

Bewertungsbericht

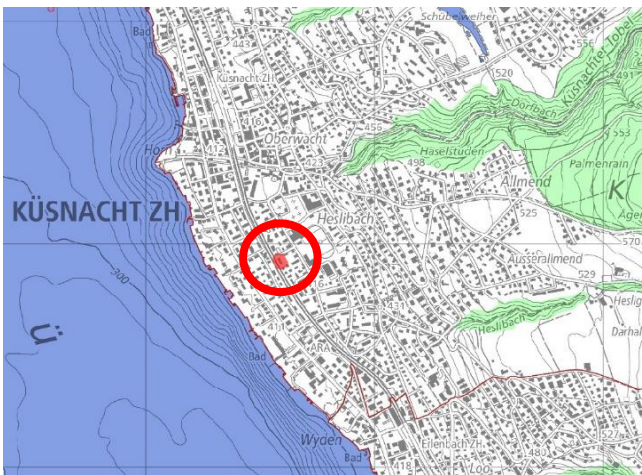
Mehrfamilienhaus
Uttingerstrasse 8 8700 Küsnacht



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Makrolage



Mikrolage

Realwert	CHF	4'380'000
Ertragswert	CHF	2'315'000
Marktwert (Fortführung)	CHF	2'320'000

(bei Weiternutzung mit reduzierten Mieten)

Volketswil, 19. September 2022

Max Rindlisbacher MRICS Ri Immo AG

Neuwiesenstrasse 8, 8604 Volketswil
Tel 044 945 50 14

Objekt-Daten

Adresse	Uttingerstrasse 8	8700 Küsnacht
Objektart	Mehrfamilienhaus	

Gebäudeversicherung	Vers. Summe	CHF 2'650'000
----------------------------	-------------	---------------

Gebäude Nr.	2728
Baujahr	1960
Volumen total	3'054 m ³

Grundbuch

Gemeinde	Küsnacht	
Grundstück Nr.	8176	
Grundstück Fläche	1'249 m ²	
Gebäudegrundfläche	281 m ²	gemäss Grundbuch
Anmerkungen	Keine	
Vormerkungen	Keine	
Dienstbarkeiten	Rechte und Lasten: Kanalisation, Näherpflanzungsrecht Last: Fuss- und Fahrwegrecht	

Eigentümer gem GB	Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht Gartenstrasse 22	8700 Küsnacht
-------------------	---	---------------

Unterlagen

GVZ-Police	26.01.2022
GB-Auszug	13.07.2022
Grundriss-Schemas EG/OG	24.07.2019
Ausnützungsberechnung Weber Oertli	23.09.2019
Mieterspiegel per 29.06.2022	29.06.2022

Auftrag	Bewertung für Erwerb der Liegenschaft mit Alterswohnungen
----------------	---

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

Besichtigung mit (1 Wohnung)	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 auf der Nordostseite der Bahnlinie, ca. 200 m Luftlinie westlich dem Sportplatz Heslibach, Bahnhof Küsnacht ca. 850 m, Bushaltestelle ca. 150 m, Forchautostrasse A52 Zumikon ca. 5.0 km, A3 Zürich Wiedikon ca. 10 km
Objekt-Beschreibung	Ein 1960 erstelltes Wohnhaus mit 3 Geschossen und mit nach Südwesten orientierten Laubengang-Wohnungen. Ursprünglich pro Geschoss 2 x 2-ZW und 4 x 1-ZW. Heute sind Wohnungen teilweise zusammengelegt.
Konstruktion	Einstein-Mauerwerk, Betonflachdecken. Flachdach Abdichtung bituminös verklebt, Kunststeintreppen. EG-Anbau als Vorraum nicht Flachdach.
Ausbau-Beschreibung	Fenster: Holz/Metall mit 2-fach Isolierverglasung, Rolladen; Heizung und Warmwasser mit Fernwärme (WRG Kläranlage), Radiatoren; Küchen mit Chromstahlabdeckungen, einfachen Geräten und weissen Fronten, Nasszellen mit Dusche und WC; Bodenbeläge mit Keramikplatten, Klötzliparkett und Kunststoff. Der Ausbau stammt mehrheitlich aus der ursprünglichen Erstellungszeit. Personenlift.
Zustand	Fenster und Balkontüren sind soweit ersichtlich ersetzt, Bodenbeläge wurden nach Bedarf erneuert. Eine umfassende Sanierung wurde bisher nicht vorgenommen. Die Einbaugeräte in den Küchen sollen demnächst ersetzt werden. Den Unterhaltsarbeiten wird generell nachgekommen. Wärmetechnisch genügt das Objekt den heutigen Anforderungen nur noch teilweise. Auf Grund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verwendet wurden, welche heute als problematisch eingestuft werden.
Raumkonzept	UG: Kellerräume, Waschen, Trocknen, ehem. Gemeinschaftsbad, Hobby EG: Eingangshalle, Laubengänge: 2 x 2-ZW 43 m², 4 x 1-ZW 28 m² 1.OG: 2 x 2-ZW 43 m², 4 x 1-ZW 28 m² 2.OG 2 x 2-ZW 43 m², 4 x 1-ZW 28 m²
Umgebung	Vorplatz und Gehweg mit Gartenplatten, Grünflächen mit Bäumen und Bepflanzungen, Nachbarschaft mit weiteren Wohnbauten. Die Liegenschaft verfügt über keine, bzw. nur sehr begrenzte Autoabstellmöglichkeiten
Grundbuch	Keine unüblichen Einträge, welche den Wert der Liegenschaft beeinflussen

Baugesetz	3-geschossige Wohnzone W3/2.75: BMZ 2.75 m ³ /m ² Es bestehen Ausnützungs-, bzw. Baumassenreserven (gem. Arch. 576 m ³), welche bei einem Ersatz- oder Anbau, bzw. einer Aufstockung zusätzlich genutzt werden könnten.
Altlasten/ Risiken	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte KbS Kein Eintrag in der Gefahrenkarte
Nutzung/ Vermietung	Die Liegenschaft ist vollständig für Alterswohnen vermietet. Wir gehen davon aus, dass weiterhin keine Anpassungen an Marktmieten angestrebt wird und die Mieten während der nächsten Jahre bis zu einer umfassenden Sanierung unverändert bleiben würden und danach angepasst würden.
Gesamt- Beurteilung	Wohnliegenschaft mit mehrheitlich kleinen Wohnungen an ordentlich gut erschlossener, sonniger Lage mit etwas Immissionen durch die Bahn. Die Liegenschaft ist seit ihrer Erstellung im Jahr 1960 mehrheitlich unverändert. Es wurden punktuell Bauteile wie z.B. Fenster ersetzt, bzw. verbessert. Mittelfristig kann von einer umfassenden Erneuerung oder allenfalls von einem Ersatzbau ausgegangen werden. Die Grundstücksgrösse beschränkt jedoch ein zweckmässiges Alterswohnenkonzept. Die Liegenschaft wäre auch für private Nutzer geeignet und könnte zukünftig bei einem Liegenschaftsgeschäft allenfalls als Realersatz in Frage kommen.

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. Vorliegend ist der Realwert berechnet, wie die Nutzung durch unabhängige Dritte mit Vermietung zu Marktmieten möglich wäre.

Berechnung

Realwert

Vers. Nr. 2728	Wohnüberbauung	3'054 m³	CHF	750	CHF	2'291'000		
	50%	Entwertung	Baujahr	1960	CHF	1'146'000		
							CHF	1'145'000
	Gebäudeneuwert / Gebäudezeitwert			total	CHF	2'291'000	CHF	1'145'000
	Umgebung und Baunebenkosten			ca. 10%			CHF	115'000
	Grundstück	Kat. Nr. 8176	1'249 m²	CHF	2'500		CHF	3'123'000
							CHF	4'383'000
	Realwert					gerundet	CHF	4'380'000

Berechnung der Rückstellung für Erneuerung

Gebäudeneuwert	aus Realwert	CHF	2'291'000	
Umfassende Erneuerung	(Annahme)	alle	35 Jahre	
Investitionen von Neuwert	(Annahme)	50%	CHF	1'145'500
Wertvermehrender Anteil	(Annahme)	45%		
Zinssatz für Berechnung	aus Ertragswert	2.25%		
Investition (nicht überwälzbarer Anteil)		CHF	630'025	
Rückstellungsfonds / Jahr		CHF	12'025	0.52% vom Neuwert
Aufteilung Rohbau (Gebäudehülle) und Innenausbau			je 50%	

Ertragswert

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. Dabei wird der aufgelaufene Rückstellungsbedarf berücksichtigt.

In der zweiten Berechnung gehen wir von einer Erneuerung in etwa 10 Jahren aus, mit Anpassung der Mieten nach erfolgten baulichen Massnahmen. Gemäss Berechnung Weber Oertli Architekten besteht eine Ausnützungsreserve von 576 m³, bzw. 20%. Wir übernehmen diesen Wert ebenfalls als vergrösserte Nutzfläche.

Die Bewertung erfolgt nach Kriterien der Vermietung von Alterswohnungen. Bei einer marktorientierten Vermietung wären die Mieten und allenfalls auch die Investitionen höher. Es würde ein höherer Wert resultieren.

Berechnung Ertragswert			HNF	/m²Jahr		Ø/Monat	/Jahr		
EG	1	1-ZW	28 m²	CHF	213	498	CHF	5'976	
	2	2-ZW	43 m²	CHF	194	695	CHF	16'668	
	1	4-ZW *)	84 m²	CHF	177	1242	CHF	14'904	
1.OG	1	1-ZW	28 m²	CHF	212	495	CHF	5'940	
	2	2-ZW	43 m²	CHF	188	674	CHF	16'164	
	1	2-ZW *)	56 m²	CHF	182	850	CHF	10'200	
2.OG	2	1-ZW	28 m²	CHF	178	415	CHF	9'960	
	2	2-ZW	43 m²	CHF	210	754	CHF	18'096	
	1	2-ZW *)	56 m²	CHF	169	789	CHF	9'468	
	14	Wohnungen	594 m²	Mietzins /Monat CHF		8'948	CHF	107'376	
	Aussen		Parkplätze	0 Stk.			CHF	0	
Mietzinsen/-wert total					/Monat CHF	8'948	CHF	107'376	
Ertragswert Anteil aus Restlaufzeit					Bruttorendite	4.64%	CHF	2'315'000	
Aufschlüsselung			Kostenanteile					CHF	107'376
Basiszins		2.25%	Bewirtschaftung	12.0%	Mietw.	12'885			
Liegensch. Risiko		0.25%	Leerst. Risiko	1.0%	Mietw.	1'074			
Mikro/Makro Standort		0.25%	Rückstellung	0.52%	Neuw	12'025	CHF	25'984	
Nutzungskonzept		0.25%					CHF	81'392	
Nettozinssatz		3.00%					CHF	2'713'000	
Aufgelaufener Rückstellungsbedarf			25 Jahre	2.25%	100%	12'025	./ CHF	398'000	
Ertragswert bereinigt							CHF	2'315'000	

Wert bei Sanierung und Erweiterung		HNF	/m²Jahr	Ø/Monat	/Jahr
Bestehende	Wohnungen	594 m²			
20% Erweiterung	Wohnungen	119 m²		(Wohnung 50 m²)	
Nach Sanieren/Erweitern	Wohnungen	713 m²	CHF 260	CHF 1'083	CHF 185'328
Mietzinsen/-wert total				/Monat CHF 15'444	CHF 185'328
Ertragswert nach Sanierung / Erweiterung			Bruttorendite	3.43%	CHF 5'410'000
Aufschlüsselung		Kostenanteile			CHF 185'328
Basiszins	2.25%	Bewirtschaftung	10.0%	Mietw.	10'738
Liegensch. Risiko	0.25%	Leerst. Risiko	1.0%	Mietw.	1'074
Mikro/Makro Standort	0.25%	Rückstellung	0.52%	Neuw	11'222
Nutzungskonzept	0.25%				CHF 23'034
Nettozinssatz	3.00%				CHF 162'294
					CHF 5'410'000
Sanierungskosten geschätzt		3'054 m³	CHF 500 /m³	1'527'000	
Kosten Erweiterung		20% 611 m³	1'000 /m³	611'000	
					./ CHF 2'138'000
Zwischenzeitlicher Minderertrag		9 Jahre	2.25%	CHF 77'952	./ CHF 768'000
Ertragsausfall während Bauzeit		1.5 Jahre	2.25%	CHF 107'376	./ CHF 162'000
Ertragswert heute im Hinblick auf Sanierung und Erweiterung					CHF 2'342'000

Beurteilung

Stärken	Schwächen
Sonnige, abgesehen von etwas Bahnlärm ruhige Lage.	Praktisch keine Parkierungsmöglichkeit auf dem Grundstück
Chancen	Risiken
	Das Grundstück ist für einen zweckmässigen Bau für Alterswohnen eher klein.

Gesamtbeurteilung

Ein 1960 erstelltes, mehrheitlich noch unverändertes Wohnhaus mit vereinzelt zusammengelegten Kleinwohnungen an sonniger, recht ruhiger Wohnlage mit etwas Immissionen der Bahnlinie.

Die Bewertung erfolgt nach Kriterien für die Vermietung von Alterswohnungen. Die Vergleichsrechnung mit einem noch angemessenen Mietzinsniveau nach Sanierung und Erweiterung führt zu einer vergleichbaren Werthöhe.

Bei einem Verkauf an private Eigentümer mit der Möglichkeit zum Erzielen einer marktkonformen Miete könnte ein weit höherer Preis erzielt werden. Mittels eines gut strukturierten Verkaufsprozesses kann in der Regel im freien Markt der beste Verkaufspreis erzielt werden.

Marktwert Weiternutzung mit Alteswohnen

CHF 2'320'000

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.

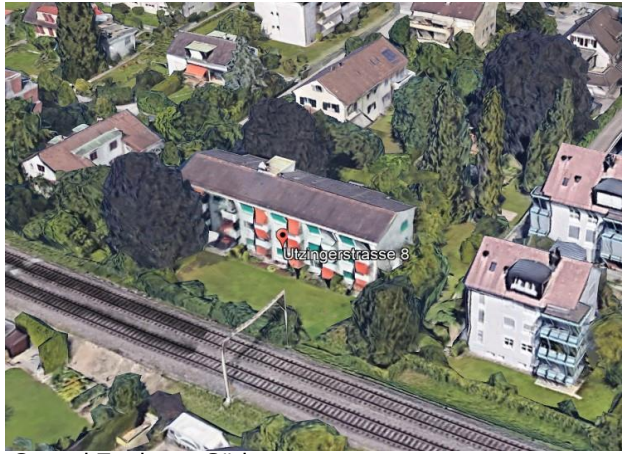
Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

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.



Google Earth von Süden



Eingang und Laubengänge



Küche



Nasszelle



Wohnen



Treppenhaus/Lift



Wärmetauscher Fernwärme



Trocknungsraum