

Bewertungsbericht

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

Wabergstrasse 2, 8624 Grüt (Gossau ZH)



Impressum

Bewertungsbericht	2024-011757
Auftraggeber	Mirjam Zimmerlin
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank
	<u>Immobilien-Dienstleistungen</u>
Experte	Jakob Marti
Datum	26.08.2024



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten	4
3.1.	Beurteilung Gebäude	5
3.2.	Nachhaltigkeit	6
3.3.	Landrückwärtsrechnung	7
4.	Zusammenfassung	9
5.	Anhang	10
5.1.	Lageplan	11
5.2.	Fotos	12
5.3.	Haftungsbeschränkung	13
5.4.	Definitionen	14

Management Summary

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

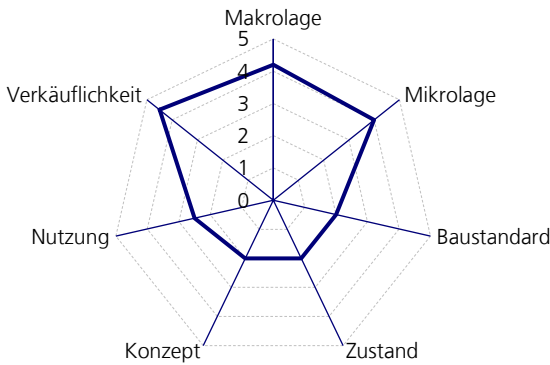
Wabergstrasse 2, 8624 Grüt (Gossau ZH)

Marktwert (Landwert)	CHF	2'640'000
----------------------	-----	-----------

Vorbehalte

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

Landwert (als Bauland)	CHF	2'641'000	Baujahr	1948
Landwert (als Bauland), CHF /m ²	CHF	1'885	Grundstücksfläche total	1'401 m ²



Profil (SWOT-Analyse)

Stärken (objektbezogen, "intern")

Ruhige Wohnlage mit Fernsicht

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Massiv aufgestauter Sanierungs- & Erneuerungsbedarf
Bauweise und Raumkonzept grösstenteils nicht mehr zeitgemäss
Starkstromleitung in Sichtweite

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Attraktive, am Markt nachgefragte Gemeinde
Ersatzneubau (im Rahmen der Bauzonenordnung)

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Allgemeine Marktrisiken
Bei Ersatzneubau: Allgemeine Planungsrisiken,
Bauverzögerungen/Kostensteigerungen etc.

Bemerkungen / Kommentar

Da die Liegenschaft stark unternutzt ist, einen massiven aufgestauten Erneuerungs- & Sanierungsbedarf aufweist und im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar ist, wird auftragsgemäss nur der Landwert ausgewiesen.

Zürich, 26. August 2024

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)		
Adresse	Wabergstrasse 2, 8624 Grüt (Gossau ZH)		
Kunde/Eigentümer			
Auftraggeber			
Zweck	Allgemeine Wertfindung		
Experte	Jakob Marti jakob.marti@zkb.ch	044 292 56 15	
Grundlagen	Grundbuchauszug	09.04.2024	
	Gebäudeversicherungs-Nachweis	24.06.2024	
Besichtigungstermin	In Begleitung von Frau Mirjam Zimmerlin	19.08.2024	
Bewertungsstichtag		19.08.2024	
Datum der Bewertung		26.08.2024	

2. Beurteilung Lage

Makrolage

Fazit Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Gossau (ZH)	Hinwil				■	
		4.2				

Bezirk Hinwil im Süden des Kantons Zürichs angrenzend an den Kanton St. Gallen mit einem breiten Spektrum, einerseits urbanes Zentrum mit umfassender Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion, andererseits Gemeinden auf dem Land mit typischem Dorfcharakter, hohe Lebensqualität und viele Erholungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Gossau liegt im Zürcher Oberland; ebenfalls zur Gemeinde gehören die Dorfteile resp. Wachten Bertschikon, Grüt, Herschmettlen und Ottikon sowie weitere einzelne Weiler; ca. 18 km Luftlinie bis Zürich; weitere Informationen zur Gemeinde sind auf der Homepage unter www.gossau-zh.ch ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter <https://www.zkb.ch/sfbaif/files/gemeindeinfo/115.pdf>



Mikrolage

Gesamtrating Mikrolage

Fazit Mikrolage

	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
				■	
Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Grüt, mit zum Teil schöner Fernsicht an insgesamt guter Mikro-Wohnlage.	4.0				

Gelände, Sicht und Klima

Hangneigung	Mittlere Hanglage mit 9° - 15°
Exposition	Südost
Sonnenscheindauer Sommer	14.7 h
Sonnenscheindauer Winter	7.8 h
Seesicht	Keine
Bergsicht	Relativ gute Fernsicht

Immissionen

Bahnlärm (Tag)	14.0 dB(A)
Strassenlärm (Tag)	38.0 dB(A)
Sendeanlage	293 m Distanz
Hochspannungsleitung	25 m Distanz

Infrastruktur

Zentrum	672 m Distanz
Schule/Kindergarten	258 m Distanz
Einkaufsmöglichkeiten	312 m Distanz
Haltestelle ÖV	154 m Distanz
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)
Erholungsraum/Natur	480 m Distanz
See	2'972 m Distanz
Fluss	952 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	5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)		
Objektadresse	Wabergstrasse 2, 8624 Grüt (Gossau ZH)		
Gemeinde/Bezirk	Gossau (ZH)	Hinwil	
Kunde/Eigentümer	Anna Margrit Aellig-Walder		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. 3971	1'401 m²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Anmerkungen und Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch. Diese wurden, soweit wertrelevant und in Form einer summarischen Prüfung der Kurztexte beurteilbar, in der Bewertung berücksichtigt.		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1126		
Gebäudeversicherungswert	CHF 586'313		
Schätzjahr	2014		
Schätzgrund	Revision		
Indexstand	1190		
Baujahr	1948		
Kubatur	687 m³		
Kubaturart	GVZ		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Bauvorschriften	Wohnzone W1.3		
Baumassenziffer	1.30 m³/m² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Gebäudehöhe max.	4.80 m		
Firsthöhe max.	4.50 m		
Grenzabstände min.	Klein 6.0 m, gross 12.0 m		
Bemerkungen	Für weiterführende Informationen verweisen wir auf die Bauordnung der Gemeinde Gossau		

3.1. Beurteilung Gebäude

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

Gebäudestandard/-zustand	Baustandard					Zustand				
	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Fazit Baustandard	Älterer Standard und grösstenteils nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend, mit ungenügender Wärmedämmung					2.0				
Fazit Zustand	Liegenschaft mit massivem aufgestautem/zyklischem Erneuerungsbedarf					2.0				

Bemerkungen

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte aufgrund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgestellt werden. Auf eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes haben wir verzichtet. Konstruktive Bauteile und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich oder sichtbar sind, konnten wir bezüglich Mängel oder Schäden nicht beurteilen.

		Konzept				
Konzept		schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Fazit Konzept	Einfaches Raumkonzept aus dem Baujahr, welches grösstenteils nicht mehr heutigen Anforderungen/Bedürfnissen entspricht	2.0				

		Nutzung				
		schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Vermietbarkeit	Vermietbarkeit im derzeitigen Zustand nicht gegeben	■				
Nutzungsart	Wohnen (konsumtiv)				■	
Fazit Nutzung		2.5				

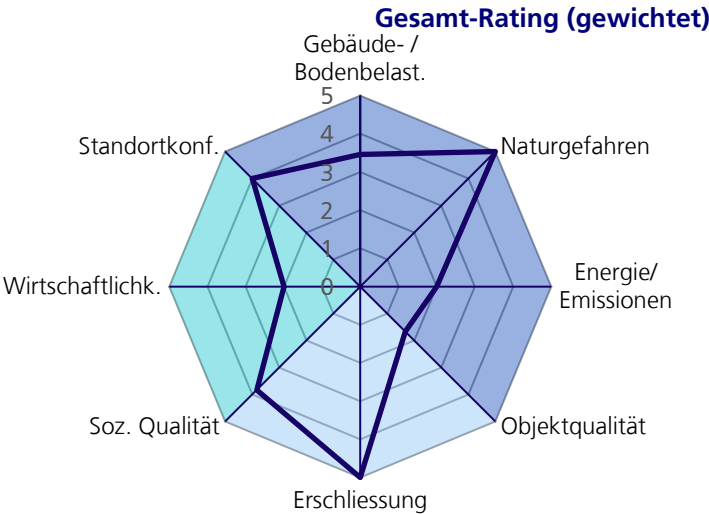
		Verkäuflichkeit				
		schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Verkäuflichkeit	Gute Nachfrage				■	
Potenzial (Ausnützung)	Ersatzneubau (im Rahmen der Bauzonenordnung)					■
Fazit Verkäuflichkeit		4.5				

3.2. Nachhaltigkeit

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

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	2.0	3.5	2.4
		Radonbelastungsrisiko	3.0		
		Bodenbelastung (PBV)	5.0		
		Untergrundbelastung (KbS)	5.0		
		Wärmenutzungsatlas	2.0		
	Naturgefahren	Naturgefahren	5.0	5.0	
	Energie/Emissionen	Energieverbrauch, Dämmqualität	2.0	2.0	
		Heizungsart/CO ₂ -Emission	-		
		E-Mobilität	2.0		
		Energiegewinnung	2.0		
	Objektqualität	Baumaterialien	1.0	1.7	
		Biodiversität	1.0		
		Anpassungsfähigkeit	3.0		
Gesellschaft	Erschliessung	öV-Anschluss (Mobilität)	5.0	5.0	4.2
	Soz. Qualität	Infrastruktur	5.0	3.8	
		Hindernisfreies Gebäude/ Rollstuhlgängigkeit	2.0		
		Immissionen	4.0		
		"Halb"-öffentliche Nutzung	-		
Wirtschaft	Wirtschaftlichkeit	Rentabilität/Nutzungspotenzial	-	2.0	2.2
		Betriebskosten	2.0		
		Äufnung Erneuerungsfonds STWE	-		
		Mietzinsniveau	-		
	Standort-konformität	Standortkonformität	4.0	4.0	



Skala:
5 = höchste Note
1 = tiefste Note

3.3. Landrückwärtsrechnung

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

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 STWE, EFH					
Baumassenziffer		1.3 m³/m²			
Kat. Nr.	3971	1'401 m²			
Geschoss		anrechenbar	Geschoss- fläche in m²	Faktor HNF/GF	Hauptnutzfläche in m²
UG		25%	315	0.78	123
EG		100%	315	0.78	246
Attika		100%	315	0.78	166
Hauptnutzfläche					535
Gebäudegrundfläche					315
Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Verkaufspreis CHF/m²/Stk	Verkaufspreise in CHF	
UG	Wohnen	123 m²	12'000	1'476'000	
EG	Wohnen	246 m²	12'000	2'952'000	
Attika	Wohnen	166 m²	12'000	1'992'000	
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung)		535 m²	12'000 CHF/m²	6'420'000	
Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	Gebäudekosten in CHF/m³
UG	3.00	315	100%	945	1'039'500
EG	3.00	315	100%	945	1'039'500
Attika	3.00	315	68%	638	701'800
Total	9.00	945		2'528	1'100 2'780'800
Abbruchkosten	Wohnhaus	GV-Nr.	1126	687 m³	60 41'220
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				1'401 m²	150 210'150
Umgebungskosten				1'086 m²	150 162'900
Baunebenkosten (in % der Gebäudekosten)				6.00%	166'848
Total					3'361'918
Zusatzkosten für STWE/ME				2.00%	55'616
Total					3'417'534
Risiko und Gewinn (in % der Gebäudekosten)				10.00%	278'080
Mutmassliche Baukosten					3'696'000
Mutmasslicher Marktwert (per Fertigstellung) abzüglich Baukosten				1'401 m²	1'944 2'724'000
Landwert total vor Diskontierung					2'724'000
Landwert diskontiert			2 Jahre	1.55%	0.96971 2'641'000
				m²	CHF/m² in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. 3971				1'401	1'885 2'641'000

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 Überbauung mit einer Nutzung im Hinblick auf einen Verkauf von Wohneigentum
4. 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. Davon 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.
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.

Vorbehalte

Bei den eingesetzten Verkaufspreisen pro m² Hauptnutzfläche (HNF) handelt es sich um Durchschnittspreise, welche von je nach Bauweise, Flächenangebot und Lage der einzelnen Wohneinheiten in der Gesamtüberbauung anhand eines Bauprojektes festzulegenden Verkaufspreisen abweichen können

4. Zusammenfassung

5-Zimmer-Einfamilienhaus (Rückbauobjekt)

Landwert	CHF	2'641'000
----------	-----	-----------

Marktwert (Landwert)

CHF	2'640'000
-----	-----------

Bemerkungen

Der Marktwert richtet sich beim vorliegenden Objekt nach dem Landwert.

Da die Liegenschaft stark unternutzt ist, einen massiven aufgestauten Erneuerungs- & Sanierungsbedarf aufweist und im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar ist, wird auftragsgemäss nur der Landwert ausgewiesen.

Vorbehalte

Ein detailliert ausgearbeitetes und baurechtlich bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung des in der vorstehenden Rückwärtsrechnung auf rudimentären Bebauungs-Annahmen ermittelten Wertes führen.

Zürich, 26. August 2024

JMA / pfr

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

Digital unterschrieben von
Andrea Mayer
Datum: 2024.08.27
07:49:04 +02'00'

Andrea Mayer
Immobilienbewerterin Senior

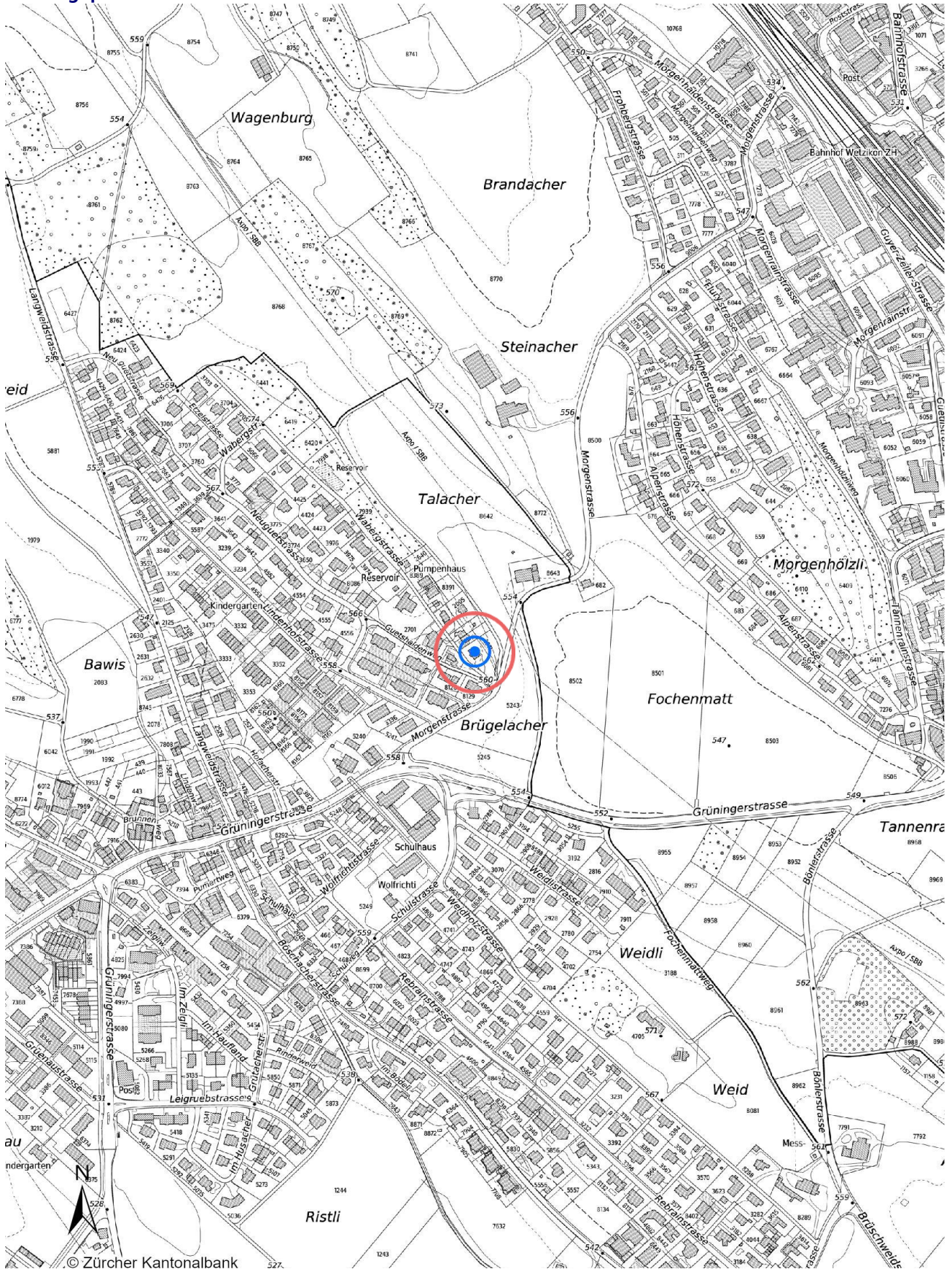
Digital unterschrieben
von Jakob Marti
Datum: 2024.08.26
13:37:31 +02'00'

Jakob Marti
Leiter Bewertung City-West

5. Anhang



5.1. Lageplan



5.2. Fotos



Südostansicht



Nordwest- & Nordostansicht



Küche



Bad



Zimmer Nordwest



Zimmer Südost

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 ruhen 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.

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 Verkehrswertbeitrag 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.