

Bewertungsbericht

Heimfallentschädigung für Baurecht per 31.12.2024
Erlenweg 10 8700 Küsnacht



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Makrolage



Mikrolage

Realwert ohne Landanteil	CHF	2'740'000
Wertanteil aus Ertrag	CHF	1'284'000
Wertanteil aus Heimfall	CHF	777'000
Wert Heimfall 31.12.2024	CHF	2'060'000

Volketswil, 30. August 2022

Max Rindlisbacher MRICS Ri Immo AG

Neuwiesenstrasse 8, 8604 Volketswil
Tel 044 945 50 14
www.riimmo.ch

Bericht Nr. 2022.2401

Objekt-Daten

Adresse Erlenweg 10 8700 Küsnacht
Objektart Heimfallentschädigung für Baurecht

Gebäudeversicherung Vers. Summe CHF 4'930'000
Gebäude Nr. 3198 Im Baurecht bis 31.03.2037
Baujahr 1976
Volumen total 5'859 m³

Grundbuch

Gemeinde Küsnacht
Grundstück Nr. 10283 Im Baurecht bis 31.03.2037
Grundstück Fläche 3'375 m²
Gebäudegrundfläche 568 m² gemäss Grundbuch
Anmerkungen Anteil an Flurweg
Vormerkungen Vorkaufsrecht, Heimfallsrecht
Dienstbarkeiten Recht: Wegrecht
Lasten: Näherbaurecht, Benützungsrecht

Baurecht Baurecht gemäss ZKB Art 779, selbstständig und dauernd auf ursprünglich 3 Grundstücken (Kat. 6420, 8303, 6423) für die Erstellung einer Alterssiedlung mit 17 1-ZW, 6 2-ZW und 1 4-ZW sowie einem Garageanbau.
Dauer: 60 Jahre bis 31.03.2037
Baurechtszins: Basis: Anlagewert des Baulandes (nicht definiert)
Verzinsung: Zinssatz für 1. Hypothek der ZKB
Die ersten 10 Jahre ist kein Baurechtszins zu zahlen
Anpassung: Nach wirtschaftlichen Möglichkeiten des BR-Nehmers
Heimfall Netto-Anlagekosten und spätere wertvermehrnde Verbesserungen, abzüglich Gemeindebeiträge und eine angemessene Entwertung.
Mindestens das Kapital für die Rückzahlung der Hypotheken und das Genossenschaftskapital.

Beteiligung an den Kosten durch die Polit. Gemeinde Küsnacht Gemäss Vertrag wurden die Kosten wie folgt aufgeteilt:
- 1. Hypothek CHF 800'000
- Polit. Gemeinde à fonds perdu CHF 300'000
- Polit. Gemeinde zinsloses Darlehen CHF 600'000
- Ref. Kirchgemeinde à fonds perdu CHF 100'000
- Genossenschaftsanteile CHF 250'000
- Eigene Mittel CHF 305'000
Baukosten total CHF 2'355'000

Eigentümer gem GB Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht
Gartenstrasse 22 8700 Küsnacht

Unterlagen

GVZ-Police	27.04.2022
GB-Auszug	05.07.2022
Baurechtsvertrag	16.10.1975
Vertrag über finanzielle Beteiligung	undatiert
Kataster Plan	gis 11.07.2022
Mieterspiegel per 29.06.2022	29.06.2022
Zusammenstellung Anteile und Kapital	04.07.2022
Wertvermehrender Anteil an Baukosten	02.12.2021
Anhang Erfolgsrechnung mit BR-Zins	undatiert
Pläne UG, EG und 2.OG mit Erweiterungs-Projekt	30.11.2018

Auftrag

Bewertung im Hinblick auf frühzeitig vereinbarten Heimfall durch
Übernahme durch Gemeinde per 31.12.2024 (Bewertungsstichtag)

Auftraggeber

Albi Thrier Leiter Liegenschaften
Gemeindeverwaltung Küsnacht
Obere Dorfstr. 32 8700 Küsnacht

Aussen-Besichtigung mit (Wegen Covid nur aussen)

Frau Gertrud Kuhn 12.07.2022
Herren Reto Wyser, Hans-Peter Fehr

Beschreibung

Makrolage	Küsnacht (Bezirk Meilen) liegt am rechten Ufer des Zürichsees, ebenfalls zur Gemeinde gehören die Ortsteile Itschnach und Forch, 7 km Luftlinie bis Zürich; Einwohner: 14'794 (2021), seit 2011: plus 9.5 %; Beschäftigte: 6'460 (2019); Infrastruktur: mehrere Lebensmittelgeschäfte und Läden, Restaurants und Hotel, mehrere Ärzte, Privatklinik, Altersheime, mehrere Banken; Strand- und Hallenbad, Kunsteisbahn, Freizeit- und Sportanlagen; Schulen: Kindergarten, Primar-/Oberstufe/Kantonsschule, 2 Privatschulen; Steuerfuss: 75 % (2022) ohne Kirche Verkehrerschliessung: S-Bahn im ¼-Stdt-Takt, Fahrzeit bis Zürich: 12 Min., Bus bis Bellevue Zürich: Fahrzeit 17 Min., ab Forch S-Bahn im ¼-Stdt-Takt, Fahrzeit 22 Min., abends ½-Stdt-Takt, Kursschiff Zürichsee, Autobahn: A52 Forch
Mikrolage	Die Liegenschaft befindet sich ca. 90 m Luftlinie nordöstlich über der Bahnlinie und ca. 550 m südwestlich des Sportplatzes Heslibach, nahe zur Gemeindegrenze zu Erlenbach. Bahnhof Küsnacht ca. 1.5 km, Bahnhof Erlenbach ca. 550 m, Anschluss: Forchautostrasse A52 Zumikon ca. 5.5 km, A3 Zürich Wiedikon ca. 10 km
Objekt-Beschreibung	2 abgewinkelte, versetzt angeordnete Bauteile, nach West/Südwest orientiert, als 3-geschossiges Wohnhaus mit Laubengängen und 22 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen.
Konstruktion	Einstein-Mauerwerk, Teilbereiche (ohne Balkon- und Laubengang) mit nachträglich angebrachter Aussenwärmedämmung; Betonflachdecken. Flachdach Abdichtung bituminös verklebt, Wärmedämmung und begrünte Kiesschicht.
Ausbau-Beschreibung	Fenster Holz/Metall mit 2- oder 3-fach Isolierverglasung, Rafflamellenstoren und Rolladen; Heizung und Warmwasser mit Fernwärme (WRG Kläranlage) Radiatoren: Küchen (Chromstahlabdeckung) und Nasszellen in üblichem Mietwohnungsstandard aus der ursprünglichen Erstellungszeit. Bodenbeläge Textil, Kunststoff, Laminat, Parkett, Nasszellen Keramikplatten, kleiner Personenlift.
Zustand	2021 wurde vorwiegend die Gebäudehülle (Dach, teilweise Fassaden, Fenster, Türen, UG-Wände innen) für CHF 1.317 Mio umfassend saniert. Die Wohnungen sind innen seit Erstellung mehrheitlich ursprünglich, aber gut unterhalten, je nach Bedürfnissen wurden Bodenbeläge und einzelne Bauteile erneuert. Elektroinstallationen und Leitungen sind ebenfalls meist ursprünglich. Mittelfristig (~10 Jahre) ist mit einer Erneuerung des Ausbaus zu rechnen. Auf Grund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, das Materialien verwendet wurden, welche heute als Problematisch eingestuft werden.

Raumkonzept	UG: (teilw. freiliegend) separat zugänglicher Kellerraum (ex-Tankraum), Waschen, Trocknen, früher genutzter Bereich mit Warteraum, Badewanne und WC, Heizraum, Kellerräume, Bastelraum EG: Eingangshalle mit Vorraum, Laubengänge: 2 x 2-ZW 52 m², 4 x 1-ZW je 33 m², 1 x 2.5-ZW (2 x 1-ZW zusammengelegt 67 m², Gemeinschaftsraum mit Teeküche 36 m², Anbau mit Geräteraum und Garage 1.OG: 2 x 2-ZW 52 m², 4 x 1-ZW 33 m², 4-ZW ~90 m², 2.5-ZW 67 m² (2 x 1-ZW) 2.OG: 2-ZW 52 m², 5 x 1-ZW 33 m²
Umgebung	Zufahrt und Parkplatz mit Verbundsteinbelag, Grünflächen mit Bäumen und Bepflanzungen, gemeinsamer Aussensitzplatz
Grundbuch	Teilweise limitiertes (Bedingungen Heimfall) Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin. Die weiteren Einträge haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.
Baugesetz	3-geschossige Wohnzone, BMZ 2.4 m³/m² Die zulässige Baumasse beträgt 8'100 m³, vorhanden sind grob gerechnet ca. 5'400 m³
Altlasten/ Risiken	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte KbS Kein Eintrag in der Gefahrenkarte
Nutzung/ Vermietung	Die Liegenschaft ist vollständig vermietet. Wir gehen davon aus, dass für die noch verbleibende Restdauer des Baurechtsvertrages keine Anpassungen der Mieten möglich wäre (Reglement)
Gesamt- Beurteilung	Wohnliegenschaft im Baurecht mit mehrheitlich kleinen Wohnungen an ruhiger, sonniger Lage. Vor ca. einem Jahr wurde eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle vorgenommen. In gewissem Sinne hat diese Sanierung einen Einfluss auf die weitere Nutzung, sodass momentan ein grösserer Ersatzbau kaum zur Diskussion steht. Es kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig ebenfalls eine Innensanierung vorgenommen wird.

Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem relativen Landwert. Der Zustandswert richtet sich nach den Baukosten wie sie unter heutigen Bedingungen für dieses Objekt mit der wirtschaftlich bestmöglichen Nutzung anfallen würden. Der Landwert ist ein relativer Wert, er steht in Relation zur bestehenden Nutzung. Beim Baurecht ist der Landwert nicht Teil des Realwertes.

Berechnung

Realwert

Vers. Nr. 3198	Wohnüberbauung	5'859 m³	CHF	850	CHF	4'980'000		
	50%	Entwertung	Baujahr	1976		<u>CHF</u>	<u>2'490'000</u>	
							CHF	2'490'000
	Gebäudeneuwert / Gebäudezeitwert			total	CHF	4'980'000	CHF	2'490'000
	Umgebung und Baunebenkosten			ca. 10%			CHF	249'000
Grundstück	Kat. Nr. 10283	3'375 m²	CHF	0		im Baurecht	<u>CHF</u>	<u>0</u>
							CHF	2'739'000
	Realwert ohne Landanteil					gerundet	CHF	2'740'000

Berechnung der Rückstellung für Erneuerung

Gebäudeneuwert	aus Realwert	CHF	4'980'000		
Umfassende Erneuerung	(Annahme)	alle	35 Jahre		
Investitionen von Neuwert	(Annahme)		50%	CHF	2'490'000
Wertvermehrender Anteil	(Annahme)		35%		
Zinssatz für Berechnung	aus Ertragswert		2.25%		
Investition (nicht überwälzbarer Anteil)		CHF	1'618'500		
Rückstellungsfonds / Jahr		CHF	30'893	0.62% vom Neuwert	
Aufteilung Rohbau (Gebäudehülle) und Innenausbau			je 50%		

Wert des vorzeitig vereinbarten Heimfalls

Der Ertragswert einer Liegenschaft inkl. Land ist der kapitalisierte jährliche Mietwert oder Mietertrag, er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Die Berechnung erfolgt in der Regel nach der Netto-Methode mit Aufschlüsselung des Netto-Zinssatzes.

Beim Baurecht wird der Ertragswert aus zwei Ertragskomponenten berechnet. Der erste Teil besteht aus dem Barwert des jährlichen Mietwertes über die Restdauer des Baurechts sowie aus dem Betrag der über die Restdauer diskontierten Heimfallentschädigung, wie sie im Baurechtsvertrag festgelegt wurde. Die Restdauer berechnet sich aus der Zeit zwischen neu vereinbartem Heimfall und dem Baurechtsende im ursprünglichen Vertrag.

Der Abzug des aufgelaufenen Rückstellungsbedarfs beim Ertragswert berücksichtigt den Zustand der Liegenschaft. Der Zustand ist in der Heimfallentschädigung bereits berücksichtigt und muss somit nicht nochmals in Abzug gebracht werden.

Berechnung Ertragswert			HNF	/m²Jahr	Ø/Monat	/Jahr	
EG	4	1-ZW	33 m²	CHF 214	589	CHF 28'260	
	3	2-ZW	52 m²	CHF 188	815	CHF 29'340	
	1	2.5-ZW	67 m²	CHF 220	1226	CHF 14'712	
1.OG	4	1-ZW	33 m²	CHF 228	627	CHF 30'084	
	2	2-ZW	52 m²	CHF 205	890	CHF 21'360	
	1	2.5-ZW	67 m²	CHF 228	1271	CHF 15'252	
	1	4-ZW	90 m²	CHF 183	1372	CHF 16'464	
2.OG	5	1-ZW	33 m²	CHF 232	639	CHF 38'316	
	1	2-ZW	52 m²	CHF 205	890	CHF 10'680	
	22	Wohnungen		Mietzins /Monat CHF	17'039	CHF 204'468	
Aussen	Parkplätze	6 Stk.		CHF	50	CHF 3'600	
	Mietzinsen/-wert total			/Monat CHF	17'339	CHF 208'068	
Baurechtszins						CHF 21'094	
Mietzinsen/-wert total nach Abzug BR-Zins						CHF 186'974	
Ertragswert Anteil aus Restlaufzeit			RBW	12 Jahre	Bruttorendite	9.84%	CHF 1'284'000
Aufschlüsselung			Kostenanteile				CHF 186'974
Basiszins		2.25%	Bewirtschaftung	12.0%	Mietw.	24'968	
Liegensch. Risiko		0.25%	Leerst. Risiko	1.0%	Mietw.	2'081	
Mikro/Makro Standort		0.25%	Rückstellung	0.62%	Neuw	30'893	CHF 57'942
Nutzungskonzept		0.25%					CHF 129'032
Nettozinssatz		3.00%	RBW	12 Jahre	Faktor	9.9540	CHF 1'284'000
Aufgelaufener Rückstellungsbedarf			0 Jahre	2.25%	50%	30'893 ./. CHF	0
Ertragswert bereinigt							CHF 1'284'000

Anteil aus Heimfallentschädigung

Gemäss BR-Vertrag sind beim Heimfall die Netto-Anlagekosten und spätere wertvermehrende Verbesserungen, abzüglich Gemeindebeiträge mit Berücksichtigung einer angemessenen Entwertung zu berechnen. Zudem soll der Betrag mindestens dem Kapital für die Rückzahlung der Hypotheken und das Genossenschaftskapital betragen.

Baukosten gemäss Aufstellung						CHF	2'355'000
Polit. Gemeinde: à fonds perdu						CHF	300'000
Ref. Kirche: à fonds perdu						CHF	100'000
Grundlage 1: Wert für Heimfallentschädigung aus Investitionen						CHF	1'955'000
Restwert	Baujahr	1976	Bewertungszeitpunkt: 31.12.2024				
Anteil Rohbau	48 Jahre	70 Jahre	50%	Rest	16%	CHF	307'000
Anteil Innenausbau	48 Jahre	35 Jahre	50%			CHF	0
Investitionen 2021	Wertvermehrend		CHF 513'555				
Restwert	3 Jahre	35 Jahre	100%	Rest	91%	CHF	470'000
Wertanteil aus Investitionen						CHF	777'000
Wertanteil aus Investitionen und aus Ertragswertanteil Restlaufzeit						CHF	2'060'000

Kontrolle über zu rückzahlendes Kapital							
Genossenschaftsanteile Genossenschafter/Mieter						CHF	43'000
Generelles Genossenschaftskapital		Anteil	33%	von CHF	686'500	CHF	227'000
Hypothek	gemäss Aufstellung vom 04.07.2022					CHF	1'100'000
Summe des rückzahlbaren Kapitals						CHF	1'370'000

Beurteilung

Stärken	Schwächen
Ruhige und sonnige Lage Wärmeerzeugung mit Fernwärme von WRG der Kläranlage. Saniertes Dach und sanierte Gebäudehülle	
Chancen	Risiken
Das Grundstück hat noch zusätzliches Erweiterungspotenzial	Vor einem Jahr wurde eine vorwiegend wärmetechnische Sanierung vorgenommen, dadurch drängt sich mittelfristig eine Innensanierung fast auf. Die 1-Zimmer-Wohnungen sind in der Regel eher erschwert vermietbar. Wegen ihrer Grösse ist aber eine Nachfrage vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Wohnliegenschaft im Baurecht mit mehrheitlich kleinen Wohnungen an ruhiger, sonniger Lage. Vor ca. einem Jahr wurde eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle vorgenommen, was quasi eine Innensanierung zu Folge haben dürfte. Das gemäss Vertrag bis am 31.03.2037 laufende Baurecht soll in gegenseitigen Einvernehmen frühzeitig per 31.12.2024 aufgelöst werden.

Ohne zwischenzeitlichen Ertrag aus dem noch laufenden Baurechtsvertrag wäre die Vergütung beim Heimfall gemäss noch ausstehendem Kapital (Hypothek und Genossenschaftskapital) zu berechnen.

2021 wurden rund CHF 1.3 Mio für die Sanierung der Gebäudehülle investiert. Rechnet man mit 50% des Gebäudeneuwertes als Richtgrösse für eine umfassende Erneuerung nach rund 35 Jahren, so müssten in den nächsten Jahren nochmals mindestens CHF 1.2 Mio für die Sanierung der Innenbereiche investiert werden. Pro Wohnung ergeben sich so CHF 55'000, was eher am unteren Rand der Bandbreite für Sanierungskosten liegen dürfte.

Heimfallentschädigung per 31.12.2024

CHF 2'060'000

Haftungsbeschränkung

Dieser Schätzungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten.

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

Der Bericht ist nur im Original mit Originalunterschrift verbindlich.

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.

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

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, 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 Schätzungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

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



Luftaufnahme



Eingangshalle



Gemeinschaftsraum EG



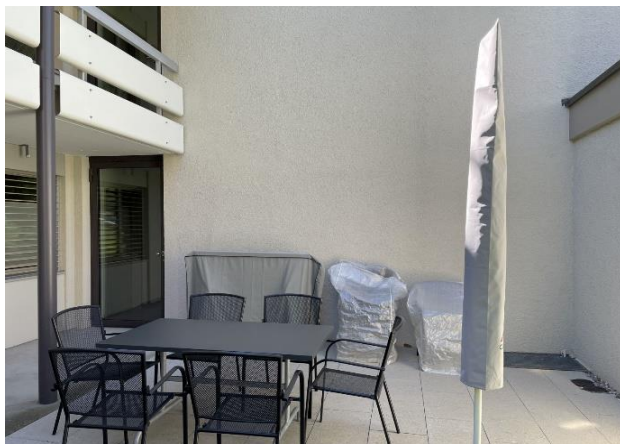
Wärmetauscher Fernwärme



Laubengang



Waschküche



Gemeinsamer Sitzplatz EG



Treppenhaus 2.OG



Küche 2-ZW



Nasszelle 2-ZW



Balkon 2-ZW



Nasszelle 1-ZW



Wohnen 2-ZW



Eingang/Küche 2-ZW (zwei 1-ZW zusammengelegt)



Wohnen 2-ZW (2x 1-ZW)