

Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

Impressum

Bewertungsbericht Nr.	2019-011512
Auftraggeber	Zweckverband Ehemaliges Kreisspital Rüti, Herr Anton Melliger
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Felix Kunz
Datum	08.08.2019

Kataster 7278, 8630 Rüti ZH

Bewertungsobjekt

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1.	Auftragsdaten	1
2.	Beurteilung Lage	2
3.	Objektdaten	3
3.1.	Gebäude auf Kat. Nr. 7278	6
3.2.	Gebäude auf Kat. Nr. 7278	7
3.3.	Gebäude auf Kat. Nr. 7278	8
3.4.	Beurteilung Gebäude	9
3.5.	Realwert	11
3.6.	Ertragswert	12
4.	Zusammenfassung	18
5.	Anhang	19
5.1.	Lageplan	20
5.2.	Fotos	21
5.3.	Haftungsbeschränkung	24
5.4.	Definitionen	25
5.5.	Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten	27

Management Summary

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung

Kataster 7278, 8630 Rüti ZH

Marktwert (Fortführung)

CHF

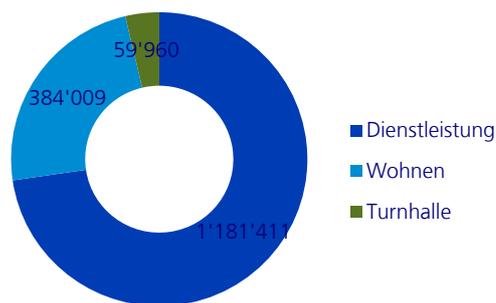
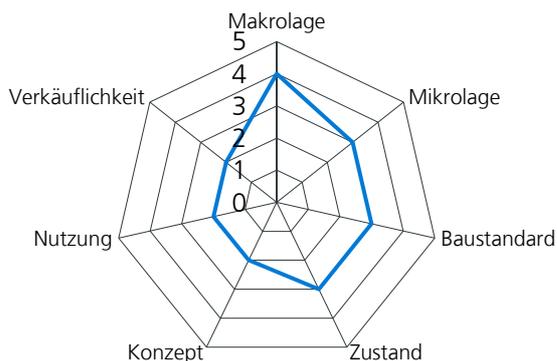
14'300'000

Vorbehalte

Abbildung der heutigen Situation (Fortführung) ohne Potenzial zusätzlicher Bauten oder Umnutzungs-Szenarien bezüglich Umzonung .

Realwert	CHF	30'004'000
Ertragswert	CHF	14'284'000

Baujahr	1890, 2007, 1967
Grundstücksfläche total	38'221 m ²
Nutzfläche Dienstleistung	11'951 m ²
Nutzfläche Wohnen/Atelier/Büro	1'717 m ²
Nutzfläche Turnhalle	1'771 m ²



Profil

Stärken (objektbezogen, "intern")

Guter Standort für Angebote im öffentlichen Sektor

Schwächen (objektbezogen, "intern")

Hohe wirtschaftliche Entwertung bestehender Bauten
Überdimensioniertes (historisch bedingt) Grundstück in der Öffentlichen Zone

Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

Breiteres Angebot respektive eine Diversifizierung der Mieter/Nutzer ist möglich durch Ausbau oder Neuverteilung bestehender Flächen.

Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

Mehr als die Hälfte der Erträge werden von einem Mieter generiert

Künftige Investitionen in bestehende Gebäudestrukturen
Finanzierung für den Erhalt von wirtschaftlich nur noch bedingt standortkonformer Bauten (teilweise inventarisiert)

Bemerkungen / Kommentar

Über Jahrzehnte im Spitalsektor genutzter Gebäudekomplex mit Gebäuden in unterschiedlichem Unterhalts- und Nutzungszustand. Aufgrund der Zonenzugehörigkeit sowie vorhandenen Gebäudestrukturen ist ein erheblicher Anteil der Mieterträge für den laufenden Unterhalt sowie anstehende grosszyklische Sanierungen aufzuwenden. Dies widerspiegelt sich in den höheren Kapitalisierungs-Sätzen und könnte nur optimiert werden in einer Reduktion nicht mehr benötigter und nutzbarer Flächen respektive der Erhöhung von Mieterträgen. Nebst laufender Verträge sind Erhöhungen ohne deutliche Investitionen und Konzeptanpassungen nur eingeschränkt möglich. Denkbare Bereiche werden in der Bewertung abgebildet, weiterführende Nutzungsänderungen sind nur im Zusammenhang mit einer Konzeptstudie oder eines bewilligten Projektes möglich.

Zürich, 8. August 2019

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

1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung	
Adresse	Kataster 7278, 8630 Rüti ZH	
Eigentümer	Zweckverband Ehemaliges Kreisspital Rüti	
Auftraggeber	Zweckverband Ehemaliges Kreisspital Rüti, Herr Anton Melliger	
Zweck	Allgemeine Wertfindung	
Experte	Felix Kunz felix.kunz@zkb.ch	044 292 55 08
Grundlagen	Grundbuchauszug Kat. Nr. 7278	21.06.2019
	Gebäudeversicherungs-Nachweise von Bauten Kat. Nr. 7278	18.01.2019
	Gebäudeversicherungs-Nachweis von Baute Kat. Nr. 7279	18.01.2019
	Gebäudeversicherungs-Nachweis von Bauten Kat. Nr. 7280	18.01.2019
	Grundbuchauszug Kat. Nr. 7279	21.06.2019
	Baurechtsvertrag Kat. Nr. 7279	25.10.2013
	Grundbuchauszug Kat. Nr. 7280	21.06.2019
	Baurechtsvertrag Kat. Nr. 7280	02.10.2013
	Angaben Baurechtszinse (Mail)	10.07.2019
	Mieterspiegel Zweckverband ehemaliges Kreisspital	20.06.2019
	Mietvertrag VBS	27.07.2012
	Mietvertrag Regio 144	13.05.2011
	Mietvertrag Regio 144	17.07.2013
	Mietvertrag Verein Tagesfamilien Zürcher Oberland	29.08.2017
Besichtigungstermin	In Begleitung von den Herren Melliger, Brühlmann, Moran und Hassler (ZKB)	22.07.2019
Bewertungsstichtag		22.07.2019
Datum der Bewertung		08.08.2019

2. Beurteilung Lage

Makrolage

Gemeinde	Bezirk	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Rüti (ZH)	Hinwil				■	

Bezirk Hinwil im Süden des Kantons Zürichs angrenzend an den Kanton St. Gallen mit einem breiten Spektrum, einerseits urbanes Zentrum mit umfassender Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion, andererseits Gemeinden auf dem Land mit typischem Dorfcharakter, hohe Lebensqualität und viele Erholungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rüti liegt im Zürcher Oberland; ca. 27 km Luftlinie bis Zürich; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter www.rueti.ch ersichtlich

Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Grundstück	Grossflächiges, polygonales Grundstück in nach Süden leicht abfallendem Gelände			■		
Standortkonformität	Die Nutzungen innerhalb der Öffentlichen Zone sind grösstenteils standortkonform				■	
Erschl. öff. Verkehr	Bahnhof rund 1 km entfernt Bushaltestelle beim Grundstück			■		
Erschl. priv. Verkehr	Autobahnzubringer < 1 km, gute Grundstückszufahrt, Regiozufahrt mit eigener Abschränkung					■
Ausrichtung/Aussicht	Bis auf die Turnhalle verfügen alle Bauten über eine südorientierte Hauptfassade				■	
Passantenlage	Keine Passantenlage		■			
Werbewirksamkeit	Teils Grundstückseinsicht seitens Spitalstrasse			■		
Fazit Mikrolage	Gut erschlossener Standort, welcher geeignet ist für Publikumsverkehr im Bereich des öffentlichen Sektors			■		

3. Objektdaten

Bezeichnung	Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung		
Objektadresse	Kataster 7278, 8630 Rüti ZH		
Gemeinde/Bezirk	Rüti (ZH)	Hinwil	
Eigentümer	Zweckverband Ehemaliges Kreisspital Rüti		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. 7278	38'221 m ²	Grundstück
Relevante Grundbucheinträge	Anmerkungen und Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch. Diese wurden, soweit wertrelevant und in Form einer summarischen Prüfung der Kurztexte beurteilbar, in der Bewertung berücksichtigt.		

Gebäudedaten

Gebäude Nr. 29, 31 + 33

Gebäudebezeichnung	Haus 1 - 5		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1347		
Gebäudeversicherungswert	CHF 52'275'000		
Schätzzjahr GVZ	2003		
Indexstand	1025		
Baujahr	1890		

Gebäudebezeichnung	Haus 1		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1347		
Kubatur	~5'500 m ³		
Kubaturart	Mittels Nutzflächenanteil geschätzter Anteil am Gesamtvolumen		

Gebäudebezeichnung	Haus 2		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1347		
Kubatur	~4'500 m ³		
Kubaturart	Mittels Nutzflächenanteil geschätzter Anteil am Gesamtvolumen		

Gebäudebezeichnung	Haus 3 und 4		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1347		
Kubatur	~44'048 m ³		
Kubaturart	Mittels Nutzflächenanteil geschätzter Anteil am Gesamtvolumen		

Gebäudebezeichnung	Haus 5		
Gebäudeversicherungs-Nr.	1347		
Kubatur	~2'850 m ³		
Kubaturart	Mittels Nutzflächenanteil geschätzter Anteil am Gesamtvolumen		

Hauptnutzfläche Haus 1-5	Haupt- und Nebenräume (Mietflächen)		11'951 m ²
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive teilweise geschätzt.		

Gebäude Nr. 43

Gebäudebezeichnung	Turnhalle
Gebäudeversicherungs-Nr.	3312
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'792'500
Schätzzahr GVZ	2008
Indexstand	1025
Baujahr	2007
Kubatur	18'813 m ³
Kubaturart	GVZ
Hauptnutzfläche	Turnhalle und Nebenräume (Mietflächen) 1'771 m ²
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive teilweise geschätzt.

Gebäude Nr. 39

Gebäudebezeichnung	Personalhaus
Gebäudeversicherungs-Nr.	1995
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'460'000
Schätzzahr GVZ	2009
Indexstand	1025
Baujahr	1967
Kubatur	3'488 m ³
Kubaturart	GVZ
Hauptnutzfläche	Wohnen 692 m ²
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive teilweise geschätzt.

Gebäude Nr. 41

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Gebäudeversicherungs-Nr.	1996
Gebäudeversicherungswert	CHF 5'945'000
Schätzzahr GVZ	2004
Indexstand	1025
Baujahr	1967
Kubatur	7'083 m ³
Kubaturart	GVZ
Hauptnutzfläche	Wohnen + Atelier (33) und Gewerbe (75) 1'025 m ²
Bemerkungen	Die Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen respektive teilweise geschätzt.

Total Hauptnutzfläche	Alle Gebäude 15'439 m ²
-----------------------	------------------------------------

Denkmalschutz	Spitalstrasse Nr. 29 sowie Spitalstrasse Nr. 31 sind im kommunalen Inventar aufgeführt. Gemäss kommunaler Schutzverordnung ist unter Objekt Nr. 420 die Parkanlage Kreisspital an der Spitalstrasse ebenfalls inventarisiert.
---------------	---

Ökologische Risiken	Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weiterer möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, das Vorhandensein von gebietsfremden invasiven Pflanzen (Neophyten) sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.
---------------------	---

Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt zum Teil im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen.
Aufgrund der Baujahre kann nicht ausgeschlossen werden, dass mögliche wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Gebäudeschadstoffe vorhanden sind. Sie sind im ausgewiesenen Wert nicht berücksichtigt.
Entlang der Spitalstrasse befindet sich ein Streifen des Grundstücks im Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich.
Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt zum Teil im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen.

Bauvorschriften
Bemerkungen

Oe, Zone für öffentliche Bauten

31 m² (Strasse) befinden sich in der Zone W3. Dieser Flächenanteil ist kleiner 1% der Gesamtfläche und wird nicht näher erläutert.

Auszug Planungs- und Baugesetz (PBG) § 60.

1 Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

2 Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

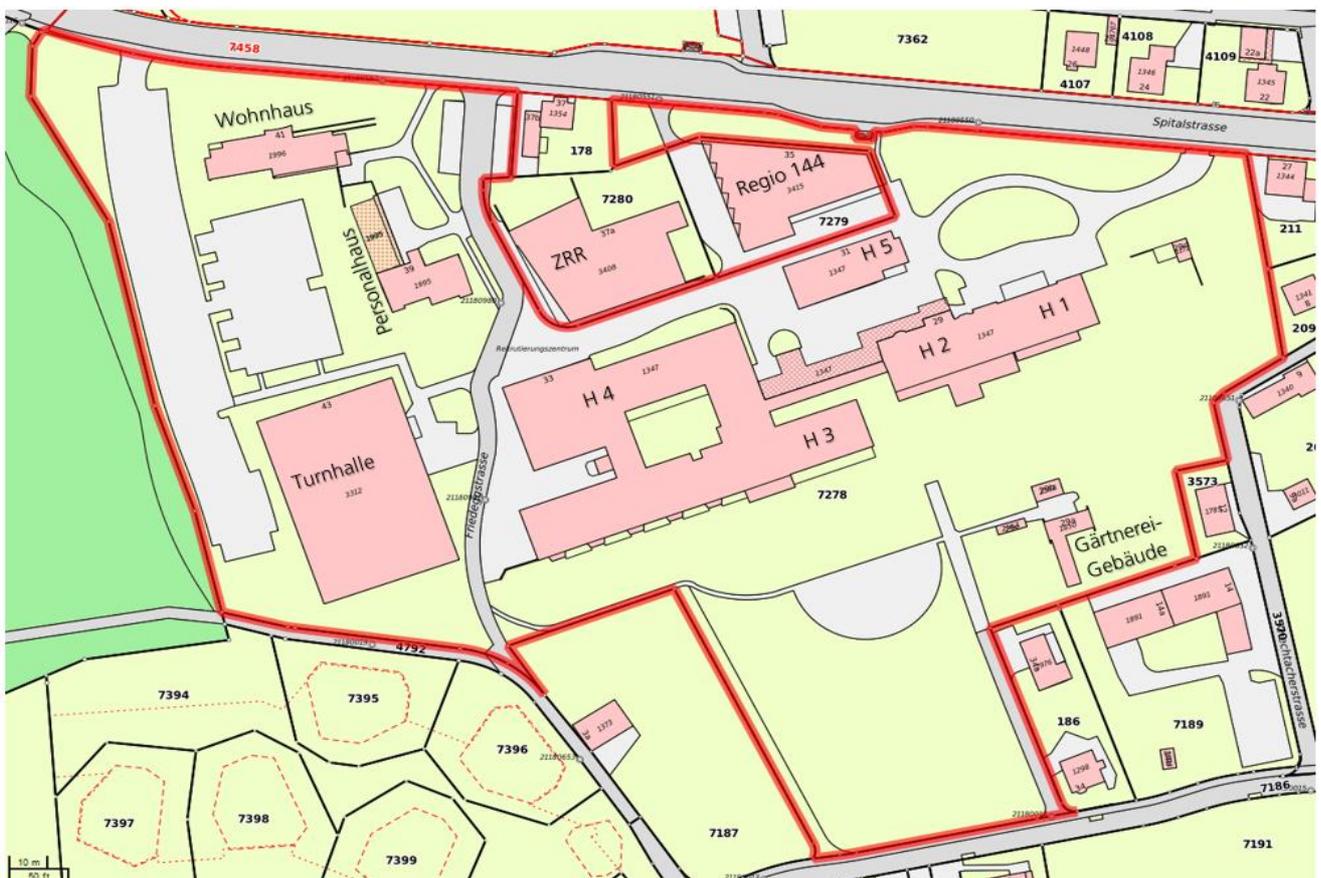
3 Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

Gebäude auf Kat. Nr. 7278

Zweckverband ehemaliges Kreisspital

Rekrutierungszentrum, Dienstleistungsbetriebe und Wohnen

- 1. GB 2798 (Mehrzweckgebäude, Turnhalle, Personalhaus, Wohnhaus etc.), 38'221 m²
- Assek. Nr. 1347: 56'898 m³, Vers.-Wert 52.28 Mio. (Mehrzweckgebäude Haus 1-5, Nr. 29-33, Jg. 1890)
- Assek. Nr. 1172: 97 m³, Vers.-Wert 0.1 Mio. (Gartenhalle, Jg. 1965)
- Assek. Nr. 1995: 3'488 m³, Vers.-Wert 2.46 Mio. (Personalhaus, Nr. 39, Jg. 1967)
- Assek. Nr. 1996: 7'083 m³, Vers.-Wert 5.95 Mio. (Wohnhaus, Nr. 41, Jg. 1967)
- Assek. Nr. 3312: 18'813 m³, Vers.-Wert 3.79 Mio. (Turnhalle, Nr. 43, Jg. 2007)
- Assek. Nr. 1850: 7'278 m³, Vers.-Wert 0.19 Mio. (Gärtnereigebäude, Jg. 1958)
- Assek. Nr. 2563: 36 m³, Vers.-Wert 0.02 Mio. (Gewächshaus), Jg. 1983)
- Assek. Nr. 2568: 78 m³, Vers.-Wert 0.02 Mio. (Schopf), Jg. 1984)



Gebäude, Adresse	Nutzer:	Konstruktion	Zustand	Foto
Haus 1 Vers. Nr. 1347, Volumenanteil GVZ ~ 5'500 m ³ Spitalstrasse 29	Ehemaliges Spital kommunal inventarisiert Bruttounutzfläche total 1'050 m ² (geschätzte Aufteilung)	3-geschossiger Massivbau mit Holzbalkendecken Mansardendach mit Schindelunterzug Fernwärme (Haus 5) EV- und DV-Holzfenster	Baujahr 1890 Innenausbau und Technik (-) Gebäudehülle (-) Gesamtzustand (-)	

Gebäude auf Kat. Nr. 7278

Gebäude, Adresse	Nutzer:	Konstruktion	Zustand	Foto
Haus 2 Vers. Nr. 1347, Volumenanteil GVZ ~ 4'500 m ³ Spitalstrasse 29	Spitalerweiterung kommunal inventarisiert Bruttonutzfläche total 875 m ² (geschätzte Aufteilung) Überdurchschnittliche strukturelle Leerstände	4-geschossiger Massivbau mit Holzbalkendecken Mansardendach mit Bretterunterdach Fernwärme (Haus 5) EV- und DV-Holzfenster	Baujahr (Anbau 20-30er sowie 60er Jahre) Innenausbau und Technik (-) Gebäudehülle (- -) Gesamtzustand (- -)	
Haus 3 Vers. Nr. 1347, Volumenanteil GVZ (siehe Haus 4) Spitalstrasse 33	Rekrutierungszentrum Bruttonutzfläche total siehe Haus 4	3-geschossiger Massivbau mit Satteldach, ausgebautem Mansardendach und 4- geschossigem Mittelteil Fernwärme (Haus 5) IV-Fenster (diverse Typen)	In 2 Etappen erstellt, 2003 saniert Innenausbau (ø) Technik (-) Gebäudehülle (ø)	
Haus 4 Vers. Nr. 1347, Volumenanteil GVZ ~ 44'048 m ³ (Haus 3+4) Spitalstrasse 33	Rekrutierungszentrum Bruttonutzfläche total 10'026 m ² (Haus 3 + 4, inkl. nicht vermietete Flächen und 507 m ² Innenhof)	3-geschossiger Massivbau mit Mansardendach Fernwärme (Haus 5) IV-Fenster (diverse Typen)	Als 3. Etappe in den 80er-Jahren erstellt 2003 saniert Innenausbau (ø) Technik (-) Gebäudehülle (ø)	
Haus 5 Vers. Nr. 1347, Volumenanteil GVZ ~ 2'850 m ³ Spitalstrasse 31	ZIVI Regionalzentrum Rüti (ZH) kommunal inventarisiert Bruttonutzfläche total 627 m ²	2-geschossiger Massiv- bau mit ausgebautem DG unter Walmdach Heizzentrale und Legionellen-Anlage für H 1-5 IV-Fenster	Baujahr nach 1890 Bis zur Spitalauflösung Verwaltungsgebäude laufend unterhalten Zustand (ø)	
Personalhaus Vers. Nr. 1935, Volumen GVZ 3'488 m ³ Spitalstrasse 39	Wohnungen Bruttonutzfläche total 692 m ²	4-geschossiger Massivbau mit verputzter Aussenisolation und Flachdach Fernwärme (Nr. 41) IV-Fenster in Kunststoff	Baujahr 1967 1994 Balkone angebaut Zustand (ø)	
Wohnhaus Vers. Nr. 1996, Volumen GVZ 7'083 m ³ Spitalstrasse 41	Studios und einzelne Wohnungen Bruttonutzfläche total 1'025 m ²	6-geschossiger Massivbau mit Dachgeschoss, hinter- lüfteter Fasserzement- platten bei Fassaden Flachdach IV-Fenster in Kunststoff	Baujahr 1967 Zustand (ø)	
Turnhalle Vers. Nr. 3312, Volumen GVZ 18'813 m ³ Spitalstrasse 43	Sporthalle Bruttonutzfläche total 3'415 m ²	Leichtbau mit Lichtkuppel Minergie-P Gebäude Blechdach mit Warmluft- einlass aus Hohlraum und Gasinduktions- strahler für Winterzeit Duschen/Umkleide in Rekrutierungszentrum	Baujahr 2007 Zustand (+)	

Gebäude auf Kat. Nr. 7278

Gebäude, Adresse	Nutzer:	Konstruktion	Zustand	Foto
Gartenhalle Vers. Nr. 1172 Volumen GVZ 97 m³	Ungenutzt	Massivbaute mit Flachdach und überdachtem Aussenbereich	Zustand (-)	
Gärtnereigebäude Vers. Nr. 1850, Volumen GVZ 7'278 m³	Keine kommerzielle Nutzung	Leichtbaukonstruktion	Zustand (-)	
Gewächshaus Vers. Nr. 2563, Volumen GVZ 36 m³	Keine kommerzielle Nutzung	Leichtbaukonstruktion	Zustand (-)	
Schopf Vers. Nr. 2568, Volumen GVZ 78m³	Keine kommerzielle Nutzung	Leichtbaukonstruktion	Zustand (-)	

Das Gewächshaus und der Schopf sowie weitere Nebengebäude dienen der Bewirtschaftung der Anlage und weisen keine Erträge aus. Diese Bauten sind im Realwert in die Umgebung integriert.

3.4. Beurteilung Gebäude

Gesamtanlage auf Kat. Nr. 7278

	Baustandard					Zustand				
	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Gebäudestandard/-zustand										
Fazit Baustandard	Der Baustandard variiert zwischen knapp mässig bis durchschnittlich. Da der überwiegende Teil als durchschnittlich bezeichnet werden kann, resultiert die Note 3									
Fazit Zustand	2003 mit der Übernahme in den Zweckverband wurden Millionen in Anpass- und Unterhaltsarbeiten investiert. Der Zustand variiert zwischen schlecht bis gut (z.B. Turnhalle). Da der überwiegende Teil noch als durchschnittlich bezeichnet werden kann, resultiert die Note 3									

Bemerkungen

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte aufgrund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgestellt werden. Auf eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes haben wir verzichtet. Konstruktive Bauteile und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich oder sichtbar sind, konnten wir bezüglich Mängel oder Schäden nicht beurteilen.

	Konzept				
	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Konzept					
Fazit Konzept	Das Konzept war ursprünglich dasjenige eines über die Jahrzehnte gewachsenen Spitals und wurde 2003 auf die heutigen Bedürfnisse angepasst. Teilbereiche lassen sich ohne übermässige Investitionen nicht oder nur eingeschränkt auf die heutigen Bedürfnisse anpassen.				

	Nutzung				
	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Nutzung					
Fazit Nutzung	Wohnen sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind gefragt. Aufgrund der Einschränkungen der Zonenzugehörigkeit ist eine künftige Nutzung an gewisse Rahmenbedingungen gebunden.				

Verkäuflichkeit

Verkäuflichkeit

Fazit Verkäuflichkeit

	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Liegenschaften in der Öffentlichen Zone werden meist von Gemeinden, Zweckverbänden, Stiftungen und Institutionen genutzt. Ein eingeschränkter Handel innerhalb dieses Umfelds ist die Folge und vereinzelt auch unter Beizug von Investoren (AGs) leicht erweitert.		■			

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsausprägung der bewerteten Immobilie wird durch die Gesamtheit aller nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften bestimmt. Bei der Festlegung des Wertes der Immobilie werden diese entsprechend systematisch berücksichtigt. Die nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften entsprechen dabei dem wegweisenden Leitfaden „Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien“ für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL).

Die Würdigung der Nachhaltigkeitsausprägung der Immobilie ist in der folgenden Tabelle aggregiert dargestellt:

Nachhaltigkeit

Lage

Grundstück

Gebäude

Fazit Nachhaltigkeit

	schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
Anschluss öffentl. Verkehrsmittel und/oder relevante Einrichtungen, Immissionen, Naturgefahren/Umweltrisiken				■	
Bodenbelastungen, Wasserversickerungsmöglichkeit, Eignung zur Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radonbelastung, Nachhaltigkeit der Freiflächengestaltung			■		
Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit, Unterhaltsfreundlichkeit, Flexibilität/Flächeneffizienz, städtebauliche Qualität, energetische Effizienz, bauphysikalische Eigenschaften, Umweltverträglichkeit der Bauprodukte		■			
Eine Beeinträchtigung der Lage wie auch des Grundstücks durch technische oder natürliche Einflüsse ist nicht zu erkennen. Die Gebäude (Ausnahme Turnhalle mit Minergie-P) vermögen dem Alter entsprechend der heutigen Bautechnik, Materialisierung und Energieeffizienz nicht mehr zu entsprechen.			■		

3.5. Realwert

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung

Nutzung	GV-Nr.	Baujahr	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Neuwert in CHF	Entwertung in CHF	Zeitwert in CHF
Haus 1 - 5	1347	1890	~5'500 m ³	850	4'675'000	45%	2'571'250
Haus 2	1347	1890	~4'500 m ³	850	3'825'000	45%	2'103'750
Haus 3 und 4	1347	1890	~44'048 m ³	950	41'845'600	30%	29'291'920
Haus 5	1347	1890	~2'850 m ³	800	2'280'000	33%	1'527'600
Turnhalle	3312	2007	18'813 m ³	200	3'762'600	12%	3'311'088
Personalhaus	1995	1967	3'488 m ³	700	2'441'600	25%	1'831'200
Wohnhaus	1996	1967	7'083 m ³	825	5'843'475	25%	4'382'606
Gebäudewert			86'282 m ³		64'673'275		45'019'414
Umgebungskosten inkl. Nebengebäuden			5%		3'233'664	30%	2'263'565
Baunebenkosten			7%		4'527'129	30%	3'168'990
Total					72'434'068		50'451'969
Landwert	Kat. Nr. 7278		38'221 m ²	250			9'555'250
Realwert Liegenschaft							60'007'219
Wirtschaftliche Entw.				1 / 2			30'003'610
Realwert							30'004'000

Bemerkungen

Nebst einer technischen Entwertung unterliegt die Gesamtanlage auch einer wirtschaftlichen Entwertung. Mit der Umnutzung des ehemaligen Spitals in einen Zweckverband ehemaliger Spital wurde mit dem heutigen Konzept die wirtschaftliche Entwertung abgedeckt aber nicht komplett aufgehoben. Einerseits werden strukturelle Leerstände, ohne sehr hohe Aufwendungen, auch künftig bleiben und andererseits sind Teile der Bausubstanz mässig bis schlecht (Haus 1 + 2), was die längerfristige Nutzung dieses Gebäudekomplexes vor eine grössere Herausforderung stellt. Ohne konkretes, diesbezügliches Projekt wird die wirtschaftliche Entwertung in diesem Bereich noch zunehmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück in der öffentlichen Zone. Es wird ein so genannter relativer Landwert im heutig überbauten Zustand eingesetzt. Er ist nicht vergleichbar mit Preisen, die für unüberbaute Baulandgrundstücke bezahlt werden.

Vorbehalte

Die Volumenzuteilung der Häuser 1 - 5 wurde mittels Nutzflächenanteil auf das Gesamtvolumen aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumhöhen ist es nicht unwahrscheinlich, dass bei einer effektiven Volumenermittlung nach GVZ oder SIA 416 andere Teilvolumen resultieren können. Entsprechende Wertverschiebungen wären die Folge. Eine Rückfrage bei der GVZ hat ergeben, dass keine Volumenaufteilung vorhanden ist und eine entsprechende Revisionschätzung erst ansteht.

3.6. Ertragswert

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung

Ertragswert

Spezial-Immobilien

VBS (~75%), ZIVI (~6%), Regio 144 (~5%), diverse Kleinmieter (~3%) + Leerstand (~11%)

Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	HNF m ²	Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF		
					m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr
	Mieter Vers. Nr. 1347; Nr. 29+31+33; Haus 1 -5									
	VBS	Lager/Nebenr.	1	506	60	2'530	30'360	60	2'530	30'360
		Haupträume	1	7'625	120	76'303	915'641	120	76'250	915'000
		Innenhof	1	570	20	950	11'400	20	950	11'400
	Regio 144	Erschl.+Nebenr.	1	343	60	1'715	20'580	60	1'715	20'580
		Haupträume	1	253	118	2'485	29'820	118	2'488	29'854
		Zimmer	1	15	72	90	1'080	100	125	1'500
	Verein Tagesfamilien ZO		1	185	65	1'000	12'000	100	1'542	18'500
	Diverse Kleinmieter		1	447	71	2'638	31'650	100	3'725	44'700
	ZIVI	Alleinnutzung	1	427	171	6'079	72'948	170	6'049	72'590
	ZIVI	Gemeins. Nutz.	1	130	85	921	11'052	85	921	11'050
	ca. Leerstände	Haupträume	1	1'000	0	-	-	120	10'000	120'000
	ca. Leerstände	Nebenräume	1	450	0	-	-	50	1'875	22'500
Total			12	11'951	95	94'711	1'136'531	109	108'170	1'298'034

Nutzung	Anz.	Monat	Jahr	Monat	Jahr
Regio 144 Aussen-PP	10	50	6'000	50	6'000
Regio 144 Garage	1	100	1'200	100	1'200
Regio 144 ged. PP	2	70	1'680	70	1'680
ZRR Aussen-PP	11	50	6'600	50	6'600
VBS Aussen-PP	50	40	24'000	50	30'000
Diverse Aussen-PP	9	50	5'400	50	5'400
Total			44'880		50'880

Struktureller Leerstand	Raumprogramm + Alter	10%	-134'891
Total		1'181'411	1'214'023

Brutto-Kapitalisierungssatz	6.70%
-----------------------------	-------

Ertragswert	Spezial-Immobilien	18'122'729
-------------	--------------------	------------

Ertragswert **Spezial-Immobilien**
Turnhalle (Nr. 45)

Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	HNF m ²	Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF		
					m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr
	Alleinnutzung		1	102	59	500	6'000	60	510	6'120
	Hauptnutzung Halle (VBS)		1	1'644	26	3'583	43'000	26	3'583	43'000
	Nebennutzung Halle (Dritte)		1	1'644	0	-	-	50	6'850	82'200
	Fremdnutzung		1	25	0	-	-	60	125	1'500
Total			4	1'771	28	4'083	49'000	75	11'068	132'820
<hr/>										
	Nutzung		Anz.			Monat	Jahr		Monat	Jahr
	Aussen-PP		21			40	10'080		40	10'080
	Aussen-PP Nr. 5924		1			73	880		73	880
Total							10'960			10'960
<hr/>										
Total							59'960			143'780
<hr/>										
Brutto-Kapitalisierungssatz						7.86%				
<hr/>										
Ertragswert		Spezial-Immobilien								1'829'080

Ertragswert

Wohnen (Rendite)

Personal- und Wohnhaus (Nr. 39 + 41)

Etage	Nutzung	Wohnungstyp	Anz.	HNF m ²	Mietzins (Soll) in CHF			Mietwert (Markt) in CHF		
					m ² /Jahr	Monat	Jahr	m ² /Jahr	Monat	Jahr
Spitalstrasse 39 (Personalhaus)										
EG	5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	101	171	1'440	17'280	205	1'725	20'705
	3-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	72	183	1'100	13'200	221	1'326	15'912
1. OG	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	88	157	1'152	13'824	209	1'533	18'392
	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	85	164	1'161	13'932	212	1'502	18'020
2. OG	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	88	186	1'367	16'404	209	1'533	18'392
	4-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	85	173	1'223	14'676	212	1'502	18'020
3. OG	5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	101	157	1'318	15'816	205	1'725	20'705
	3.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	72	183	1'100	13'200	221	1'326	15'912
Spitalstrasse 41 (Wohnhaus)										
EG	Büro-/Gewerberaum		1	75	0	-	-	150	938	11'250
	Studio mit Lavabo ø 15 m ²		38	15	288	360	164'160	308	385	175'560
	Studio mit Lavabo ø 18 m ²		4	18	280	420	20'157	287	430	20'640
3. OG	1.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	30	340	850	10'200	300	750	9'000
	3.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	65	212	1'150	13'800	225	1'219	14'625
4. OG	1.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	30	280	700	8'400	300	750	9'000
	3.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	65	212	1'149	13'788	225	1'219	14'625
5. OG	4.5-Zi.Whg.	Etagen-Whg.	1	85	225	1'591	19'092	206	1'459	17'510
DG	Atelier/Teeküche/WC		1	33	0	-	-	180	495	5'940
Total			57	1'717	214	30'661	367'929	247	35'351	424'208

Nutzung	Anz.	Monat	Jahr	Monat	Jahr
Aussenparkplätze beim Wald	20	40	9'600	40	9'600
Garage	6	75	5'400	75	5'400
Garage	1	90	1'080	90	1'080
Total			16'080		16'080

Total	384'009	440'288
-------	---------	---------

Brutto-Kapitalisierungssatz	5.04%
-----------------------------	-------

Ertragswert	Wohnen (Rendite)	8'738'123
-------------	------------------	-----------

Ertragswert vor Bereinigung	28'690'000
-----------------------------	------------

Temporäre Mehr- und Mindererträge	Jahre	Zins	in CHF/Jahr	in CHF
-----------------------------------	-------	------	-------------	--------

Temporärer Minderertrag für	Mietdifferenzen	während	5	3.92%	172'711	-770'591
-----------------------------	-----------------	---------	---	-------	---------	----------

Rückstellungen	Jahre	Zins	in CHF	in CHF
----------------	-------	------	--------	--------

Aufgelaufene Rückstellungen (aus Kap.Satz)	25	3.92%	330'909	-13'634'943
--	----	-------	---------	-------------

Ertragswert	14'284'000
--------------------	-------------------

Anfangsbruttorendite	11.38%
----------------------	--------

Bruttorendite auf Mietwert	12.59%
----------------------------	--------

Bemerkungen

Die Häuser 1 - 5 (Nr. 29, 31 + 33) setzen sich aus folgenden Mietern zusammen: VBS (~75%), ZIVI (~6%), Regio 144 (~5%), diverse Kleinmieter (~3%) + Leerstand (~11%). Einerseits ist mit dem VBS (5-jähriger Mietvertrag; 31.03.2023) wenig Wechsel in der Mietstruktur zu erwarten, andererseits besteht ein nicht unwesentliches Liegenschaftsrisiko bei einer Kündigung dieses Mietverhältnisses. Der ausgewiesene Sockelleerstand von 10% ist mit der bestehenden Gebäudestruktur sowie den teils schlechten Gebäudezuständen in Haus 1 und 2 kaum zu unterschreiten. Insbesondere das Haus 2 ist aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Entwertung schwer vermietbar. Um die ausgewiesenen Mietwerte aufrecht erhalten zu können sind entsprechende Rückstellungen nötig. Zudem ist für das Fortführungs-Szenario mit, im Verhältnis zu den Erträgen, überdurchschnittlichen Unterhaltsaufwendungen zu rechnen.

Die Turnhalle ist dem VBS für den entsprechenden Bedarf vermietet und unterschreitet einen üblichen Mietwert/Nutzerbedarf. Dieser ist aber gegenüber Vergleichsobjekten grundsätzlich tiefer, aufgrund der Infrastruktur (Duschen/Umkleide etc.), welche sich im Hauptgebäude (Nr. 33) befindet und abgegolten wird. Eine renditeorientierte Weitervermietung mit entsprechender Auslastung ist denkbar. Auslastungsbedingte Risiken werden im Kapitalisierungssatz berücksichtigt.

24 nicht den übrigen Objekten zugeteilte Aussenparkplätze beim Wald werden tagsüber von bezahlenden Mietern genutzt und können für Abend-Aktivitäten im Zusammenhang mit der Turnhalle zG dieser genutzt werden. Entsprechend weisen wir diesen Wertbeitrag der Turnhalle zu.

Wohnen

Die ausgewiesenen Mietwerte beziehen sich auf einen sanierten Zustand. Aufgelaufene Rückstellungen werden in Abzug gebracht. Die Studio-Zimmer sind im Schnitt 15 m² gross und verfügen über ein eigenes Lavabo. Duschen und Küchen sowie Putzraum sind etagenweise für die gemeinsame Nutzung vorhanden. 4 Zimmer weisen eine höhere Miete auf. Vermutlich handelt es sich um Randzimmer, welche teils rund 18 m² gross sind. Die Flächen der Wohnungen sind geschätzt. Für die Studio-Mieten ohne eigene Nasszellen gibt es nur eingeschränkte Benchmarkdaten. Wir reduzieren die Vergleichsmieten um rund 20% als Ausgleich für die gemeinsam nutzbaren Bereiche Dusche/WC und Küche. Der Schutzraum ist derzeit unentgeltlich genutzt. Wir berücksichtigen kein Potenzial, da künftig die Zimmer aufgrund geänderter Bedürfnisse mit zusätzlichem Stauraum (z. B. Schrankabteil im Schutzraum) angeboten werden. Im Wohnhaus Nr. 41 werden Leerstände von über 4% ausgewiesen.

Der Mietzins (Soll) entspricht in seinem Total dem Mieterspiegel.

Vorbehalte

Wir gehen davon aus, dass der Flächenbedarf für das VBS weiterhin besteht.

Eine Instandstellung von Haus 2 wird ohne entsprechendes Konzept bei den aufgelaufenen Rückstellungen nicht berücksichtigt, da aufgrund der heutigen Nutzungseinschränkungen kaum ein Mehrwert trotz Sanierung ersichtlich ist.

Kapitalisierungssatz Ertragswert

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung

Kapitalisierungssatz	Spezial-Immobilien	(Haus 1 - 5)	in CHF	in CHF	
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	81%	52'625'600		
Umgebungsneuwert			2'631'280		
Neuwert der baulichen Anlagen			55'256'880		
Basiszinssatz				1.70%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				0.15%	
Standortfaktor				0.50%	
Liegenschaftspezifisches Risiko				0.65%	
Nutzungsfaktor				1.00%	
Netto-Kapitalisierungssatz				4.00%	724'909
Anteile in % vom Mietwert			1'214'023		
	Leerstandsrisiko	5.00%	0.33%	60'701	
	Bewirtschaftungskosten	15.00%	1.00%	182'103	
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	25.00%	30 Jahre Zyklus	1.36%	246'309
Bruttoertrag					1'214'023
Brutto-Kapitalisierungssatz				6.70%	

Kapitalisierungssatz	Spezial-Immobilien	(Turnhalle)	in CHF	in CHF	
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	6%	3'762'600		
Umgebungsneuwert			188'130		
Neuwert der baulichen Anlagen			3'950'730		
Basiszinssatz				1.70%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko				0.15%	
Standortfaktor				0.50%	
Liegenschaftspezifisches Risiko				0.65%	
Nutzungsfaktor				2.00%	
Netto-Kapitalisierungssatz				5.00%	91'454
Anteile in % vom Mietwert			143'780		
	Leerstandsrisiko	10.00%	0.79%	14'378	
	Bewirtschaftungskosten	12.00%	0.94%	17'254	
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	25.00%	25 Jahre Zyklus	1.13%	20'694
Bruttoertrag					143'780
Brutto-Kapitalisierungssatz				7.86%	

Kapitalisierungssatz	Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF	
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	13%	8'285'075		
Umgebungsneuwert			414'254		
Neuwert der baulichen Anlagen			8'699'329		
Basiszinssatz			1.70%		
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			0.15%		
Standortfaktor			0.50%		
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.65%		
Nutzungsfaktor			0.35%		
Netto-Kapitalisierungssatz			3.35%	292'727	
Anteile in % vom Mietwert			440'288		
	Leerstandsrisiko	4.00%	0.20%	17'612	
	Bewirtschaftungskosten	15.00%	0.76%	66'043	
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	37.00%	30 Jahre Zyklus	0.73%	63'906
Bruttoertrag				440'288	
Brutto-Kapitalisierungssatz			5.04%		

4. Zusammenfassung

Rekrutierungszentrum, Regionalzentrum Zivildienst + Mischnutzung

Realwert	CHF	30'004'000
Ertragswert	CHF	14'284'000
Marktwert (Fortführung)	CHF	14'300'000

Bemerkungen

Der Marktwert (Fortführung) richtet sich beim vorliegenden Objekt nach dem **Ertragswert mit Fortführung der heutigen Situation**.

Vorbehalte

Mit der heutigen Zonenzugehörigkeit sowie den bestehen Mietverträgen ist eine Weiterentwicklung der Anlage bei nur rund 1/10 der gesamten Mietfläche denkbar.

Die wirtschaftliche Entwertung der teils bereits abgeschriebenen Bauten führt dazu, dass ein Grossteil der Erträge in den laufenden Unterhalt sowie die entsprechenden Rückstellungen fliesst. Dies spiegelt sich auch in den überdurchschnittlich hohen Kapitalisierung-Sätzen.

Dies sowie das Risiko eines Verlustes des Hauptmieters schränken das Potenzial und die Marktgängigkeit ein.

Entsprechend kann nur von einem Marktwert bezüglich Fortführung der heutigen Situation ausgegangen werden.

Umzonungs- und Neuüberbauungsszenarien sind nicht Bestandteil des Auftrages.

Zürich, 8. August 2019

fku/swü

Zürcher Kantonalbank

Immobilien-Dienstleistungen

Gion-Reto Hassler

Teamleiter Immobilien-Bewertung

Felix Kunz

Immobilienbewerter Experte

5. Anhang



5.1. Lageplan



5.2. Fotos



Spitalstrasse 29; Haus 1



Haus 2



Liftnlage nur noch Güter (Personen abgesprochen)



Spitalstrasse 31; Haus 5



Heizanlage für die Häuser 1 - 5



Spitalstrasse 33; Erweiterungsbau 80er-Jahre



Innenhof Rekrutierungszentrum; Haus 3 und 4



Veranstaltungsraum



Zimmer (3- oder 6-Bett)



Spitalstrasse 43; Turnhalle



Halle mit Materialräumen (Sanitäranlagen in Nr. 33)



Spitalstrasse 39; Wohnung mit Balkon



Küche



Spitalstrasse 41; Zimmer mit ca. 15 m²



Standardgeschoss 2 Etagen-WCs für 10 Zimmer

5.3. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Eine Wiedergabe des Bewertungsberichtes oder Teilen davon 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.

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.

Quellenangabe

Der Bewertungsbericht basiert auf internen und externen Datenquellen, die lediglich zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, stützt sich aber auch auf Daten von Wüest Partner AG und auf öffentlich zugängliche Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI usw.

5.4. 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 Nutzungspotential, 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 Mietzinsen 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 Leerstandrisiken.

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 Verkäuflichkeit von Baurechts- und baurechtsbelasteten Liegenschaften sind je nach Vertragsmodalitäten bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht verleiht dem oder den Berechtigten (natürliche Personen) die Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil zu wohnen. Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte ist von Gesetzes wegen nicht befugt, das Gebäude oder einen Gebäudeteil, worauf sich das Wohnrecht bezieht, zu vermieten oder zu verpachten.

Ist das Wohnrecht auf einen Gebäudeteil beschränkt, kann der Wohnrechtsberechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen.

Für die Berechnung des Nettowertes eines Wohnrechtes gibt es zwei Sichtweisen, nämlich diejenige des Wohnrechtsberechtigten und die Sicht desjenigen, der warten muss, bis er sein Eigentum uneingeschränkt antreten kann. In wirtschaftlicher Hinsicht kann es zu Differenzen in den beiden Sichtweisen kommen, wenn die eine Sicht diejenige des Konsumenten, die andere diejenige eines Kapitalanlegers ist.

Der Nutzer des Wohnrechtes bzw. Nutzwertverlust für den Belasteten wird durch die statische Lebensdauer der Berechtigten definiert.

Die Verkäuflichkeit einer mit einem Wohnrecht belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen. Der ausgewiesene Wert mit Wohnrecht berücksichtigt diese Einschränkung mit einem Marktabschlag.

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches Berechtigten den Besitz, den vollen Gebrauch und die wirtschaftliche Nutzung dieser Sache erlaubt. Der Nutzniesser hat die Möglichkeit, die belastete Liegenschaft selber zu bewohnen oder zu vermieten und die Mieterträge zu beanspruchen.

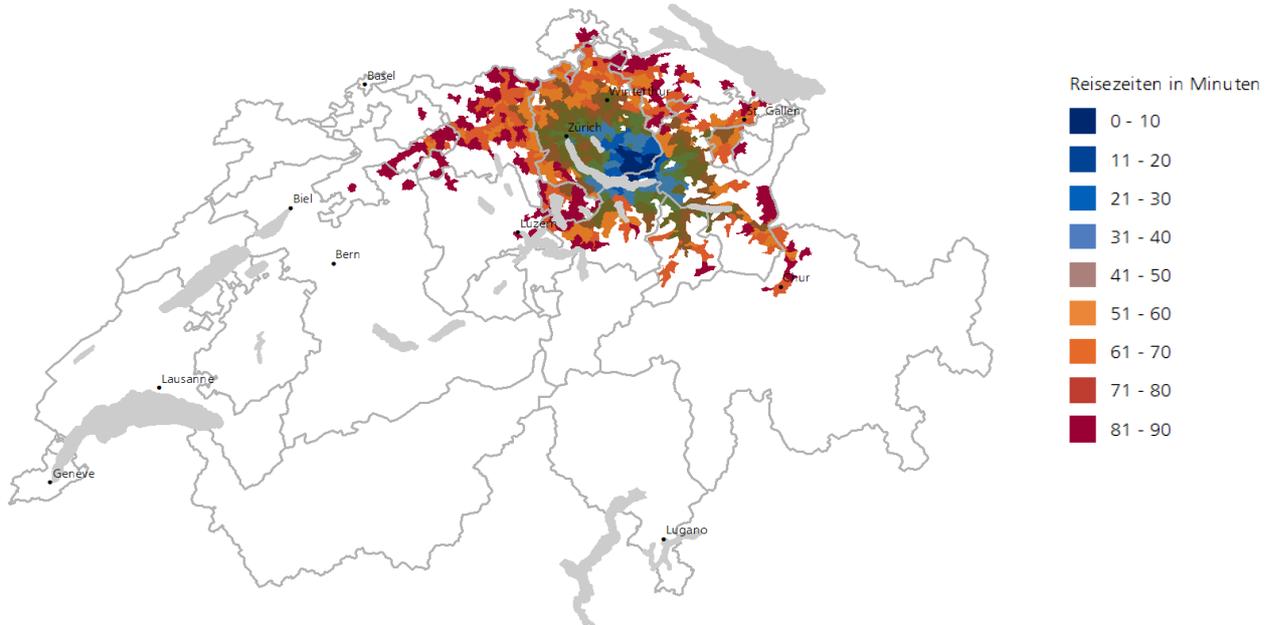
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen fallen grundsätzlich dem Eigentümer zur Last.

Die Verkäuflichkeit einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Dies ist mit einem angemessenen Marktabschlag zu berücksichtigen. Der eingeschränkten Verfügbarkeit wird durch Diskontierung des Marktwertes Rechnung getragen.

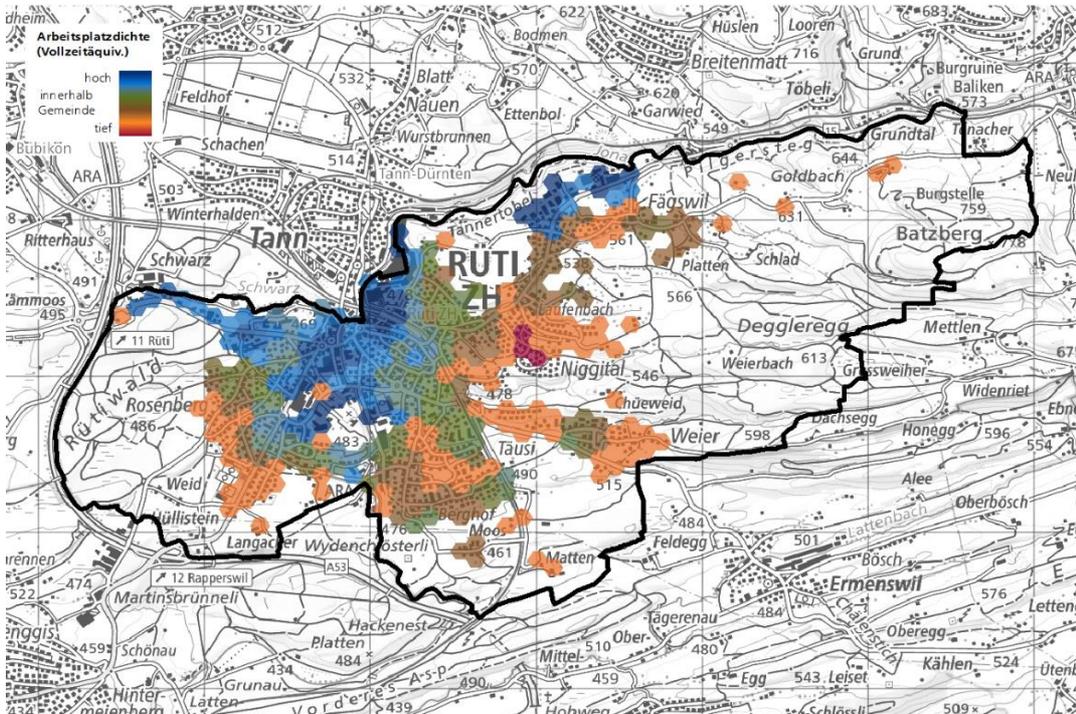
5.5. Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten

Rüti (ZH)

Reisezeiten ÖV (öffentlicher Verkehr)



Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten

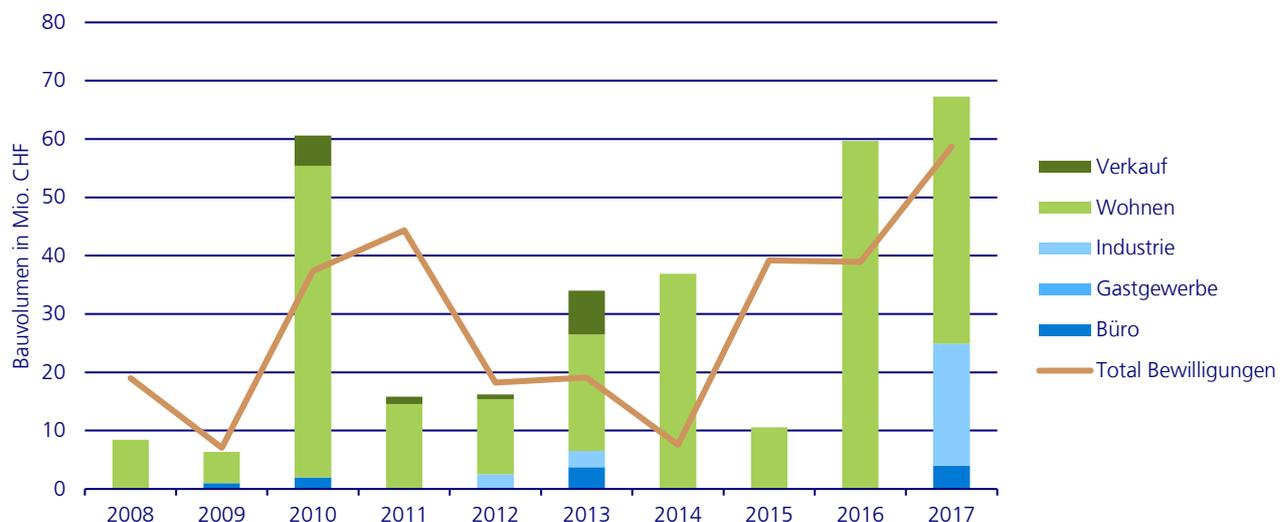


Demografie	Jahr	Rüti (ZH)	Schweiz
Bevölkerungsstand	2017	12'157	8'484'130
Ausländeranteil	2017	24.4%	25.1%
Altersklasse 65+	2017	18.8%	18.3%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.3%	1.1%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Rüti (ZH)	Wachstum p.a. 12-15
Arbeitsstätten absolut	2016	818	
Beschäftigte	2016	4'756	1.5%
Vollzeitäquivalente	2016	3'528	0.8%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Rüti (ZH)	Wachstum p.a. 12-15
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2016	1.0%	-2.4%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2016	25.6%	-2.5%
Baugewerbe	2016	7.2%	0.8%
Handel, Verkehr und Lagerei	2016	21.5%	-0.1%
Information und Kommunikation	2016	1.8%	28.3%
Banken und Versicherungen	2016	1.9%	-5.6%
Wohnungswesen	2016	1.4%	0.9%
Dienstleistungen für Unternehmen	2016	11.6%	0.2%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2016	22.7%	5.7%
Sonstige Dienstleistungen	2016	5.3%	1.5%

Gesuche (nach Nutzung) und Bewilligungen anhand Bauvolumen in Mio. CHF



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
Rüti (ZH)	Rang 1 - 166	1 - 2222
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	64	131
Erreichbarkeitspotenzial MIV	128	432
Bevölkerungswachstum	146	1628
Beschäftigtenzuwachs	71	976
Unternehmensgründungsdynamik	104	936

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt