Anpassungsfähigkeit		4.0			
Gesellschaft	Erschliessung	öV-Anschluss (Mobilität)	5.0	5.0	4.7
	Soz. Qualität	Infrastruktur	5.0	4.6	
		Hindernisfreies Gebäude/ Rollstuhlgängigkeit	5.0		
		Immissionen	3.0		
		"Halb"-öffentliche Nutzung	4.0		
Wirtschaft	Wirtschaftlichkeit	Rentabilität/Nutzungspotenzial	4.0	4.3	4.4
		Betriebskosten	4.0		
		Äfnung Erneuerungsfonds STWE	-		
		Mietzinsniveau	5.0		
	Standort-konformität	Standortkonformität	5.0	5.0	

Gesamt-Rating (gewichtet)

4.7



Skala:
5 = höchste Note
1 = tiefste Note

Bemerkungen

Anhand der bisher vorliegenden Projektinformationen gehen wir davon aus, dass es sich nach den oben beurteilten Kriterien um eine nachhaltige Liegenschaft handelt.

7. Mehrwertabgabe

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

Objekt 2 - Baufeld E1

	m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert nach Planungsmassnahme anhand Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1	2'141	5'381	11'520'000
./. Anteil Landwert vor Planungsmassnahme / nach BZO Baufeld E1	2'141	3'104	-6'650'000
Mehrwert			4'870'000
./. Reduktion gemäss BZO um CHF 100'000			-100'000
Mehrwert reduziert			4'770'000

Mehrwertabgabe	25%	von	4'770'000	1'192'500
-----------------------	------------	------------	------------------	------------------

Objekt 3 - Baufeld E2

	m ²	CHF/m ²	in CHF
Landwert nach Planungsmassnahme anhand Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2	4'505	5'412	24'380'000
./. Anteil Landwert vor Planungsmassnahme / nach BZO Baufeld E2	4'505	3'104	-13'980'000
Mehrwert			10'400'000
./. Reduktion gemäss BZO um CHF 100'000			-100'000
Mehrwert reduziert			10'300'000

Mehrwertabgabe	25%	von	10'300'000	2'575'000
-----------------------	------------	------------	-------------------	------------------

8. Zusammenfassung

Objekt 1

Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung Baufeld E

Landwert	CHF	20'630'000
----------	-----	------------

Objekt 2

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1

Landwert	CHF	11'520'000
----------	-----	------------

Objekt 3

Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2

Landwert	CHF	24'380'000
----------	-----	------------

Mehrwert

Mehrwert (reduziert)	Baufeld E1 - Kat. IE7651 / neu IV	CHF	4'770'000
Mehrwertabgabe	Baufeld E1 - Kat. IE7651 / neu IV	CHF	1'190'000
Mehrwert (reduziert)	Baufeld E2 - Kat. neu I	CHF	10'300'000
Mehrwertabgabe	Baufeld E2 - Kat. neu I	CHF	2'580'000

Bemerkungen

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes.

Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen beim Baufeld E1 auf rund CHF 1'190'000 und beim Baufeld E2 auf rund CHF 2'580'000.

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, 23. April 2024
ira/swü

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

┌

┌ ┌

┌

└

└ └

└

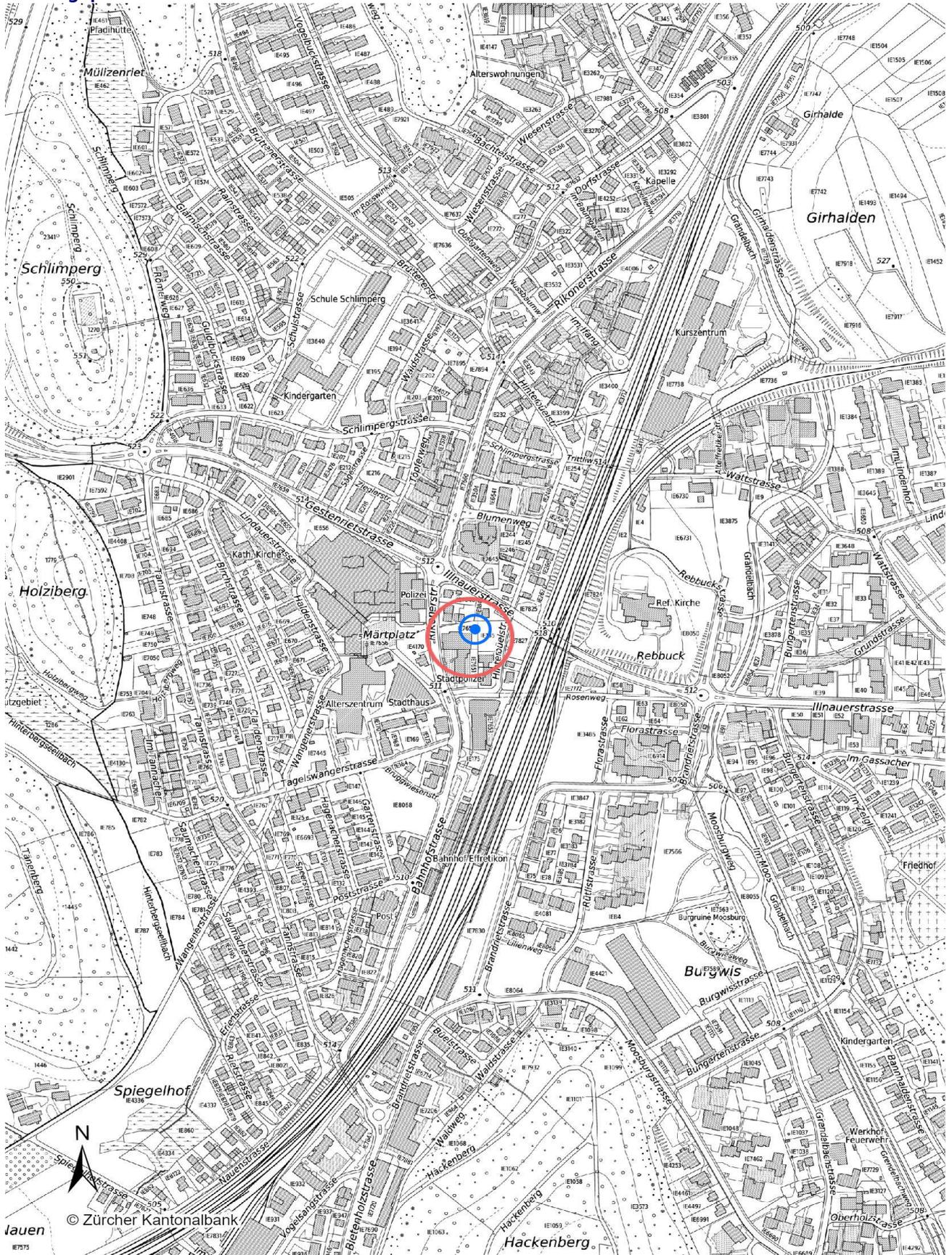
Monika Bürgi Geng
Leiterin Immobilien-Dienstleistungen

Isabel Raggl
Immobilienbewerterin Senior

9. Anhang



9.1. Lageplan



9.3. 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.

9.4. 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 Baurechtes bzw. eines baurechtsbelasteten Grundstückes wird massgeblich durch den Baurechtszins, die Heimfallentschädigung sowie dem Verkehrwertbeitrag bei Ablauf der Dienstbarkeit beeinflusst. Die Verkäuflichkeit 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 Verkäuflichkeit 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 Verkäuflichkeit 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.