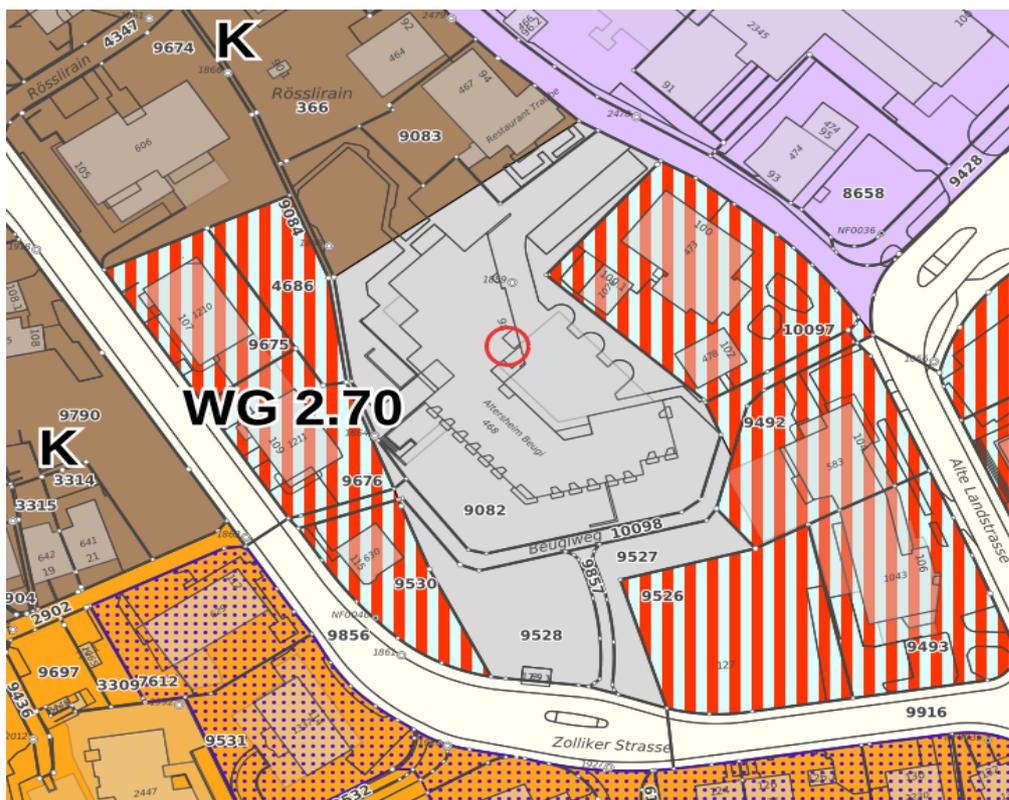


Niklaus
Beglinger

Immobilienbewertung (Landwerte, ohne Bauten) Altersheim Beugi; 8702 Zollikon, Alte Landstrasse 98

24. März 2022



Ihr Kontakt:
Niklaus Beglinger
+41 44 201 06 05

Beglinger Immobilien AG
Feldeggstrasse 65
8008 Zürich

www.niklaus-beglinger.ch

Inhaltsverzeichnis	Seite
Management Summary	3
Bewertungsgrundlagen	4
Amtliches	5
Marktdaten	6
Residualwert Basis Miete	7
Residualwert Basis Eigentum	9
Glossar	11
Disclaimer	12

Management Summary

Werte

				CHF
Marktwerte per Stichtag	17. März 2022			
Landrichtwert	Zone für öffentliche Bauten			
Projekt Alterswohnungen	BMZ 2.70	CHF/m ²	2'576	13'730'000
Landrichtwert	Wohn- und Gewerbezone WG 2.7			
Projekt Stockwerkeigentum	BMZ 2.70	CHF/m ²	6'971	37'150'000
Differenz/Mehrwert		5'329 m ²	4'395	23'420'000

Kommentar

Zu Bewerten gilt das Areal des Altersheims Beugi im Zentrum von Zollikon, jedoch nur diejenigen Flächen, die in der Zone für öffentliche Bauten liegen. Es sind mehrere Parzellen bzw. Teilflächen betroffen.

Dieses Gutachten wird für die Berechnung des kommunalen Mehrwertausgleichs benötigt. Neu soll, analog den mehrheitlich angrenzenden Bauzonen, eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone (WG 2.70) erfolgen.

Beurteilt wird der Wert der Grundstückfläche mit der heutigen Zonierung sowie der Wert nach der theoretischen Umzonierung. Die bestehenden Bauten sind sanierungsbedürftig. Ein Ersatzneubau würde sich aufdrängen. Unabhängig von der Zonierung muss bei einer Bewertung von der wirtschaftlichsten Variante ausgegangen werden. In der Zone für öffentliche Bauten sind auch Alterseinrichtungen möglich. In der Wohn- und Gewerbezone können Wohnungen erstellt werden, welche im Stockwerkeigentum verkauft werden. Die Differenz wird für die Berechnung des Mehrwertes und dessen latente Mehrwertabgabe benötigt. Die Gegenüberstellung beider Landrichtwerte zeigt eine grosse Differenz bzw. einen grossen Mehrwert, obschon dieselbe Baumassenziffer besteht.

Vorbehalt

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen sind nicht aktuell bzw. unvollständig. Die vorhandene Machbarkeitsstudie geht von anderen Grundstücksflächen aus. Die folgenden Berechnungen lehnen sich jedoch an diese Machbarkeitsstudie an. Die Wortlaute der Dienstbarkeiten und der Anmerkung liegen nicht vor.

Nicht berücksichtigt wurden zusätzliche Aufwände für die gesonderte Entsorgung von allfälligen Altlasten. Diese Kosten könnten bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs in Abzug gebracht werden. Die Rückbaukosten wurden in den Berechnungen berücksichtigt.

Niklaus Beglinger

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter mit eidg. FA



Zürich, 24. März 2022

Bewertungsgrundlagen

Auftragsdaten

Objekt	Altersheim Beugi; 8702 Zollikon, Alte Landstrasse 98
Auftraggeber/-in	Gemeinde Zollikon vertreten durch Sascha Ullmann (Gemeindepräsident)
Eigentümer/-in	Gemeinde Zollikon
Bewertungsauftrag	Marktwertbewertung
Bewertungszweck	Allgemeine Wertfindung - Steuerliche Belange Es gilt, die Landwerte der heutigen Zone für öffentliche Bauten sowie der vorgesehenen Zonierung (Wohn- und Gewerbezone WG2.7) zu beurteilen. Schlussendlich möchte die Auftraggeberin den latenten Mehrwertausgleich berechnen können.
Stichtag	17. März 2022

Grundlagen

Baurechtsvertrag (Entwurf)	02.09.2021	
Katasterplan	17.03.2022	GIS Online, Mst. 1:500
Versicherungsnachweis	26.01.2022	GVZ
Leitbild	14.01.2016	Gemeinde Zollikon, Ortskern Zollikon Dorf
Machbarkeitsstudie	01.12.2020	Areal Beugi, Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG
Arbeitspapier I	11.12.2020	Areal Beugi, Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG
Konzept Gestaltungsplan	21.05.2021	Areal Beugi, Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG
Planunterlagen		Diverse Planunterlagen
Bau- und Zonenordnung	26.06.1996	Stand 5. April 2013
Besichtigung per	17.03.2022	
Besichtigung mit	Pierfrancesco Zanella	
	Das Altersheim ist aktuell vermietet. Es konnten lediglich das Treppenhaus und die Flure der einzelnen Geschosse begehen werden. Einzelne wenige Aussichtsmöglichkeiten bestanden. Ansonsten wurde die Situation von aussen besichtigt.	

Ansprechperson

Immobilienbewerter	Niklaus Beglinger eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder Immobilien-Bewerter mit eidg. FA Bewertungsexperte BEK/SVIT Tel. +41 44 201 06 05 mail@niklaus-beglinger.ch
--------------------	--

Amtliches

Grundbuch

Gemeinde/Stadtquartier	Zollikon
Kataster Nr.	Teilfläche von Kat. 9084, 57m ²
(nur Flächen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten)	Teilfläche von Kat. 9082, 3852m ² Teilfläche von Kat. 10098, 258m ² Kat. 9527; 378m ² Kat. 9857; 84m ² Kat. 9528; 700m ²
Grundstücksfläche insgesamt	5'329 m ²
Dienstbarkeiten	4 Lasten, wie Baubeschränkung; Anbaurecht; Fuss-/Fahrwegrecht und Näherbaurecht
Vormerkungen	keine
Anmerkungen	Öff.-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Ausnutzungsrevers zG. Gemeinde Zollikon
Bemerkung/Vorbehalt	Die Wortlaute liegen nicht vor. Die Grundbucheinträge sichern in erster Linie den aktuellen Bestand. Jedoch sind diese Grundbucheinträge für das Erstellen eines Ersatzneubaus elementar. Allenfalls schränken diese die Bebaubarkeit ein und würden somit einen Einfluss auf die Bewertung ausüben.

Gebäudeversicherung

Objekt	Altersheim
Baujahr	1978
Kubatur	16'935 m ³
Versicherungs Nr.	468
Versicherungswert	CHF 15'533'489
Indexstand	1025
Schätzung vom	31. Oktober 2008
Schätzungsgrund	Revision

Grundstück

Topographie	nach Südwesten abfallend
Form	polygonal
Erschliessung	Vollständig erschlossen, Zufahrt für Fahrzeuge über Alte Landstrasse

Bauvorschriften (aktuelle Zonierung)

Bauzone	Zone für öffentliche Bauten
Nutzungsziffer (BMZ)	2.7m ³ /m ²
Gebäudehöhe max.	13.5 m

Umweltrisiken

Altlasten	Kein Eintrag in den öffentlich zugänglichen Registern. Aufgrund des Alters des Gebäudes ist nicht auszuschliessen, dass Materialien verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als problematisch eingestuft werden. Die Kosten für eine allfällige Altlastensanierung sind vom ermittelten Marktwert in Abzug zu bringen.
Naturgefahren	Die Gefahrenkartierung vom AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) weist das Gebiet der zu bewertenden Liegenschaft ohne Gefährdung (Hinweisbereich) aus.
Sendeanlage	Mobilfunksendeanlage in 100m Entfernung (Alte Landstrasse 101).

Marktdaten

Fahrländer Partner AG

Allgemeine Standortfaktoren	Zollikon ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'414'345 Einwohner (2020) und 638'904 Haushalte (2020). Die Gemeinde Zollikon selber hat 13'311 Einwohner (2020), verteilt auf 6'016 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 140 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 56.7% der Haushalte im Jahr 2019 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 25.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 18% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2020 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 1'141 Betriebe mit 5'902 Beschäftigten weist die Gemeinde Zollikon im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 49 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 160 Beschäftigten seit 2012. Von den 4'264 vollzeitäquivalenten Stellen sind 9.6 (0%) im 1. Sektor, 303.2 (7%) im Industrie- und 3'951 (93%) im Dienstleistungssektor.
Wohnflächenmarkt	Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2021) bei den EFH bei 33'052 CHF/m ² , bei den EWG bei 21'992 CHF/m ² , die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 377 CHF/m ² a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 5'115 - 6'540 CHF/m ² und für ein typisches MFH 6'970 - 8'880 CHF/m ² (EWG) bzw. 4'905 - 7'440 CHF/m ² (MWG).
Geschäftsflächenmarkt	Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2021) bei 335 CHF/m ² a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 465 CHF/m ² a.

Residualwert Basis Miete

Ausnützungsberechnung

Baumassenziffer	2.7 m ³ /m ²	
Grundstücksfläche	5'329 m ²	
Zulässige Ausnützung	14'388 m ³	anrechenbare Kubatur, oberirdisch
Konsumierte Ausnützung	14'380 m ³	anrechenbare Kubatur fiktives Projekt
Gebäudegrundfläche, geschätzt	1'284 m ²	

Hauptnutzfläche (HNF)

	anrechen- bar	GF m ²	Reduktions- faktor GF/HNF	NGF m ²	nutzbar	HNF m ²
UG, EH, Nebenräume	0%	1'600	0%	0	0%	0
UG	30%	385	75%	289	100%	289
EG	100%	1'284	75%	963	100%	963
1. OG	100%	1'284	77%	989	100%	989
2. OG	100%	1'284	77%	989	100%	989
DG/Attika	70%	899	77%	692	100%	692
Total Hauptnutzfläche					m²	3'922

Ertrag

		Stk.	CHF/Stk.	HNF m ²	CHF/m ² a	
UG	EH-Parkplätze	44	180			95'040
UG	Basteln/Lager	0	0			0
UG	Wohnen			289	300	86'700
EG	Wohnen			963	300	288'900
1. OG	Wohnen			989	300	296'700
2. OG	Wohnen			989	300	296'700
DG/Attika	Wohnen			692	300	207'600
				3'922	300	1'176'600
Total Mietwert						CHF 1'271'640
Ertragswert				Kap.Satz	3.5%	CHF 36'332'571

Baukosten (BKP 1 - 5)

Vorbereitung (in % BKP 2 - 4)		2%	17'362'000		347'240	
		m ³	CHF/m ³			
Rückbau	Vers. Nr. 468	16'935	50		846'750	
BKP 1 - Vorbereitung						CHF 1'194'000
		GF	Höhe	m ³	CHF/m ³	
UG	EH-Parkplätze	1300	2.80	3'640	650	2'366'000
UG	Keller/Technik	400	2.80	1'120	650	728'000
UG	Wohnen	385	2.80	1'078	950	1'024'100
EG	Wohnen	1284	2.80	3'595	950	3'415'250
1. OG	Wohnen	1284	2.80	3'595	950	3'415'250
2. OG	Wohnen	1284	2.80	3'595	950	3'415'250
DG/Attika	Wohnen	899	2.80	2'517	950	2'391'150
				19'140	875	16'755'000
BKP 2 - Gebäude						CHF 16'755'000

Residualwert Basis Miete

	<i>m²</i>	<i>CHF/m²</i>			
Umgebungsfläche	4'045	150	606'683		
BKP 4 - Umgebung				CHF	607'000
Nebenkosten (in % von BKP 2 - 4)	5%	17'362'000	868'100		
BKP 5 - Baunebenkosten				CHF	868'000
Total Baukosten BKP 1 - 5				CHF	19'424'000

Zusammenfassung

Ertragswert					36'332'571
Abzüglich Vermietungskosten	3.0%	36'332'571			-1'089'977
Abzüglich Baukosten					-19'424'000
Abzüglich Projektrisiko	10.0%	19'424'000			-1'942'400
Landwert vor Diskontierung	5'329 m ²	CHF/m ²	2'604		13'876'194
Landwert diskontiert	2.50%	3 J.	0.929	13'876'194	12'885'426
Temp. Minder-/Mehrertrag	3.50%	3 J.	2.802	300'000	840'000
Landrichtwert, gerundet	5'329 m²	CHF/m²	2'576		CHF 13'730'000

Erläuterungen

Diese Berechnungen beruhen auf einer fiktiven Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.7 m³/m² (Zone für öffentliche Bauten). Am vorliegenden Standort könnte bei einer Umzonung eine Neuüberbauung mit Alterswohnungen realisiert werden. Die Berechnung ergibt eine Richtgrösse für den Landwert. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer massgeblichen Veränderung dieses Richtwertes führen. Auch ist die Frage der Gestaltungsplanpflicht noch nicht geklärt.

Wir gehen von einer Projektierungsphase von 3 Jahren aus und diskontieren den Landwert über diesen Zeitraum. Für die Zwischennutzung setzen wir einen temporären Ertrag ein (aktuelle Mietzinseinnahmen).

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine weitere Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Unterirdische Leitungen oder Kanäle schränken die Bebaubarkeit nicht ein, respektive allfällige Kosten für eine Verlegung werden von der Betreiberin/Berechtigten übernommen.
4. Es wird die Regelbauweise ohne Zuschläge (z.B. Arealüberbauung) angewendet. Davon abweichende Mehr-, Minderausnutzungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmebewilligungen, Ausnutzungstransfer etc.) gelangen erst nach Vorliegen eines bau-reifen und bewilligungsfähigen Projektes zur Anwendung. An Arealüberbauungen werden in verschiedenen Bereichen höhere Anforderungen gestellt. In der Regel stehen dabei höhere Baukosten den Mehrerträgen gegenüber; somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
5. Das heute bestehende Gebäude kann problemlos abgerissen werden.

GF - Geschossfläche

NGF - Nettogeschossfläche

HNF - Hauptnutzfläche

Residualwert Basis Eigentum

Ausnützungsberechnung

Baumassenziffer	2.7 m ³ /m ²	
Grundstücksfläche	5'329 m ²	
Zulässige Ausnützung	14'388 m ³	anrechenbare Kubatur, oberirdisch
Konsumierte Ausnützung	14'380 m ³	anrechenbare Kubatur fiktives Projekt
Gebäudegrundfläche, geschätzt	1'284 m ²	

Hauptnutzfläche (HNF)

	anrechen- bar	GF m ²	Reduktions- faktor GF/HNF	NGF m ²	nutzbar	HNF m ²
UG, EH, Nebenräume	0%	1'600	0%	0	0%	0
UG	30%	385	75%	289	100%	289
EG	100%	1'284	75%	963	100%	963
1. OG	100%	1'284	77%	989	100%	989
2. OG	100%	1'284	77%	989	100%	989
DG/Attika	70%	899	77%	692	100%	692
Total Hauptnutzfläche					m²	3'922

Verkaufserlös

	Stk.	CHF/Stk.	HNF m ²	CHF/m ²	
UG	EH-Parkplätze	44	50'000		2'200'000
UG	Basteln/Lager	0	0		0
UG	Wohnen		289	15'000	4'335'000
EG	Wohnen		963	16'000	15'408'000
1. OG	Wohnen		989	17'000	16'813'000
2. OG	Wohnen		989	18'000	17'802'000
DG/Attika	Wohnen		692	19'000	13'148'000
			3'922	17'212	67'506'000
Total Verkaufserlös					CHF 69'706'000

Baukosten (BKP 1 - 5)

Vorbereitung (in % BKP 2 - 4)		2%	20'476'000		409'520	
Rückbau	Vers. Nr. 468	m ³	16'935	CHF/m ³	50	846'750
BKP 1 - Vorbereitung						CHF 1'256'000
UG	EH-Parkplätze	GF	1300	Höhe	m ³	CHF/m ³
UG	Keller/Technik		400		1'120	700
UG	Wohnen		385		1'078	1'150
EG	Wohnen		1284		3'595	1'150
1. OG	Wohnen		1284		3'595	1'150
2. OG	Wohnen		1284		3'595	1'150
DG/Attika	Wohnen		899		2'517	1'150
					19'140	1'038
BKP 2 - Gebäude						CHF 19'869'000

Residualwert Basis Eigentum

Umgebungsfläche	m ²	CHF/m ²	606'683		
BKP 4 - Umgebung				CHF	607'000
Nebenkosten (in % von BKP 2 - 4)	5%	20'476'000	1'023'800		
BKP 5 - Baunebenkosten				CHF	1'024'000
Total Baukosten BKP 1 - 5				CHF	22'756'000

Zusammenfassung

Verkaufserlös					69'706'000
Abzüglich Verkaufskosten ¹⁾	3.0%	69'706'000			-2'091'180
Abzüglich Baukosten					-22'756'000
Abzüglich Projektrisiko	10.0%	22'756'000			-2'275'600
Abzüglich Unsicherheit Verkaufserfolg ²⁾	5.0%	69'706'000			-3'485'300
Landwert vor Diskontierung	5'329 m ²	CHF/m ²	7'337		39'097'920
Landwert diskontiert	2.50%	3 J.	0.929	39'097'920	36'306'305
Temp. Minder-/Mehrertrag	3.50%	3 J.	2.802	300'000	840'000
Landrichtwert, gerundet	5'329 m²	CHF/m²	6'971		CHF 37'150'000

Erläuterungen

Diese Berechnungen beruhen auf einer fiktiven Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.7 m³/m² (Bauzone WG2.7). Am vorliegenden Standort könnte bei einer Umzonung eine Neuüberbauung mit Eigentumswohnungen realisiert werden. Die Berechnung ergibt eine Richtgrösse für den Landwert. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer massgeblichen Veränderung dieses Richtwertes führen. Auch ist die Frage der Gestaltungsplanpflicht noch nicht geklärt.

Wir gehen von einer Projektierungsphase von 3 Jahren aus und diskontieren den Landwert über diesen Zeitraum. Für die Zwischennutzung setzen wir einen temporären Ertrag ein (aktuelle Mietzinseinnahmen).

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine weitere Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Unterirdische Leitungen oder Kanäle schränken die Bebaubarkeit nicht ein, respektive allfällige Kosten für eine Verlegung werden von der Betreiberin/Berechtigten übernommen.
4. Es wird die Regelbauweise ohne Zuschläge (z.B. Arealüberbauung) angewendet. Davon abweichende Mehr-, Minderausnutzungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmebewilligungen, Ausnutzungstransfer etc.) gelangen erst nach Vorliegen eines bau-reifen und bewilligungsfähigen Projektes zur Anwendung. An Arealüberbauungen werden in verschiedenen Bereichen höhere Anforderungen gestellt. In der Regel stehen dabei höhere Baukosten den Mehrerträgen gegenüber; somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
5. Das heute bestehende Gebäude kann problemlos abgerissen werden.

GF - Geschossfläche

NGF - Nettogeschossfläche

HNF - Hauptnutzfläche

¹⁾ Notariats- und Grundbuchgebühren, Kosten für STWE-Begründung, -Reglement, Verkaufshonorar, Insertions- und Werbekosten, Diverses

²⁾ Marktrisiko Kaufpreisentwicklung/Vermarktungsdauer, Zwischenfinanzierung

Glossar

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 sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Begriff "Verkehrswert" ist dem Begriff "Marktwert" gleichzusetzen (Swiss Valuation Standard SVS, 2017). Um Missverständnisse mit der Verkehrswertmethode zu vermeiden und sich begrifflich in die internationale Lehre und Praxis einzuordnen, wird empfohlen auf den Begriff "Verkehrswert" zu verzichten.

Der Preis einer Immobilie hingegen ist der tatsächlich erzielte Erlös bei einem Kauf/Verkauf des Objektes. Er liegt zwischen den Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer, wird durch aktuelle Rahmenbedingungen und den Markt bestimmt und kann aufgrund besonderer Umstände vom geschätzten Wert abweichen.

Sach-/Real-Substanzwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Der Zeitwert der baulichen Anlagen entspricht dem Wiederbeschaffungswert oder den Reproduktionskosten für den Ersatz eines Gebäudes, abzüglich der Wertminderung. Diese 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.

Bei ertragswertorientierten Liegenschaften (Renditenobjekte) dient der Sachwert zur Berechnung des Erneuerungsfond.

Lageklasse

Gemäss BEK/SVIT wird der Landwert in % des Gesamtanlagewertes, BKP 0 - 5 (Sachwert) berechnet. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass bei vergleichbaren Objekten der Landwertanteil in einer bestimmten Relation steht zum Gesamtanlageneuwert und zum Mietwert der betreffenden Liegenschaft. Daraus resultiert ein relativer Landwert, welcher in Abhängigkeit zur Nutzung des Grundstückes, dem darauf erstellten Gebäude sowie der Standortqualität steht.

Ertragswert

Die klassische Ertragswertmethode basiert auf der Tatsache, dass der Wert einer Liegenschaft dem Barwert einer ewigen Rente entspricht. Der Ertragswert bestimmt sich durch Kapitalisierung des ihr zurechenbaren Mietwertes. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus einem Basiszinssatz (inkl. einem immobilienpezifischen Risikozuschlag) und den Zuschlägen für Bewirtschaftung und Rückstellungen (Betriebs-, Verwaltungskosten, Leerstands-/Mietzinsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Die Funktion des Kapitalzinssatzes, auch Basiszinssatz genannt, ist damit diejenige einer Vergleichsrendite mit Kapitalanlagen ähnlicher Risikostruktur oder mit anderen Immobilienanlagen am Stichtag.

DCF, Discounted Cash Flow Methode

Dynamische Ertragswertmethode (Zweiphasenmodell)

In einer 1. Phase (i.d.R. 10 Jahre) werden die jeweilig zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben berechnet und der daraus resultierende jährliche Nettoertrag auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Residualwert (Restwert) der Liegenschaft am Ende des Prognosehorizonts (2. Phase, i.d.R. ab 10. Jahr) errechnet sich aus dem Barwert einer ewigen Rente, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert wird. Die Summe sämtlicher diskontierter Nettoerträge ergibt den Netto-Barwert der Liegenschaft bzw. den diskontierten Cash Flow.

Barwert

Im Gegensatz zur klassischen Ertragswertmethode entspricht dieses Verfahren in ihrem Ansatz einer zeitlich befristeten Rente. Die Kosten für grosszyklische Erneuerungen werden nicht mittels jährlicher Rückstellungen, sondern als diskontierte Einmal-Aufwendungen berücksichtigt.

Konsumtiver Nutzwert

Ein konsumtiver Nutzwert ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Nutzen im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch subjektive Aspekte.

Referenzwertmethode

Diese Methode basiert auf statistischen Angaben effektiver Handänderungen. Als Ausgangswert wird der Median (50%-Quantil) gewählt; dieser Wert wird mit Zu- und Abschlägen angepasst.

Hedonische Methode

Die hedonische Immobilienbewertung basiert auf einem sogenannten "Preismodell", d.h. der Wert wird mittels einer statischen multiplen Regressionsanalyse aufgrund effektiver Immobilien-transaktionen bestimmt. Dabei liegen ihr eine grössere Anzahl von Eigenschaften (Makro-/Mikrolage und quantitative Objekteigenschaften) sowie erzielte Preise zu Grunde. Daraus wird der zu erwartende Marktpreis für das zu bewertende Objekt berechnet.

Residualwert/Rückwärtsrechnung

Die Residualwertmethode ist ein Landbewertungsmodell. Dieses Verfahren wird in der Regel im Rahmen von Projektentwicklungen angewendet. Zunächst wird der vorläufige Marktwert der fertiggestellten Immobilie mittels Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Anschluss werden alle für die Realisierung der Baumassnahmen erforderlichen Kosten, einschliesslich Finanzierungskosten und Risiko/Gewinn abgezogen. Daraus ergibt sich der maximal tragfähige Bodenwert (Residuum). Je nach Situation wird der Wert über die voraussichtliche Wartezeit bis zur Realisierung diskontiert (abgezinst).

Liebhaberwert

Ein Liebhaberwert beinhaltet neben wirtschaftlichen Beweggründen zusätzliche subjektive Aspekte, welcher der Einzelne individuell höher bewertet als die Mehrheit der Marktteilnehmer. Solche Liebhaberobjekte zeichnen sich beispielsweise aus durch erstklassige Lage, überdurchschnittliche architektonische Qualitäten, Werke berühmter Architekten, Prestige usw. Meistens ist dieser Wert rechnerisch nicht erfassbar und somit weitestgehend Ermessenssache. In einer Bewertung kann auf einen Liebhaberwert verwiesen werden. Im Marktwert sind jedoch Liebhaberwerte nicht oder nur beschränkt zu berücksichtigen.

Disclaimer

Auftrag

Der Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten.

Stichtag

Die Gültigkeit der Bewertung bezieht sich nur auf den jeweiligen Bewertungszweck und die vorgenommene Beurteilung am Stichtag. Der errechnete Wert kann durch Inkraftsetzung neuer Gesetze, durch Änderung der Konjunktur- und Wirtschaftslage, durch wertbeeinflussende Veränderungen am Objekt, etc. in kurzer Zeit erhebliche Abweichungen erfahren.

Informationen

Vorliegender Bewertungsbericht basiert auf den zur Verfügung gestellten oder über Dritte beschafften Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird.

Rauminhalt/Flächen

Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalt und Flächen werden als Basis für die Bewertung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nicht vorgenommen. Soweit nicht anders erwähnt, werden die SIA Normen 416 und d0165 angewendet.

Gesetzliche Anforderungen

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Schätzungsbericht nicht anders erwähnt.

Umweltrisiken/Altlasten

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe (z.B. Asbest, Polychlorierte Biphenyle PCB, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) erfolgten keine näheren Abklärungen. Objekte mit Baujahr vor 1990 haben ein erhöhtes Potential für Schadstoffvorkommen. Die grössten Risiken bestehen bei Gebäuden, die zwischen 1950 und 1980 errichtet bzw. umgebaut wurden. Auch sind mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. B. Naturgefahren, elektromagnetische Felder, Radon, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung sind Spezialgutachten zu erstellen. Entsprechende Kosten sind vom ermittelten Marktwert abzuziehen.

Zustand

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte aufgrund einer Kurzbeurteilung. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht beurteilt werden. Dem Schätzungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde.

Finanzierung/Transaktion

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.