

Stadt Illnau-Effretikon

H O C H B A U

Immobilien

OBJEKTSTRATEGIE

MEHRFAMILIENHAUS HAGENACH- STRASSE 24, EFFRETIKON

Stand: 1. November 2025

IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Hochbau
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDDATEN	4
1.1	BETRACHTUNGSPERIMETER.....	4
1.2	OBJEKTBESTANDTEILE	4
1.3	ZUSTÄNDIGKEITEN	5
1.4	INVENTARE	5
1.5	MIETERSPIEGEL.....	6
2.	AUSGANGSLAGE	7
3.	GRUNDLAGEN	7
3.1	WERT UND RENDITE	7
3.2	BAULICHER UND ENERGETISCHER ZUSTAND, SICHERHEITS-/RISIKOBEURTEILUNG.....	10
3.3	KRITISCHE BAUTEILE.....	15
4.	IMMOBILIENSTRATEGIE	16
4.1	INVESTITIONSSTRATEGIEN	16
4.2	INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE.....	18
5.	VARIANTENVERGLEICH UND EMPFEHLUNG AN STADTRAT	19
5.1	VARIANTE 1: HALTEN/FORTFÜHREN.....	19
5.2	VARIANTE 2: ABSTOSSEN/VERKAUFEN.....	19
5.3	EMPFEHLUNG.....	19

OBJEKTSTRATEGIE
 MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON

1. GRUNDDATEN

1.1 BETRACHTUNGSPERIMETER

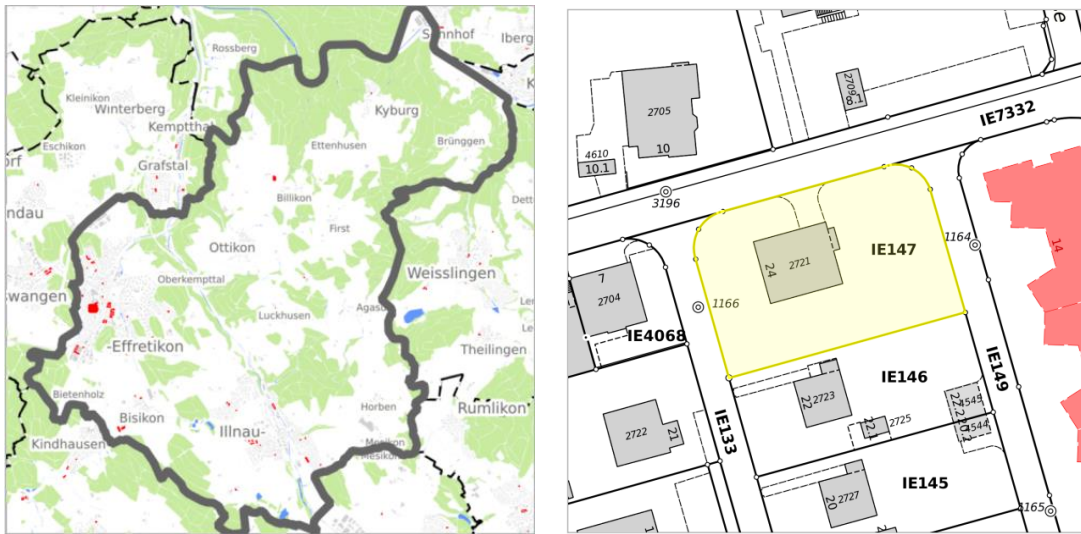


Abbildung 1: Auszug geoweb

	OBJEKT	BEMERKUNG
Bezeichnung	Mehrfamilienhaus Hagenacherstrasse 24	
Adresse	Hagenacherstrasse 24, Effretikon	
Grundstück	IE147	
Grundstückfläche [m ²]	991	
Gebäudefnummer	303815 2721 43006 BA02960151	Versicherungsnummer GVZ Anlage Nr. FIBU KST2 Inventar BA-Bauten Illnau-Effretikon
Portfolio	08.1 Wohngebäude FV	

1.2 OBJEKTBESTANDTEILE

Das Wohnhaus an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon entstand 1928 als Mehrfamilienhaus mit Garage nach Plänen des Fehraltorfer Baumeisters Della-Santa.

	OBJEKT	BEMERKUNG
Baujahr	1928	Umbauten 1964 und 1974
Fläche [m ²]	251	Geschossfläche
Volumen [m ³]	1'347	Gemäss GVZ
Marktwert [CHF]	1'162'000.-	Schätzung Raiffeisen 11/2024
Versicherungswert [CHF]	1'161'000.-	GVZ 2025

OBJEKTSTRATEGIE
MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON
1.3 ZUSTÄNDIGKEITEN

ROLLE	FUNKTION	ZUSTÄNDIGE PERSON
Eigentümer	Stadtpräsident Stadtschreiber	Marco Nuzzi Peter Wettstein
Eigentümerversreter	Stadträtin Ressort Hochbau Leiterin Immobilien	Rosmarie Quadranti Rachelle Röllin
Nutzer	Mietende	
Bewirtschaftung (KGM)	Fachver. kaufm. Bewirtschaftung	Jasmin Lempert
Baumanagement	Projektleiter Hochbau	Reto Mosimann / Martin Peloso

1.4 INVENTARE / UNTERSCHUTZSTELLUNG


Abbildung 2: Auszug geoweb

Für das Gebäude an der Hagenacherstrasse 24 wurde 2024 eine Schutzabklärung durchgeführt. Basierend auf dem Gutachten vom 15. Juli 2024 der Firma vestiga GmbH wurde es mit dem Stadtratsbeschluss 2024-267 vom 21. November 2024 unter Schutz gestellt.

Auf der Parzelle sind keine Gebäudebrüter oder lokale Naturschutzobjekte vermerkt.

SCHUTZWÜRDIGKEIT GEMÄSS STADTRATSBESCHLUSS 2024-267; ABRUCHVERBOT, UNTERHALTSGEBOT UND VERÄNDERUNGSSPIELRAUM

Das Mehrfamilienhaus an der Hagenacherstrasse 24, Effretikon, Assek.-Nr. 2721, Kat.-Nr. IE147, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird im folgenden Umfange unter Schutz gestellt:

Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Mehrfamilienhaus mitsamt der Aussenraumgestaltung (Zier-, Nutzgarten östlich, südlich und westlich des Gebäudes und Umfriedung) in seinem äusseren Erscheinungsbild (Fassadengestaltung mit Tür- und Fensteröffnung in Lage und Grösse samt Rahmung und bauzeitlichen Aussentüren, baukünstlerischen Details wie Vordach, Rechteckerker mit Balkongitter, Dachgestaltung mit vorkragendem Satteldach samt Pfetten, Dachuntersichten und Dachaufbauten) und seinem Gebäudeinneren (bauzeitliche Trag- und Stützkonstruktion, Decken in Lage und Substanz, Treppenhaus in Lage und Substanz, bauzeitliche Grundrisse mit Füllungstüren und profilierten Rahmen und, wo vorhanden, bauzeitliches Füllungstäfer und Dachwerk) zu erhalten. Auf den Dachflächen sind gut angepasste Solaranlagen möglich.

Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die beim Substanzschutz geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleiss-teilen, erforderlich ist, sind die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden.

Behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene sind grundsätzlich möglich. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente

OBJEKTSTRATEGIE
MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON

zu nehmen. Dabei ist der Denkmalwert des Gebäudes (sei dies der Eigen- und/oder Situationswert) zu wahren und ist auf ein sorgfältiges Einflechten in den historischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität erhebliche Bedeutung zu.

1.5 MIETERSPIEGEL

Etg N	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Aktuelle Miete			Marktmiete					Δ Abw.	
				CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m ² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q		Leer
0 W	1	4.0	90	15'652	1'304	174	18'000	1'500	5%	200	5%	0.00	+15%
1 W	1	4.0	87	14'808	1'234	170	18'000	1'500	5%	207	5%	0.00	+22%
2 W	1	4.0	74	16'836	1'403	228	17'400	1'450	5%	235	30%	0.00	+3%
PI	1			1'560	130		1'560	130				0.00	+0%
				%-Soll			%-Soll						
	4		251	48'856	100.0%	188	54'960	1'145		213	100.0%		+12%
							0			0.0%			
	4		251	48'856	100.0%		54'960			100.0%			+12%

Abbildung 3: Auszug aus Bewertung der Raiffeisen Immo AG vom 7. November 2024

PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

Die nachfolgende Tabelle zeigt, mit welchen Mietpreisen die Abteilung Gesellschaft bei Wohnungen im preisgünstigen Segment rechnet. Alle drei vorhandenen Wohnungen fallen in diesen Preisrahmen respektive bewegen sich darunter.

GRÖSSE	MONATSMIETE EXKL. NK	NEBENKOSTEN	ANZAHL WOHNUNGEN HAGENACHERSTR. 24
3-Zimmer	Fr. 1'500.- - 1'600.-	Fr. 300.- - 500.-	0
4-Zimmer	Fr. 2'000.-	Fr. 300.- - 500.-	3

2. AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Erstellung der Portfoliostrategie Finanzvermögen wurde festgestellt, dass für verschiedene Gebäude Objektstrategien zu erstellen sind. Damit soll geklärt werden, wie diese Gebäude künftig genutzt werden sollen und mit welchen Kosten in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

Das Gebäude an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon befindet sich seit 1974 im Immobilienportfolio der Stadt. Der Erwerb hatte einen strategischen Hintergrund. Das zentrumsnahe Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur heutigen Kindertagesstätte und zur Musikschule wurde für allfällige spätere Nutzungsbedürfnisse der Stadt gesichert. Es ist dem Finanzvermögen zugeteilt und verfügt über drei Wohnungen. Eine Wohnung wird als preiswerter Wohnraum auf dem Markt angeboten. Zwei Wohnungen werden zurzeit durch die Abteilung Gesellschaft gemietet. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3 und ist denkmalgeschützt.

Das Gebäude ist baulich und energetisch sanierungsbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung nicht während der Nutzung erfolgen kann. Die Heizwärme wird aktuell über einen Nahwärmeverbund aus der Heizzentrale der Musikschule bereitgestellt. Ebenfalls an dieser Heizung hängen die Musikschule selbst und die Kindertagesstätte Effretikon. Die Wärmeerzeugung erfolgt zurzeit mit Erdgas (100 % Biogas). Der Anschluss an den Wärmeverbund Effretikon ist per 2028 vorgesehen.

3. GRUNDLAGEN

3.1 WERT UND RENDITE

Der Ertragswert wurde in der Schätzung der Raiffeisen Immo AG vom 7. November 2024 auf Fr. 1'729'135.- festgesetzt. Für den Marktwert werden davon Fr. 537'384.- für aufgeschobene Renovationskosten und weitere Fr. 29'708.- als Wertkorrektur Übergangsdauer abgezogen. Somit liegt der Marktwert bei Fr. 1'162'000.- respektive Fr. 1'173.-/m².

Die aktuellen Einnahmen (2024) liegen aufgrund des moderaten Mietzinses bei Fr. 47'697.60/Jahr netto. Die mögliche Marktmiete wurde durch die Raiffeisen Immo AG im 2024 (damaliger Mietzins Fr. 44'832.-/Jahr netto) gut 12% höher auf Fr. 54'960.-/Jahr geschätzt.

Die Heizkosten werden effektiv an die Mieter weiterverrechnet. Der nicht weiterverrechnete Aufwand belief sich im Jahr 2024 auf Fr. 24'660.-. Es gilt anzumerken, dass die Mietparteien sowohl für die Reinigung wie auch für den Gartenunterhalt selbst zuständig sind, wodurch zurzeit keine Kosten entstehen. Die Immobilie wird minimal bewirtschaftet und die erbrachten Hauswartleistungen sind nur reaktiv. Aufgrund des Unterhaltgebotes, welches sich aus der denkmaltechnischen Abklärung ergeben hat, ist diese Vorgehensweise nicht mehr angemessen. Als Folge dessen wird der Aufwand steigen, eine Überwälzung auf die Mietenden ist zu prüfen.

PAR-ZELLE	PARZELLEN-FLÄCHE	BAUJAHR	KAUFJAHR	KAUFPREIS	NETTOMIETZINS-EINNAHMEN 2024	AUFWAND 2024
IE147	991 m ²	1928	1974	Fr. 493'000.-	Fr. 47'697.60	Fr. 24'660.-

RENDITE

Die Mietzinseinnahmen betragen für 2024 rund Fr. 47'700.- netto. Der Kaufpreis für die Immobilie betrug im Jahr 1974 Fr. 493'000.-. Die Bruttorendite liegt somit bei rund 9.68 %.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{47'700}{493'000} = 9.68 \%$$

Die Betriebskosten im Jahr 2024 betragen Fr. 24'660.-, was eine Nettorendite (ohne Zinsbetrachtung) von 4.67 % ergibt.

$$\text{Nettorendite}_{\text{effektiv}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{47'700 - 24'660}{493'000} = 4.67 \%$$

Die notwendigen Aufwendungen werden jeweils auf 1 – 1.5 % des Liegenschaftswerts geschätzt, bei älteren Liegenschaften sind eher 1.5 % anzunehmen. Der GVZ-Wert (Liegenschaftswert) liegt für das Jahr 2025 bei Fr. 1'161'000.-, womit für die Betriebskosten Fr 17'415.- einzusetzen wären. Mit den Mietzinseinnahmen von Fr. 47'700.- aus dem Jahr 2024 berechnet, reduziert sich die Nettorendite auf 6.14 %.

$$\text{Nettorendite}_{\text{Erwartungswert}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{47'700 - 17'415}{493'000} = 6.14 \%$$

BILANZWERT

Der Bilanzwert wird nach der Methodik des Mischwerts mit folgender Gewichtung berechnet:

$$\text{Bilanzwert} = \frac{3 \times \text{Ertragwert} + 1 \times \text{Sachwert}}{4}$$

Der Ertragwert wird nach der klassischen Ertragwertmethode der Nettokapitalisierung berechnet:

$$\text{Ertragwert} = \frac{\text{Nettomietwert}}{\text{Basiszinssatz}}$$

Die Stadt verwendet für das gesamte Portfolio folgende Basiszinssätze:

LIEGENSCHAFTSTYP	BASISZINSSÄTZE
Wohnhäuser	6 %
Geschäftshäuser	8 %
Hotels / Restaurationsbetriebe	10 %

Mit dem oben aufgeführten Basissatz von 6 % und den Netto-Mietzinseinnahmen von Fr. 47'700.- im Jahr 2024 kann der Ertragwert von rund Fr. 795'000.- berechnet werden.

$$\text{Ertragwert}_{2024} = \frac{\text{Nettomietwert}_{2024}}{\text{Basiszinssatz}} = \frac{47'700}{0.06} = 795'000$$

Zur Berechnung des Marktwertes ist eine Bereinigung des Ertragwertes aufgrund des Sanierungszustandes möglich. Dies wurde hier nicht vorgenommen.

OBJEKTSTRATEGIE
MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON

IE147 / HAGENACHERSTRASSE 24

VERKAUFSPREIS

Ertragswert	795'000.-
Marktbereinigung aufgrund Sanierungsbedarf	keine Bereinigung vorgenommen
Marktwert	795'000.-

Der Sachwert von rund Fr. 2'257'300.- wird folgt berechnet:

$$\text{Sachwert} = \text{Landwert} + \text{Zeitwert}$$

$$\text{Landwert} = \text{Fläche} \times \text{Quadratmeterpreis} \times \text{Faktor}$$

Bei bebauten Grundstücken wird für den Landwert nur $\frac{3}{4}$ des Quadratmeterpreises eingesetzt. Der Landwert entspricht jenem aus der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften von 2009.

FAKTOREN FÜR LANDWERTBERECHNUNG	FAKTOR
Bebaute Grundstücke	0.75 %
Unbebaute Grundstücke	1 %

$$\text{Landwert}_{2024} = \text{Fläche} \times \text{Quadratmeterpreis} \times \text{Faktor} = 991 \times 1'475 \times 0.75 \cong 1'096'290$$

$$\text{Zeitwert} = \text{Basiswert gemäss Schätzung GVZ} \times 1190 \text{ Punkte}$$

Für die Berechnung des Zeitwertes wird der Basiswert gemäss der Schätzung der GVZ multipliziert mit der aktuellen Teuerung gemäss Angaben der GVZ (für 2024 1'190 Punkte gegenüber 100 Punkte im Jahr 1939) verwendet. Eine Entwertung aufgrund des Zustandes wird nicht einkalkuliert, das heisst der Zeitwert entspricht dem Neuwert.

$$\text{Zeitwert}_{2024} = \text{Basiswert gemäss Schätzung GVZ} \times 11.90 = 97'564 \times 11.90 \cong 1'161'010$$

$$\text{Sachwert}_{2024} = 1'096'290 + 1'161'010 = 2'257'300$$

Aus den berechneten Ertrags- und Sachwertwerten ergibt sich für 2024 ein Bilanzwert von gerundet Fr. 1'160'000.-

$$\text{Bilanzwert}_{2024} = \frac{3 \times 795'000 + 1 \times 2'257'300}{4} \cong 1'160'000$$

GRUNDSTÜCK	BILANZWERT
IE147 / Hagenacherstrasse 24	Fr. 1'160'000.-

OBJEKTSTRATEGIE
MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON
ERTRAGS-/MARKTWERT GEMÄSS SCHÄTZUNG VON 2024

Gemäss der Schätzung der Raiffeisen Immo AG liegt der Ertragswert bei ca. Fr. 1.73 Mio. Aufgrund des Sanierungsbedarfs reduziert sich der Marktwert auf ca. Fr. 1.16 Mio. Der eigentliche Revisionsstau wird durch die Raiffeisen Immo AG mit Fr. 537'384.- beziffert. Der grosse Unterschied zur Kostenschätzung durch den Architekten (siehe Kapitel 3.2) wird darin gesehen, dass die Berechnung durch die Bank auf einer Abschätzung des Alters und der zu erwartenden Lebensdauer liegt. Zudem werden die Bauteile grob zusammengefasst. Die Abschätzung geht jedoch nicht weiter in die Tiefe. Dagegen hat sich der Architekt mit dem Gebäude detaillierter auseinandergesetzt und auch energetische Massnahmen sowie die Umgebung berücksichtigt.

IE147 / HAGENACHERSTRASSE 24

VERKAUFSPREIS

Ertragswert	Fr.	1'729'135.-
Marktbereinigung aufgrund Sanierungsbedarf	Fr.	567'092.-
Marktwert	Fr.	1'162'043.-
jährliche Nettomietzinseinnahmen (Marktmiete)	Fr.	54'960.-
Netto-Kapitalisierungssatz		3.18%
Brutto-Kapitalisierungssatz		4.72%

BUCHGEWINN-/VERLUST

Das Grundstück IE 147 ist per 31. Dezember 2024 aufgrund der Schätzung mit Fr. 1.16 Mio. im Finanzvermögen bilanziert. Bei einem Verkauf zum Preis von Fr. 1.162 Mio würde ein Buchgewinn von Fr. 2'000.- resultieren.

Verkaufspreis	Fr.	1'162'000.-
abzüglich Bilanzwert	Fr.	1'160'000.-
Buchgewinn (Finanzvermögen)	Fr.	2'000.-

3.2 BAULICHER UND ENERGETISCHER ZUSTAND, SICHERHEITS-/RISIKOBEURTEILUNG
BAULICHER ZUSTAND

Der bauliche Zustand wurde am 25. September 2023 vor Ort erfasst und im Stratus 7.x abgebildet. Die Werte wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse für die Machbarkeitsstudie im Dezember 2024 gegen unten angepasst (Rohbau und Steildach). Das Gebäude ist gemittelt zurzeit in einem schlechten Zustand (0.65).

Baulicher Zustand

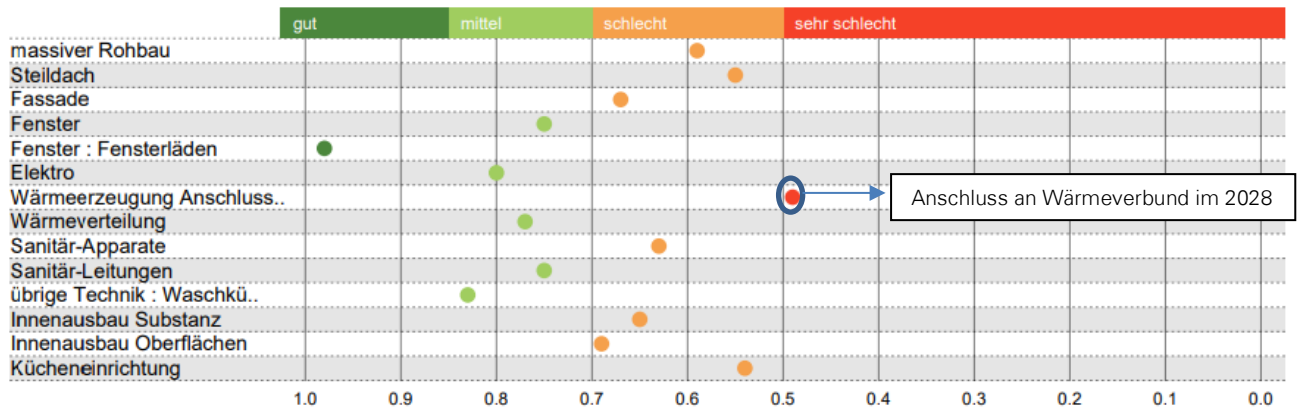


Abbildung 4: Baulicher Zustand gemäss Stratus 2025

Die reinen Instandsetzungskosten bis 2030 werden in Stratus mit rund Fr. 468'000.- ausgewiesen. Darin nicht berücksichtigt sind die Kosten für Planung und Projektierung sowie wertvermehrende energetische Optimierungen und Massnahmen zur Hindernisfreiheit. Die Instandhaltungskosten über die nächsten 20 Jahre werden von Stratus mit 976'000.- ausgewiesen, die jährliche Instandhaltung (Annuität) über denselben Zeitraum von 20 Jahren mit Fr. 18'250.-/Jahr.

Hinzu kommen die «ohnehin»-Kosten für den Anschluss an den Wärmeverbund von ca. Fr. 30'000.-

ENERGETISCHER ZUSTAND

- Bestandsbauten mit Energieklasse D – G
→ gemäss Energiebuchhaltung Kategorie G für die direkten CO2 Emissionen. Durch die zugekauften 100% Biogas Zertifikate verbessert sich die Kategorie nach D.
- fossiler Brennstoff: Gas
→ im Rahmen des Anschlusses an den Wärmeverbund ist eine Ablösung per 2028 geplant.
- energetische Sanierung der Gebäudehülle
→ im Rahmen des Sanierungsprojektes
- energetische Sanierung der Gebäudetechnik
→ im Rahmen des Sanierungsprojektes
- weiteres

SICHERHEITS-/RISIKOBEURTEILUNG

- nicht rollstuhlgängig
→ gesetzlich nicht gefordert
- Geländer und Brüstungen entsprechen nicht der aktuellen Norm
→ im Rahmen der MBS geprüft, siehe Beschreibung unten
- bauliche / technische Sicherheitsmassnahmen
→ im Rahmen der MBS geprüft, siehe Beschreibung unten
- betriebliche Sicherheitsmassnahmen
→ wenn vorhanden, werden die Mietenden dazu aufgefordert brennbare Gegenstände aus den Fluchtwegen zu entfernen

- weiteres
 → detaillierte Prüfung notwendig; insbesondere die Kellertüren könnten asbesthaltige Füllungen enthalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Thema Sicherheit wie folgt beschrieben:

Die Begehung mit der örtlichen Feuerpolizei ergab wesentliche Mängel. Insbesondere die Anforderungen an das Treppenhaus sind nicht erfüllt. Namentlich fehlen EI 30 - Abschlüsse zu den Nutzungseinheiten, Abschottungen bei der Leitungsführung, Überdrückungsfunktion (Panikfunktion) bei der Hauseingangstüre, Einhausung der Elektro-HV und dgl. Zudem liegt die Fluchtwegbreite im Treppenhaus leicht unter der Norm.

Des Weiteren wurden auch die Absturzsicherungen bemängelt. Die Treppengeländer sind zu wenig hoch und haben zu grosse Öffnungen. Die Fensteröffnungen sind zu tief gelegen, hier wird aber im Umbau eine Toleranz gewährt.

Aufgrund des Baujahrs ist das Vorkommen von Schadstoffen möglich, wenn auch eher unwahrscheinlich. Entsprechende Vorabklärungen sind zu treffen. Die Kellertüren weisen teilweise Eternitfüllungen auf.

KOSTENSCHÄTZUNG IM RAHMEN DER MARKTWERTSCHÄTZUNG

Im Rahmen der Marktwertschätzung wurde der Zustand ebenfalls analysiert. Hieraus ergaben sich Instandsetzungskosten für das Gebäude ohne Aussenraum von rund Fr. 537'000.-.

Detaillierte Perspektive Instandsetzungskosten

Bauteile	Baujahr	Bemerkungen	Neubaukosten		Kostenbasis		Lebensdauer		Erste Sanierung	Kostenreduktion	Zusammenfassung			
			Anteil	%	Tiefe	Kosten	GLD	RLD			Budget	%	Start	Annuität
MFH			86.69	100.00%	1'279'650	89.24%	1'141'907	77.57	11.83		40.00%		7'776	537'384
Rohbau	01.01.1928		39.41	45.46%	581'675	100.00%	581'675	120.00	23.20		40.00%	04.11.2034	634	201'579
Gebäudehülle	01.01.1990		16.26	18.76%	240'968	78.61%	188'720	34.35	0.00		40.00%	04.11.2034	2'261	113'232
Innenausbau	01.01.1995		16.16	18.64%	238'586	92.73%	221'248	28.45	0.00		40.00%	04.11.2034	3'432	132'749
Technik	01.01.1985		14.86	17.14%	219'321	68.51%	150'265	39.93	0.10		40.00%	04.11.2034	1'448	89'824
Parkierung	01.01.1960		0.00	0.00%	0	50.00%	0	30.00	0.00		40.00%	04.11.2034	0	0
Aussenraum	01.01.1960		0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00	0.00		40.00%	04.11.2034	0	0
Diverses	01.01.1960		0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00	0.00		40.00%	04.11.2034	0	0
Total Instandsetzung			86.69		1'279'650	89.24%	1'141'907	77.57	11.83		40.00%		7'776	537'384

Abbildung 5: Instandsetzungskosten gemäss Bewertung der Raiffeisen vom 7. November 2024

KOSTENSCHÄTZUNG IM RAHMEN DER MACHBARKEITSSTUDIE

Um eine bessere Einschätzung davon zu haben, welche Sanierungskosten tatsächlich zu erwarten sind, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Resultate von MYARCHITEKTUR vom 5. Dezember 2024, welche auch die Rahmenbedingungen des denkmaltechnischen Gutachtens berücksichtigt, zeigen folgenden Zustand und daraus den Instandsetzungsbedarf und die zu erwartenden Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 25 %:

Kellergeschoss

Sämtliche Wände ziehen Feuchtigkeit aus dem Boden. Nebst der hohen Luftfeuchtigkeit sind auch grössere Salzausblühungen und Verfärbungen ersichtlich. Die Raumfeuchte beeinflusst die mögliche Nutzung der Kellerräume, als Archiv oder Kleiderlager sind die Räume wenig geeignet. Die Schäden sind eher optischer Natur und betreffen in erster Linie den Verputz.

Wohngeschosse

Die Oberflächen wie Boden/Wände/Decken sind intakt, aber weisen starke Gebrauchsspuren auf. Die Nasszellen sind funktionstüchtig, obschon die Apparate und Leitungen veraltet sind. Ebenso die Küchen. Diejenige im Dachgeschoss wurde zwar modernisiert, von den Platzverhältnissen wird allerdings keine der drei Küchen den heutigen Ansprüchen gerecht.

Estrichgeschoss

Die Estrichabteile im 2.Dachgeschoss sind einfach und funktional gehalten. Problematisch ist der Zugang, da

dieser quasi durch die Wohnung im 1. Dachgeschoss führt. Der Estrichraum liegt heute ausserhalb der thermischen Hülle (Dämmperimeter), diese wird durch den Estrichboden nach oben abgeschlossen.

Tragwerk

Es wurde eine Sichtkontrolle durchgeführt und keine wesentlichen Mängel gefunden. Für eine verbindliche Beurteilung müsste ein Statiker zugezogen und Sondierungen gemacht werden.

Dachkonstruktion

Es wurde eine Sichtkontrolle durchgeführt und keine wesentlichen Mängel gefunden. Für eine verbindliche Beurteilung müsste ein Statiker zugezogen und Sondierungen gemacht werden.

Dachaufbau

Die Ziegeleindeckung mit Biberschwanz-Doppeldeckung ist mehrheitlich intakt. Die Ziegellattung liegt direkt auf den Sparren. In der Dachebene ist keine Wärmedämmung vorhanden. Im östlichen Firstbereich scheint eine undichte Stelle zu sein (wahrscheinlich durch beschädigte Firstziegel). An der Schuppenschalung, welche direkt vom Estrich her unter die Sparrenlage montiert wurde, zeichnet sich deutlich ein Wasserschaden in Form von Verfärbungen und Feuchtigkeit ab. Dass das Wasser sich ungehindert ausbreiten und an der Schuppenschalung einen Schaden verursachen kann, ist grösstenteils auf das fehlende Unterdach zurückzuführen.

Aussenwände

Erdgeschoss: 35cm Backsteinmauerwerk (vermutlich im Verband gemauert), innen und aussen verputzt, der U-Wert beläuft sich auf ca. 0.86 W/m²K, ohne Berücksichtigung der teilweise an der Innenseite angebrachten, ca. 1.5m hohen Kassettentäfer.

Treppenhaus und Ober-/Dachgeschoss: 25cm Backsteinmauerwerk (vermutlich im Verband gemauert), innen und aussen verputzt, der U-Wert beläuft sich auf ca. 1.12 W/m²K, ohne Berücksichtigung der Kassettentäfer.

Fenster

Es sind Holzfenster mit aussenliegenden Sprossen verbaut. Mit der 3-fach Verglasung ohne Wärmeschutz beläuft sich der U-Wert auf 2.00 bis 2.30 W/m²K. Die Fenster sind aussen relativ stark verwittert. Der Sonnenschutz erfolgt durch die Holz-Jalousieläden mit beweglichen Lamellen.

Haustüre

Die gestemmte Massivholztüre hat keine eingefalzten Dichtungen. Die Füllungen sind von innen und aussen sichtbar. Der U-Wert beläuft sich auf ca. 2.80 W/m²K mit einer mangelhaften Luftdichtheit.

Verlauf der thermischen Hülle (Dämmperimeter)

Die leicht gedämmte Kellerdecke bildet den thermischen Abschluss nach unten zum unbeheizten Kellergeschoss. Das Treppenhaus führt offen vom Erdgeschoss bis in den Keller-Korridor. Hier bildet lediglich der «Kaltluftsee» im Kellergeschoss eine minimale Grenze zwischen Warm- und Kaltzone. Das Treppenhaus ist deutlich kühler als die beheizten Wohnungen.

Das Kellergeschoss weist ostseitig aus dem Waschküchenraum einen niveaulosen Ausgang in den Garten auf. Westseitig liegt der UG-Boden ca. 1.5m unter Terrain.

Der Estrichraum (2.DG) ist unbeheizt und ungedämmt. Er liegt ausserhalb der thermischen Hülle.

Aufbau Estrichboden (oberhalb oberster Wohnung)

Holzriemenboden auf Holzbalkendecke. Vermutlich 6cm Steinkohleschlacken-Schüttung auf Blindboden. Darunter Luftschicht und verputzte Deckenuntersicht, vermutlich auf Schilfrohrmatte oder Gipserratten. U-Wert ca. 0.60W/m²K.

Bodenaufbau über Keller (unterhalb unterster Wohnung)

Parkettboden auf Überzug oder Unterlagsboden, möglicherweise als Trennlage 1cm Korkschrötmatte, ca. 16cm Betondecke mit 5cm

Deckendämmung aus Mineralwolle, U-Wert ca. 0.60W/m²K.

Bodenaufbau über Erker (Balkon)

Bitumendachhaut mit seitlichen Abschlüssen durch Kupfer-Winkelbleche. Eventuell 4cm Korkdämmung, Betondecke 12 bis 14cm, Untersicht verputzt, U-Wert ca. 1.00 W/m²K.

Akustische Analyse

Das Objekt liegt laut GIS-Lärmübersicht im Perimeter (Orange), in dem für Neubauten ein Schalldämmnachweis einzureichen ist. Beim Fensterersatz ist dem Thema Schallschutz Rechnung zu tragen.

Der innere Schallschutz zwischen den Wohnungen ist heute ungenügend. Die Wohnungstüren sind einfach

verglast und schliessen schlecht. Der aktuelle Schalldämmwert (Trittschall und Luftschall) der Holzbalken-Geschossdecken bedarf einer vertieften Überprüfung bevor allfällige Verbesserungs-Massnahmen evaluiert werden. Heute ist es sicher so, dass die grössten Schallübertragungen durch die schlechten Wohnungstüren verursacht werden.

Elektroinstallationen

HAK, Stromzähler, Unterverteilungen sowie Teile der Hauptverteilung wurden offenbar in neuerer Zeit ersetzt. Einige Zuleitungen und Steckdosen sind stark veraltet und müssen ersetzt werden. Ein Grossteil der Installationen ist Aufputz.

Wärmeerzeugung und -verteilung

Die Liegenschaft bezieht die Wärme von der benachbarten Liegenschaft GVZ Nr. 296-02707 (Gasheizung). Dies geschieht in einem direkt angeschlossenen Wärmekreislauf ohne Wärmetauscher. Für die zukünftige Wärmeerzeugung ist bereits ein Ersatz durch eine nachhaltige Wärmeerzeugung geplant. Die Wärmeverteilung erfolgt mit sichtbar installierten, ungedämmten Vor- und Rücklaufleitungen auf die Radiatoren. Diese bestehen teilweise aus Gusseisen und sind mit einem Warmhaltefach mit Türchen ausgestattet. Alle Radiatoren sind mit Thermostatventilen ausgerüstet, auch die alten gusseisernen. Die Heizleitungen im Keller sind mehrheitlich gedämmt.

Sanitärinstallationen

Die Installationen sind mehrheitlich Aufputz und sanierungsbedürftig. Bei der Leitungsführung wurden keine Schall- oder Brandschutzmassnahmen getroffen.

Werkleitungen

Kanalaufnahmen wurden nicht gemacht. Strom- und Frischwasseranschlüsse sind intakt.

Umgebung

Die Umgebung ist grundsätzlich intakt, einzelne Beläge und Bepflanzungen müssten erneuert werden.

MASSNAHMEPOSITION	NOTWENDIG AUFGRUND ZU- STAND	ENERGETISCH NOTWENDIG	FAKULTATIV	TOTAL
Bestandesaufnahme	Fr. 10'000.-			
Fassade/Aussentreppe	Fr. 50'000.-			
Dämmperimeter (ohne Dachaufbau)		Fr. 290'000.-		
Fenster		Fr. 115'000.-		
Dachaufbau	Fr. 220'000.-			
Photovoltaik			Fr. 0.-	
Wärmeerzeugung (Budgetierung über Wärmeverbund)	Fr. 0.-			
Wärmeverteilung		Fr. 45'000.-		
Treppenhaus	Fr. 40'000.-			
Zugang Estrich			Fr. 60'000.-	
Bodenaufbau			Fr. 95'000.- ¹	
Elektroinstallation	Fr. 45'000.-			
Nasszellen/allg. Sanitärinstallationen	Fr. 160'000.-			
Küchen	Fr. 110'000.-			
Innenwände und Decken	Fr. 50'000.-			
Türen	Fr. 30'000.-			
Kellerwände/-boden	Fr. 30'000.-			

OBJEKTSTRATEGIE
MEHRFAMILIENHAUS HAGENACHERSTRASSE 24, EFFRETIKON

MASSNAHMEPOSITION	NOTWENDIG AUFGRUND ZU- STAND	ENERGETISCH NOTWENDIG	FAKULTATIV	TOTAL
Umgebung	Fr. 35'000.-			
Ausstattungen			Fr. 15'000.-	
Zwischensumme	Fr. 780'000.-	Fr. 450'000.-	Fr. 170'000.-	Fr. 1'400'000.-
Subventionen		Fr. 24'000.-		
TOTAL	Fr. 780'000.-	Fr. 426'000.-	Fr. 170'000.-	Fr. 1'376'000.-

¹ Schallschutz

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der vorgeschlagenen Massnahmen ist ungenügend, wenn es von rein wirtschaftlicher Seite betrachtet wird. Hauptgrund dafür ist die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft, welche in vielerlei Hinsicht zu Mehraufwendungen führen wird. Hinzu kommt, dass die baulichen Massnahmen voraussichtlich umfassender ausfallen werden, wenn die Liegenschaft im Besitz der öffentlichen Hand ist (Vorbildcharakter). Ideale Werte müssen zwingend eine Rolle spielen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass ein Grossteil der vorgeschlagenen Massnahmen, auf lange Zeit betrachtet, für die Markttauglichkeit notwendig sein wird. Eine Staffelung der Arbeiten kann in Betracht gezogen werden, ist aber mehrheitlich ungünstig, weil bei den einzelnen Massnahmen viele gemeinsame Kosten eingespart werden können.

FAZIT

Aufgrund der eigenen Beurteilung, der Einschätzung des Instandsetzungsbedarfs aus einer reinen Finanzsicht zwecks Bewertung und der detaillierten Analyse für die Machbarkeitsstudie, muss angenommen werden, dass in den nächsten Jahren eine Gesamtsanierung mit Kosten in der Grössenordnung von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. (+/- 25 %) inkl. Planungskosten von ca. 28% der Baukosten, aber ohne Reserve und ohne Honorar der Bauherrschaft von 2% der Baukosten durchgeführt werden muss.

Die Möglichkeit der Wertvermehrung ist gering. Im Untergeschoss wäre der Ausbau für ein Atelier möglich und könnte geprüft werden.

Die Art der Liegenschaft ist zudem wenig geeignet als preisgünstiger Wohnraum. Um dem Haus gerecht zu werden, müsste daraus ein Liebhaberobjekt gemacht werden.

3.3 KRITISCHE BAUTEILE

Als kritisch im Sinne des Potenzials für gebundene Ausgaben bis 2030 werden folgende Bauteile eingestuft:

- Rohbau: Feuchtigkeit im Mauerwerk
- Dach: Das Dach ist stellenweise nicht mehr dicht.

4. IMMOBILIENSTRATEGIE

4.1 INVESTITIONSSTRATEGIEN

Bei den Investitionsstrategien wird insbesondere zwischen «Halten», «Entwickeln» und «Abstossen» unterschieden. Basierend auf der Ausgangslage und den Grundlagen werden in der nachfolgenden Tabelle die möglichen Objektstrategien beurteilt.

INVESTITIONS-STRATEGIE	OBJEKTSTRATEGIE	BESCHREIBUNG
Halten	Fortführen	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten. → grundsätzlich möglich. Es kommen allerdings hohe Sanierungskosten auf die Stadt zu. Es ist zu prüfen, ob günstiger Wohnraum anderswo nicht preiswerter geschaffen werden kann.
	Abwarten	Strategie ist zu definieren. Rahmenbedingungen, Bedarf und Nutzung sind zu klären. → nicht zielführend
Entwickeln	Verändern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Machbarkeitsstudie/Entwicklungskonzept erstellen für Gebäude oder Bauland. Die Immobilie soll einem wesentlich verbesserten oder neuen Nutzwert bzw. einer besseren Wertschöpfung zugeführt werden. → aufgrund des Denkmalschutzes kaum möglich
	Erweitern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Bauliche Investitionen sind zu tätigen, um den Nutzwert bzw. die Wertschöpfung der Gebäude (Zustand, Flächenqualität, Ausnutzung, usw.) zu erhöhen. → aufgrund des Denkmalschutzes kaum möglich
	Ersetzen	Kostenintensive / unwirtschaftliche Gebäude (ineffizient, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen. → aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich
Abstossen	Verkauf	Objekte <u>ohne</u> Bedarf gemäss den nachfolgenden Kriterien. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf, Abgabe im Bau-recht bzw. als Realersatz). Kreuze sprechen gegen einen Verkauf. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe → eigentlich nicht möglich (Arrondierungsüberlegungen), da Grundrisse nicht verändert werden können (Denkmalschutz) <input type="checkbox"/> Dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur <input checked="" type="checkbox"/> Fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus → zurzeit preisgünstiger Wohnraum <input type="checkbox"/> Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen <input type="checkbox"/> Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke → eigentlich nicht möglich (Arrondierungsüberlegungen), da Grundrisse nicht verändert werden können (Denkmalschutz) <input checked="" type="checkbox"/> Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei → durch Denkmalschutz gegeben <input type="checkbox"/> Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz <input checked="" type="checkbox"/> Dienen als langfristige Kapitalanlage → Zurzeit ist mit keinem Wertverlust zu rechnen, ausser die notwendigen Instandhaltungen (zurzeit nur reaktiv) und Instandsetzungen werden nicht durchgeführt. <input checked="" type="checkbox"/> Lassen eine marktübliche Rendite zu → Die aktuelle Rendite ist gut.

GEGENÜBERSTELLUNG KOSTEN FÜR INSTANDSETZUNGEN UND EINNAHMEN

Die zu erwartenden Kosten für die Instandsetzungen liegen bei rund Fr. 1.2 - 1.4 Mio. Wird davon ausgegangen, dass die Mieten anschliessend nicht wie im freien Markt üblich angepasst werden, sondern die Wohnungen weiterhin auf demselben kostengünstigen Preisniveau vermietet werden, liegen die künftigen Erträge wei-

terhin bei rund Fr. 50'000.-. Vorübergehend werden die Betriebskosten günstiger werden, längerfristig ist jedoch mit 1 % des Gebäudeversicherungswertes von aktuell Fr. 1.16 Mio zu rechnen. Dies entspricht rund Fr. 12'000.-. Somit verbleiben rund Fr. 38'000.-, welche hypothetisch zur Deckung der erbrachten Instandsetzungskosten verwendet werden können. Dadurch dauert es rund 37 Jahre, bis die aufgewendeten Instandsetzungskosten wieder eingenommen sind.

$$\text{jährliche Einnahmen} = \text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten} = 50'000 - 12'000 = 38'000$$

$$\text{Amortisationsdauer} = \frac{\text{Instandsetzungskosten}}{\text{jährliche Einnahmen}} = \frac{1'400'000}{38'000} = 37 \text{ Jahre}$$

Andersherum können die Instandsetzungskosten zum Kaufpreis gerechnet werden und die Renditebetrachtung mit diesem Wert durchgeführt werden. Die Bruttorendite liegt damit noch bei 2.64 %, die Nettorendite bei erwarteten Betriebskosten von Fr. 12'000.- bei 2.01 %.

$$\text{Bruttorendite}_{\text{nach Instandsetzung}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis} + \text{Instandsetzungskosten}} = \frac{50'000}{493'000 + 1'400'000} = 2.64 \%$$

$$\text{Nettorendite}_{\text{nach IS}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis} + \text{Instandsetzungskosten}} = \frac{50'000 - 12'000}{493'000 + 1'400'000} = 2.01 \%$$

FAZIT

Die Bruttorendite für Wohnliegenschaften hängt deutlich von der Lage und dem Wohnungssegment ab. Allgemein kann mit 2 – 4 % gerechnet werden. Aus Finanzsicht ist die Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 zurzeit eine gute Anlage.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit wurde im Stadtratsbeschluss 2024-267 vom 21. November 2024 sowohl das Abbruchverbot wie auch Unterhaltsgebot festgehalten: Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen in der Grössenordnung von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. sind beachtlich. Werden die Instandsetzungskosten auf den Kaufpreis hochgerechnet, beträgt die neue Bruttorendite noch 2.64%, die erwartete Nettorendite liegt bei 2.01 %. Dies unter der Annahme, dass die Mieten nicht angepasst, sondern weiterhin auf dem preisgünstigen Niveau gehalten werden. Werden die Instandsetzungskosten den jährlichen Einnahmen gegenübergestellt, beträgt die dadurch berechnete Amortisationsdauer 37 Jahre.

4.2 INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE

Nachfolgende Tabelle zeigt die Instandhaltungsstrategie «Abstossen»/«vorbeugende Instandhaltung»:

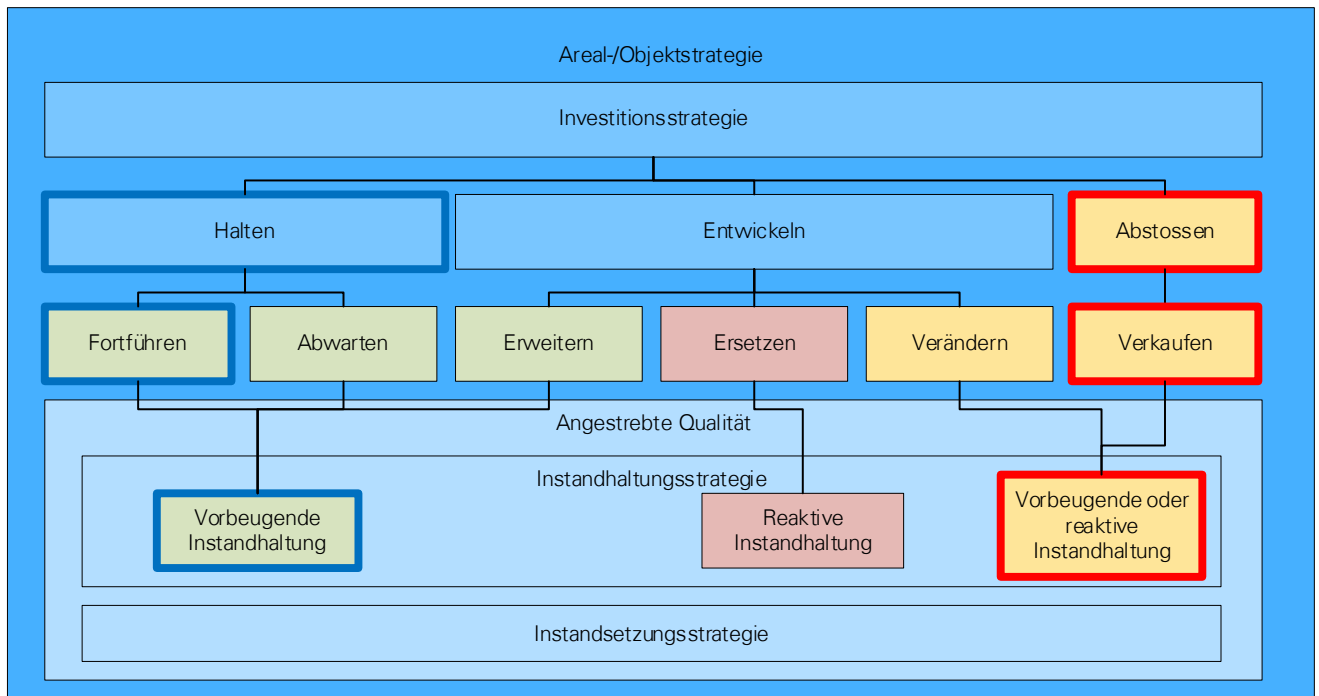


Abbildung 6: Instandhaltungsstrategie aufgrund der Investitionsstrategie (rot: Vorschlag; blau: Alternative)

→ aufgrund der Investitionsstrategie «Abstossen» ergeben sich die Möglichkeiten der «vorbeugenden Instandhaltung» (regelmässig und vorbeugend) und für «reaktive Instandhaltung» (erst wenn es nicht mehr funktioniert). Aufgrund der Schutzwürdigkeit muss die Instandhaltung künftig vorbeugend vorgenommen werden (Unterhaltsgebot).

5. VARIANTENVERGLEICH UND EMPFEHLUNG AN STADTRAT

5.1 VARIANTE 1: HALTEN/FORFÜHREN

Das Wohngebäude liegt an einer sehr guten Lage. Die Parzelle wird mit den 3 Wohneinheiten aber schlecht ausgenutzt. Da sowohl das Gebäude wie auch der Garten schutzwürdig sind, ist eine bessere Ausnutzung nicht möglich. Die Wohnungen liegen im preisgünstigen Bereich.

Die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen liegen in der Grössenordnung von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. Wird die anschliessende Bruttorendite so berechnet, dass die Instandsetzungskosten auf den Kaufpreis hochgerechnet werden, ist neu mit einer Bruttorendite von 2.64% zu rechnen. Allgemein sollte die Bruttorendite bei 2 – 4 % liegen. Die Nettorendite bei erwarteten Betriebskosten von Fr. 12'000.- liegt bei 2.01 %. Aus Finanzsicht ist die Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 auch dann noch eine gute Anlage.

Werden die Instandsetzungskosten den jährlichen Einnahmen gegenübergestellt, beträgt die dadurch berechnete Amortisationsdauer 37 Jahre.

5.2 VARIANTE 2: ABSTOSSEN/VERKAUFEN

Die drei Wohneinheiten im Gebäude liegen zurzeit im preisgünstigen Bereich. Aufgrund der Lage und Grosszügigkeit des Gebäudes könnte dieses als Liebhaberobjekt voraussichtliche gute Chancen auf dem Markt haben. Für die Sanierung müsste die Liegenschaft voraussichtlich entmietet werden. Bei einem Verkauf der Liegenschaft kann mit einem Erlös von circa Fr. 1,16 Mio. gerechnet werden.

5.3 EMPFEHLUNG

Aufgrund der hohen notwendigen Instandsetzungskosten von Fr. 1.2 – 1.4 Mio., welche zu keinem Mehrwert für die Stadt, wie zusätzliche Wohneinheiten, führen und der nicht gegebenen Möglichkeit einer Umnutzung für städtische Bedürfnisse (Denkmalschutz) wird empfohlen, die Immobilie an den Meistbietenden zu verkaufen. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die Art der Liegenschaft wenig geeignet ist für preisgünstigen Wohnraum. Um dem Haus gerecht zu werden, müsste daraus ein Liebhaberobjekt gemacht werden.

Im Gegenzug wird empfohlen, die ebenfalls sanierungsbedürftige Liegenschaft an der Hinterbuelstrasse 11 in Effretikon zu halten und als Ersatz für preisgünstigen Wohnraum zu erweitern.

Rachelle Röllin
Leiterin Immobilien