

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

Impressum

Bewertungsbericht Nr.	2025-013505
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Herr Peter Wettstein, Stadtschreiber
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sarah Brändle
Datum	03.02.2026

Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon

Bewertungsobjekt

Grundstück mit Werkhof/Feuerwehrgebäude - Bewertung als Bauland mit 3 Szenarien



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten - Objekt 1	3
3.1.	Landrückwärtsrechnung	5
4.	Objektdaten - Objekt 2	8
4.1.	Landrückwärtsrechnung	9
5.	Objektdaten - Objekt 3	12
5.1.	Landrückwärtsrechnung	13
6.	Zusammenfassung	16
7.	Anhang	17
7.1.	Lageplan	18
7.2.	Haftungsbeschränkung	19
7.3.	Definitionen	20

Management Summary

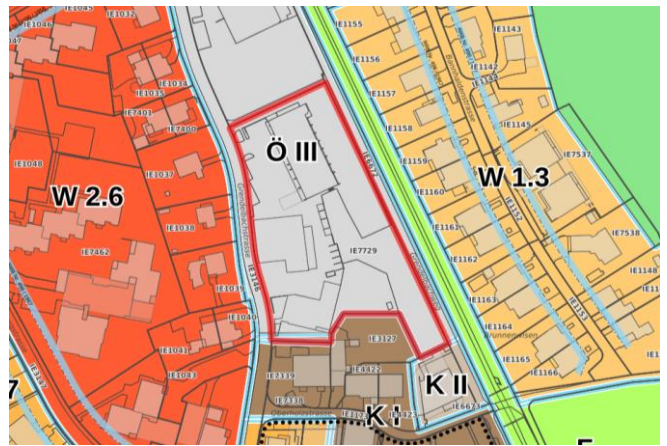
Grundstück mit Werkhof/Feuerwehrgebäude - Bewertung als Bauland mit 3 Szenarien

Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon

Landwert Wohnzone W2.6	2'820 CHF/m ² CHF	19'206'000
Landwert Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen	2'578 CHF/m ² CHF	17'562'000
Landwert Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen	2'337 CHF/m ² CHF	15'915'000

Vorbehalte

Auftragsgemäss werden die oben erwähnten, verschiedenen Werte je nach Grundszenario ermittelt. Es ist zu beachten, dass sich der Landwert massgeblich verändern kann, wenn sich Änderungen zu den von uns getroffenen Annahmen ergeben. Ebenfalls kann ein konkretes, bewilligtes Projekt zu einer Wertveränderung führen.



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Grosses Grundstück je nach Szenario mit erheblichem Entwicklungspotenzial

Infrastrukturangebote in Gehdistanz

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Grundsätzlich gute Nachfrage nach Bauland

Strategische Reserve für Gemeinde

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Parzellen mit (grossem) Anteil Auflage preisgünstiges Wohnen können auf reduzierten Interessentenkreis treffen

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Grosse Bautätigkeit in Effretikon und damit verbundene Unsicherheit bezüglich Absorption der Mieteinheiten

Zürich, 3. Februar 2026

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Grundstück mit Werkhof/Feuerwehrgebäude - Bewertung als Bauland mit 3 Szenarien
Adresse	Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Herr Peter Wettstein, Stadtschreiber
Zweck	Allgemeine Wertfindung Berechnung mehrerer Szenarien
Experte	Sarah Brändle 044 292 55 05 sarah.braendle@zkb.ch
Grundlagen	Bewertungsbericht Nr. 2022-010662 der Zürcher Kantonalbank 12.05.2022 Zonenplan Umzonung Grendelbachstrasse inkl. Erläuternder Bericht 30.01.2025 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde 14.11.2024
Besichtigungstermin	In Begleitung von Herrn Walter Tobler 21.03.2022
Bewertungsstichtag	01.01.2026
Datum der Bewertung	03.02.2026
Vorbemerkung	Auftragsgemäss werden nachfolgende Bewertungsszenarien aktualisiert beziehungsweise neu berechnet: - Landwert auf Basis Wohnzone W2.6 - Landwert auf Basis Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen - Landwert auf Basis Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

2. Beurteilung Lage

Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gemeinde	Bezirk					
Illnau-Effretikon	Pfäffikon				■	
Fazit Makrolage		4.0				

Bezirk Pfäffikon zwischen Winterthur und Uster, eher ländlich geprägtes Gebiet mit vielen Gegensätzen, im Westen das dynamische aber immer noch ländliche Gebiet, im Osten die höchstgelegene Gemeinde des Kantons Zürich mit der kleinsten Bevölkerungsdichte, im Süden der Pfäffiker See

Die Stadt Illnau-Effretikon liegt zwischen Zürich und Winterthur und besteht aus der Stadt Effretikon, den Dörfern Illnau, Ottikon, Bisikon und Kyburg sowie aus diversen Weilern; ca. 14 km Luftlinie bis Zürich und ca. 8 km bis Winterthur; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter www.ilef.ch ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter www.zkb.ch/gemeindeberichte

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Zentralität	Quartierlage			■		
Erschl. öff. Verkehr	Bahnhof und Bushaltestellen im Umkreis von rund 10 Gehminuten				■	
Erschl. priv. Verkehr	Zufahrt über Quartierstrasse, Tempo 30-Zone				■	
Einkaufsmöglichkeiten	Diverse Einkaufsmöglichkeiten inkl. Effi-Märt in kürzerer bzw. mittlerer Gehdistanz				■	
Schulen	Kindergarten und Primarschule in Gehdistanz				■	
Freizeitangebot	Vereine, Sportzentrum, Kulturforum				■	
Immissionen	Nach Wegzug der heutigen Nutzung ruhige Wohnlage				■	
Fazit Mikrolage	Lage für Wohnen gut, in kurzer bis mittlerer Distanz zum lokalen Infrastrukturanangebot	4.0				

3. Objektdaten - Objekt 1

Bezeichnung	Landwert Wohnzone W2.6
Objektadresse	Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon Pfäffikon
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7729 6'811 m ² Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Last: Grenzbau für Anbau, Bel. 947 Recht/Last: Gegenseitiges Grenzbaurecht, Bel. 307 Weitere Einträge ohne direkte Wertrelevanz Gemäss Auskunft der Eigentümerschaft sind keine wertrelevanten Einträge seit der letzten Bewertung 2022 erfolgt.

Gebäudedaten

Gebäude 1

Gebäudebezeichnung	Feuerwehrgebäude
Gebäudeversicherungs-Nr.	296-00132
Baujahr	1985
Kubatur	7'782 m ³
Kubaturart	GVZ

Gebäude 2

Gebäudebezeichnung	Umschlaggebäude
Gebäudeversicherungs-Nr.	296-00632
Baujahr	1986
Kubatur	93 m ³
Kubaturart	GVZ

Gebäude 3

Gebäudebezeichnung	Magazin
Gebäudeversicherungs-Nr.	296-01728
Baujahr	1931
Kubatur	1'708 m ³
Kubaturart	GVZ

Gebäude 4

Gebäudebezeichnung	Werkstattgebäude
Gebäudeversicherungs-Nr.	296-01732
Baujahr	1943
Kubatur	2'366 m ³
Kubaturart	GVZ

Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt
---------------	--

Ökologische Risiken

Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:

- allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten
- möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder
- gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten).

Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt nicht in einem diesbezüglich öffentlich zugänglichen Register vermerkt oder eingetragen.

Bauvorschriften

Fassadenhöhe max.
Grenzabstände min.
Gebäuelänge max.
Arealüberbauungen

Wohnzone W2.6

traufseitig 10.50 m / giebelseitig 17.50 m

5.00 m / 10.00 m

45.00 m

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen.

Baumassenziffer bei Arealüberbauung in W2.6 = 3.0, wobei 4'000 m² minimale Arealfläche

Fassadenhöhe statt 10.50 m neu 15.00 m

Gebäuelänge statt 45.00 m neu 60.00 m

3.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 1

Landwert Wohnzone W2.6

Vorbemerkung:

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

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

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	3 m³/m²	inkl. Arealbonus
Kat. Nr.	IE7729	6'811 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	1'895	0.76	0%	-
EG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
1. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
2. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
Attika	100%	1'895	0.76	65%	936
Hauptnutzfläche					5'256
Gebäudegrundfläche					1'895

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen					
EG	Wohnen	1'440 m²	315	453'600	3.22%	14'075'060
1. OG	Wohnen	1'440 m²	315	453'600	3.22%	14'075'060
2. OG	Wohnen	1'440 m²	315	453'600	3.22%	14'075'060
Attika	Wohnen	936 m²	315	294'840	3.22%	9'148'790
Ertragswert		5'256 m²		1'655'640	3.22%	51'374'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	Gebäudekosten in CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	1'895	100%	6'064	500	3'033'340
EG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
1. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
2. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
Attika	3.20	1'895	65%	3'942	1'050	4'139'100
Total		15.10		26'494	924	24'484'840
Umgebungskosten					5.50%	1'346'666
Baunebenkosten					5.00%	1'224'242
Total						27'055'748
Risiko und Gewinn					12.50%	3'381'969
Mutmassliche Baukosten						30'438'000

Ertragswert abzüglich Baukosten			6'811 m²	3'074	20'936'000
Abbruchkosten			11'949 m ³	30	-358'470
Diskontierung Abbruchkosten	-358'470	2 Jahre	2.35%	0.95461	-342'198
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			6'811 m ²	75	-510'830
Landwert total vor Diskontierung					20'083'000
Landwert diskontiert		3 Jahre	1.50%	0.95632	19'206'000
			m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7729			6'811	2'820	19'206'000

Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung einer Wohn-Renditeliegenschaft als zweckmässig.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung. Es wird von einer Arealüberbauung (neue BMZ 3.0 anstelle 2.6) als Basis ausgegangen. Davon abweichende Mehr-, Minderausnützungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmegewilligungen, Ausnützungstransfers etc.) können erst nach einer detaillierten Projekterarbeitung und -bewilligung in eine Bewertung integriert werden.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

Vorbehalte

Gemäss aktuellen Informationen soll das ganze Grundstück (6'811 m²), welches sich heute in der Zone für öffentliche Bauten befindet, der Wohnzone W2.6 zugeführt werden. Anlässlich der Bewertung 2022 war ein kleiner Teil des Grundstücks in der Kernzone. Im Rahmen der BZO-Revision und Zonenplanbereinigung wurde dieses Teilstück der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Dem entsprechend vergrössert sich die maximal mögliche Baumasse im vorliegenden Bericht gegenüber 2022 leicht.

Aktuell bestehen zwei privatrechtliche Verträge zwischen einem Eigentümer einer Nachbarparzelle und der Stadt Illnau-Effretikon für die Miete von zwei Abstellräumen und einer Garage sowie für die Fernwärmelieferung. Diese wären durch einen neuen Eigentümer fortzuführen oder vorgängig einer anderen Lösung zuzuführen. Da es sich um entgeltliche Leistungen handelt, dürfte der Werteeinfluss auf den Landwert nicht in relevantem Masse ausfallen.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 1

Landwert Wohnzone W2.6

Kapitalisierungssatz		Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%		24'484'840	
Umgebungsneuwert				1'346'666	
Neuwert der baulichen Anlagen				25'831'506	
Basiszinssatz				1.50%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				-0.20%	
Standortfaktor				0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko				0.40%	
Nutzungsfaktor				0.25%	
Netto-Kapitalisierungssatz				2.35%	1'207'288
Anteile in % vom Mietwert von				1'655'640	
	Leerstandsrisiko	1.50%		0.05%	24'835
	Betriebskosten	5.50%		0.18%	91'060
	Instandhaltung	6.25%		0.20%	103'478
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	38.00%	30 Jahre Zyklus	0.45%	228'979
Bruttoertrag					1'655'640
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.22%	

4. Objektdaten - Objekt 2

Bezeichnung	Landwert Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen		
Objektadresse	Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7729	6'811 m ²	Grundstück
Bauvorschriften	Wohnzone W2.6		
Baumassenziffer	2.60 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Fassadenhöhe max.	traufseitig 10.50 m / giebelseitig 17.50 m		
Grenzabstände min.	5.00 m / 10.00 m		
Gebäuelänge max.	45.00 m		
Arealüberbauungen	Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Baumassenziffer bei Arealüberbauung in W2.6 = 3.0, wobei 4'000 m ² minimale Arealfläche Fassadenhöhe statt 10.50 m neu 15.00 m Gebäuelänge statt 45.00 m neu 60.00 m		
Bemerkungen	Übrige Angaben betreffend Grundstück und Gebäuden sind den Objektdaten Objekt 1 zu entnehmen.		

4.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 2

Landwert Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen

Vorbemerkung:

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

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

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	3 m³/m²	inkl. Arealbonus
Kat. Nr.	IE7729	6'811 m²

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²
UG	0%	1'895	0.76	0%	-
EG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
1. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
2. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440
Attika	100%	1'895	0.76	65%	936
Hauptnutzfläche					5'256
Gebäudegrundfläche					1'895

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen					
EG	Wohnen	1'440 m²	268	385'560	3.08%	12'500'970
1. OG	Wohnen	1'440 m²	276	397'467	3.08%	12'887'030
2. OG	Wohnen	1'440 m²	315	453'600	3.08%	14'707'030
Attika	Wohnen	936 m²	315	294'840	3.08%	9'559'570
Ertragswert		5'256 m²		1'531'467	3.08%	49'655'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	Gebäudekosten in CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	1'895	100%	6'064	500	3'033'340
EG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
1. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
2. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
Attika	3.20	1'895	65%	3'942	1'050	4'139'100
Total	15.10	9'475		26'494	924	24'484'840

Umgebungskosten	5.50%	1'346'666
Baunebenkosten	5.00%	1'224'242
Total		27'055'748
Risiko und Gewinn	12.50%	3'381'969
Mutmassliche Baukosten		30'438'000

Ertragswert abzüglich Baukosten			6'811 m²	2'821	19'217'000
Abbruchkosten			11'949 m ³	30	-358'470
Diskontierung Abbruchkosten	-358'470	2 Jahre	2.35%	0.95461	-342'198
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			6'811 m ²	75	-510'830
Landwert total vor Diskontierung					18'364'000
Landwert diskontiert		3 Jahre	1.50%	0.95632	17'562'000
			m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7729			6'811	2'578	17'562'000

Bemerkungen

Bei diesem Szenario gelten grundsätzlich die selben Voraussetzungen für die Landrückwärtsrechnung wie beim Objekt 1 (Landwert auf Basis W2.6). In Abweichung werden folgende Annahmen getroffen:

- Im Sinne des Genossenschaftsgedankens wird auftragsgemäss davon ausgegangen, dass der Mietwert bei 50% der Wohnungen resp. Wohnflächen langfristig 15% tiefer als die Marktmiete liegt.
- Risiken und Renditeerwartungen in der Nettokapitalisierung reduzieren sich in diesem Szenario leicht.
- Unterhalts- und Betriebskosten sowie Instandsetzungskosten liegen erfahrungsgemäss bei Genossenschaften leicht höher im Vergleich zu denen kommerzieller Investoren
- Als Annahme gehen wir von gleichen Baukosten und gleicher resultierender Hauptnutzfläche aus, wie beim Szenario ohne Genossenschaftsmodell.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 2

Landwert Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	24'484'840	
Umgebungsneuwert			1'346'666	
Neuwert der baulichen Anlagen			25'831'506	
Basiszinssatz			1.50%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.35%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.20%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.15%	1'067'574
Anteile in % vom Mietwert von			1'531'467	
Leerstandsrisiko		1.00%	0.03%	15'315
Betriebskosten		6.50%	0.20%	99'545
Instandhaltung		6.75%	0.21%	103'374
Instandsetzung vom Neuwertanteil von		39.50% 30 Jahre Zyklus	0.49%	245'659
Bruttoertrag				1'531'467
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.08%	

5. Objektdaten - Objekt 3

Bezeichnung	Landwert Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen		
Objektadresse	Grendelbachstrasse 41/43, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7729	6'811 m ²	Grundstück
Bauvorschriften	Wohnzone W2.6		
Baumassenziffer	2.60 m ³ /m ² der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Fassadenhöhe max.	traufseitig 10.50 m / giebelseitig 17.50 m		
Grenzabstände min.	5.00 m / 10.00 m		
Gebäuelänge max.	45.00 m		
Arealüberbauungen	Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Baumassenziffer bei Arealüberbauung in W2.6 = 3.0, wobei 4'000 m ² minimale Arealfläche Fassadenhöhe statt 10.50 m neu 15.00 m Gebäuelänge statt 45.00 m neu 60.00 m		
Bemerkungen	Übrige Angaben betreffend Grundstück und Gebäuden sind den Objektdaten Objekt 1 zu entnehmen.		

5.1. Landrückwärtsrechnung

Objekt 3

Landwert Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

Vorbemerkung:

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

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

Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer		2.6 m³/m²				
Kat. Nr.	IE7729	6'811 m²				
Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m²	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m²	
UG	0%	1'895	0.76	0%	-	
EG	100%	1'895	0.76	100%	1'440	
1. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440	
2. OG	100%	1'895	0.76	100%	1'440	
Attika	100%	1'895	0.76	65%	936	
Hauptnutzfläche					5'256	
Gebäudegrundfläche					1'895	

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m²/Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen					
EG	Wohnen	1'440 m²	268	385'560	2.94%	13'132'260
1. OG	Wohnen	1'440 m²	268	385'560	2.94%	13'132'260
2. OG	Wohnen	1'440 m²	268	385'560	2.94%	13'132'260
Attika	Wohnen	936 m²	268	250'614	2.94%	8'535'970
Ertragswert		5'256 m²		1'407'294	2.94%	47'933'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m²	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m³	Gebäudekosten in CHF/m³	Gebäudekosten in CHF
UG	3.20	1'895	100%	6'064	500	3'033'340
EG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
1. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
2. OG	2.90	1'895	100%	5'496	1'050	5'770'800
Attika	3.20	1'895	65%	3'942	1'050	4'139'100
Total		15.10		26'494	924	24'484'840
Umgebungskosten					5.50%	1'346'666
Baunebenkosten					5.00%	1'224'242
Total						27'055'748
Risiko und Gewinn					12.50%	3'381'969
Mutmassliche Baukosten						30'438'000

Ertragswert abzüglich Baukosten			6'811 m²	2'569	17'495'000
Abbruchkosten			11'949 m ³	30	-358'470
Diskontierung Abbruchkosten	-358'470	2 Jahre	2.35%	0.95461	-342'198
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			6'811 m ²	75	-510'830
Landwert total vor Diskontierung					16'642'000
Landwert diskontiert		3 Jahre	1.50%	0.95632	15'915'000
			m²	CHF/m²	in CHF
Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7729			6'811	2'337	15'915'000

Bemerkungen

Bei diesem Szenario gelten grundsätzlich die selben Voraussetzungen für die Landrückwärtsrechnung wie beim Objekt 1 (Landwert auf Basis W2.6). In Abweichung werden folgende Annahmen getroffen:

- Im Sinne des Genossenschaftsgedankens wird auftragsgemäss davon ausgegangen, dass der Mietwert bei 100% der Wohnungen resp. Wohnflächen langfristig 15% tiefer als die Marktmiete liegt.
- Risiken und Renditeerwartungen in der Nettokapitalisierung reduzieren sich in diesem Szenario leicht.
- Unterhalts- und Betriebskosten sowie Instandsetzungskosten liegen erfahrungsgemäss bei Genossenschaften leicht höher im Vergleich zu denen kommerzieller Investoren
- Als Annahme gehen wir von gleichen Baukosten und gleicher resultierender Hauptnutzfläche aus, wie beim Szenario ohne Genossenschaftsmodell.

Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

Objekt 3

Landwert Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	100%	24'484'840	
Umgebungsneuwert			1'346'666	
Neuwert der baulichen Anlagen			25'831'506	
<hr/>				
Basiszinssatz			1.50%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.45%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.40%	
Nutzungsfaktor			0.10%	
Netto-Kapitalisierungssatz			1.95%	934'688
<hr/>				
Anteile in % vom Mietwert von			1'407'294	
Leerstandsrisiko		0.50%	0.01%	7'036
Betriebskosten		7.25%	0.21%	102'029
Instandhaltung		7.25%	0.21%	102'029
Instandsetzung vom Neuwertanteil von		40.75% 30 Jahre Zyklus	0.55%	261'511
Bruttoertrag				1'407'294
<hr/>				
Brutto-Kapitalisierungssatz			2.94%	
<hr/>				

6. Zusammenfassung

Objekt 1

Landwert auf Basis Wohnzone W2.6

Landwert	CHF	19'206'000
-----------------	------------	-------------------

Objekt 2

Landwert Wohnzone W2.6 mit 50% Genossenschaftsmerkmalen

Landwert	CHF	17'562'000
-----------------	------------	-------------------

Objekt 3

Landwert Wohnzone W2.6 mit 100% Genossenschaftsmerkmalen

Landwert	CHF	15'915'000
-----------------	------------	-------------------

Bemerkungen

Es ist zu beachten, dass sich der Landwert massgeblich verändern kann, wenn sich Änderungen zu den von uns getroffenen Annahmen ergeben. Ebenfalls kann ein konkretes, bewilligtes Projekt zu einer Wertveränderung führen.

Zürich, 3. Februar 2026

SBR/swü

Zürcher Kantonalbank

Immobilien-Dienstleistungen

Monika Bürgi Geng

Leiterin Immobilien-Dienstleistungen

Sarah Brändle

Leiterin Bewertungen Nord-Ost

7. Anhang



7.1. Lageplan



7.2. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Eine öffentliche Wiedergabe des Bewertungsberichtes oder Teilen davon (z.B. als Bestandteil einer Verkaufsdokumentation) ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen.

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren, Radonbelastungen oder elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Quellenangabe

Der Bewertungsbericht basiert auf internen und externen Datenquellen, die zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, Daten von Wüest Partner AG sowie öffentlich zugängliche Informationen wie Kartenmaterial von map.geo.admin.ch (Geodaten und Geodienste von swisstopo), Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI, usw.

7.3. Definitionen

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

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

Marktwert

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

Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen.

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

Realwert

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

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

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

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

Ertragswert

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

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

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

Landwert

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

Vergleichswertmethode:

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

Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

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

Baurecht

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

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

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

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