

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

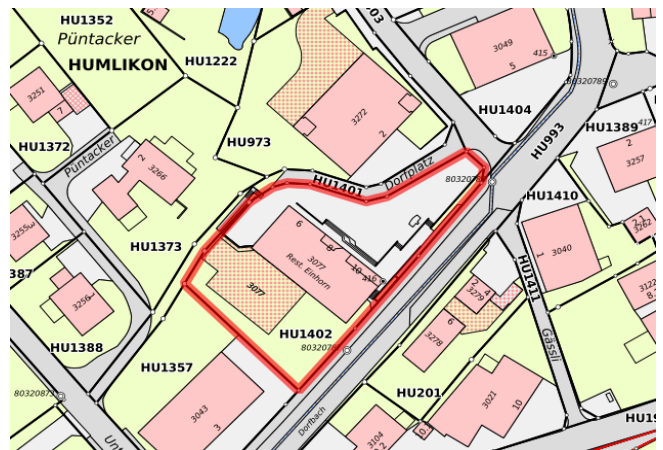
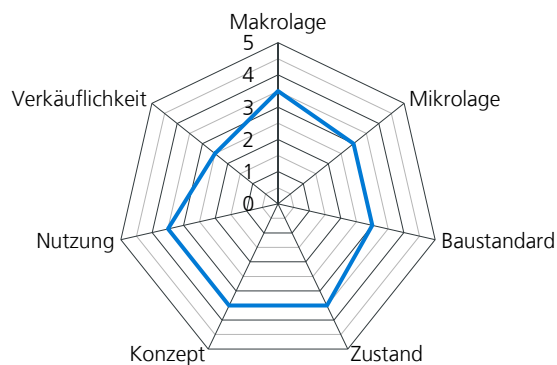
1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten	4
3.1.	Beurteilung Gebäude	6
3.2.	Nachhaltigkeit	9
3.3.	Realwert	11
3.4.	Ertragswert	12
4.	Zusammenfassung	15
4.1.	Lageplan	16
4.2.	Fotos	17
4.3.	Haftungsbeschränkung	20
4.4.	Definitionen	21

Management Summary

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon

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

Zürich, 14. Juni 2023

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

1. Auftragsdaten

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

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/sfbaif/files/gemeindeinfo/291.pdf>



Mikrolage

Gesamtrating Mikrolage

Fazit 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

Exposition

Sonnenscheindauer Sommer

Sonnenscheindauer Winter

Bergsicht

Leichte Hanglage mit 5° - 9°
Nordost
15.3 h
6.7 h
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-Güteklasse	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-Güteklasse 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	Dorfplatz 6-10, 8457 Humlikon		
Gemeinde/Bezirk	Andelfingen	Andelfingen	
Eigentümer	Gemeinde Humlikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. HU1402	1'513 m²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	<div>Anmerkungen</div> <div>öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung</div> <div>Regelung betreffend Höhenfixpunkt, dat. 12.03.2014, Beleg HU7</div> <div>Dienstbarkeiten</div> <div>Last: Personaldienstbarkeit</div> <div>Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, übertragbar zugunsten EKZ Zürich</div> <div>Dat. 02.11.1979, Beleg HU47</div> <div>Last: Personaldienstbarkeit</div> <div>Benützungsrecht für Transformatorenstationsraum, mit Zugangs- und</div> <div>Zufahrtsrecht, beschränkt übertragbar, zugunsten EKZ Zürich, dat.</div> <div>02.11.1979, HU47</div>		
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 m³		
Kubaturart	GVZ		
Hauptnutzfläche Wohnen	Wohnen ca.	429 m²	
Hauptnutzfläche Gewerbe	Gewerbe (ehem. Restaurant) ca.	178 m²	
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive daraus ausgemessen.		
Total Hauptnutzfläche	Alle Gebäude		607 m²

Denkmalschutz

Bauvorschriften
Überbauungsziffer
Vollgeschosse
Dachgeschosse
Gebäudehöhe max.
Gebäuelänge max.
Grenzabstände min.
Mehrlängenzuschlag
Bemerkungen

Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt

Kernzone
30% der Grundstücksfläche
2
2
7.5 m
30 m
klein 3.5 m, gross 6 m
ab 16 m 1/4 der Mehrlänge, max. 3.5 m
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										
Fenster	Guter Allgemeinzustand									■	
	Kunststoff isolierverglast, wo ersichtlich			■							
Sonnenschutz	Baujahr 2007										
	Mit den üblichen Gebrauchsspuren								■		
Dach	Rollläden mit Gelenkkurbeln			■							
	Soweit ersichtlich funktionstüchtig								■		
Haustechnik	Steildach, Ziegel, isoliert			■							
	Mutmasslich in ursprünglichem Zustand, teilweise etwas vermoost								■		
Wärmeerzeugung/-verteilung	Elektrotabelleau mit Schmelzsicherungen			■							
	Zweckmässiges Installationskonzept ohne Luxuskomponente, Restaurant mit neueren Installationen ggü. Wohneinheiten										
Küche	Teilweise ältere Installationen können mittelfristige Wartungs- und Erneuerungsarbeit nach sich ziehen.							■			
	Fernwärmeanschluss, Wärmeverteilung via Radiatoren			■							
Nasszellen	Hauptanschluss Heizung von 2019, Radiatoren mutmasslich ursprünglich								■		
	Zeitgemässe Einbauküche in Kunstharz, Abdeckung Naturstein, handelsübliche Elektroapparate, nicht alle mit Geschirrspüler			■							
Bodenbeläge	2-Zimmer-Whg. mit sehr kleiner Küchennische										
	Restaurant mit im Vergleich zur Gaststube grosser Gastküche, Buffet										
	Wohnungen funktionstüchtig, Annahme Restaurant funktionstüchtig								■		
	Zweckmässige Ausstattung, teilweise erneuert, mit weissen Apparaten			■							
	Mehrheitlich ansprechend präsentierend								■		
	Diverse			■							
	Teilweise mit Auffrischungsbedarf								■		

Fazit Baustandard
Fazit Zustand

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					■														
Ansprechend, gepflegt																		■	
Insgesamt durchschnittlicher Standard	3.0																		
Regelmässig unterhaltene Liegenschaft mit teilweise Auffrischungsbedarf (Elektro, Bodenbeläge)						3.5													

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)
Einteilung				■	
Nutzungsflexibilität			■		
Interne Erschliessung			■		
Fazit Konzept	3.5				

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

Nutzungsart

Umnutzungspotenzial

Fazit Nutzung

Nutzung

	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
Wohneinheiten mit intakten Vermietungschancen					
Die Vermietung des Restaurant (Leerstand) als solches erachten wir im aktuellen, infolge Corona nochmals stark veränderten Marktumfeld, als ungünstig (-)				■	
Wohnen, Gewerbe			■		
Es drängt sich eine Umnutzung der Fläche des Restaurants auf			■		
Fazit Nutzung	3.5				

Verkäuflichkeit

Verkäuflichkeit

Fazit Veräußerlichkeit

Verkäuflichkeit

	schlecht (1)	mässig (2)	durchschn. (3)	gut (4)	sehr gut (5)
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 Veräußerlichkeit zusätzlich			■		
Fazit Veräußerlichkeit	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. GEAK) vergleichbar und versteht sich als Grobeinschätzung per Bewertungsstichtag.

Beurteilung der Umweltrisiken (Umwelt)**

		Umweltrisiko		
		hoch (1)	mittel (2)	tief (3)
Gebäudeschadstoffe	Gemäss Baujahr 1977			
	Mittleres Risiko aufgrund Asbest (Gebäudealter 1976-1990)		■	
Radonbelastung				■
Bodenbelastung (PBV)	Ausserhalb Prüfperimeter Bodenbelastung			■
Belasteter Untergrund (KbS)	Keine Belastung bekannt			■
Wärmenutzungsatlas	Wärmenutzung aus dem Untergrund zulässig (Erdsonde, Energiepfähle, Erdregister, Grundwasser)			■
Naturgefahren	Keine Gefahrenzone, Restgefährdung oder Oberflächenabfluss			■

**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.

		Umwelt			
		nicht bekannt (x)	nicht erfüllt (1)	teilweise erfüllt (2)	erfüllt (3)
Nachhaltigkeitslabel (zertifiziert)	Keine Label		■		
GEAK-Energie-Etikette	Keine Etikette		■		
Energieverlust (Dämmqualität)*	Keine Dämmung bzw. nur teilweise		■		
Heizsystem (Energieträger)*	Fernwärme				■
Sommerlicher Wärmeschutz	Funktionierender aussenliegender Sonnenschutz bei exponierten Fenstern				■
Energiegewinnung*	Keine Energiegewinnung		■		
Energiegesetzeskonformität*	Relevante Kriterien* teilweise positiv beurteilt			■	
Installationen für E-Mobilität	Kein Anschluss		■		
Biodiversität	Keine speziellen ökologischen Massnahmen		■		

*relevante Kriterien für Energiegesetzeskonformität

Soziale Aspekte (Gesellschaft)

Grundversorgung/Infrastruktur

ÖV-Anschluss (Mobilität)

Gebäudeinterne Immissionen

Hindernisfreies Gebäude

Rollstuhlgängiges Objekt

"Halb"-öffentliche Nutzung

Einkaufsmöglichkeiten, Schule u.ä. teilweise nur mit Individualverkehr erreichbar (mehr als 1 km entfernt)

Haltestelle in Gehdistanz (< 500 m)

Keine Lärmbelastung weder durch Nutzer noch durch Gebäudetechnik

Gebäude nicht hindernisfrei

Nein

Mittleres Angebot an Aussen- und Innenräumen für Halb-Öffentlichkeit (z.B. Spielplatz, Gemeinschaftsraum)

Gesellschaft

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

Ökonomische Aspekte (Wirtschaft)

Anpassungsfähigkeit/Flexibilität

Rentabilität

Mietzinspotenzial

Investitionen infolge Energiegesetz

Teilweise anpassungsfähig

Anlagekosten nicht rentabilisierbar

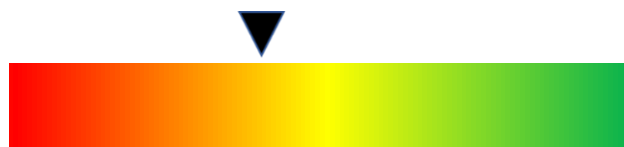
Mittleres Mietzinspotenzial 5-30%

Aktuell keine Investitionen nötig

Wirtschaft

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

Gesamtbeurteilung Nachhaltigkeit



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

1.8

3.3. Realwert

Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Tiefgarage

Nutzung	GV-Nr.	Baujahr	m²/m³	CHF m²/m³	Neuwert in CHF	Entwertung in CHF	Zeitwert in CHF	
Wohnhaus mit Restaurant	3077	1977	4'035 m³	620	2'501'700	21%	-525'357	1'976'343
Gebäudewert			4'035 m³		2'501'700		-525'357	1'976'343
Umgebungskosten			6%		150'102	15%	-22'515	127'587
Baunebenkosten			4%		100'068	21%	-21'014	79'054
Total					2'751'870		-568'887	2'182'983
Landwert	Kat. Nr. HU1402		1'513 m²	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 m²	m²/Jahr	Monat	Jahr	m²/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 m²	m²/Jahr	Monat	Jahr	m²/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%	
Liegenschaftsspezifisches 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%	
Liegenschaftsspezifisches 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, 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 Veräußlichkeit 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 Veräußlichkeit 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 Veräußlichkeit 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.