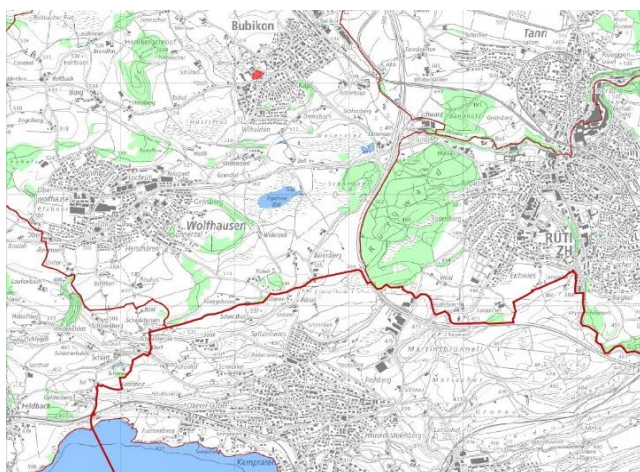
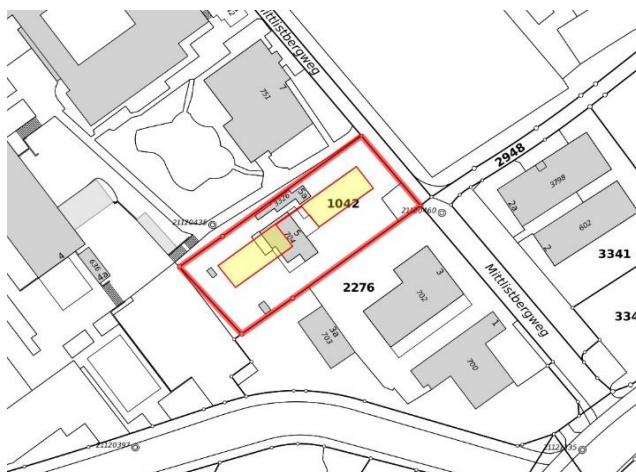


# Bewertungsbericht

Grundstück W2 altüberbaut  
Mittlistbergweg 5 8608 Bubikon



Makrolage



Mikrolage

Verkaufswert EFH	CHF	3'960'000
Investitionskosten	CHF	2'413'000
Marktwert	CHF	1'550'000

Volketswil, 29. August 2023

Max Rindlisbacher MRICS Bewertungsexperte



Bericht Nr. 2023.2469

Neuwiesenstrasse 8, 8604 Volketswil

Tel 044 945 50 14

Nat 079 470 30 27

[max.rindlisbacher@riimmo.ch](mailto:max.rindlisbacher@riimmo.ch)

## Objekt-Daten

Adresse Mittlistbergweg 5 8608 Bubikon  
Objektart Grundstück W2 altüberbaut

**Gebäudeversicherung** Vers. Summe CHF 471'300

Gebäude Nr. 704  
Baujahr 1938  
Volumen total 585 m<sup>3</sup>

## Grundbuch

Gemeinde Bubikon  
Grundstück Nr. 1042  
Grundstück Fläche 1'004 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche 108 m<sup>2</sup> gemäss Grundbuch  
Anmerkungen Keine  
Vormerkungen Keine  
Dienstbarkeiten Fahrwegrecht zu Lasten Kat. 1038 und 2948  
(Bestehende Zufahrtsweg zur Liegenschaft)  
Eigentümer gem GB Bertschinger Immobilien AG  
Bannholzstrasse 6 8608 Bubikon

## Unterlagen

GVZ-Nachweis 14.01.2016  
GB-Auszug 26.10.2022  
Kataster Plan gis 29.08.2023  
Bewertungsbericht ZKB 05.12.2022  
Verkaufsdokumentation undatiert

**Auftrag** Bewertung für strategische Entscheidungen

Auftraggeber Bertschinger Immobilien AG  
Matthias Bertschinger  
Bannholzstrasse 6 8608 Bubikon

Besichtigung Aussenbesichtigung 26.08.2023

## Beschreibung

Makrolage	Bubikon, Bezirk Hinwil, ebenfalls zu Bubikon gehört der Ortsteil Wolfhausen, 24 km Luftlinie bis Zürich; Einwohner: 7'491 (2022), seit 2012: plus 9.3%, Beschäftigte: 3'791 (2021); Infrastruktur: Coop, Metzgerei und Volg in Bubikon, Volg und Bäckerei in Wolfhausen; mehrere Gastronomiebetriebe, mehrere Ärzte, Alters- und Pflegeheim, Bankfiliale, Badi Egelsee, 9-Loch-Golfplatz; Schulen: Kindergarten, Primar-/Oberstufe, in Wolfhausen Kindergarten und Primarstufe; Steuerfuss: 118 % (2023) ohne Kirche Verkehrserschliessung: S-Bahn nach Zürich im ¼-Std-Takt, Fahrzeit 27 Min. Autobahnanschluss: A53 Dürnten oder Rüti
Mikrolage	Die Liegenschaft befindet sich ca. 200 m Luftlinie südöstlich der Kirche, umgeben von Schulhausanlage und Gemeinde-Werkhof. Gut besonnte, durch Schulbetrieb zeitweise mit entsprechenden Immissionen belastete Lage. Bahnhof ca. 800 m, Autobahnanschluss: A15 Dürnten ca. 2.0 km
Objekt-Beschreibung	Das Grundstück hat eine schmale, rechteckige Form von ca. 20 x 50 m und ist praktisch eben. Es ist mit einem 1938 in Holzbaukonstruktion erstellten, auffälligen, einfach ausgebauten Einfamilienhaus überbaut. Durch die Grenzabstände und die maximale Gebäudelänge ist die Bebaubarkeit eingeschränkt.
Umgebung	Die Liegenschaft ist allseitig von Schulanlagen und einem Gemeinde-Werkhof umgeben.
Grundbuch	Die Einträge haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft
Baugesetz	Wohnzone W2, Ausnützungsziffer 45%, 2 Vollgeschosse ein Dachgeschoss, Grenzabstände 5.0 / 9.0 m, Gebäudelänge max. 24 m Das Grundstück ist allseitig umgeben durch Zone öffentliche Bauten.
Altlasten/ Risiken	Kein Eintrag im Verdachtskataster und im KbS
Nutzung/ Vermietung	Die maximale Bautiefe ergibt nur rund 6.0 m, mit der Hauptwohnseite Richtung Südosten. Die Gebäudelänge, bzw. -Breite würde das zulässige Mass gemäss Bauordnung überschreiten. Damit müssten 2 Gebäude mit dem erforderlichen Abstand von 7.0 m erstellt werden. Der Gebäudegrundriss ergibt somit 2 x ca. 6.00 x 16.5 m, = 2 x 99 m <sup>2</sup> GGF Mit dem Faktor 0.85 ergibt die anrechenbare Geschossfläche 336 m <sup>2</sup> , zulässig sind mit AZ 45% maximal 452 m <sup>2</sup> .  Mit den beiden gemäss Regelbauweise möglichen Baufeldern könnten zwei wenig tiefe, dafür breitere Einfamilienhäuser erstellt werden. Die Hauptnutzfläche pro Haus würde mit 2 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss 2.5 x 0.72 x 99 m <sup>2</sup> ein Total von 180 m <sup>2</sup> ergeben. Speziell zu planen ist die Parkierung.
Gesamt-Beurteilung	Ein schmales, rechteckiges Grundstück mit einem 1938 erstellten, auffälligen Einfamilienhaus in Holzkonstruktion. Als Ersatz könnten zwei freistehende Einfamilienhäuser mit wenig Tiefe und grösserer Breite erstellt werden. Die Ausnützung kann nur teilweise konsumiert werden.

## Rückwärtsrechnung

Bei dieser Berechnung wird die gemäss Bauordnung maximal mögliche, bzw. wirtschaftlich optimierte Nutzung zu Grunde gelegt. Daraus wird der Ertragswert, bzw. bei Wohneigentum der Verkaufswert ermittelt. Von diesem werden die für ein solches Projekt anfallenden Bau- und Nebenkosten in Abzug gebracht, die daraus resultierende Differenz entspricht dem Landwert, bzw. dem Wert in Hinblick auf eine Neuüberbauung.

### Berechnung

#### Rückwärtsrechnung

Grundstück W2	1004 m <sup>2</sup>			45%	Ausnützung	452 m <sup>2</sup>	zulässig
Geschosse	4	16.5	6.0	85%	84 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup>	realisierbar
Geschosse	2			Dach	50%		
Hauptnutzfläche	HNF			2.5	85%	180 m <sup>2</sup>	
Verkaufswert	2 EFH			CHF 11'000/m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	CHF 1'980'000	CHF 3'960'000
	Lage	Breite	Tiefe	Höhe	Kubatur		
Baukosten	UG	16.5	6.0	2.9	287 m <sup>3</sup>		
Baukosten	EG	16.5	6.0	2.9	287 m <sup>3</sup>		
Baukosten	OG	16.5	6.0	2.9	287 m <sup>3</sup>		
Baukosten	DG	16.5	6.0	1.6	158 m <sup>3</sup>		
					<u>1'020 m<sup>3</sup></u>		
	2 Häuser			CHF 950/m <sup>3</sup>	2'040 m <sup>3</sup>	CHF 1'938'000	
Umgebung und Baunebenkosten					12%	CHF 233'000	
Rückbau bestehendes EFH				CHF 75/m <sup>3</sup>	585 m <sup>3</sup>	CHF 44'000	
Risiko und Gewinn	Verkauf			CHF 3'960'000	5%	<u>CHF 198'000</u>	
Investitionen total							./. CHF 2'413'000
Grundstück	Kat. Nr. 1042		1'004 m <sup>2</sup>		CHF 1'541		<u>CHF 1'547'000</u>
<b>Grundstückswert</b>						<b>gerundet</b>	<b>CHF 1'550'000</b>

## Beurteilung

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Beliebte Wohngegend. Gut besonnte Lage.	Umgeben von Objekten in der Zone für öffentliche Bauten. Zeitweise Immissionen durch Schulbetrieb.
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
Es gibt nur ein kleines Angebot mit Einfamilienhäusern, aber eine hohe Nachfrage.	Grundstücksform ist für eine Überbauung ungünstig und stellt hohe Anforderung an die Planung.

## Gesamtbeurteilung

Ein schmales, rechteckiges Grundstück mit einem 1938 erstellten, baufälligen Einfamilienhaus. Als Ersatz könnten zwei freistehende Einfamilienhäuser mit wenig Tiefe und grösserer Breite erstellt werden. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist bei nur kleinem Angebot hoch. Entsprechend wären solche Objekte gut verkäuflich.

**Marktwert**

**CHF 1'550'000**

---

## Haftungsbeschränkung

Dieser Schätzungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten.

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

Der Bericht ist nur im Original mit Originalunterschrift verbindlich.

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.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Schätzungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Schätzungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.