

Bewertungsbericht

**Bauland Kataster Nr. IE6731 und
Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4
SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100%
Genossenschaftsmerkmalen**

Wattstrasse, 8307 Effretikon



Impressum

Bewertungsbericht Nr. 2026-010967

Auftraggeber Frau Jasmin Lempert Stadt Illnau-Effretikon
Beauftragte Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

Experte Sarah Brändle
Datum 17.04.2026



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten	4
3.1.	Nachhaltigkeit	5
3.2.	Landrückwärtsrechnung	6
4.	Zusammenfassung	9
5.	Anhang	10
5.1.	Lageplan	11
5.2.	Fotos	12
5.3.	Haftungsbeschränkung	13
5.4.	Definitionen	14

Management Summary

**Bauland Kataster Nr. IE6731 und
Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4
SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen**

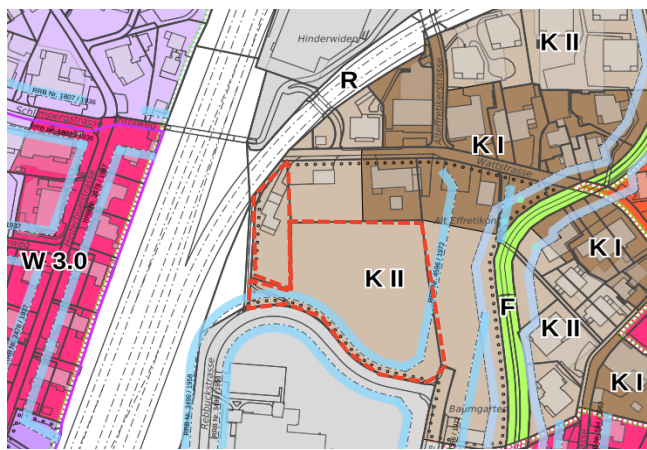
Wattstrasse, 8307 Effretikon

Richtwert **CHF** **13'500'000**

Vorbehalte

Infolge des noch nicht erstellten Gestaltungsplans wird anstelle eines Marktwertes ein Richtwert ausgewiesen. Dieser basiert auf dem Landwert über beide Grundstücke Kataster Nrn. IE4 und IE6731.

Bauzone	Kernzone KII	Grundstücksfläche total	6'933 m ²
Landwert	CHF 13'472'000	Landwert	CHF/m ² 1'943



Profil (SWOT-Analyse)

Stärken (objektbezogen, "intern")

Zentrale Lage in Effretikon
Grundsätzlich gute Bebaubarkeit des Gebiets

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Grosses Entwicklungspotenzial

Rege Bautätigkeit in Effretikon

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Gestaltungsplanperimeter über verschiedene Eigentümer
Gewisse Bahnimmissionen vorhanden

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Realisierungshorizont infolge Gestaltungsplanperimeter über verschiedene Parzellen unsicher
Gewisse Absorptionsrisiken infolge Grösse der Überbauung und möglichem Konkurrenzangebot
Durch das Areal verlaufende Verkehrsbaulinie

Bemerkungen / Kommentar

Zwei Grundstücke, Kataster Nrn. IE4 und IE6731, an zentraler Mikrolage in Effretikon, in der Kernzone KII mit Gestaltungsplanpflicht.

Zürich, 17. April 2026

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Bauland Kataster Nr. IE6731 und Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4 SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen
Adresse	Wattstrasse, 8307 Effretikon
Kunde/Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon (IE6731) Jürg Schmid (IE4)
Auftraggeber	Frau Jasmin Lempert Stadt Illnau-Effretikon
Zweck	Allgemeine Wertfindung
Experte	Sarah Brändle 044 292 55 05 sarah.braendle@zkb.ch
Grundlagen	Grundbuchauszug Kat. Nr. IE4 10.12.2024 Grundbuchauszug Kat. Nr. IE6731 23.01.2026 Kernzonenplan 20.10.2023 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde 14.11.2024 ÖREB-Kataster, GIS-Browser Kanton Zürich, online Abfrage 02.03.2026 Präsentation Alt-Effretikon Entwicklung, Stadt Illnau-Effretikon Dez. 2025
Besichtigungstermin	Selbständige Begehung der Parzelle 02.03.2026
Bewertungsstichtag	01.04.2026
Datum der Bewertung	17.04.2026
Vorbemerkung	<p>Für beide Grundstücke soll der Landwert ermittelt werden. Da noch kein Gestaltungsplan zu Grunde liegt, wird lediglich ein Richtwert ausgewiesen. Dieser basiert auf der Annahme, dass die beiden Grundstücke vollständig ausgenutzt werden können. Gemäss Auskunft der Auftraggeberschaft sind die Gespräche über die Arealentwicklung bereits seit längerem im Gange, weshalb eine Diskontierungsfrist von 5 Jahren als realistisch betrachtet wird und demzufolge auch eine Neueinschätzung von Risiko/Gewinn erfolgt.</p> <p>Im vorliegenden Bericht wird auftragsgemäss der Landwert auf Basis einer Wohnüberbauung zur Vermietung jedoch mit 100% Genossenschaftsmerkmalen abgebildet. (Weitere Erläuterungen siehe Landrückwärtsrechnung)</p> <p>Gemäss Rücksprache mit der Auftraggeberin wird auf die Ermittlung des Fortführungswertes der bestehenden Baute (Einfamilienhaus) auf dem Grundstück Kat. Nr. IE4 verzichtet.</p>

2. Beurteilung Lage

Makrolage

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

Fazit Makrolage

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	Zentrale Lage in Effretikon, östlich der Bahnlinie gelegen und nördlich der reformierten Kirche Rebbuck, mit guter Besonnung				■	
Fazit Mikrolage	Insgesamt überdurchschnittliche Lage für Wohnnutzung	3.5				

Gelände, Sicht und Klima

Hangneigung	Leicht abfallendes Gelände 3° - 5°
Exposition	Keine Exposition
Sonnenscheindauer Sommer	15.4 h
Sonnenscheindauer Winter	7.0 h
Seesicht	Keine bis gering
Bergsicht	Mittel

Immissionen

Bahnlärm (Tag)	33.7 dB(A)
Strassenlärm (Tag)	44.6 dB(A)
Fluglärm	Mikrolage nicht in relevanter Weise von Fluglärm betroffen
Sendeanlage	250 m Distanz
Hochspannungsleitung	900 m Distanz

Infrastruktur

Zentrum	280 m Distanz
Schule/Kindergarten	300 m Distanz
Einkaufsmöglichkeiten	280 m Distanz
Haltestelle ÖV	350 m Distanz
ÖV-Güteklasse	A (sehr gute Erschliessung)
Erholungsraum/Natur	300 m Distanz
See	4'550 m Distanz
Fluss	980 m Distanz

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.

3. Objektdaten

Bezeichnung	Bauland Kataster Nr. IE6731 und Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4 SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen		
Objektadresse	Wattstrasse, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Kunde/Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon (IE6731) Jürg Schmid (IE4)		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE6731	5'793 m ²	Grundstück
	Kat. Nr. IE4	1'140 m ²	Grundstück
	Total	6'933 m ²	
Relevante Grundbucheinträge	Kat. Nr. IE4 mit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. IE6730 (für Zufahrt) Eintrag Durchleitungsrecht zugunsten EKZ auf Kat. Nr. IE6731 sollte ohne direkte Wertrelevanz sein		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Garage		
Gebäudeversicherungs-Nr.	29601857		
Baujahr	1933		
Kubatur	962 m ³		
Kubaturart	GVZ		
Denkmalschutz	Bestehendes Wohnhaus im Kernzonenplan als "übriges Gebäude" markiert		
Bauvorschriften	Kernzone KII mit Gestaltungsplanpflicht		
Vollgeschosse mind.	2		
Gebäuelänge max.	25.00 m		
Fassadenhöhe traufseitig max.	7.50 m		
Fassadenhöhe giebelseitig max.	14.50 m		
Grenzabstände min.	3.50 m / 6.00 m		
Strassenabstand	Gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.		
Arealüberbauungen	Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen.		

3.1. Nachhaltigkeit

Bauland Kataster Nr. IE6731 und

Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4

SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

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

Skala:
5 = höchste Note
1 = tiefste Note

Bemerkungen

Die Aspekte der Umwelt und Wirtschaft beziehen sich auf die Ökologie und Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes. Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Baulandgrundstück handelt, beschränken wir uns auf die Beurteilung der Umweltrisiken sowie ausgewählter Punkte der Dimension Gesellschaft.

3.2. Landrückwärtsrechnung

Bauland Kataster Nr. IE6731 und

Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4

SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wird die Landrückwärtsrechnung (Residualwertmethode) angewendet.

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 wird unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife anhand interner und externer Vergleichsdaten plausibilisiert.

Landwert für Mietobjekt

Bauzone	Kernzone K II	2 Vollgeschosse
Kat. Nr.	IE6731+IE4	6'933 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
UG	0%	2'100	0.75	0%	-
EG	0%	2'100	0.75	100%	1'575
1. OG	0%	2'100	0.75	100%	1'575
1. DG	0%	2'100	0.75	85%	1'339
2. DG	0%	2'100	0.75	25%	394
Hauptnutzfläche					4'883
Gebäudegrundfläche					2'100

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m ² /Stk	Mietwert CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert CHF
UG	Nebenfl.					
EG	Wohnen	1'575 m ²	268	421'706	2.94%	14'343'750
1. OG	Wohnen	1'575 m ²	268	421'706	2.94%	14'343'750
1. DG	Wohnen	1'339 m ²	268	358'517	2.94%	12'194'460
2. DG	Wohnen	394 m ²	268	105'494	2.94%	3'588'210
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung)		4'883 m ²		1'307'423	2.94%	44'470'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten CHF
UG	3.10	2'100	100%	6'510	500	3'255'000
EG	2.80	2'100	100%	5'880	1'000	5'880'000
1. OG	2.80	2'100	100%	5'880	1'000	5'880'000
1. DG	2.80	2'100	90%	5'292	1'000	5'292'000
2. DG	3.10	2'100	40%	2'604	1'000	2'604'000
Total	14.60	10'500		26'166	876	22'911'000

Abbruchkosten WH m. Gar.	GV-Nr.	29601857	962 m ³	50	48'100
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			6'933 m ²	150	1'039'950
Umgebungskosten			4'833 m ²	200	966'600
Baunebenkosten (in % der Gebäudekosten)			6.00%		1'374'660
Total					26'340'310

Risiko und Gewinn (in % der Gebäudekosten)	15.00%			3'436'650
Mutmassliche Baukosten				29'777'000
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung) abzüglich Baukosten	6'933 m²	2'119		14'693'000
Landwert total vor Diskontierung				14'693'000
Landwert diskontiert	5 Jahre	1.75%	0.91691	13'472'000
		m²	CHF/m²	CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE6731+IE4	6'933	1'943		13'472'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Grundstück ist planungsrechtlich noch nicht baureif infolge der Gestaltungsplanpflicht. Vorarbeiten für die Arealentwicklung wurden bereits getätigt, sodass mit einer Wartefrist von 5 Jahren gerechnet wird.
- Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
- Auftragsmäss wird der vorliegenden Wertermittlung das Szenario Erstellung einer Wohnüberbauung zur Vermietung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen abgebildet. Der Bewertung werden nachfolgende Annahmen zugrunde gelegt:
 - Im Sinne des Genossenschaftsgedankens wird auftragsmäss davon ausgegangen, dass der Mietwert bei 100% der Wohnungen resp. Wohnflächen langfristig 15% tiefer als die Marktmiete liegt.
 - Risiken und Renditeerwartungen in der Nettokapitalisierung reduzieren sich in diesem Szenario leicht.
 - Unterhalts- und Betriebskosten sowie Instandsetzungskosten liegen erfahrungsgemäss bei Genossenschaften leicht höher im Vergleich zu denen kommerzieller Investoren
 - Als Annahme gehen wir von gleichen Baukosten und gleicher resultierender Hauptnutzfläche aus, wie beim Szenario ohne Genossenschaftsmodell (siehe separater Bericht).
- Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung. Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise), wobei ein zweckmässiges Bebauungsszenario angenommen wird. Dabei wird auf allfällige Einschränkungen der Bebaubarkeit (z.B. mutmasslicher Baumschutz, Hangsituation, etc.) anhand von Annahmen Rücksicht genommen. Von der Regelbauweise abweichende Mehr-, Minderausnützungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmegewilligungen, Areal-Boni, Ausnützungstransfers etc.) können erst nach einer detaillierten Projekterarbeitung und -bewilligung in eine Bewertung integriert werden.
- Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt. Ausserdem sind darin die erhöhten Planungskosten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt.
- 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

In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes oder Richtprojekts für den Gestaltungsplan eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt oder ein ausgearbeiteter Gestaltungsplan kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen. Veränderungen im Realisierungshorizont haben entsprechende Folgen auf die wertbeeinflussenden Faktoren und damit den Landwert.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Bauland Kataster Nr. IE6731 und

Bauland mit Rückbauobjekt Kataster Nr. IE4

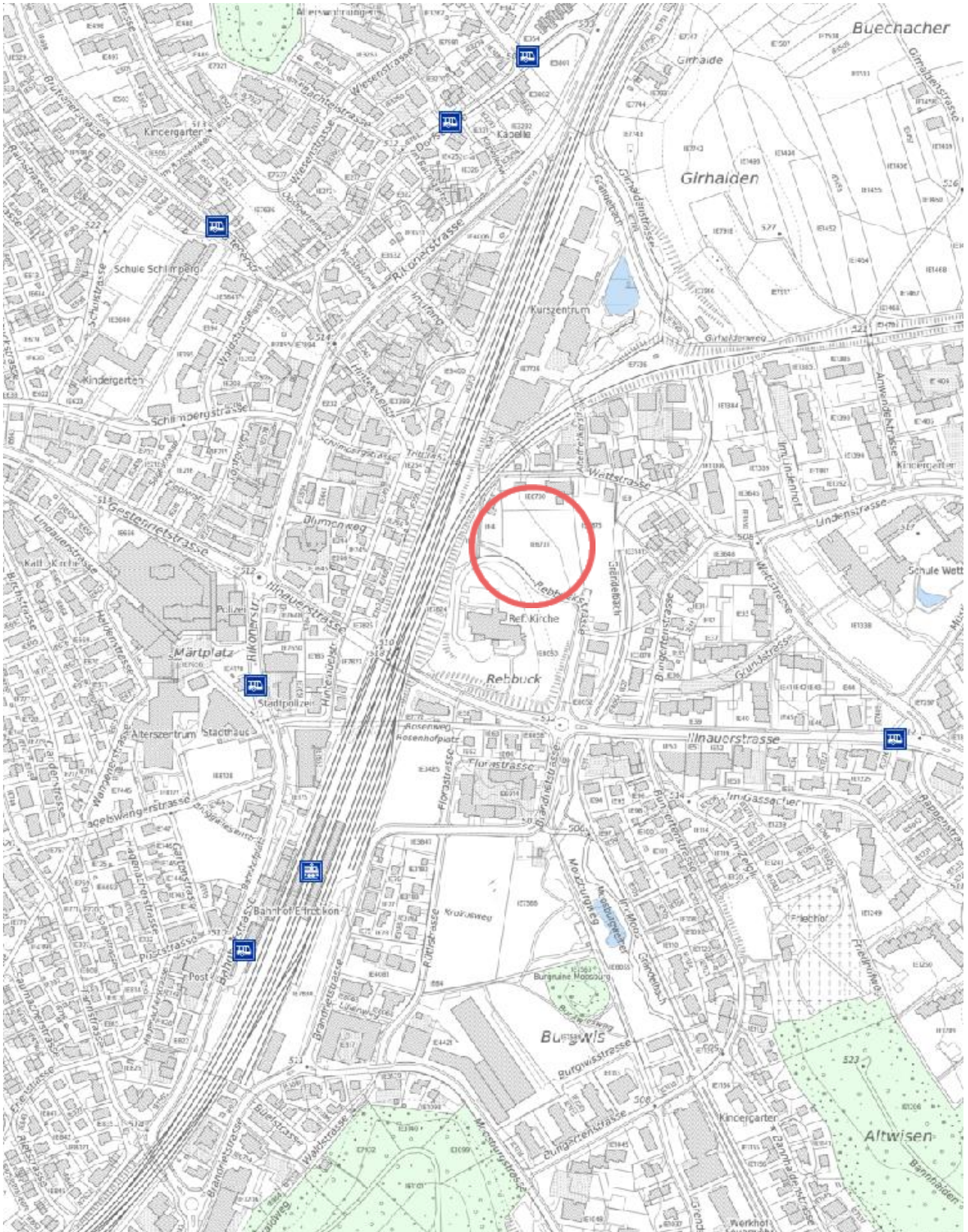
SZENARIO: Landwert auf Basis Wohnüberbauung mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

Kapitalisierungssatz Wohnen (Rendite)			CHF	CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	22'911'000	
Umgebungsneuwert			966'600	
Neuwert der baulichen Anlagen			23'877'600	
Basiszinssatz			1.50%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.45%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.10%	
Netto-Kapitalisierungssatz			1.95%	866'311
Anteile in % vom Mietwert von			1'307'423	
	Leerstandsrisiko	0.50%	0.01%	6'537
	Betriebskosten	7.25%	0.21%	94'788
	Instandhaltung	7.50%	0.22%	98'057
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	40.75% 30 Jahre Zyklus	0.54%	241'731
Bruttoertrag				1'307'423
Brutto-Kapitalisierungssatz			2.94%	

5. Anhang



5.1. Lageplan



5.2. Fotos



Ausschnitt Kernzonenplan

5.3. 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

Unsere Dienstleistung 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 und keeValue 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.

5.4. 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.