

Bewertungsbericht

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon



Impressum

Bewertungsbericht 2023-010762
Auftraggeber Marc Moser, Politische Gemeinde Andelfingen
Beauftragte Zürcher Kantonalbank
[Immobilien-Dienstleistungen](#)
Experte Barbara Bianchet
Datum 14.06.2023



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

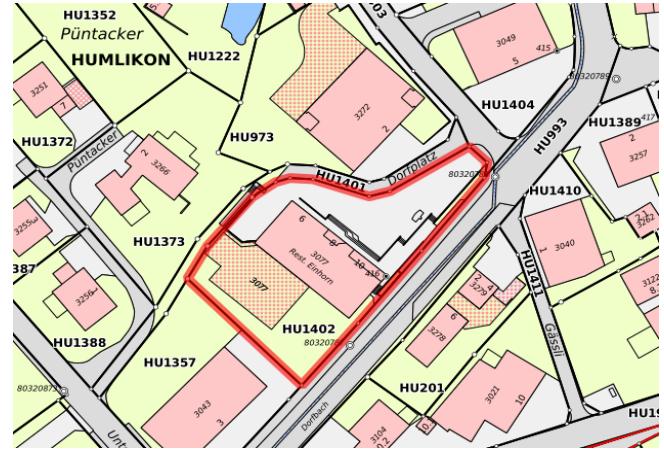
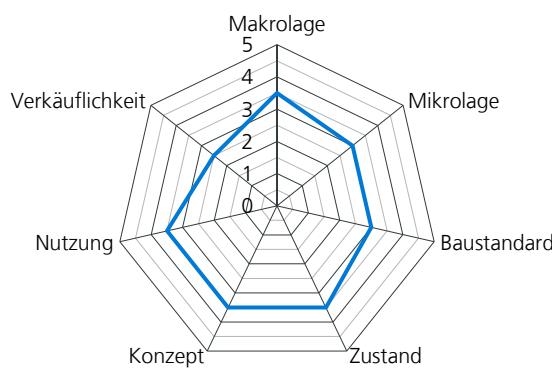
1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten	4
3.1.	Beurteilung Gebäude	6
3.2.	Nachhaltigkeit	9
3.3.	Realwert	11
3.4.	Ertragswert	12
4.	Zusammenfassung	15
4.1.	Lageplan	16
4.2.	Fotos	17
4.3.	Haftungsbeschränkung	20
4.4.	Definitionen	21

Management Summary

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon

Marktwert	CHF	2'440'000
Realwert	CHF	2'437'000
Ertragswert	CHF	2'439'000
Anfangsbruttorendite		4.55%
Bruttorendite auf Mietwert		5.02%
Baujahr		1977
Grundstücksfläche total		1'513 m ²
Nutzfläche Wohnen ca.		429 m ²
Nutzfläche Gewerbe ca.		178 m ²



Profil (SWOT-Analyse)

Stärken (objektbezogen, "intern")

Regelmässig unterhaltene Liegenschaft

Jede Wohnung mit Aussenraum

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Umnutzung Restaurant für z.B. Büro, Bewegungsraum o.ä.

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Restaurant (Leerstand) mit erschwerter Vermietbarkeit und wenig Parkplätzen

Humlikon mit eingeschränkter Infrastruktur

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Gesunkene Nachfrage nach (kleineren) Renditeobjekten, insbesondere ausserhalb der Ballungszentren

Kosten für allfällige Umnutzung Restaurant

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	<u>Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage</u>											
Adresse	<u>Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon</u>											
Eigentümer	<u>Gemeinde Humlikon</u>											
Auftraggeber	<u>Marc Moser, Politische Gemeinde Andelfingen</u>											
Zweck	<u>Allgemeine Wertfindung</u>											
Experte	<u>Barbara Bianchet</u> <u>barbara.bianchet@zkb.ch</u>	<u>044 292 54 87</u>										
Grundlagen	<table><tr><td><u>Grundbuchauszug</u></td><td><u>20.03.2023</u></td></tr><tr><td><u>Gebäudeversicherungs-Nachweis</u></td><td><u>08.01.2023</u></td></tr><tr><td><u>Pläne</u></td><td><u>diverse</u></td></tr><tr><td><u>Mieterspiegel</u></td><td><u>17.03.2023</u></td></tr><tr><td><u>Katasterplan ÖREB</u></td><td><u>24.05.2023</u></td></tr></table>		<u>Grundbuchauszug</u>	<u>20.03.2023</u>	<u>Gebäudeversicherungs-Nachweis</u>	<u>08.01.2023</u>	<u>Pläne</u>	<u>diverse</u>	<u>Mieterspiegel</u>	<u>17.03.2023</u>	<u>Katasterplan ÖREB</u>	<u>24.05.2023</u>
<u>Grundbuchauszug</u>	<u>20.03.2023</u>											
<u>Gebäudeversicherungs-Nachweis</u>	<u>08.01.2023</u>											
<u>Pläne</u>	<u>diverse</u>											
<u>Mieterspiegel</u>	<u>17.03.2023</u>											
<u>Katasterplan ÖREB</u>	<u>24.05.2023</u>											
Besichtigungstermin	<u>In Begleitung von Sandra Michel, Verwaltung Immolution GmbH</u>	<u>24.05.2023</u>										
Bewertungsstichtag	<u>24.05.2023</u>											
Datum der Bewertung	<u>14.06.2023</u>											

2. Beurteilung Lage

Makrolage

Fazit Makrolage

Gemeinde	Bezirk	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Andelfingen	Andelfingen			■		
					3.5	

Bezirk Andelfingen, im Norden des Kantons Zürich, grenzt an die Kantone Thurgau und Schaffhausen, ländliche Gegend mit ruhigen Wohnlagen und hohem Naherholungswert, entsprechend geringe Verkehrsbelastung und dünnes Infrastruktur-, Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebot, rege Wohnbautätigkeit, dadurch Potenzialvergrösserung für die lokale Wirtschaft

Andelfingen ist Bezirkshauptort im Zürcher Weinland; ca. 26 km Luftlinie bis Zürich, ca. 11 km bis Winterthur und ca. 12 km bis Schaffhausen; weitere Informationen zur Gemeinde sind auf der Homepage unter www.andelfingen.ch ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter
<https://www.zkb.ch/sfbaf/files/gemeindeinfo/291.pdf>



Mikrolage

Gesamtrating Mikrolage

Fazit Mikrolage

Gesamtrating Mikrolage	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Die Liegenschaft liegt in Humlikon im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zur Postauto-Station mit Verbindung zum Bahnhof Henggart mit S-Bahnanschluss. Keine Einkaufsmöglichkeit in Humlikon.			■		
Die Gemeinden Humlikon, Adlikon und Andelfingen haben im Jahr 2022 fusioniert.					3.0

Gelände, Sicht und Klima

Hangneigung

Leichte Hanglage mit 5° - 9°

Exposition

Nordost

Sonnenscheindauer Sommer

15.3 h

Sonnenscheindauer Winter

6.7 h

Bergsicht

Keine

Immissionen

Bahnlärm (Tag)	8.0 dB(A)
Strassenlärm (Tag)	51.0 dB(A)
Sendeanlage	1'100.0 m Distanz
Hochspannungsleitung	3'300.0 m Distanz

Infrastruktur

Zentrum	.0 m Distanz
Schule/Kindergarten	250.0 m Distanz
Einkaufsmöglichkeiten	1'600.0 m Distanz
Haltestelle ÖV	40.0 m Distanz
ÖV-Güteklaasse	D (geringe Erschliessung)
Autobahnauffahrt	1'100.0 m Distanz
Erholungsraum/Natur	200.0 m Distanz

Clustering

Nahversorgung	Tiefe Dichte
Clustering Verkauf	Tiefe Dichte
Clustering Büro	Tiefe Dichte
Passantenpotenzial	gut
Werbewirksamkeit	Einsicht von Hauptstrasse

Erläuterungen

Die Distanzangaben verstehen sich als Entfernung der Luftlinie in Metern.

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

Die ÖV-Güteklaasse 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 (8-20Uhr), berechnet aus einem Agenten-basierten Modell. Es erfolgt eine relative Einschätzung innerhalb der Gemeinde/Makrolage.

3. Objektdaten

Bezeichnung	Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage	
Objektadresse Gemeinde/Bezirk	Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon Andelfingen	Andelfingen
Eigentümer	Gemeinde Humlikon	
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. HU1402	1'513 m ² Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	<p>Anmerkungen öffentlicht-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung Regelung betreffend Höhenfixpunkt, dat. 12.03.2014, Beleg HU</p> <p>Dienstbarkeiten Last: Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, übertragbar zugunsten EKZ Zürich Dat. 02.11.1979, Beleg HU47</p> <p>Last: Personaldienstbarkeit Benützungsrecht für Transformatorenstationsraum, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, beschränkt übertragbar, zugunsten EKZ Zürich, dat. 02.11.1979, HU47</p>	
Gebäudedaten		
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Restaurant	
Gebäudeversicherungs-Nr.	3077	
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'560'851	
Schätzjahr GVZ	2009	
Schätzgrund	Umbau	
Indexstand	1130	
Baujahr	1977	
Kubatur	4'035 m ³	
Kubaturart	GVZ	
Hauptnutzfläche Wohnen	Wohnen ca.	429 m ²
Hauptnutzfläche Gewerbe	Gewerbe (ehem. Restaurant) ca.	178 m ²
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive daraus ausgemessen.	
Total Hauptnutzfläche	Alle Gebäude	607 m ²

Denkmalschutz

Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt

Bauvorschriften

Kernzone

Überbauungsziffer

30% der Grundstücksfläche

Vollgeschosse

2

Dachgeschosse

2

Gebäudehöhe max.

7.5 m

Gebäudelänge max.

30 m

Grenzabstände min.

klein 3.5 m, gross 6 m

Mehrlängenzuschlag

ab 16 m 1/4 der Mehrlänge, max. 3.5 m

Bemerkungen

Die obigen Angaben gelten für Neubauten.

Beim zu bewertenden Grundstück handelt es sich gemäss Zonenplan um eine privilegierte Baute, welche dank ihrer Stellung, Volumen und Erscheinung für das Ortsbild von Bedeutung ist. Sie darf nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

Weitere Angaben sind der Bau- und Zonenordnung Humlikon zu entnehmen.

3.1. Beurteilung Gebäude

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

		Baustandard	Zustand								
		schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Gebäudestandard/-zustand											
Gebäudestruktur (Rohbau)	Massivbauweise				■						
	Soweit ersichtlich intakte Tragkonstruktion										■
Decken	Betondecken				■						
	In ursprünglichem Zustand										■
Fassade	Mauerwerk mit Fassadenverputz, Dachgeschoss						■				
	Holzeinkleidung										
	Guter Allgemeinzustand										■
Fenster	Kunststoff isolierverglast, wo ersichtlich				■						
	Baujahr 2007										
Sonnenschutz	Mit den üblichen Gebrauchsspuren									■	
	Rollläden mit Gelenkkurbeln			■							
	Soweit ersichtlich funktionstüchtig									■	
Dach	Steildach, Ziegel, isoliert			■							
	Mutmasslich in ursprünglichem Zustand, teilweise etwas vermoost										■
Haustechnik	Elektrotableau mit Schmelzsicherungen										
	Zweckmässiges Installationskonzept ohne Luxuskomponente, Restaurant mit neueren Installationen ggü. Wohneinheiten			■							
	Teilweise ältere Installationen können mittelfristige Wartungs- und Erneuerungsarbeit nach sich ziehen.								■		
Wärmeerzeugung/-verteilung	Fernwärmemanschluss, Wärmeverteilung via Radiatoren				■						
	Hauptanschluss Heizung von 2019, Radiatoren mutmasslich ursprünglich									■	
Küche	Zeitgemäss Einbauküche in Kunstharz, Abdeckung Naturstein, handelsübliche Elektroapparate, nicht alle mit Geschirrspüler										
	2-Zimmer-Whg. mit sehr kleiner Küchennische										
	Restaurant mit im Vergleich zur Gaststube grosser Gastroküche, Buffet										
	Wohnungen funktionstüchtig, Annahme										
	Restaurant funktionstüchtig									■	
Nasszellen	Zweckmässige Ausstattung, teilweise erneuert, mit weissen Apparaten				■						
	Mehrheitlich ansprechend präsentierend									■	
Bodenbeläge	Diverse			■							
	Teilweise mit Auffrischungsbedarf									■	

Parkierung/Umgebung	Jede Einheit mit Sitzplatz oder Loggia, grosse Wiese, Hartplatz, Tiefgarage mit 8 Einstellplätzen, ein Teil des Grundstückes dient als öffentlicher Parkplatz, auf welchem auch ein Dorfbrunnen steht											
Fazit Baustandard	Ansprechend, gepflegt											
Fazit Zustand	Insgesamt durchschnittlicher Standard	3.0										
	Regelmässig unterhaltene Liegenschaft mit teilweise Auffrischungsbedarf (Elektro, Bodenbeläge)										3.5	

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)	mäsig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Konzept						
Einteilung	Zweckmässige Grundrisskonzepte, jede Einheit mit Aussenraum, Kellerabteil und Estrich				<input checked="" type="checkbox"/>	
Nutzungsflexibilität	Umnutzung ehemaliger Restaurantteil mit baulichen Massnahmen möglich (Bsp. Ladenlokal, Yoga, Gesundheit u.ä.)		<input checked="" type="checkbox"/>			
Interne Erschliessung	Treppenhaus, kein Lift		<input checked="" type="checkbox"/>			
Fazit Konzept					3.5	

Bemerkungen

Zwei Hausteile über insgesamt 4 Etagen (UG-DG) je mit eigener Waschküche. Ehemaliges Restaurant im Erdgeschoss, Tiefgarage im Hang, 3 Wohnungen im Obergeschoss, 1 Dachwohnung Untergeschoss mit Waschküche, Keller, Heizungsraum

Nutzung

Vermietbarkeit

Wohneinheiten mit intakten Vermietungschancen
Die Vermietung des Restaurant (Leerstand) als solches erachten wir im aktuellen, infolge Corona nochmals stark veränderten Marktumfeld, als ungünstig (-)

Nutzungsart

Umnutzungspotenzial

Fazit Nutzung

Wohnen, Gewerbe

Es drängt sich eine Umnutzung der Fläche des Restaurants auf

3.5

Nutzung

	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Vermietbarkeit				■	
Nutzungsart		■			
Umnutzungspotenzial		■			
Fazit Nutzung	3.5				

Verkäuflichkeit

Verkäuflichkeit

Die Nachfrage nach Renditeobjekten hat sich, insbesondere ausserhalb der Ballungszentren und in dieser Grössenordnung, reduziert

Gewerbefläche Restaurant bzw. die aufzuwendenden Kosten für eine Umnutzung erschwert aus unserer Sicht die Verkäuflichkeit zusätzlich

Fazit Verkäuflichkeit

2.5

Verkäuflichkeit

	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Verkäuflichkeit			■		
Fazit Verkäuflichkeit	2.5				

3.2. Nachhaltigkeit

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

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. GEA) vergleichbar und versteht sich als Grobeinschätzung per Bewertungstichtag.

Beurteilung der Umweltrisiken (Umwelt)**

	Umweltrisiko		
	hoch (1)	mittel (2)	tiefe (3)
Gebäudeschadstoffe			
Radonbelastung	■		
Bodenbelastung (PBV)		■	
Belasteter Untergrund (KbS)		■	
Wärmenutzungsatlas		■	
Naturgefahren		■	■

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

Ökologische Aspekte (Umwelt)

	Umwelt			
	nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
Nachhaltigkeitslabel (zertifiziert)				
GEAK-Energie-Etikette	■			
Energieverlust (Dämmqualität)*	■			
Heizsystem (Energieträger)*	■			
Sommerlicher Wärmeschutz			■	
Energiegewinnung*	■			
Energiegesetzeskonformität*		■		
Installationen für E-Mobilität	■			
Biodiversität	■			

*relevante Kriterien für Energiegesetzeskonformität

Soziale Aspekte (Gesellschaft)

		Gesellschaft			
		nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
Grundversorgung/Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Schule u.ä. teilweise nur mit Individualverkehr erreichbar (mehr als 1 km entfernt)		■		
ÖV-Anschluss (Mobilität)	Haltestelle in Gehdistanz (< 500 m)			■	
Gebäudeinterne Immissionen	Keine Lärmbelastung weder durch Nutzer noch durch Gebäudetechnik			■	
Hindernisfreies Gebäude	Gebäude nicht hindernisfrei	■			
Rollstuhlgängiges Objekt	Nein	■			
"Halb" -öffentliche Nutzung	Mittleres Angebot an Aussen- und Innenräumen für Halb-Öffentlichkeit (z.B. Spielplatz, Gemeinschaftsraum)		■		

Ökonomische Aspekte (Wirtschaft)

		Wirtschaft			
		nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
Anpassungsfähigkeit/Flexibilität	Teilweise anpassungsfähig			■	
Rentabilität	Anlagekosten nicht rentabilisierbar	■			
Mietzinspotenzial	Mittleres Mietzinspotenzial 5-30%		■		
Investitionen infolge Energiegesetz	Aktuell keine Investitionen nötig			■	

Gesamtbeurteilung Nachhaltigkeit



1.8

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

3.3. Realwert

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Nutzung	GV-Nr.	Baujahr	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Neuwert in CHF	Entwertung in CHF	Zeitwert in CHF
Wohnhaus mit Restaurant	3077	1977	4'035 m ³	620	2'501'700	21%	-525'357
Gebäudewert			4'035 m ³		2'501'700		-525'357
Umgebungskosten			6%		150'102	15%	-22'515
Baunebenkosten			4%		100'068	21%	-21'014
Total					2'751'870		-568'887
Landwert		Kat. Nr. HU1402	1'513 m ²	300			453'900
./. Umbau/bauliche Anpassungen Restaurant zur Alternativnutzung							-200'000
Realwert Liegenschaft							2'436'883
Realwert							2'437'000

Bemerkungen

Es wird ein so genannter relativer Landwert im überbauten Zustand eingesetzt. Er ist nicht vergleichbar mit Preisen, die für unüberbaute Baulandgrundstücke bezahlt werden.

Der Versicherungswert erscheint uns hoch. Beim eingesetzten Neuwert stützen wir uns auf Benchmarks von Vergleichsobjekten.

Neben der technischen wird auch eine wirtschaftliche Entwertung auf den Versicherungsneuwert berücksichtigt.

3.4. Ertragswert

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Ertragswert		Wohnen (Rendite)		Mietzins (Soll) in CHF				Mietwert (Markt) in CHF			
Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	HNF m ²	m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr	
EG	4.5-Zi.Whg.	Hausteil EG-DG	1	99	196	1'620	19'440	206	1'700	20'400	
EG	4.5-Zi.Whg.	Hausteil EG-DG	1	99	186	1'535	18'420	196	1'620	19'440	
1. OG	2.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	35	237	690	8'280	247	720	8'640	
1. OG	2.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	46	191	733	8'796	222	850	10'200	
1. OG	3.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	69	215	1'238	14'856	215	1'238	14'856	
DG	3-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	81	191	1'287	15'444	197	1'330	15'960	
Total			6	429	199	7'103	85'236	209	7'458	89'496	
Nutzung		Anz.		Monat		Jahr		Monat		Jahr	
Garage		8		113		10'800		120		11'520	
Total						10'800				11'520	
Total						96'036				101'016	
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.79%							
Ertragswert		Wohnen (Rendite)								2'666'648	
Ertragswert		Gewerbe		Mietzins (Soll) in CHF				Mietwert (Markt) in CHF			
Etage	Nutzung	Anz.	HNF m ²	m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr		
EG	Umnutzung	1	178	84	1'250	15'000	120	1'780	21'360		
Total						15'000				21'360	
Brutto-Kapitalisierungssatz				5.59%							
Ertragswert		Gewerbe								382'387	
Ertragswert vor Bereinigung										3'049'000	

Temporäre Mehr- und Mindererträge			Jahre	Zins	in CHF/Jahr	in CHF
Temporärer Minderertrag für	Leerstand Gewerbe	während	1	2.88%	21'360	-20'762
Temporärer Minderertrag für	Realisierung Mietwerte	während	5	2.88%	4'980	-22'885

Umbau/bauliche Anpassungen	Restaurant zur Alternativnutzung	200'000	-200'000
----------------------------	----------------------------------	---------	----------

Rückstellungen		Jahre	Zins	in CHF	in CHF
Aufgelaufene Rückstellungen (aus Kap.Satz)		21	2.88%	12'948	-366'578

Ertragswert	2'439'000
--------------------	------------------

Anfangsbruttorendite	4.55%
Bruttorendite auf Mietwert	5.02%

Bemerkungen

Das Restaurantlokal wurde nach der Kündigung der bisherigen Betreiberin im 2022 zweimal im Homegate zur Vermietung inseriert. Das Lokal ist immer noch unvermietet.

Die Chancen für eine Vermietung als Restaurant sehen wir aufgrund der Marktsituation und der Lage in ländlichem Gebiet als ungünstig. Eine Umnutzung muss angedacht werden. In unserer Berechnung gehen wir von Anpassungskosten von CHF 200'000 aus, damit die Räumlichkeiten für andere, vielfältigere Weise genutzt werden können (z.B. Büro, Bewegungs-/Therapieraum für Yoga oder ähnliches). Entsprechend setzen wir einen höheren Mietwert ein.

Aufgrund der Grösse von 175 m² und Grundriss ist auch eine Raumaufteilung für 2-3 unterschiedliche Mieter/Nutzer möglich.

Je nach Eingriffstiefe können die effektiven Kosten von unserer Annahme abweichen.

Für den weiteren Leerstand für die Zeit der Planung und Umbau ehemaliges Restaurant berücksichtigen wir einen temporären Minderertrag von 1 Jahr.

Kapitalisierungssatz Ertragswert

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)	in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	83%	2'065'043
Umgebungsneuwert			123'903
Neuwert der baulichen Anlagen			2'188'946
Basiszinssatz		1.45%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko		0.00%	
Standortfaktor		0.55%	
Liegenschaftspezifisches Risiko		0.50%	
Nutzungsfaktor		0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz		2.75%	73'333
Anteile in % vom Mietwert		101'016	
Leerstandsrisko	2.50%	0.09%	2'525
Betriebskosten	6.75%	0.26%	6'819
Instandhaltung	8.00%	0.30%	8'081
Instandsetzung vom Neuwertanteil von	27.00% 35 Jahre Zyklus	0.38%	10'258
Bruttoertrag		101'016	
Brutto-Kapitalisierungssatz		3.79%	

Kapitalisierungssatz	Gewerbe	in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	17%	436'657
Umgebungsneuwert			26'199
Neuwert der baulichen Anlagen			462'856
Basiszinssatz		1.45%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko		0.00%	
Standortfaktor		0.55%	
Liegenschaftspezifisches Risiko		0.50%	
Nutzungsfaktor		1.00%	
Netto-Kapitalisierungssatz		3.50%	13'384
Anteile in % vom Mietwert		21'360	
Leerstandsrisko	10.00%	0.56%	2'136
Betriebskosten	6.75%	0.38%	1'442
Instandhaltung	8.00%	0.45%	1'709
Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.00% 30 Jahre Zyklus	0.70%	2'690
Bruttoertrag		21'360	
Brutto-Kapitalisierungssatz		5.59%	

4. Zusammenfassung

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Realwert	CHF	2'437'000
Ertragswert	CHF	2'439'000
Marktwert		CHF 2'440'000

Bemerkungen

Der Marktwert richtet sich beim vorliegenden Objekt nach dem Ertragswert.

Zürich, 14. Juni 2023

bbi / dru

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

□ □ □

□ □ □

Sarah Brändle
Leiterin Bewertung Nord-Ost

Barbara Bianchet
Immobilienbewerterin Senior

4.1. Lageplan



4.2. Fotos



Südwestansicht



Nordostansicht



Öffentlicher Parkplatz



Nordwestfassade mit Anlieferung Restaurant



Heizungsinstallationen



Keller Mieter



Ausschnitt Gastroküche



Ausschnitt Gaststube



Sanitäre Anlagen Restaurant



Elektroverteilung Hausteil Nr. 6



Nasszelle Eingangsgeschoss Haus 6



Ausschnitt Küche Haus 6



Nasszelle Obergeschoss Hausteil 6



Küche/Wohnen 2-Zimmer-Wohnung



Nasszelle 2-Zimmer-Wohnung



Ausschnitt Küche Whg. Dachgeschoss



Nasszelle Whg. Dachgeschoss



Schlafzimmer Whg. Dachgeschoss

4.3. 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.

4.4. 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, Grundstücksgewinn- 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 verminderter 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 Ausnutzung 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.