

Bewertungsbericht

**Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m² Grundstücksfläche, bebaut mit
einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)**

Mittlistbergweg 5, 8608 Bubikon



Impressum

Bewertungsbericht	2022-012629
Auftraggeber	Herr Werner Bösch Gemeinde Bubikon
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sonja Baltis
Datum	05.12.2022



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

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

Management Summary

Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)

Mittlistbergweg 5, 8608 Bubikon

Marktwert (Landwert)

CHF

1'450'000

Vorbehalte

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

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

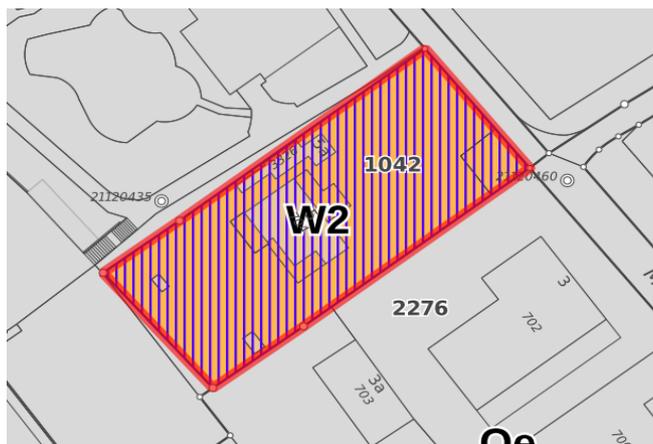
Landwert

CHF

1'450'000

Grundstücksfläche total

1'004 m²



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Beliebte Makro-/Mikrolage
Parzellengrösse

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Zeitweise Lärmimmissionen (angrenzender Schulbetrieb)
Rückbauobjekt mit allenfalls Baumaterialien (Faserzementplatten etc.), welche heute als problematisch eingestuft werden (im Verhältnis höhere Rückbaukosten)

Erschwerte Bebaubarkeit (langgezogenes Grundstück, Überbau-/Nutzbarkeit, Erschliessung etc.)

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Nachfrageüberhang nach Bauland

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Normale Risiken im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubauten (Planungsunsicherheiten, Kosten etc.)

Erschwerte Kalkulierung und Planung sowie Kostensteigerungen möglich

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m ² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)	
Adresse	Mittlistbergweg 5, 8608 Bubikon	
Eigentümer	Bertschinger Immobilien AG	
Auftraggeber	Herr Werner Bösch Gemeinde Bubikon	
Zweck	Kauf	
Experte	Sonja Baltis sonja.baltis@zkb.ch	044 292 54 83
Grundlagen	Grundbuchauszug	26.10.2022
	Gebäudeversicherungs-Police	26.01.2022
	Katasterplan www.gis.zh.ch	
Besichtigungstermin	Aussenbesichtigung ohne Begleitung	18.11.2022
Bewertungsstichtag		18.11.2022
Datum der Bewertung		05.12.2022
Vorbemerkung	<p>Das Wohnhaus vermag dem Alter entsprechend der heutigen Bautechnik, Materialisierung und Energieeffizienz nicht mehr zu entsprechen. Das Grundstück ist zusätzlich mit der bestehenden Baute nicht ausgeschöpft. Es besteht eine Nutzungsreserve.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass bei einer Handänderung an einen Dritten das Gebäude rückgebaut und das Grundstück neu überbaut wird. Wir verzichten deshalb auf eine Beschreibung des Gebäudes und bewerten die Liegenschaft anhand ihres Landwertes gemäss geltender Bau- und Zonenordnung.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass das Objekt für eine gewisse Zeit anderweitig genutzt (Fortführung mit heutiger Bebauung), was durch subjektive Präferenzen verursacht wird.</p>	

2. Beurteilung Lage

Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Bubikon	Hinwil				■	
Fazit Makrolage		4.0				

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 Bubikon liegt im Zürcher Oberland; ebenfalls zur Gemeinde gehört der Ortsteil Wolfhausen; ca. 24 km Luftlinie bis Zürich; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter www.bubikon.ch ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter <https://www.zkb.ch/sfbaif/files/gemeindeinfo/112.pdf>



Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück	Normal bebaubar			■		
Erschliessung	Grundstück ist voll erschlossen			■		
Standortkonformität	Ist gegeben			■		
Zentralität	Zentral im Ortskern			■		
Prestige der Lage	Wohnquartier mitten in der öffentlichen Zone			■		
Erschl. öff. Verkehr	Bushaltestelle in Gehdistanz			■		
	Bahnhof Bubikon rund 650 m (Luftlinie) entfernt			■		
Erschl. priv. Verkehr	Normale Zufahrt, Autobahnzubringer im Ort			■		
Ausrichtung/Aussicht	Sicht in die Umgebung			■		
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Bubikon, breites Angebot in Rüti oder Hinwil			■		
Schulen	Kindergarten und diverse Schulhäuser in direkter Nachbarschaft					■
Freizeitangebot	Schöne Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeitanlagen sowie Vereinsangebote			■		
Immissionen	In direkter Nachbarschaft befindet sich die Schulhausanlage Mittlisberg		■			
Fazit Mikrolage	Das Grundstück liegt mitten in der Schulanlage Mittlisberg mit zeitweise entsprechenden Immissionen.	3.0				

3. Objektdaten

Bezeichnung	Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m ² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)		
Objektadresse	Mittlistbergweg 5, 8608 Bubikon		
Gemeinde/Bezirk	Bubikon		Hinwil
Eigentümer	Bertschinger Immobilien AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. 1042	1'004 m ²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	<u>Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten</u> Keine Eintragungen <u>Dienstbarkeiten</u> Fusswegrecht zulasten Kataster Nr. 1038 und Nr. 2948 Grundbucheinträge ohne relevanten Einfluss		
Gebäudedaten			
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		
Gebäudeversicherungs-Nr.	704		
Gebäudeversicherungswert	CHF 496'330		
Schätzzjahr GVZ	2008		
Indexstand	1005		
Baujahr	1938		
Kubatur	585 m ³		
Kubaturart	GVZ		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Bauvorschriften	Wohnzone W2		
Ausnützungsziffer	45% der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Vollgeschosse	2		
Dachgeschosse	1		
Untergeschosse	1		
Gebäudehöhe max.	8.10 m		
Firsthöhe max.	5.00 m		
Grenzabstände min.	5.00 m und 9.00 m		
Bemerkungen	Flachdächer zulässig		

3.1. Nachhaltigkeit

Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)

Beurteilung der 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 subjektiven ESG-Kriterien (Governance, Arbeitsbedingungen, Organisation usw.) können in einer Immobilienbewertung nicht beurteilt werden, da diese unabhängig von der jeweiligen Eigentümerschaft erstellt wird. 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 (z.B. GEAK) vergleichbar und versteht sich als Grobeinschätzung per Bewertungstichtag.

Beurteilung der Umweltrisiken (Umwelt)**

		Umweltrisiko		
		hoch (1)	mittel (2)	tief (3)
Gebäudeschadstoffe	Gemäss Baujahr 1938			
	Mittleres Risiko (Gebäudealter vor 1940)		■	
Radonbelastung	Wahrscheinlichkeit 2-10%		■	
Bodenbelastung (PBV)	Ausserhalb Prüfperimeter Bodenbelastung			■
Belasteter Untergrund (KbS)	Keine Belastung bekannt			■
Wärmenutzungsatlas	Wassernutzung zulässig (Erdsonde, Energiepfähle, Erdregister (flüssig/Luft), Grundwasser)			■
Naturgefahren	Keine Gefahrenzone bzw. gelbe Zone mit geringer Gefährdung			■

**Allfällige Einflüsse, die sich aus diesen Umweltrisiken ergeben, sind grundsätzlich nicht im ausgewiesenen Immobilienwert enthalten. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Ökologische Aspekte (Umwelt)

Nachhaltigkeitslabel (zertifiziert)	Keine Label
GEAK-Energie-Etikette	Keine Etikette
Energieverlust (Dämmqualität)*	Vorhanden, aber > 20 Jahre alt
Heizsystem (Energieträger)*	Nicht bekannt
Sommerlicher Wärmeschutz	Aussenliegender Sonnenschutz nur teilweise vorhanden
Energiegewinnung*	Keine Energiegewinnung
Betriebsoptimierung*	Nicht bekannt
Energiegesetzeskonformität*	Nicht beurteilbar
Installationen für E-Mobilität	Kein Anschluss
Baumaterialien	Teilweise umweltschonend
Biodiversität	Keine speziellen ökologischen Massnahmen

*relevante Kriterien für Energiegesetzeskonformität

Umwelt

nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
	■		
	■		
		■	
x	■		
		■	
	■		
x			
x			
	■		
		■	
	■		

Soziale Aspekte (Gesellschaft)

Grundversorgung/Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Schule u.ä. in Gehdistanz
ÖV-Anschluss (Mobilität)	Haltestelle in Gehdistanz (< 500m)

Gesellschaft

nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
			■
			■

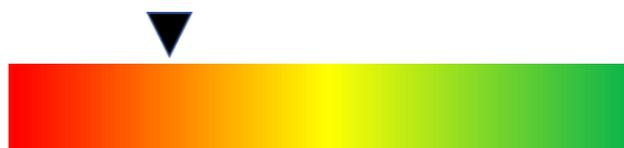
Ökonomische Aspekte (Wirtschaft)

Anpassungsfähigkeit/Flexibilität	Nicht beurteilbar
Betriebskosten	Hohe Betriebskosten (Unterhalt, Energie usw.)

Wirtschaft

nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
x			
	■		

Gesamtbeurteilung Nachhaltigkeit



1 = nicht erfüllt, 2 = teilweise erfüllt, 3 = nachhaltig

1.5

Bemerkungen

Die Liegenschaft erfüllt die Kriterien einer nachhaltigen Liegenschaft nicht.

3.2. Landrückwärtsrechnung

Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbaubjekt)

Vorbemerkung:

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

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

Landwert für STWE, EFH

Ausnutzungsziffer	45%	2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss
Kat. Nr.	1042	1'004 m ²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m ²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m ²
UG		180	0.78		
EG	100%	180	0.78	100%	140
OG	100%	180	0.78	100%	140
DG		180	0.78	65%	91
Hauptnutzfläche					371
Gebäudegrundfläche					180

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Verkaufspreis CHF/m ² /Stk	Verkaufspreise in CHF
UG				
EG	Wohnen	140 m ²	10'500	1'470'000
OG	Wohnen	140 m ²	10'500	1'470'000
DG	Wohnen	91 m ²	10'500	955'500
Verkaufserlös total		371 m ²	10'500 CHF/m ²	3'896'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m ²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m ³	CHF/m ³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.10	180	100%	558	950	530'100
EG	2.80	180	100%	504	950	478'800
OG	2.80	180	100%	504	950	478'800
DG	3.10	180	65%	363	950	344'850
Total	11.80	720		1'929	950	1'832'550

Umgebungskosten			7.50%		137'441
Baunebenkosten			5.00%		91'628
Total					2'061'619
Risiko und Gewinn			15.00%		309'243
Mutmassliche Baukosten					2'371'000
Verkaufserlös abzüglich Baukosten				1'004 m²	1'519
					1'525'000
Abbruchkosten	Wohnhaus	GV-Nr.	704	585 m ³	50
					-29'250
Vorbereitungsarbeiten	Grundstück			1'004 m ²	30
					-30'120
Landwert total vor Diskontierung					1'466'000
Landwert diskontiert		1 Jahre	1.35%	0.98668	1'446'000
				m²	CHF/m²
					in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. 1042				1'004	1'444
					1'450'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen mit einem Szenario von zwei freistehenden Einfamilienhäusern à je rund 950 m³ Inhalt und einer Erschliessung als Gesamtbetrachtung, welches die maximale Ausnutzung nicht konsumiert. Eine höhere Ausnutzung wäre grundsätzlich möglich, aber aufgrund der Parzellenform und Grenzabstände kaum realisierbar.

1. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und es kann vollständig erschlossen werden. Es werden keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung, Mieterstreckung etc.) berücksichtigt.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung von zwei Einfamilienhäusern mit je rund 500 m² Grundstücksanteil und der Erschliessung einer Gesamtbetrachtung als zweckmässig.
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, 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 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.

Vorbehalte

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

Gemäss Aussenbesichtigung ist die Liegenschaft bewohnt. Für die Bewertung liegt uns kein schriftlicher Mietvertrag vor, weshalb wir keine temporären Mieterträge berücksichtigen.

4. Zusammenfassung

Kataster Nr. 1042 mit 1'004 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehendem Wohnhaus (Rückbauobjekt)

Landwert	CHF	1'450'000
----------	-----	-----------

Marktwert (Landwert)	CHF	1'450'000
-----------------------------	------------	------------------

Bemerkungen

Der Marktwert richtet sich beim vorliegenden Objekt nach dem Landwert bei Neuüberbauung des Grundstücks.

Vorbehalte

Die Erschliessung kann nicht abschliessend beurteilt werden. Wir gehen bei unserer Bewertung davon aus, dass das gesamte Grundstück planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen werden kann. Es werden keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung, Mieterstreckung etc.) berücksichtigt.

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.

Zürich, 5. Dezember 2022

sba / pfr

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

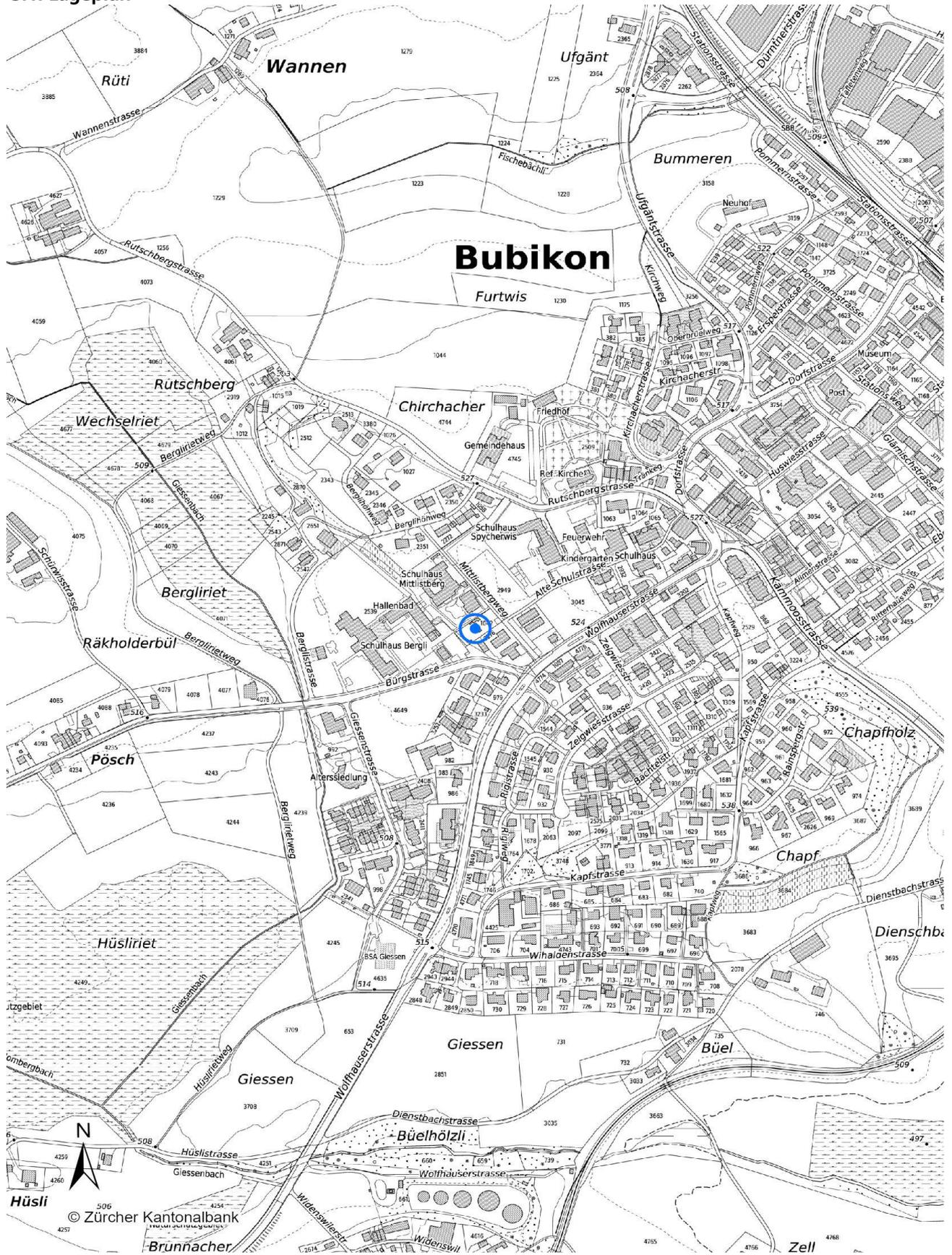
Felix Kunz
Immobilienbewerter Experte

Sonja Baltis
Immobilienbewerterin Senior

5. Anhang



5.1. Lageplan



5.2. 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.

5.3. Definitionen

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

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

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern und -gebühren, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten.

Realwert

Der Realwert ist die Summe aus dem Zeitwert des Gebäudes, den Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Der für die Berechnung des Gebäudewertes eingesetzte Kubikmeteransatz gilt für die bestehende, nutzungsrelevante Bauausführung des Gebäudes, wie er zu derzeitigen Bedingungen entstehen würde. Das Gebäudevolumen entspricht entweder dem Ausmass gemäss Gebäudeversicherung oder gemäss SIA-Norm.

Wertminderungen können technisch und wirtschaftlich begründet sein. Unter der technischen Entwertung versteht sich die Reduktion des Wertes wegen Alter, Baumängeln, Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz. Unter wirtschaftlicher Entwertung wird die Wertminderung zufolge vermindertem Nutzungspotenzial, verminderter Verwendbarkeit, Demodierung sowie wegen neuer Erkenntnisse bei Bautechnik, Baustoffen etc. verstanden.

Der eingesetzte Landwert steht in Beziehung zum Wert des Gebäudes sowie zur Lage, örtlichem Preisniveau, Grösse und Ausnützung des Grundstückes.

Ertragswert

Der Ertragswert stellt den Barwert der nachhaltig erzielbaren Mietzinse bzw. des Mietwertes dar.

Der Kapitalisierungssatz resp. der Renditesatz ist die Verhältniszahl in Prozenten, mit welcher aus den Mietzinsen bzw. dem Mietwert der Ertragswert berechnet wird. Er basiert auf einem Renditesatz für vergleichbare Anlagen mit ähnlicher Risikostruktur sowie entsprechenden Zuschlägen für liegenschaftenspezifische Risiken (Lage- und Nutzungsfaktoren, Marktgängigkeit und -volatilität), Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten sowie Leerstandsrisiken.

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

Landwert

Der Boden ist grundsätzlich soviel wert, wie er Nutzen trägt oder tragen kann. Wertmitbestimmend sind Lage, Form, Topographie, Baureife sowie Marktpreise vergleichbarer Grundstücke. Der Berechnung von Landwerten legen wir im Regelfall folgende Methoden zugrunde:

Vergleichswertmethode:

Dabei werden Landwerte von vergleichbaren Grundstücken an entsprechenden Lagen beigezogen, miteinander verglichen und zum zu bewertenden Grundstück in Beziehung gebracht.

Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

Auf der Basis der gemäss Bauvorschriften theoretisch möglichen beziehungsweise wirtschaftlich zweckmässigen Nettonutzfläche wird der Mietwert und daraus der Ertragswert, resp. die Verkaufspreise bei Eignung der Lage zu STWE, und daraus abgeleitet der Marktwert berechnet. Vom Marktwert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert (in erschlossenem Zustand).

Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer (Baurechts-)Dienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält jemand das Recht (Baurechtsnehmer), auf oder unter der Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer (Baurechtsgeber) das Bauwerk/Anlagen zu dulden und wird in der Regel dafür entschädigt.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, d.h. mindestens 30 Jahre, maximal 100 Jahre, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

Im Baurechtsvertrag werden Inhalt, Umfang und Dauer des Baurechts sowie Baurechtszins und Heimfall des Bauwerkes geregelt. Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

Aus Optik der Bewertung ergeben sich zwei Sichtweisen, diejenige des Baurechtsnehmers sowie diejenige des Baurechtsgebers. Der Marktwert eines im Baurecht erstellten Gebäudes ist im Regelfall ertragsgestützt auf der Basis des marktgerechten Nutzwertes mit der Barwertmethode zu ermitteln. Der Wert eines Baurechts bzw. eines baurechtsbelasteten Grundstückes wird massgeblich durch den Baurechtszins, die Heimfallentschädigung sowie dem Verkehrwertbeitrag bei Ablauf der Dienstbarkeit beeinflusst. Die Veräußerbarkeit 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 Veräußerbarkeit 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 Veräußerbarkeit 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.