



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550
BESCHLUSS-NR. 2025-262
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT **Objektstrategie Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon;**
Verkauf Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon

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 verfolgte 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, die als preiswerter Wohnraum auf dem Markt angeboten werden. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3.

Für das Gebäude wurde 2024 eine Schutzabklärung durchgeführt. Der Stadtrat stellte das Gebäude, basierend auf dem Gutachten vom 15. Juli 2024 der vestigia GmbH, am 21. November 2024 unter Schutz (SRB-Nr. 2024-267).

Das Gebäude ist baulich und energetisch sanierungsbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung nicht während der Nutzung erfolgen kann.

BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION

Die drei Wohnungen an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon werden vermietet, wobei zwei davon durch die Abteilung Gesellschaft genutzt werden. Insgesamt betragen die jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen im Jahr 2024 rund Fr. 47'700.-. Der nicht weiterverrechnete Aufwand belief sich im Jahr 2024 auf Fr. 24'660.-.

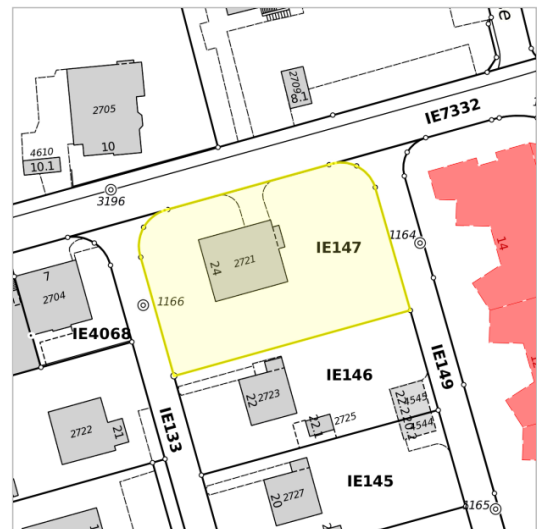


Abbildung 1:
Parzelle IE147



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

PARZELLE	PARZELLENFLÄCHE	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 Netto-Mietzinseinnahmen im Jahr 2024 betragen rund Fr. 47'700.-. Werden diese dem Kaufpreis von Fr. 493'000.- gegenübergestellt, beträgt die Bruttorendite 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.

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

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 %.

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

INSTANDHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSBEDARF

Das Wohnhaus an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon entstand 1928 als Mehrfamilienhaus mit Garage nach Plänen des Fehraltorfer Baumeisters Della Santa. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren nur reaktiv bewirtschaftet, was den Vorgaben der Unterschutzstellung widerspricht. Künftig wird eine vorbeugende Instandhaltung notwendig sein. Das Gebäude ist aktuell zusammen mit den Gebäuden der Musikschule und der Kindertagesstätte an eine gemeinsame Gasheizung angeschlossen. Mit der Ablösung dieser durch den Wärmeverbund, voraussichtlich im Jahr 2028, erhält das Gebäude eine eigenständige Wärmeversorgung.

Aufgrund der Beurteilung durch den Bereich Immobilien, der Einschätzung des Instandsetzungsbedarfs aus finanzieller Sicht zwecks Bewertung und der detaillierten Analyse für die Machbarkeitsstudie muss angenommen werden, dass in den nächsten Jahren eine Gesamtanierung mit Kosten in der Grössenordnung von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. (+/- 25 %) durchgeführt werden muss.

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



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

VERKAUFSWERT

Der Verkaufswert liegt gemäss Schätzung der Raiffeisen Immo AG von 2024 bei Fr. 1.16 Mio.

IE147 / HAGENACHERSTRASSE 24

VERKAUFSPREIS

Ertragswert	Fr.	1'729'135.-
Marktbereinigung aufgrund Sanierungsbedarf	Fr.	567'092.-
Marktwert	Fr.	1'162'043.-

BILANZWERT

Der Bilanzwert wurde per 31. Dezember 2024 aufgrund der Schätzung auf Fr. 1.16 Mio. festgelegt.

INVESTITIONS-, OBJEKT- UND INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE

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

INVESTITIONS-STRATEGIE	OBJEKSTSTRATEGIE	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 ohne Bedarf gemäss den nachfolgenden Kriterien. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf, Abgabe im Baurecht bzw. als Realersatz). Kreuze sprechen gegen einen Verkauf. <input type="checkbox"/> Unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe ⇒ eigentlich nicht möglich (Arrondierungsüberlegungen), da Grundrisse nicht verändert werden können (Denkmalschutz)

BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

- Dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
- Fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus
⇒ **zurzeit preisgünstiger Wohnraum**
- Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen
- Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke
⇒ **eigentlich nicht möglich (Arrondierungsüberlegungen), da Grundrisse nicht verändert werden können (Denkmalschutz)**
- Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei
⇒ **durch Denkmalschutz gegeben**
- Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz
- Dienen als langfristige Kapitalanlage
⇒ **Zurzeit ist mit keinem Wertverlust zu rechnen, ausser die notwendigen Instandhaltungen (zurzeit nur reaktiv) und Instandsetzungen werden nicht durchgeführt.**
- Lassen eine marktübliche Rendite zu
⇒ **Die aktuelle Rendite ist gut.**

INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE

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

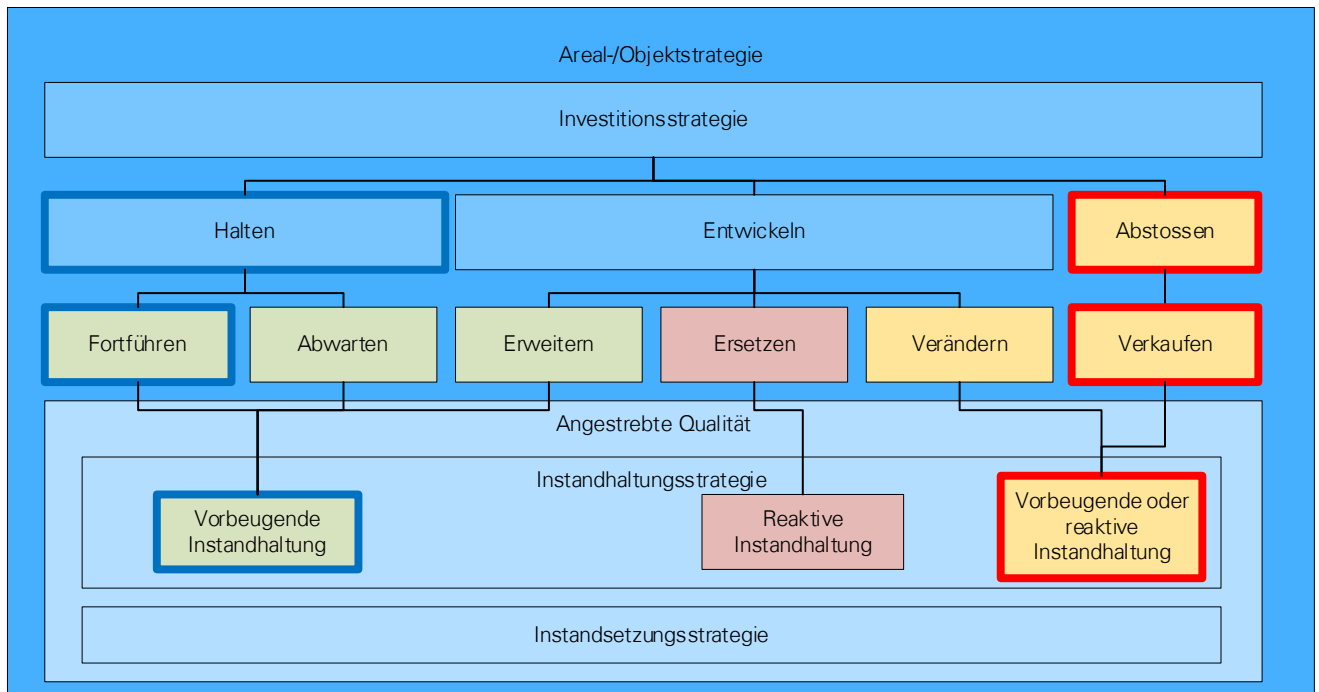


Abbildung 2:
Instandhaltungsstrategie aufgrund der Investitionsstrategie (rot: Vorschlag; blau: Alternative)



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

FAZIT

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

Aufgrund der Schutzwürdigkeit wurde im Beschluss des Stadtrates vom 21. November 2024 (SRB-Nr. 2024-267) 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 demselben preisgünstigen Niveau belassen werden. Werden die Instandsetzungskosten den jährlichen Einnahmen gegenübergestellt, beträgt die Amortisationsdauer 37 Jahre.

VARIANTENVERGLEICH UND EMPFEHLUNG ABTEILUNG HOCHBAU

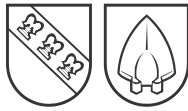
VARIANTE 1: HALTEN/FORTFÜHREN

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

Die Kosten für 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 %. Dies unter der Annahme, dass die Mieten nicht angepasst, sondern weiterhin auf dem preisgünstigen Niveau gehalten werden. Aus der finanziellen Perspektive erweist sich die Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 auch dann noch als eine rentable Anlage. Für die Sanierung müsste die Liegenschaft voraussichtlich entmietet werden. Werden die Instandsetzungskosten den jährlichen Einnahmen gegenübergestellt, beträgt die dadurch berechnete Amortisationsdauer 37 Jahre.

VARIANTE 2: ABSTOSSEN/VERKAUFEN

Aufgrund der Lage und Grosszügigkeit des Gebäudes könnten diesem Liebhaberobjekt voraussichtliche gute Chancen auf dem Markt beschieden werden. Bei einem Verkauf der Liegenschaft kann mit einem Erlös von circa Fr. 1.16 Mio. gerechnet werden.



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

EMPFEHLUNG

Aktuell besteht an verschiedenen städtischen Liegenschaften Sanierungsbedarf. Analysiert wurden bis anhin die Hagenacherstrasse 24 in Effretikon sowie die Hinterbuelstrasse 11 in Effretikon, welche räumlich auch verhältnismässig nahe zueinander gelegen sind. Idealerweise werden beide Liegenschaften gehalten.

Aufgrund der hohen Instandsetzungskosten von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, welche zu keinem Mehrwert für die Stadt wie beispielsweise 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 für preisgünstigen Wohnraum geeignet ist. Um der Charakteristik des Hauses gerecht zu werden, wäre es zu einem Liebhaberobjekt auszugestalten.

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

AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2025 – 2031 / SPARPAKET 2026

Zur Entlastung der Investitionsplanung ist im Sparpaket 2026 der Verkauf der Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon enthalten. Der Entwurf des Aufgaben- und Finanzplans 2025 – 2031 sieht den Verkauf der Liegenschaft für Fr. 1.16 Mio. im Jahr 2027 vor.

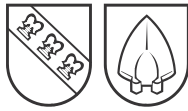
WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Genehmigung Objektstrategie durch Stadtrat	4. Dezember 2025
Antrag Stadtrat an Stadtparlament zur Ermächtigung für den Verkauf	15. Januar 2026
Beschluss Stadtparlament	Mai 2026
Erarbeitung Verkaufsdokumentation	3. Quartal 2026
Ausschreibung Verkaufsobjekt	4. Quartal 2026
Beschluss Stadtrat über Verkauf	1. Quartal 2027
Öffentliche Beurkundung Kaufvertrag und Eigentumsübertragung	2. Quartal 2027

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat strebt an, das städtische Immobilienportfolio für preisgünstigen Wohnraum mindestens zu halten. Bei den Liegenschaften an der Hagenacherstrasse 24 und Hinterbuelstrasse 11 besteht grösserer Sanierungsbedarf. Auch aufgrund des Sparpaketes 2026 und zur Entlastung der Investitionsrechnung sind die finanziellen Mittel auf eines der beiden Objekte zu konzentrieren. Die Gegenüberstellung der möglichen Szenarien ergibt für die Liegenschaft Hinterbuelstrasse 11 auch mit der Variante 4 (ohne Näherbaurecht) ein Optimum hinsichtlich Anzahl Wohneinheiten und Gesamtkosten.



BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-0550

BESCHLUSS-NR. 2025-262

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Die Objektstrategie für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon, vom 4. August 2025, mit der Veräusserung der Liegenschaft an den Meistbietenden wird genehmigt.
2. Das Ressort Präsidiales wird beauftragt, dem Stadtrat zu Händen des Stadtparlamentes einen Antrag zur Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon, an den Meistbietenden zum Preis von mindestens Fr. 1'162'000.- zu unterbreiten.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtschreiber
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
 - e. Abteilung Hochbau, Fachverantwortliche kaufm. Immobilienbewirtschaftung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 09.12.2025