

# Mehrwertermittlung Bandwies Süd Katasternummer: 7446, Rüti ZH

---

Zürich, 8. Juni 2023  
Bewertungsbericht

Gemeinde Rüti, Rüti



Projektnummer	120165.0004
Auftraggeber	Gemeinde Rüti Abteilung Bau Breitenhofstrasse 30 8630 Rüti (ZH) Schweiz
Kontaktperson	Sven Hegi, Leiter Bereich Hochbau
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	André Kägi / Michael Manach
Bearbeitung	Michael Manach
Zeitraum	April - Mai 2023

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 400-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 27 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Disclaimer	5
1.4	Erklärung Quantile	5
1.5	Bewertungsmethode	6
<b>2</b>	<b>Standortanalyse</b>	<b>7</b>
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage	9
<b>3</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>11</b>
3.1	Marktanalyse Mietwohnungen	11
3.2	Marktanalyse Büroflächen	12
3.3	Marktanalyse Verkaufsflächen	13
<b>4</b>	<b>Liegenschaft</b>	<b>14</b>
4.1	Parzelle, Katasternummer 7446	14
4.2	Objekt mit Gestaltungsplan Bandwies Süd	15
4.3	Objekt nach gültiger Bau- und Zonenordnung	15
<b>5</b>	<b>Landwertermittlung</b>	<b>17</b>
5.1	Marktwert nach Fertigstellung	17
5.2	Erstellungskosten	18
5.3	Landwert	19
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>20</b>
	<b>Anhang</b>	<b>21</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 7446, welche jüngst aus der Zusammenlegung der Parzellen Kat.-Nr. 6848 und 2512 entstanden ist. Sie umfasst eine Fläche 7'627 m<sup>2</sup> und liegt in der Zentrumszone.

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS) ist Eigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nrn. 4344 und 4355. Sie umfassen 8'715 m<sup>2</sup> resp. 1'464 m<sup>2</sup> und liegen ebenfalls in der Zentrumszone.

Nachdem im Februar 2020 die Stimmberechtigten der Gemeinde Rüti den öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» knapp abgelehnt haben, wurden in einer Bevölkerungsumfrage die Gründe gesucht. Insbesondere beim Verkehr und der Ausgestaltung des Zentrumsplatzes wurden Verbesserungen gewünscht.

Weil die GMOS auf ihren Parzellen einen Neubau plant und die erwähnten Anliegen der Bevölkerung nur in einem grösseren Kontext zufriedenstellend umgesetzt werden können, haben die Gemeinde und die GMOS ihre Planungen aufeinander abgestimmt und eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen.

Vertreten durch Herrn Hegi der Gemeinde Rüti wurde Wüest Partner beauftragt, den Mehrwert dieser beiden Baufelder zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt zum Stichtag 01.01.2024. Der Mehrwert wird anhand des residualen Landwerts ermittelt.

Es liegen zu beiden Perimetern Richtprojekte und Gestaltungspläne vor. Für die Mehrwertermittlung bedarf es den entsprechenden Bewertungen.

Die Mehrwertabgabe soll über einen städtebaulichen Vertrag abgegolten werden. Für das Areal «Bandwies Süd» wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits die entsprechende Vereinbarung getroffen, deren Grundidee in einen neuen Vertrag einfließen soll.

## 1.2 Grundlagen

Die Marktwertermittlung wurde auf Grundlage der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen und eigens recherchierten Informationen erstellt. Im Rahmen der Bewertung wurde das Grundstück am 4. April 2023 durch Michael Manach der Wüest Partner AG vor Ort besichtigt.

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt:

- Baurechtsvertrag Gemeinde Rüti – Credit Suisse Anlagestiftung (21 November 2019)
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Gemeinde Rüti ZH, Datum unbekannt)
- Medienmitteilung Kooperationsvereinbarung (Genossenschaft Migros Ostschweiz und Gemeinde Rüti ZH, März 2021)
- Genehmigung Gestaltungsplan (Gemeinde Rüti ZH, 27. August 2019)
- Nachanalyse Gestaltungsplan Bandwies Süd (gfs.bern, Juni 2020)
- Flyer Bandwies Süd (Gemeinde Rüti ZH, 6. Februar 2019)
- Wohnungsspiegel Bandwies Süd (SPPA Architekten, 22. März 2019)
- Grobkostenschätzung Bandwies Süd (PBK AG, 29. April 2019)

- Mehrwertausgleich CSA RES Residential – Gemeinde Rüti ( 24. September 2018)
- Berechnungsbeispiel Zielrendite (allco, 12. März 2019)
- Vertrag Mehrwertausgleich Areal Bandwies Süd (Gemeinde Rüti ZH, 28. November 2019)
- Weisung Vertrag über Mehrwertausgleich Bandwies Süd (Quelle und Datum unbekannt)

### 1.3 Disclaimer

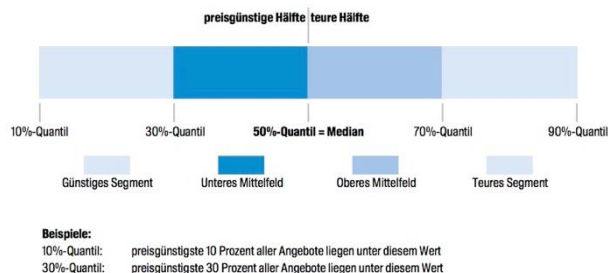
Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

### 1.4 Erklärung Quantile

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» und «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d.h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50%-Quantil markiert die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



Erklärung Quantile

Quelle: Wüest Partner  
Stand: April 2023

## 1.5 Bewertungsmethode

Der Mehrwert wird in der Regel aus der Differenz zwischen dem Marktwert des Landes gemäss heutiger BZO und mit Gestaltungsplan per Stichtag Rechtskraft ermittelt.

Für die Wertermittlung der jeweiligen Landwerte schlägt Wüest Partner die Residualwertmethode vor. Diese geht davon aus, dass der zukünftige Ertragswert (Jahresmietpotenzial kapitalisiert mit einem marktgerechten Zinssatz) dem Marktwert per Fertigstellung entsprechen. Innerhalb einer Rückwärtsrechnung werden davon die entsprechenden Investitionen (Erstellungskosten, Kapitalkosten) sowie die Projektrisiken zum Bewertungszeitpunkt abgezogen, um als Ergebnis den Residualwert (Restwert resp. Landwert) zu erhalten. Die Höhe des Risikos wird dabei je nach Standort, Nutzung, Marktsituation und Motivation des Eigentümers oder Kaufinteressenten individuell angepasst. Die Kapitalkosten für den Grundstückserwerb und die Erstellungskosten werden über den Zeitraum der Planungs- und Bauzeit mit einem marktgerechten Zinssatz diskontiert.

Bei Parzelle Kat.-Nr. 4344 könnte der Wert der bestehenden Baute angerechnet werden. Diese Methode wird aber lediglich bei kleinen Veränderungen beziehungsweise Wertzuwachsen verwendet. Wüest Partner geht aufgrund des projektierten Abrisses des Bestandsgebäudes davon aus, dass auch in diesem Fall die Residualwertmethode anzuwenden ist.

### **Landwert gemäss heutiger BZO:**

Auf Basis der aktuellen Baugesetzgebung wird der Landwert der maximal möglichen Bebauung ermittelt. Aufgrund der Arealgrösse ist eine erhöhte Nutzung dank eines Arealbonus möglich. Um diesen Bonus zu erlangen sind zusätzliche Qualitäten erforderlich.

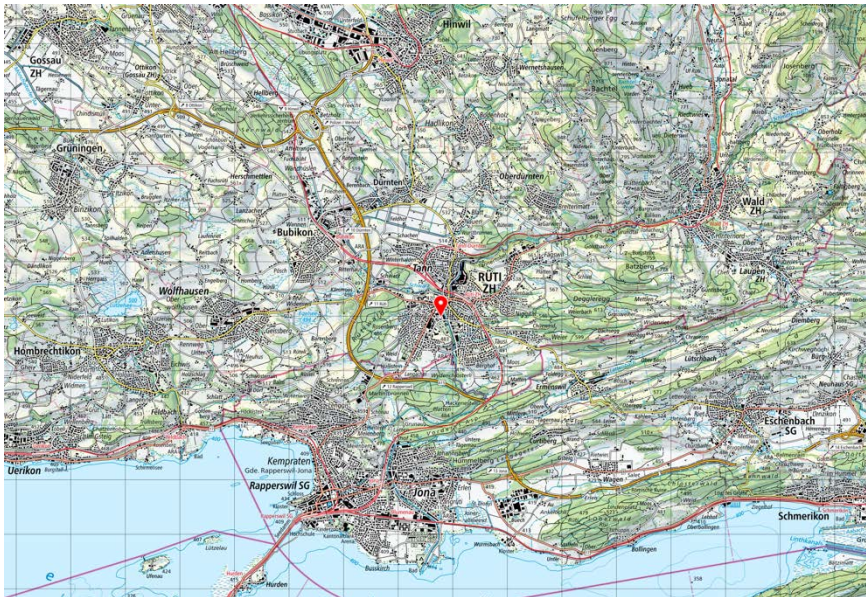
Der Landwert wird anhand der oben beschriebenen Residualwertmethode ermittelt.

### **Landwert mit Gestaltungsplan:**

Der Landwert mit Gestaltungsplan wird anhand der von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellten Richtprojekte kalkuliert per Stichtag der rechtskräftigen Gültigkeit des Gestaltungsplans, ebenfalls mit der Residualwertmethode. Zusätzlich müssen von diesem Landwert noch die zusätzlich aufgelaufenen Planungskosten für das Sonderverfahren in Abzug gebracht werden, welche ebenfalls Gegenstand der Diskussion sein werden.

## 2 Standortanalyse

### 2.1 Makrolage



Makrolagekarte Rüti ZH

Quelle: map.geo.admin.ch  
Stand: April 2023

Die Gemeinde Rüti ist eine Kleinstadt im Zürcher Oberland und zählt 12'641 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: 3.8 %). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Rüti im Jahr 2019 bei 29.1 % (Schweiz: 33.4 %). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 40.3 % (Schweiz: 37.3 %).

In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Rüti leben 76'547 respektive 306'419 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: 421'878 respektive 710'680 Personen).

Von Rüti aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 642'566 Einwohner und 295'121 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'670'468 Einwohner und 1'210'514 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 135'828 Einwohner und 65'769 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2020 3'723, wovon 65.2 % im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.5 %). Seit 2017 ist die Anzahl der in Rüti Beschäftigten um 2.6 % gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. In der Gemeinde Rüti hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 2.5 % abgenommen auf 816 Arbeitsstätten im Jahr 2020.

#### Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 223 pro m<sup>2</sup> und Jahr, 17.4 % über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten

MLI Markt- & Standortinformationen

Quelle: Wüest Partner, BfS  
Stand: April 2023

fünf Jahre mit 1.5 % im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.9 %. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.4 % (Schweiz: 4.7 %).

In Rüti gibt es total 6'029 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 59.8 %. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 64 neue Wohnungen gebaut, was 1.4 % des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3 %).

### **Büronutzungen**

In Rüti liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 181 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 221 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

In der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti gibt es insgesamt ca. 190'000 m<sup>2</sup> Bürofläche (davon 66'000 m<sup>2</sup> in Rüti). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

### **Verkaufsnutzungen**

In Rüti liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Verkaufsflächen bei CHF 215 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 237 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

In der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti gibt es insgesamt ca. 314'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 41'000 m<sup>2</sup> in Rüti). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 6.6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung, mehr als im Schweizer Durchschnitt (4.2 m<sup>2</sup> pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

### **Fazit**

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Rüti als Ort mit sehr guter Standortqualität für Mietwohnungen (4.5 Punkte), sehr guter Standortqualität für Büronutzungen (4.2 Punkte) und sehr guter Standortqualität für Verkaufsflächen (4.3 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Rüti kaum verändert um 0.2 Punkte. Jenes für Büroflächen hat sich nicht verändert. Jenes für Verkaufsflächen hat sich kaum verändert um 0.1 Punkte.

### Einschätzung Makrolage

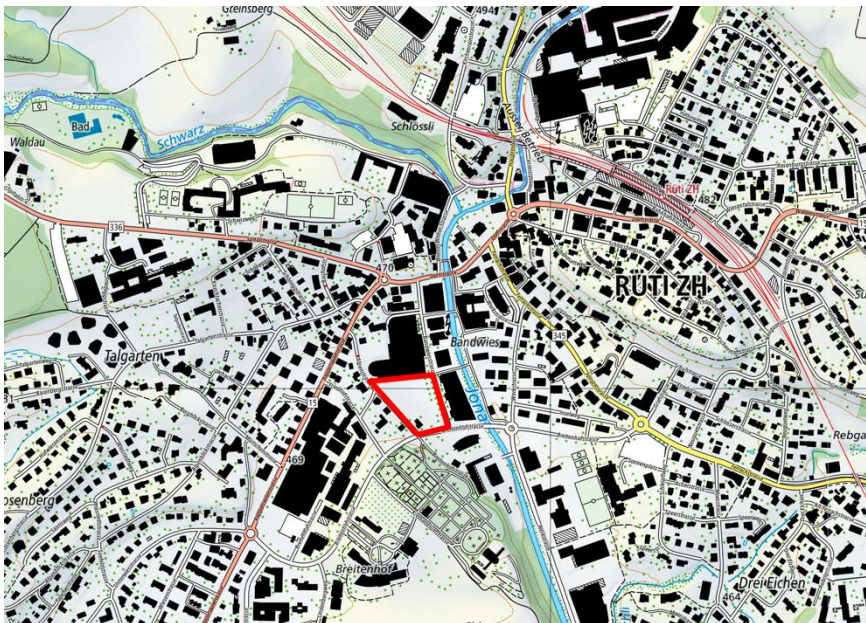
	Sehr schlecht	Durchschnittlich	Sehr gut
	--	±	++
<b>Standortfaktoren</b>			
Erreichbarkeit			+
Infrastruktur			+
Demografie		±	+
Arbeitsplätze		±	+
Gemeindetyp			+
Steuerbelastung		±	+
<b>Immobilienmarktfaktoren</b>			
Baumarkt und Bautätigkeit		±	
Bestandesstruktur			+
Angebots- und Transaktionsmarkt			+
Leerstandsrisiko		±	+
Preisentwicklung			+
Präsenz institutioneller Anleger			+

█ Gesamtrating

Makrolagerating Rüti ZH

Quelle: Wüest Partner  
Stand: April 2023

## 2.2 Mikrolage



Mikrolagekarte «Bandwies Süd», Rüti ZH

Quelle: map.geo.admin.ch  
Bearbeitung: Wüest Partner  
Stand: April 2023

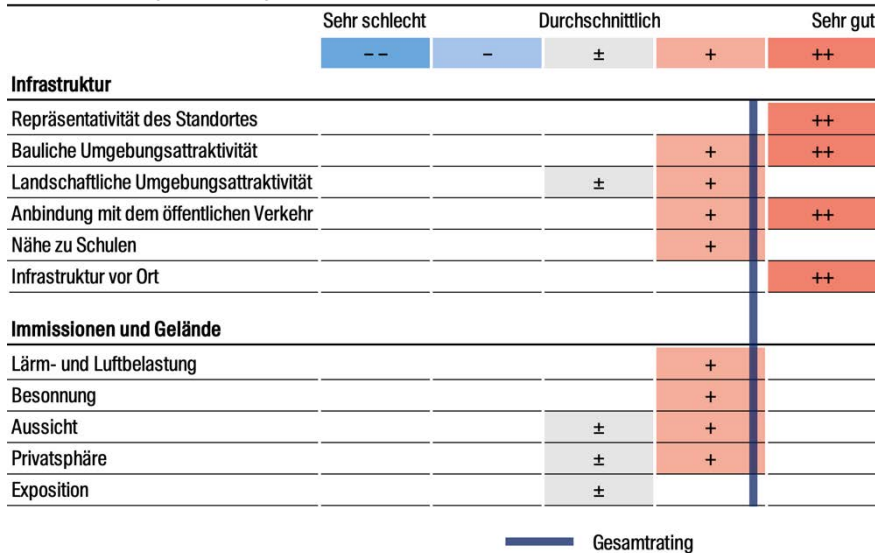
Die Überbauung an der Bandwiesstrasse befindet sich in der Zentrumszone im Zentrum der Gemeinde Rüti, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen / Kindergärten sind rund 500 Meter entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Restaurants und Cafés laden ebenfalls zum Verweilen ein. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 450 Metern. Pendler profitieren von der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die nächste ÖV-Haltestelle (Rüti ZH, Bandwies) wird alle 15 Minuten bedient und der Bahnhof Rüti ist in nur 3 Minuten zu erreichen. Von dort aus sind wichtige Ziele

wie Zürich HB (30 Minuten), Rapperswil (7 Minuten), und Uster (15 Minuten), schnell und unkompliziert erreichbar.

Dem Individualverkehr werden mit einer Tiefgarage ausreichend Parkgelegenheiten geboten. Die Autobahn A15 (Oberlandautobahn) ist innert 4 Minuten über die Ausfahrt Rüti oder Rapperswil erreichbar.

Insgesamt bietet Rüti eine gut ausgebaute Infrastruktur und ist somit ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort für Pendler und Menschen, die eine ruhige Umgebung mit allen nötigen Annehmlichkeiten suchen. Durch die Überbauung soll die Bandwiesenstrasse eine Aufwertung erfahren was insbesondere durch die Erstellung eines öffentlichen Begegnungsraumes mittig der Bandwiesstrasse unterstützt wird.

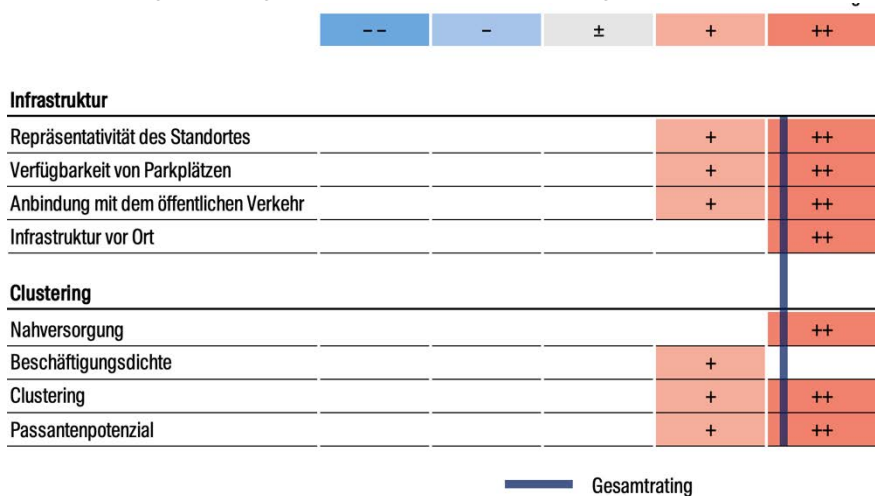
### Einschätzung Mikrolage Wohnen



Mikrolage Wohnen im Vergleich zur Gemeinde

Quelle: Wüest Partner  
Stand: April 2023

### Einschätzung Mikrolage Büro- und Verkaufsnutzung



Mikrolage Büro- und Verkaufsnutzung im Vergleich zur Gemeinde

Quelle: Wüest Partner  
Stand: April 2023

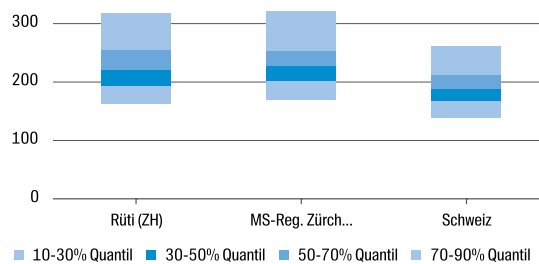
Zusammengefasst schätzt Wüest Partner die Mikrolage als «sehr gut» ein. Für Wohnen nachteilig wirkt vor allem die Lärmbelastung der umliegenden Strassen und durch die zentrale Lage bedingt die exponierte Lage und wenig Grünraum.

## 3 Marktanalyse

### 3.1 Marktanalyse Mietwohnungen

In Rüti gibt es total 6'029 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 59.8 %. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 64 neue Wohnungen gebaut, was 1.4 % des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3 %).

Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)

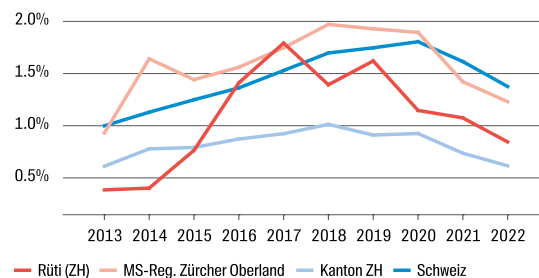


	Rüti (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	319	328	263
70% Quantil	256	260	214
50% Quantil	223	232	190
30% Quantil	194	207	167
10% Quantil	162	174	139

Die mittlere Miete (netto) für Mietwohnungen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 223 pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit nur wenig unter der mittleren Miete des Zürcher Oberlands. Die durchschnittliche Miete in Rüti liegt rund 17 % über dem Schweizerischen Durchschnitt von CHF 190 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 256 pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit rund 20 % über dem nationalen Niveau.

Gesamt: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand



Die Leerstandsquote von Mietwohnungen bezogen auf den Bestand beträgt Ende 2022 unter 1 %, was einem Rückgang von rund einem Prozent, im Vergleich zum vorangegangenen Quartal entspricht. Im gleichen Zeitraum lag die nationale Leerstandsquote für Mietwohnungen bei knapp 1.5.

Die tiefe Leerstandsquote deutet auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rüti hin. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Absorption von Wohnungen nach der Erstellung schnell geschieht. Allerdings ist die durchschnittliche Neubaurate in Rüti bedeutend tiefer. Durch einen eine Absprache mit der

Preisspektren für Mietwohnungen in der Gemeinde Rüti, dem Zürcher Oberland und der Schweiz

Quelle: Wüest Partner, MLI  
Stand: April 2023

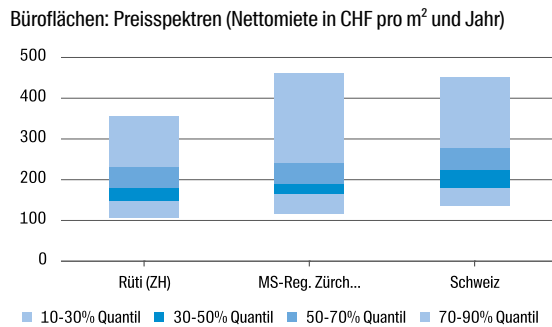
Leerstandsquote Mietwohnungen

Quelle: Wüest Partner, BfS Baustatistik  
Stand: April 2023

Gemeinde Rüti (Eigentümer Parzelle 7446 im Süden) könnte einem Überangebot an Wohnraum entgegengewirkt werden.

### 3.2 Marktanalyse Büroflächen

In der Gemeinde Rüti gibt es insgesamt ca. 66'000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.



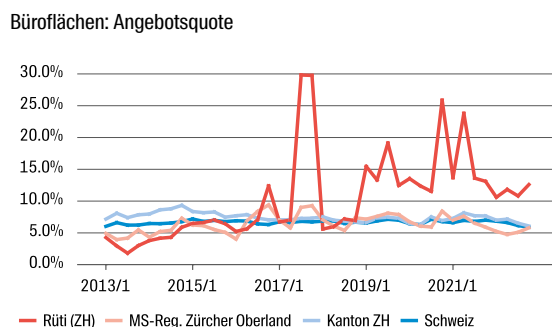
Preisspektren für Büroflächen in der Gemeinde Rüti, dem Zürcher Oberland und der Schweiz

Quelle: Wüest Partner, MLI  
Stand: April 2023

	Rüti (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	356	462	452
70% Quantil	232	243	280
50% Quantil	179	190	224
30% Quantil	149	166	181
10% Quantil	106	116	135

Die mittlere Miete (netto) für Büroflächen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 181 pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit rund 5 % unter der mittleren Miete des Zürcher Oberland. Die durchschnittliche Miete in Rüti liegt rund 20 % unter dem Schweizerischen Durchschnitt von CHF 221 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 235 pro m<sup>2</sup> und Jahr, was ebenfalls unter dem nationalen Niveau liegt.



Angebotsquote Büroflächen

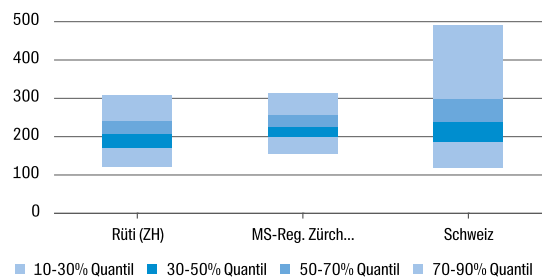
Quelle: Wüest Partner, BfS  
Baustatistik  
Stand: April 2023

Die Angebotsquote für Büroflächen ist in Rüti schon seit mehreren Jahren über dem nationalen Niveau. Bezogen auf den Bestand beträgt diese Ende 2022 12.6 %, was einer Zunahme von rund 2 %, im Vergleich zum vorangegangenen Quartal entspricht. Im gleichen Zeitraum lag die nationale Angebotsquote für Büroflächen bei 5.9 %, respektive bei 6.2 %.

### 3.3 Marktanalyse Verkaufsflächen

In der Gemeinde Rüti gibt es insgesamt ca. 41'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Pro Einwohner der Gemeinde stehen somit 3.5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung, weniger als im Schweizer Durchschnitt (4.2 m<sup>2</sup> pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti die Neubauminvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Verkaufsflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



Preisspektren für Verkaufsflächen in der Gemeinde Rüti, dem Zürcher Oberland und der Schweiz

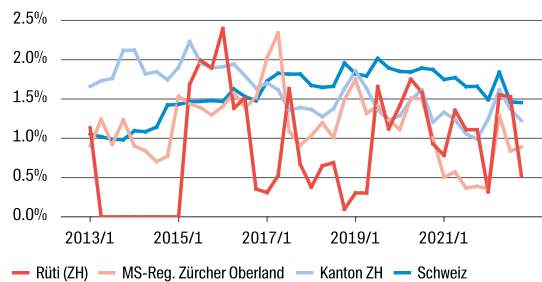
Quelle: Wüest Partner, MLI  
Stand: April 2023

	Rüti (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob.	Schweiz
90% Quantil	309	315	492
70% Quantil	243	258	300
50% Quantil	208	225	238
30% Quantil	170	199	186
10% Quantil	123	156	120

Die mittlere Miete (netto) für Verkaufsflächen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 215 pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit rund 3 % unter der mittleren Miete des Zürcher Oberland. Die durchschnittliche Miete in Rüti liegt rund 10 % unter dem Schweizerischen Durchschnitt von CHF 237 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 251 pro m<sup>2</sup> und Jahr, was rund 15 % unter dem nationalen Niveau liegt.

Verkaufsflächen: Angebotsquote



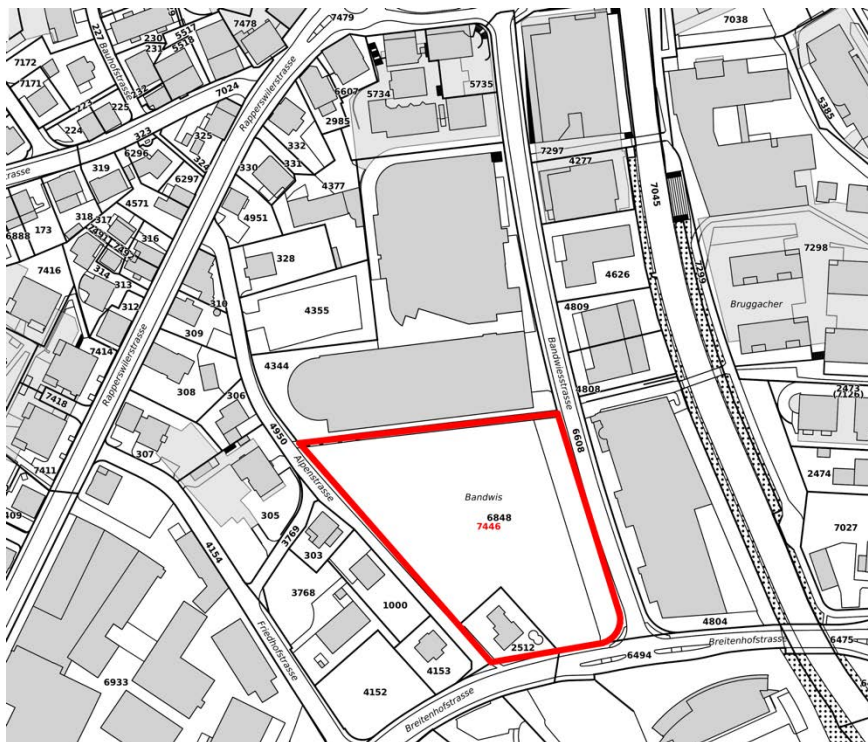
Angebotsquote Verkaufsflächen

Quelle: Wüest Partner, BfS  
Baustatistik  
Stand: April 2023

Die Angebotsquote für Verkaufsflächen ist in Rüti schon seit mehreren Jahren über dem nationalen Niveau. Bezogen auf den Bestand beträgt diese Ende 2022 0.5 %, was einem Rückgang von rund einem Prozent, im Vergleich zum Vorangegangenen Quartal entspricht. Im gleichen Zeitraum lag die Nationale Angebotsquote für Verkaufsflächen bei 1.5 %.

## 4 Liegenschaft

### 4.1 Parzelle, Katasternummer 7446



Katasterplan

Quelle: GIS Kanton Zürich  
Stand: April 2023

Die Liegenschaft befindet sich in der Zentrumszone der Gemeinde Rüti. Die Fläche des Grundstücks beträgt 7'627 m<sup>2</sup>. Nördlich und östlich liegende Grundstücke liegen ebenfalls in der Zentrumszone, östlich befindet sich eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und südlich befindet sich eine Zone für öffentliche Bauten.

#### Grundstück

Kat.-Nr. 7446	Bandwies Süd	7'627 m <sup>2</sup>
Bauzone	Zentrumszone (Z)	7'627 m <sup>2</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe III	
Alllastenkataster	keine Eintragungen	
Denkmalschutz	keine Eintragungen	
Dienstbarkeiten	- (L) Grenz- und Näherbaurecht - (R) Näherbaurecht	
Anmerkungen	- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Minderwertservers	

Wüest Partner schätzt die Anmerkungen und die Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung als nicht wertrelevant ein.

## 4.2 Objekt mit Gestaltungsplan Bandwies Süd



Visualisierung Bandwies Süd

Quelle: SPPA Architekten  
Stand: Datum unbekannt

Die Parzelle der geplanten Überbauung Bandwies Süd ist heute weitestgehend leer. Einzig im Südwesten befindet sich ein Einfamilienhaus, welches der Überbauung weichen wird.

Die Überbauung verfügt über mehrere Baukörper. Entlang der Bandwiesstrasse wird der längliche Bau als Abschirmung für die drei dahinter liegenden Punktbauten dienen. Im länglichen strassennahem Gebäude werden im Erd- und ersten Obergeschoss Verkaufs- beziehungsweise Büroflächen situiert. Die vier darüberliegenden Geschosse beinhalten Wohnungen. Die Punktbauten sind vollumfänglich dem Wohnen zugeschrieben. Insgesamt werden 126 Wohnungen in dieser Überbauung erstellt.

Für die Bewertung wurden die Flächen aus dem Wohnungsspiegel herausgelesen. Daraus ergab sich folgendes Flächengerüst:

<b>Flächengerüst</b>	
Wohnfläche	9'683 m <sup>2</sup>
Bürofläche	1'591 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	834 m <sup>2</sup>
Lager	156 m <sup>2</sup>
Nebennutzung Wohnen	60 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>12'324 m<sup>2</sup></b>
Einstellplätze	143 Stück

Flächengerüst gemäss Wettbewerbsunterlagen

## 4.3 Objekt nach gültiger Bau- und Zonenordnung

Für die Berechnung des Mehrwerts bedarf es einer Ermittlung des Landwertes gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Dabei wird der Wert mit der maximalen Bebaubarkeit nach geltenden Baupolizeilichen Vorgaben ermittelt. Dabei wird berücksichtigt, dass in der Zentrumszone bei einer Grundstücksfläche von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> eine Arealüberbauung ermöglicht wird, wodurch die

Ausnützung von 1.0 um 30 % erhöht werden darf. Somit ist eine Ausnützung von 1.3 erlaubt. Die Fläche darf in fünf Vollgeschossen realisiert werden.

Für die Berechnung wird ein fiktives Projekt mit einem ähnlichen Nutzungsmix angenommen. Es wird lediglich die Nutzfläche auf die erlaubte Ausnützung und Geschosszahl der Zone angepasst.

Im vorliegenden Fall entsteht daraus folgendes Flächengerüst:

**Flächengerüst**

Wohnfläche	6'995 m <sup>2</sup>
Bürofläche	965 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	565 m <sup>2</sup>
Lager	100 m <sup>2</sup>
Nebennutzung Wohnen	60 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8'685 m<sup>2</sup></b>
Einstellplätze	100 Stück

Flächengerüst Projekt nach  
aktueller BZO

## 5 Landwertermittlung

Die Landwertermittlung basiert auf der Residualwertmethode.

Zunächst wird das Projekt nach Fertigstellung bewertet, der Projektwert errechnet sich durch die kapitalisierten Nettoerträge. Dafür wird das Ertragspotenzial, die Ertragsausfälle und die Betriebs- und Unterhaltskosten separat eingeschätzt.

Nach Ermittlung des Marktwerts nach Fertigstellung werden die Baukosten geschätzt und vom Wert abgezogen, wodurch der Landwert in dieser Berechnung resultiert.

### 5.1 Marktwert nach Fertigstellung

#### Erträge:

Das jährliche Mietpotenzial pro m<sup>2</sup> wurde für das Wettbewerbsprojekt, sowie das fiktive Projekt auf das gleiche Niveau geschätzt. Daraus ergeben sich die folgenden Soll-Erträge pro Projekt.

#### **Mietpotenzial pro Jahr**

	Preis pro Einheit	Total Projekt Bandwies Süd	Total Projekt BZO
Wohnfläche	CHF 290 / m <sup>2</sup> a	CHF 2'789'400 p.a.	CHF 2'030'700 p.a.
Bürofläche	CHF 205 / m <sup>2</sup> a	CHF 325'960 p.a.	CHF 197'500 p.a.
Verkaufsfläche	CHF 230 / m <sup>2</sup> a	CHF 191'820 p.a.	CHF 129'950 p.a.
Lager	CHF 100 / m <sup>2</sup> a	CHF 16'194 p.a.	CHF 10'000 p.a.
Nebennutzung Wohnen	CHF 0 / m <sup>2</sup> a	CHF 0 p.a.	CHF 0 p.a.
Einstellplätze	CHF 150 / Monat	CHF 257'400 p.a.	CHF 180'000 p.a.
<b>Total</b>		<b>CHF 3'580'774 p.a.</b>	<b>CHF 2'548'150 p.a.</b>

Mietzinspotenzial

Mit durchschnittlich CHF 289 pro m<sup>2</sup> und Jahr für Wohnflächen liegen die Preise in Rüti im 80 % Quantil. Die Büroflächen liegen mit durchschnittlich CHF 205 pro m<sup>2</sup> und Jahr leicht unter dem 60 % Quantil. Die Verkaufsflächen liegen mit durchschnittlich CHF 230 pro m<sup>2</sup> und Jahr im 65 % Quantil.

Bei den Wohnungen gilt zu beachten, dass sie kompakt geschnitten sind, wodurch höhere Preise pro m<sup>2</sup> veranlagt werden.

Das Areal Bandwies Süd ist auf die Wohnnutzung ausgelegt. Mit dem benachbarten Migros-Einkaufszentrum, dem Coop sowie weiteren Geschäften an einer künftig aufgewerteten Bandwiesstrasse ist die Lage für Verkaufs- und Büroflächen gut, die Nachfrage nach Flächen, wie man es in vielen mittelgrossen Regionalzentren sieht, dürfte aber überschaubar sein. Und es fehlt der Frequenzbringer und Ankermieter, wie im benachbarten Einkaufszentrum. Aus diesem Grund wird ein Fokus darauf gelegt, Mieter zu finden, welche das Areal aufwerten. Die Mietpreise werden daher eher moderat festgelegt.

#### Ertragsausfälle und Kosten:

Bei der Bewertung von Büro- und Verkaufsflächen sowie Einstellplätzen wird ein Sockelleerstand von 5 % berücksichtigt, während für Wohnflächen ein Leerstand von 3 % einkalkuliert wird. Zusätzlich zu den Leerständen werden auch Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in den Bewertungen

berücksichtigt. Diese Kosten wurden anhand von marktüblichen Benchmarks ermittelt.

Nach Berücksichtigung der Leerstände und Kosten ergibt sich die folgende Ertragsrechnung:

**Ertragsübersicht**

	Total Projekt Bandwies Süd	Total Projekt BZO
Mietpotenzial pro Jahr	CHF 3'580'800 p.a.	CHF 2'548'200 p.a.
- Sockelleerstand	CHF -139'600 p.a.	CHF -96'100 p.a.
- Betriebskosten	CHF -197'000 p.a.	CHF -132'500 p.a.
- Instandhaltungskosten	CHF -153'900 p.a.	CHF -103'700 p.a.
- Instandsetzungskosten	CHF -388'200 p.a.	CHF -276'300 p.a.
<b>Total Nettoertrag pro Jahr</b>	<b>CHF 2'702'100 p.a.</b>	<b>CHF 1'939'500 p.a.</b>

Ertragsübersicht

Der Diskontierungssatz wird aufgrund Nutzung, Lage, Ertragsrisiken, Objektgrösse- und Qualität bei 2.95 % festgelegt. Daraus lassen sich folgende Werte per Fertigstellung ermitteln:

<p>Marktwert per Fertigstellung</p> <p>Projekt Gestaltungsplan Bandwies Süd</p> <p><b>CHF 91'600'000</b></p> <p>Projekt BZO</p> <p><b>CHF 65'700'000</b></p>
--

**5.2 Erstellungskosten**

Für die Ermittlung des Landwertes müssen die Erstellungskosten der Projekte vom Wert per Fertigstellung abgezogen werden.

Bei der Berechnung der Baukosten wurde die Baupreisentwicklung der letzten Jahre berücksichtigt. Dabei flossen sowohl interne Kostenbenchmarks, die Entwicklung des Baukostenindexes als auch Baukostenschätzungen, die von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt wurden, in die Kalkulation ein. Auf dieser Grundlage ergibt sich die folgende Kostenzusammenstellung nach BKP 2:

**Baukosten BKP 2**

	Preis pro Einheit	Total Projekt Bandwies Süd (gerundet)	Total Projekt BZO (gerundet)
Wohnfläche	CHF 4'500 / m <sup>2</sup>	CHF 43'573'500	CHF 31'473'000
Bürofläche	CHF 3'500 / m <sup>2</sup>	CHF 5'568'500	CHF 3'377'500
Verkaufsfläche	CHF 3'300 / m <sup>2</sup>	CHF 2'752'200	CHF 1'864'500
Lager	CHF 2'800 / m <sup>2</sup>	CHF 434'000	CHF 300'000
Nebennutzung Wohnen	CHF 3'500 / m <sup>2</sup>	CHF 210'000	CHF 210'000
Einstellplätze	CHF 25'000 / Stück	CHF 3'575'000	CHF 2'500'000
<b>Total</b>		<b>CHF 56'113'200</b>	<b>CHF 39'725'000</b>

Baukosten BKP 2

Diese Erstellungskosten werden durch Abbrucharbeiten, Vorbereitungsarbeiten, Baunebenkosten und Finanzierungskosten ergänzt, daraus ergeben sich folgende Anlagekosten:

**Anlagekosten**

	Total Projekt Bandwies Süd	Total Projekt BZO
Grundstück (BKP 0)	CHF 719'400	CHF 508'200
Vorbereitung (BKP 1)	CHF 1'178'400	CHF 834'200
Gebäude (BKP 2)	CHF 56'113'200	CHF 39'725'000
Betriebseinrichtung (BKP 3)	CHF 0	CHF 0
Umgebung (BKP 4)	CHF 983'883	CHF 983'900
Baunebenkosten (BKP 5)	CHF 6'763'000	CHF 4'817'100
Reserven, Ausstattung (BKP 6, 9)	CHF 0	CHF 0
<b>Total (gerundet)</b>	<b>CHF 65'757'800</b>	<b>CHF 46'868'400</b>

Anlagekosten BKP 0-9

**5.3 Landwert**

Um den Landwert zu erhalten werden vom Wert per Fertigstellung die Anlagekosten subtrahiert.

Marktüblich sind Abschläge für Entwicklungs- und Vermarktungskosten. Für diese Nutzung und Projektstand wird ein Risiko-/Gewinnzuschlag in der Höhe von 10 % der Realisierungskosten (BKP 1-5) angesetzt.

**Landwert**

	Total Projekt Bandwies Süd	Total Projekt BZO
Marktwert per Fertigstellung	CHF 91'600'000	CHF 65'700'000
- Anlagekosten	CHF -65'800'000	CHF -46'900'000
- Risiko- Gewinnzuschlag	CHF -6'400'000	CHF -4'640'000
<b>Residualwert</b>	<b>CHF 19'400'000</b>	<b>CHF 14'200'000</b>
Residualwert / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	CHF 2'544 / m <sup>2</sup> GSF	CHF 1'862 / m <sup>2</sup> GSF

Landwertermittlung

<p>Landwert</p> <p>Projekt Gestaltungsplan Bandwies Süd</p> <p><b>CHF 19'400'000</b></p> <p>Projekt BZO</p> <p><b>CHF 14'200'000</b></p>
--

## 6 Fazit

Wüest Partner hat anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen das Projekt gemäss Gestaltungsplan analysiert und mittels weitergehenden Recherchen und aus Daten von vergleichbaren Bauprojekten das Ertragspotenzial und die Kosten ermittelt.

Um den Landwert nach heutiger BZO zu schätzen wurde das Projekt aus dem Gestaltungsplan linear auf die mögliche Ausnützung heruntergerechnet. Dabei wurde, aufgrund der Grundstücksfläche von über 3'000 m<sup>2</sup>, ein Arealbonus berücksichtigt.

Es resultieren folgende Werte:

<p style="text-align: center;"><b>Landwert Projekt Gestaltungsplan Bandwies Süd</b> CHF 19'400'000</p> <p style="text-align: center;"><b>Landwert Projekt mit Ausnützung nach BZO</b> CHF 14'200'000</p> <p style="text-align: center;">(Differenz: CHF 5'200'000)</p>
--

Bei der Landwertermittlung muss beachtet werden, dass diese höheren Sensitivitäten unterliegen als die Marktwerte von Bestandsimmobilien. Steigende Baukosten oder höhere Renditeerwartungen haben eine starke Hebelwirkung führen zu hohen Schwankungen. Im Diskontierungssatz und den Baukosten wurde der Marktentwicklung bis Anfang Juni 2023 Rechnung getragen und mit entsprechenden Reserven abgebildet.

**Wüest Partner AG, Zürich am 8. Juni 2023**



André Kägi  
Director



Michael Manach  
Manager

## Anhang

Landwertermittlung mittels Projekt nach Gestaltungsplan

Landwertermittlung mittels Projekt nach BZO (inkl. Arealbonus)

## Bewertungsbericht

Wohn- und Geschäftliegenschaft

Bandwies Süd

Bandwiesstrasse

8630 Rüti

Schweiz

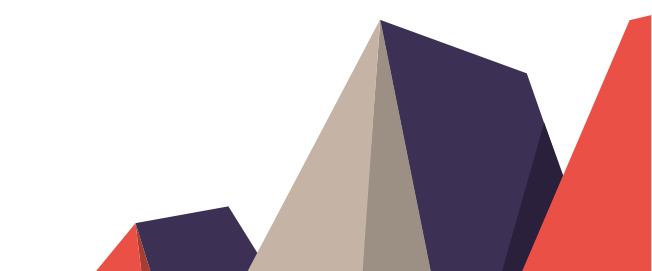


**Marktwert**

**CHF 19'400'000**

Berichtsdatum	05.05.2023
Bewertungsstichtag	01.01.2024
Bewertungs ID	101-32940-100
Projektleiter	Gino Fiorentin, Wüest Partner
Bewerter	Michael Manach, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.04.2023

Landwert - Projekt mit Gestaltungsplan Bandwies Süd



# Zusammenfassung

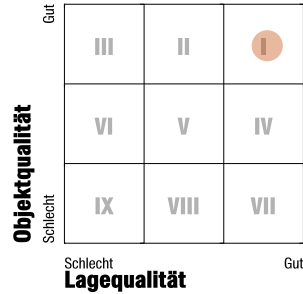
## Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft	
Bandwiesstrasse 8630 Rüti Schweiz	
WGS84: 47.257162 / 8.849313	
Wirtschaftseinheit	Bandwies Süd
Referenznummer	
Eigentümer	
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	2027
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Rüti - Bauamt
Kontaktperson	Sven Hegi sven.hegi@rueti.ch
Projektleiter	Gino Fiorentin gino.fiorentin@wuestpartner.com
Bewerter	Michael Manach michael.manach@wuestpartner.com

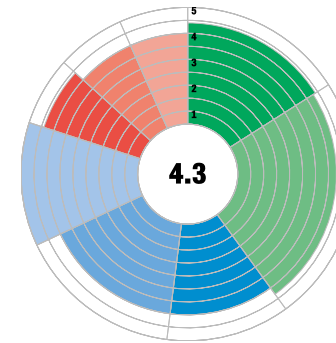
## Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	91'600'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
<b>Total Anlagewert per Fertigstellung</b>	<b>91'600'000</b>	<b>100.00%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
Investitionskosten	-65'800'000	-71.83%
Residualwert vor Wertkorrekturen	25'800'000	28.17%
Risiko/Gewinn	-6'400'000	-6.99%
Wertkorrekturen	0	0.00%
<b>Residualwert / Landwert</b>	<b>19'400'000</b>	<b>21.18%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>2'544</b>	
	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.91%	2.95%

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



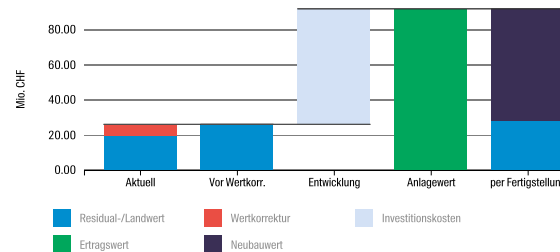
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>4.3</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.4</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	4.3	60
<b>Objekt</b>	<b>4.3</b>	<b>40</b>
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
<b>Investment</b>	<b>4.2</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	4.4	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m <sup>2</sup> [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Wohnen		126	9'683	78%	2'789'400	288	83%	1'845	3.0%
Büro		4	1'591	9%	325'960	205	59%	6'791	8.0%
Parken innen		143		7%	257'400			150	5.0%
Verkauf		2	834	5%	191'820	230	58%	7'993	8.0%
Lager		3	156	0%	16'194	104		450	10.0%
Nebennutzung Wohnen		1	60						
<b>Total</b>		<b>279</b>	<b>12'324</b>	<b>100%</b>	<b>3'580'774</b>	<b>271</b>		<b>1'070</b>	<b>3.9%</b>

## Herleitung Residualwert



## Inhaltsverzeichnis

---

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	4
Nutzungsübersicht	5
Flächenspiegel	7
Residualwertbewertung	11
Investitionskosten detailliert	12
Qualitätsprofil	13
Karten (Makrolage/Mikrolage)	19

## Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

### Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	724536
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Bandwies Süd
Eigentümer	
Eigentum	Baurecht
Typ	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Bandwiesstrasse, Rüti	1	7'627
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>7'627</b>

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Bandwiesstrasse, Rüti	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Bandwiesstrasse, Rüti

Referenznummer	
Name	Bandwiesstrasse, Rüti
Eigentum	Baurecht
Bemerkungen	
Eigentümer	Gemeinde Rüti
EGRID	CH295977740684
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	7'627
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313

### Grundbuchamt

Grundbuchamt	Rüti
Grundbuchgemeinde	Rüti
Flurname	Bandwies
Grundbuchblattnummer	1995
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	7
Katasternummer	7446
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: - (L) Grenz- und Näherbaurecht - (R) Näherbaurecht
Dienstbarkeit	siehe Grundbucheintragung
Anmerkung	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Minderwertsrevers
Vormerkung	keine Eintragungen
Grundbuchauszugsdatum	

### Planungsrecht

Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Bandwies Süd
Ausnutzung	Ausnutzungsziffer 1.85
Altlastenkataster	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen

### Baurecht

Baurecht Rolle	Baurechtgeber
Gegenpartei	Credit Suisse Anlagestiftung
Dauer	bis 01.01.2123

### Details für Gebäude Bandwiesstrasse, Rüti

Referenznummer	
Name	Bandwiesstrasse, Rüti
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

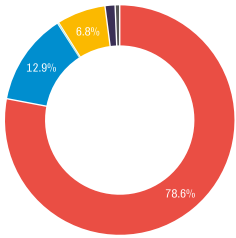
Baujahr	Bemerkungen
2027	

### Zugehöriges Grundstück

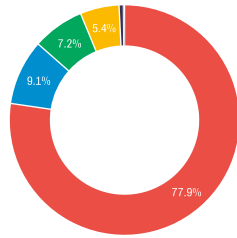
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bandwiesstrasse, Rüti	100.0%

# Nutzungsübersicht

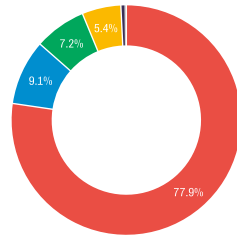
## Nutzung



## Referenz-Mieterträge



## Marktmiete



- Wohnen
- Büro
- Parken innen
- Verkauf
- Lager
- Anderes

	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.	CHF/m <sup>2</sup> p.a.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min	Max	Ø	CHF p.a.			Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min	Max	Ø
<b>Wohnen</b>														
Soll-Mietertrag	126	9'683	2'789'400	77.9%	243	380	288	2'789'400	77.9%	243	380	288	0%	
Leerstand			0.0%					3.0%					100%	
Ist-Mietertrag	126	9'683	2'789'400		243	380	288	2'705'718					-3%	
<b>Büro</b>														
Soll-Mietertrag	4	1'591	325'960	9.1%	200	220	205	325'960	9.1%	200	220	205	0%	
Leerstand			0.0%					8.0%					100%	
Ist-Mietertrag	4	1'591	325'960		200	220	205	299'883					-8%	
<b>Parken innen</b>														
Soll-Mietertrag	143		257'400	7.2%				257'400	7.2%				0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	143		257'400					244'530					-5%	
<b>Verkauf</b>														
Soll-Mietertrag	2	834	191'820	5.4%	230	230	230	191'820	5.4%	230	230	230	0%	
Leerstand			0.0%					8.0%					100%	
Ist-Mietertrag	2	834	191'820		230	230	230	176'474					-8%	

Nutzung	Referenz-Mieterträge							Marktmiete					Abw. CHF/m <sup>2</sup> p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Min	
<b>Lager</b>													
Soll-Mietertrag	3	156	16'194	0.5%	100	120	104	16'194	0.5%	100	120	104	0%
Leerstand			0.0%					10.0%					100%
Ist-Mietertrag	3	156	16'194		100	120	104	14'575					-10%
<b>Nebennutzung Wohnen</b>													
Soll-Mietertrag	1	60	0	0.0%	0	0	0						100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	1	60	0		0	0	0	0					
<b>Total</b>													
Soll-Mietertrag	279	12'324	3'580'774	100.0%	0	380	270	3'580'774	100.0%	100	380	271	0%
Leerstand								139'594	3.9%				
Ist-Mietertrag	279	12'324	3'580'774	100.0%	0	380	270	3'441'180	96.1%				-4%

**Legende:**  
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete  
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete  
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

# Flächenspiegel

## Mietobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Total
				0 V	1		540	540
				0 V	1		294	294
				1 B	1		442	442
	A		2	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		2	W Etagenwohnung	1	3.5	81	81
	C		2	W Etagenwohnung	1	2.5	49	49
	D		2	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
	E		2	W Etagenwohnung	1	3.5	78	78
	A		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		3	W Etagenwohnung	1	3.5	81	81
	C		3	W Etagenwohnung	1	2.5	49	49
	D		3	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
	E		3	W Etagenwohnung	1	3.5	78	78
	A		4	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		4	W Etagenwohnung	1	3.5	81	81
	C		4	W Etagenwohnung	1	2.5	49	49
	D		4	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
	E		4	W Etagenwohnung	1	3.5	78	78
	A		5	W Attikawohnung	1	4.5	103	103
	B		5	W Attikawohnung	1	3.5	88	88
	C		5	W Attikawohnung	1	2.5	48	48
	D		5	W Attikawohnung	1	4.5	113	113
				1 B	1		332	332
	A		2	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		2	W Etagenwohnung	1	3.5	88	88
	C		2	W Etagenwohnung	1	2.5	56	56
	D		2	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85
	A		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		3	W Etagenwohnung	1	3.5	88	88
	C		3	W Etagenwohnung	1	2.5	56	56
	D		3	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85
	A		4	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		4	W Etagenwohnung	1	3.5	88	88
	C		4	W Etagenwohnung	1	2.5	56	56
	D		4	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85
	A		5	W Attikawohnung	1	3.5	94	94
	B		5	W Attikawohnung	1	2.5	55	55
	C		5	W Attikawohnung	1	4.5	110	110
				1 B	1		429	429
				2 B	1		388	388

## Referenz-Mieterträge

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q
124'200	10'350		230	58%
67'620	5'635		230	58%
88'400	7'367		200	57%
17'100	1'425	80%	312	88%
22'200	1'850	81%	273	75%
16'200	1'350	75%	328	95%
28'200	2'350	85%	243	62%
21'600	1'800	79%	277	77%
17'400	1'450	82%	318	89%
22'500	1'875	82%	277	77%
16'500	1'375	77%	334	95%
28'500	2'375	86%	245	64%
21'900	1'825	80%	281	78%
17'700	1'475	83%	323	95%
22'800	1'900	84%	280	78%
16'500	1'375	77%	334	95%
29'100	2'425	88%	251	67%
22'200	1'850	81%	285	79%
30'600	2'550	95%	299	83%
26'700	2'225	95%	304	85%
18'300	1'525	87%	380	95%
32'100	2'675	95%	285	79%
66'400	5'533		200	57%
17'100	1'425	80%	312	88%
23'100	1'925	85%	264	73%
17'400	1'450	82%	310	87%
22'800	1'900	84%	268	74%
17'400	1'450	82%	318	89%
23'400	1'950	86%	267	74%
17'400	1'450	82%	310	87%
23'100	1'925	85%	272	75%
17'700	1'475	83%	323	95%
23'700	1'975	87%	271	75%
17'700	1'475	83%	316	89%
23'400	1'950	86%	275	76%
27'600	2'300	95%	295	82%
19'800	1'650	95%	358	95%
31'500	2'625	95%	288	80%
85'800	7'150		200	57%
85'360	7'113		220	64%

## Marktmiete

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q	Δ
124'200	10'350		230	58%	+0%
67'620	5'635		230	58%	+0%
88'400	7'367		200	57%	+0%
17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
22'200	1'850	81%	273	75%	+0%
16'200	1'350	75%	328	95%	+0%
28'200	2'350	85%	243	62%	+0%
21'600	1'800	79%	277	77%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
22'500	1'875	82%	277	77%	+0%
16'500	1'375	77%	334	95%	+0%
28'500	2'375	86%	245	64%	+0%
21'900	1'825	80%	281	78%	+0%
17'700	1'475	83%	323	95%	+0%
22'800	1'900	84%	280	78%	+0%
16'500	1'375	77%	334	95%	+0%
29'100	2'425	88%	251	67%	+0%
22'200	1'850	81%	285	79%	+0%
30'600	2'550	95%	299	83%	+0%
26'700	2'225	95%	304	85%	+0%
18'300	1'525	87%	380	95%	+0%
32'100	2'675	95%	285	79%	+0%
66'400	5'533		200	57%	+0%
17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
23'100	1'925	85%	264	73%	+0%
17'400	1'450	82%	310	87%	+0%
22'800	1'900	84%	268	74%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
23'400	1'950	86%	267	74%	+0%
17'400	1'450	82%	310	87%	+0%
23'100	1'925	85%	272	75%	+0%
17'700	1'475	83%	323	95%	+0%
23'700	1'975	87%	271	75%	+0%
17'700	1'475	83%	316	89%	+0%
23'400	1'950	86%	275	76%	+0%
27'600	2'300	95%	295	82%	+0%
19'800	1'650	95%	358	95%	+0%
31'500	2'625	95%	288	80%	+0%
85'800	7'150		200	57%	+0%
85'360	7'113		220	64%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m²	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m²	Q	Δ
							[m²]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		
		A	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	318	89%	17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	99	99	26'400	2'200	79%	266	73%	26'400	2'200	79%	266	73%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'200	1'850	81%	280	78%	22'200	1'850	81%	280	78%	+0%
		D	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	318	89%	17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
		E	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	22'800	1'900	84%	274	76%	22'800	1'900	84%	274	76%	+0%
		A	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	323	95%	17'700	1'475	83%	323	95%	+0%
		B	4 W	Etagenwohnung	1	4.5	99	99	26'700	2'225	80%	269	74%	26'700	2'225	80%	269	74%	+0%
		C	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'500	1'875	82%	284	79%	22'500	1'875	82%	284	79%	+0%
		D	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	323	95%	17'700	1'475	83%	323	95%	+0%
		E	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	23'100	1'925	85%	277	77%	23'100	1'925	85%	277	77%	+0%
		A	5 W	Attikawohnung	1	3.5	85	85	26'400	2'200	95%	309	87%	26'400	2'200	95%	309	87%	+0%
		B	5 W	Attikawohnung	1	3.5	94	94	27'600	2'300	95%	292	82%	27'600	2'300	95%	292	82%	+0%
		C	5 W	Attikawohnung	1	2.5	54	54	19'500	1'625	95%	364	95%	19'500	1'625	95%	364	95%	+0%
		D	5 W	Attikawohnung	1	3.5	87	87	26'400	2'200	95%	305	86%	26'400	2'200	95%	305	86%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'500	1'375	77%	299	84%	16'500	1'375	77%	299	84%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'500	1'375	77%	301	84%	16'500	1'375	77%	301	84%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	304	85%	16'800	1'400	79%	304	85%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	308	86%	16'800	1'400	79%	308	86%	+0%
		D	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'900	1'825	80%	265	73%	21'900	1'825	80%	265	73%	+0%
		A	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	309	87%	17'100	1'425	80%	309	87%	+0%
		B	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	312	88%	17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
		C	2 NW	Hobbyraum	1		60	60	0	0		0							
		D	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	82	82	23'400	1'950	67%	284	79%	23'400	1'950	67%	284	79%	+0%
		A	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	315	89%	17'400	1'450	82%	315	89%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	96	96	25'800	2'150	77%	269	74%	25'800	2'150	77%	269	74%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	98	98	26'100	2'175	78%	268	74%	26'100	2'175	78%	268	74%	+0%
		A	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	321	95%	17'700	1'475	83%	321	95%	+0%
		B	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	323	95%	17'700	1'475	83%	323	95%	+0%
		C	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'400	1'450	82%	326	95%	17'400	1'450	82%	326	95%	+0%
		D	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	23'100	1'925	85%	279	77%	23'100	1'925	85%	279	77%	+0%
		A	5 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	18'000	1'500	85%	326	95%	18'000	1'500	85%	326	95%	+0%
		B	5 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	18'000	1'500	85%	328	95%	18'000	1'500	85%	328	95%	+0%
		C	5 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'700	1'475	83%	332	95%	17'700	1'475	83%	332	95%	+0%
		D	5 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	23'400	1'950	86%	283	79%	23'400	1'950	86%	283	79%	+0%
		A	6 W	Attikawohnung	1	2.5	54	54	19'800	1'650	95%	367	95%	19'800	1'650	95%	367	95%	+0%
		B	6 W	Attikawohnung	1	2.5	55	55	20'100	1'675	95%	368	95%	20'100	1'675	95%	368	95%	+0%
		C	6 W	Attikawohnung	1	3.5	83	83	26'400	2'200	95%	318	90%	26'400	2'200	95%	318	90%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	21'900	1'825	80%	256	70%	21'900	1'825	80%	256	70%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'200	1'350	75%	305	85%	16'200	1'350	75%	305	85%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'200	1'850	81%	260	71%	22'200	1'850	81%	260	71%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'500	1'375	77%	310	87%	16'500	1'375	77%	310	87%	+0%
		C	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	21'300	1'775	77%	268	74%	21'300	1'775	77%	268	74%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m <sup>2</sup>	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m <sup>2</sup>	Q	Δ
							[m <sup>2</sup> ]		[CHF]	[CHF]	[%]	[CHF]	[%]	[CHF]	[CHF]	[%]	[CHF]	[%]	
		D	1 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	25'800	2'150	77%	255	69%	25'800	2'150	77%	255	69%	+0%
		A	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'800	1'900	84%	267	74%	22'800	1'900	84%	267	74%	+0%
		B	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'800	1'400	79%	316	89%	16'800	1'400	79%	316	89%	+0%
		C	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	21'900	1'825	80%	276	76%	21'900	1'825	80%	276	76%	+0%
		D	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'100	2'175	78%	258	71%	26'100	2'175	78%	258	71%	+0%
		A	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'100	1'925	85%	271	75%	23'100	1'925	85%	271	75%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'100	1'425	80%	321	95%	17'100	1'425	80%	321	95%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'200	1'850	81%	280	77%	22'200	1'850	81%	280	77%	+0%
		D	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'700	2'225	80%	264	72%	26'700	2'225	80%	264	72%	+0%
		A	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'400	1'950	86%	274	76%	23'400	1'950	86%	274	76%	+0%
		B	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'400	1'450	82%	327	95%	17'400	1'450	82%	327	95%	+0%
		C	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'500	1'875	82%	283	79%	22'500	1'875	82%	283	79%	+0%
		D	4 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	27'000	2'250	81%	267	73%	27'000	2'250	81%	267	73%	+0%
		A	5 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'700	1'975	87%	278	77%	23'700	1'975	87%	278	77%	+0%
		B	5 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'700	1'475	83%	333	95%	17'700	1'475	83%	333	95%	+0%
		C	5 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'800	1'900	84%	287	80%	22'800	1'900	84%	287	80%	+0%
		D	5 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	27'300	2'275	82%	269	74%	27'300	2'275	82%	269	74%	+0%
		A	6 W	Attikawohnung	1	3.5	81	81	26'100	2'175	95%	322	95%	26'100	2'175	95%	322	95%	+0%
		B	6 W	Attikawohnung	1	3.5	85	85	26'700	2'225	95%	316	89%	26'700	2'225	95%	316	89%	+0%
		C	6 W	Attikawohnung	1	3.5	83	83	26'400	2'200	95%	317	89%	26'400	2'200	95%	317	89%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'600	1'800	79%	260	71%	21'600	1'800	79%	260	71%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	82	82	21'600	1'800	79%	264	72%	21'600	1'800	79%	264	72%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'900	1'825	80%	264	72%	21'900	1'825	80%	264	72%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	25'500	2'125	76%	254	69%	25'500	2'125	76%	254	69%	+0%
		C	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'200	1'850	81%	262	72%	22'200	1'850	81%	262	72%	+0%
		D	1 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	25'500	2'125	76%	253	69%	25'500	2'125	76%	253	69%	+0%
		E	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	308	86%	16'800	1'400	79%	308	86%	+0%
		A	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	22'500	1'875	82%	271	75%	22'500	1'875	82%	271	75%	+0%
		B	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	26'100	2'175	78%	260	71%	26'100	2'175	78%	260	71%	+0%
		C	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'500	1'875	82%	266	73%	22'500	1'875	82%	266	73%	+0%
		D	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'100	2'175	78%	259	71%	26'100	2'175	78%	259	71%	+0%
		E	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	313	88%	17'100	1'425	80%	313	88%	+0%
		A	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	22'800	1'900	84%	275	76%	22'800	1'900	84%	275	76%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	26'400	2'200	79%	263	72%	26'400	2'200	79%	263	72%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'100	1'925	85%	273	75%	23'100	1'925	85%	273	75%	+0%
		D	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'400	2'200	79%	262	72%	26'400	2'200	79%	262	72%	+0%
		E	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	319	90%	17'400	1'450	82%	319	90%	+0%
		A	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	23'100	1'925	85%	278	77%	23'100	1'925	85%	278	77%	+0%
		B	4 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	27'000	2'250	81%	269	74%	27'000	2'250	81%	269	74%	+0%
		C	4 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'400	1'950	86%	276	76%	23'400	1'950	86%	276	76%	+0%
		D	4 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	27'000	2'250	81%	268	74%	27'000	2'250	81%	268	74%	+0%
		E	4 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	324	95%	17'700	1'475	83%	324	95%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m <sup>2</sup>	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m <sup>2</sup>	Q	Δ
							[m <sup>2</sup> ]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		
		A	5 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	23'400	1'950	86%	282	78%	23'400	1'950	86%	282	78%	+0%
		B	5 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	27'300	2'275	82%	272	75%	27'300	2'275	82%	272	75%	+0%
		C	5 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'700	1'975	87%	280	78%	23'700	1'975	87%	280	78%	+0%
		D	5 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	27'300	2'275	82%	271	75%	27'300	2'275	82%	271	75%	+0%
		E	5 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'700	1'475	83%	324	95%	17'700	1'475	83%	324	95%	+0%
		A	6 W	Attikawohnung	1	3.5	82	82	26'100	2'175	95%	318	89%	26'100	2'175	95%	318	89%	+0%
		B	6 W	Attikawohnung	1	3.5	85	85	26'700	2'225	95%	313	88%	26'700	2'225	95%	313	88%	+0%
		C	6 W	Attikawohnung	1	3.5	82	82	26'100	2'175	95%	320	95%	26'100	2'175	95%	320	95%	+0%
		D	6 W	Attikawohnung	1	3.5	81	81	26'100	2'175	95%	321	95%	26'100	2'175	95%	321	95%	+0%
			-1 L		1		16	16	1'872	156		120		1'872	156		120		+0%
			-1 L		1		16	16	1'872	156		120		1'872	156		120		+0%
			-1 L		1		125	125	12'450	1'038		100		12'450	1'038		100		+0%
			-1 Pl	Einstellplatz	143				257'400	150				257'400	150				+0%
<b>Total</b>					<b>279</b>			<b>12'324</b>	<b>3'580'774</b>	<b>1'070</b>		<b>270</b>		<b>3'580'774</b>	<b>1'070</b>		<b>271</b>		<b>+0%</b>

# Residualwertbewertung

## Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	3'580'774	269.66	100.00%	3.91%
Leerstand	139'594	10.28	3.90%	0.15%
Betriebskosten	196'943	14.83	5.50%	0.22%
Instandhaltung	153'900	11.61	4.30%	0.17%
Instandsetzung	388'222	29.66	10.84%	0.42%
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>2'702'115</b>	<b>203.27</b>	<b>75.46%</b>	<b>2.95%</b>

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m <sup>2</sup> ]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	2'789'400	3.87%	78.63%	7'438	72'022'610
Büro	325'960	4.14%	8.60%	4'954	7'881'349
Verkauf	191'820	4.14%	5.06%	5'561	4'638'105
Lager	16'194	4.26%	0.41%	2'439	379'749
Nebennutzung Wohnen	0	0.00%	0.00%	0	0
Parken innen	257'400	3.86%	7.29%		6'675'315
<b>Vorläufiger Ertragswert/Marktwert</b>	<b>3'580'774</b>	<b>3.91%</b>	<b>100.00%</b>	<b>7'432</b>	<b>91'597'128</b>

## Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	91'600'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
<b>Total Anlagewert per Fertigstellung</b>	<b>91'600'000</b>	<b>100.00%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
Investitionskosten	-65'800'000	-71.83%
Residualwert vor Wertkorrekturen	25'800'000	28.17%
Risiko/Gewinn	-6'400'000	-6.99%
Wertkorrekturen	0	0.00%
<b>Residualwert / Landwert</b>	<b>19'400'000</b>	<b>21.18%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>2'544</b>	
	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.91%	2.95%

## Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
<b>Total</b>		<b>2.5 - Mittlere bis hohe Entwicklungsrisiken</b>
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	3.0 - Bauprojekt vorliegend
Marktrisiko	40	3.0 - Verträge mit einzelnen Interessenten

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	25'800'000	24.81%	-6'400'000
	Investitionskosten	65'800'000	9.84%	
	Anlagewert per Fertigstellung	91'600'000	6.99%	
	<b>Risiko pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>			<b>839</b>



### Weitere Informationen zur Lage

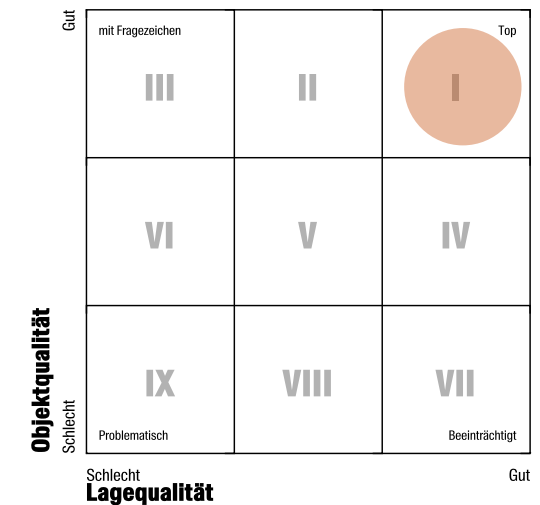
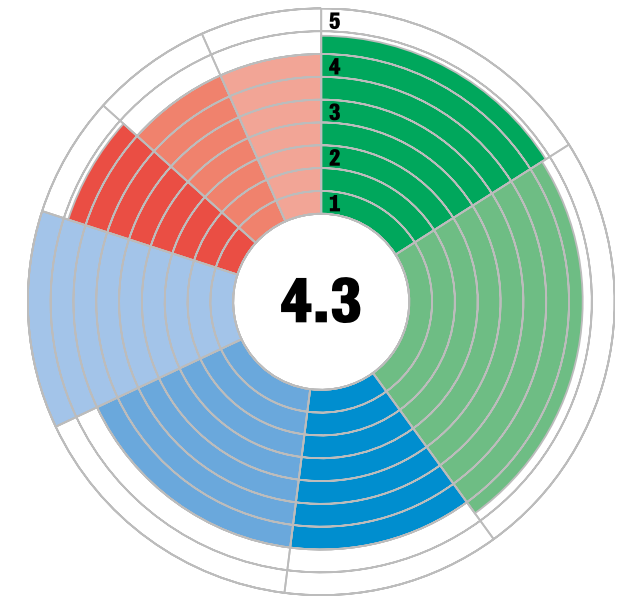
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

## Investitionskosten detailliert

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung							Kosten			Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	CHF	Δ Modell	Δ in %
<b>0 Grundstück</b>					<b>7'627 m<sup>2</sup></b>		<b>94</b>	<b>719'400</b>	<b>1.11%</b>	<b>1.09%</b>			
01 Grundstück-/Baurechtserwerb					7'627 m <sup>2</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
018 Sanierung Altlasten					11'441 m <sup>3</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
02 Nebenkosten zum Erwerb					32'700'000 CHF		1.00%	327'000	0.50%	0.50%			
04 Finanzierung vor Baubeginn					32'700'000 CHF		1.20%	392'400	0.60%	0.60%			
05 Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					7'627 m <sup>2</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
<b>1 Vorbereitung</b>								<b>1'178'377</b>	<b>1.81%</b>	<b>1.79%</b>			
11 Räumungen, Terrainvorbereitung					7'627 m <sup>2</sup>								
112 Abbrüche							45						
1X Vorbereitung (Sammelposition)					56'113'200 CHF		2.10%	1'178'377	1.81%	1.79%			
<b>2 Gebäude</b>								<b>56'113'200</b>	<b>86.28%</b>	<b>85.33%</b>			
n/a Miete Wohnen			Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	126	9'683 m <sup>2</sup> HNF	4'500	43'573'500				
n/a Miete Büro			Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	4	1'591 m <sup>2</sup> HNF	3'500	5'568'500				
n/a Miete Verkauf			Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	2	834 m <sup>2</sup> HNF	3'300	2'752'200				
n/a Miete Lager			Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	3	155 m <sup>2</sup> HNF	2'800	434'000				
n/a Miete Nebennutzung Wohnen			Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	60 m <sup>2</sup> HNF	3'500	210'000				
n/a Miete Parken innen			Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	143	143 Stück	25'000	3'575'000				
<b>3 Betriebseinrichtungen</b>													
<b>4 Umgebung</b>					<b>7'627 m<sup>2</sup></b>		<b>129</b>	<b>983'883</b>	<b>1.51%</b>	<b>1.50%</b>			
<b>5 Baunebenkosten</b>								<b>6'762'972</b>	<b>10.40%</b>	<b>10.28%</b>			
54 Finanzierung ab Baubeginn					61'900'000 CHF		4.40%	2'723'600	4.19%	4.14%			
55 Bauherrenleistungen					58'275'460 CHF		1.31%	763'409	1.17%	1.16%			
56 Übrige Baunebenkosten								358'077	0.55%	0.54%			
568 Baureklame					12'324 m <sup>2</sup>		29	358'077	0.55%	0.54%			
568.1 Erstvermietungskosten					3'580'774 %		10.00%	358'077	0.55%	0.54%			
568.2 Maklerkosten							0						
5X Baunebenkosten (Sammelposition)					56'113'200 CHF		5.20%	2'917'886	4.49%	4.44%			
<b>6 Reserve</b>													
<b>9 Ausstattung</b>													
<b>Total Erstellungskosten BKP 1-5</b>								<b>65'038'433</b>	<b>100.00%</b>	<b>98.91%</b>			
<b>Total Anlagekosten BKP 0-9</b>								<b>65'757'833</b>	<b>101.11%</b>	<b>100.00%</b>			




# Qualitätsprofil














	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Wohnen</b>	<b>78</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.5 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Mietwohnen</b>	<b>100</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
Gelände	20	4.0 - Gut	■■■■■	
Infrastruktur	60	4.5 - Sehr reichhaltig	■■■■■	
Immissionen	20	4.0 - Gut	■■■■■	
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Raumqualität</b>	<b>40</b>	<b>4.1 - Hoch</b>	■■■■■	
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch	■■■■■	
Flächenverhältnisse	35	4.5 - Sehr hoch	■■■■■	
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>3.8 - Hoch</b>	■■■■■	
Anpassungsfähigkeit	50	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
Möblierbarkeit	35	4.0 - Hoch	■■■■■	
Grundrisseffizienz	15	4.5 - Sehr hoch	■■■■■	
<b>Parkierung</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Hoch</b>	■■■■■	
Parkierung	50	4.0 - Hoch	■■■■■	
Innenerschliessung	30	4.0 - Hoch	■■■■■	
Aussenerschliessung	20	4.0 - Hoch	■■■■■	
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>	■■■■■	
Rohbau	34	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Gebäudehülle	25	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Innenausbau	14	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Technik	34	4.0 - Umfangreich	■■■■■	
Umgebung	2	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Parkierung	5	4.0 - Gehoben	■■■■■	
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>	■■■■■	
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Technik	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	



	<b>Gewichtung</b>	<b>Rating</b>		<b>Bemerkungen</b>
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig		
Parkierung	5	5.0 - Neuwertig		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
 Vermietbarkeit	33	4.5 - Sehr gut		
 Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut		
 Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Kommerziell</b>	<b>22</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>		
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
<b>Büro</b>	<b>70</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
Infrastruktur	40	4.5 - Sehr Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
<b>Verkauf</b>	<b>30</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
Infrastruktur	40	4.5 - Sehr Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
<b>Raumqualität</b>	<b>30</b>	<b>3.9 - Hoch</b>		
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch		
Belichtungsverhältnisse	35	4.0 - Hoch		
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr hoch</b>		
Anpassungsfähigkeit	50	4.5 - Sehr hoch		
Grundrisseffizienz	50	4.0 - Hoch		
<b>Parkierung / Erschließung</b>	<b>20</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
Parkierung	50	4.0 - Hoch		
Innenerschließung	30	4.0 - Hoch		
Aussenerschließung	20	4.5 - Sehr hoch		
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>		
Rohbau	34	4.0 - Gehoben		
Gebäudehülle	25	4.0 - Gehoben		
Innenausbau	14	4.0 - Gehoben		
Technik	34	4.0 - Umfangreich		
Umgebung	2	4.0 - Gehoben		
Parkierung	5	4.0 - Gehoben		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Technik	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Parkierung	5	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■	
 Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
 Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
 Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■	

	<b>Gewichtung</b>	<b>Rating</b>		<b>Bemerkungen</b>
<b>Bauland</b>		<b>4.8 - Exzellent</b>		
<b>Qualität</b>	<b>100</b>	<b>4.8 - Exzellent</b>		
Komplexität Erschliessung	20	4.5 - Grundstück weitgehend erschlossen		
Topografie	20	5.0 - Ebenes Grundstück		
Komplexität Baugrund	20	4.5 - Einfach		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	5.0 - Sehr einfach		
<b>Total</b>				
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>		
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.2 - Gut</b>		

## Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rüti (ZH) (Gemeinde)

### Gelände

Hangneigung	1.7 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.1 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.5 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

### Infrastruktur

Zentrum	35.4 m Dist.	
Schule/Kindergarten	358.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	52.0 m Dist.	
Haltestelle	58.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	561.8 m Dist.	
See	2175.0 m Dist.	
Fluss	103.1 m Dist.	

### Immissionen

Eisenbahn (Tag)	19.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	7.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	48.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	38.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	145.8 m Dist.	
Bahnlinien	467.0 m Dist.	
Sendeanlagen	124.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	57177.8 m Dist.	
Hochspannungsleitung	926.4 m Dist.	

### Zonierung

Bauzone Zentrumszone

### Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

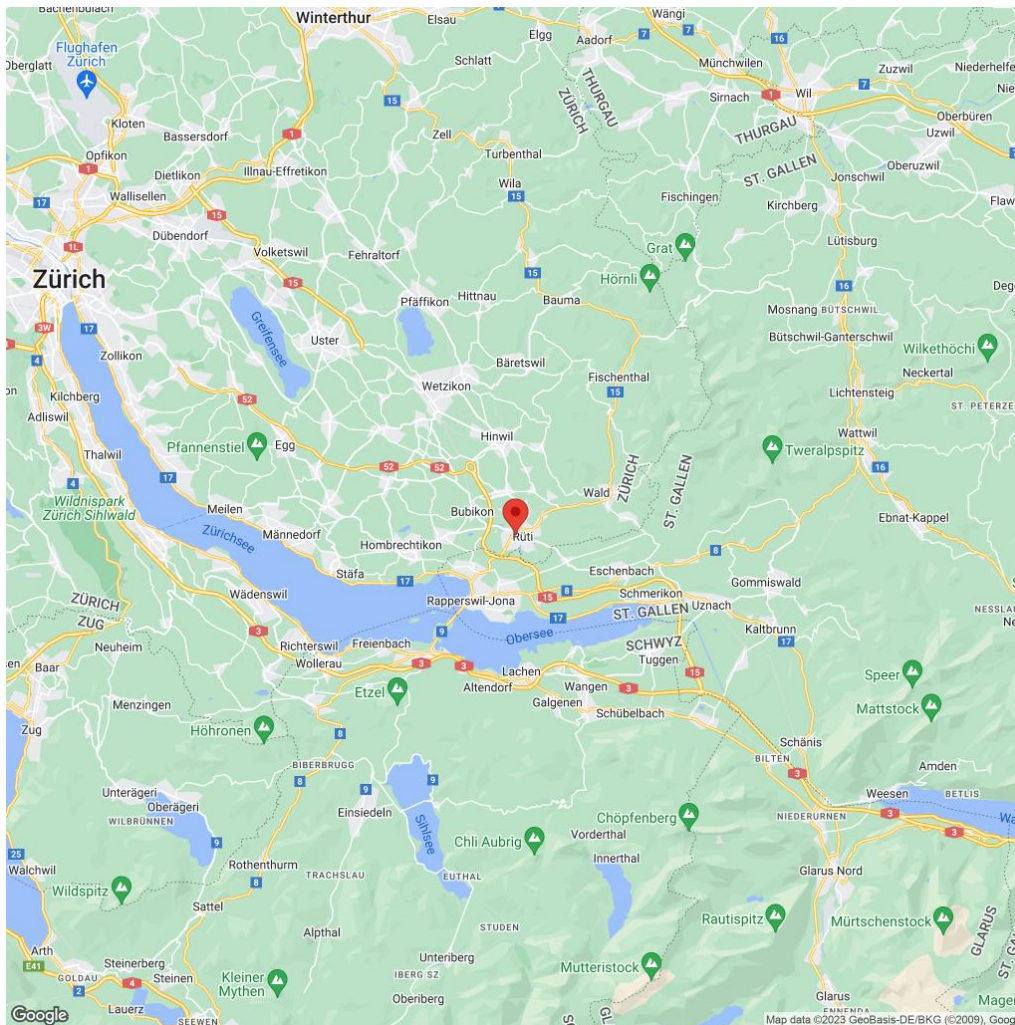


### Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

# Karten

## Makrolage



## Mikrolage



## Bewertungsbericht

### Wohn- und Geschäftliegenschaft

### Bandwies Süd

### Bandwiesstrasse

### 8630 Rüti

### Schweiz



### Marktwert

**CHF 14'200'000**

Berichtsdatum	05.05.2023
Bewertungsstichtag	01.01.2024
Bewertungs ID	101-32940-101
Projektleiter	Gino Fiorentin, Wüest Partner
Bewerter	Michael Manach, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.04.2023

Landwert - Projekt nach BZO inkl. Arealbonus

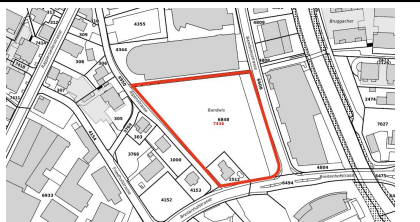
# Zusammenfassung

## Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Bandwiesstrasse  
8630 Rüti  
Schweiz

WGS84: 47.257162 / 8.849313



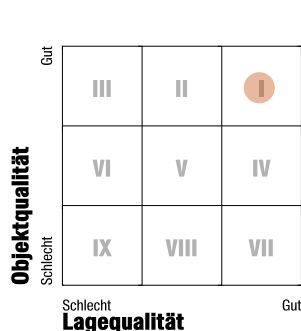
Wirtschaftseinheit	Bandwies Süd
Referenznummer	
Eigentümer	
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	2027
Letzte Renovationen	

Auftraggeber	Gemeinde Rüti - Bauamt
Kontaktperson	Sven Hegi sven.hegi@rueti.ch
Projektleiter	Gino Fiorentin gino.fiorentin@wuestpartner.com
Bewerter	Michael Manach michael.manach@wuestpartner.com

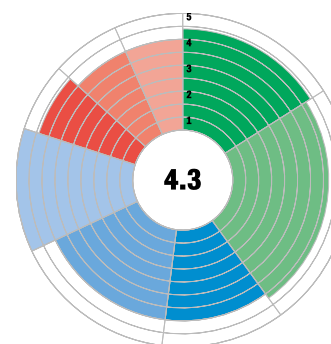
## Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	65'700'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
<b>Total Anlagewert per Fertigstellung</b>	<b>65'700'000</b>	<b>100.00%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>Investitionskosten</b>	<b>-46'900'000</b>	<b>-71.39%</b>
<b>Residualwert vor Wertkorrekturen</b>	<b>18'800'000</b>	<b>28.61%</b>
<b>Risiko/Gewinn</b>	<b>-4'640'000</b>	<b>-7.06%</b>
<b>Wertkorrekturen</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Residualwert / Landwert</b>	<b>14'200'000</b>	<b>21.61%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>1'862</b>	
	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.88%	2.95%

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



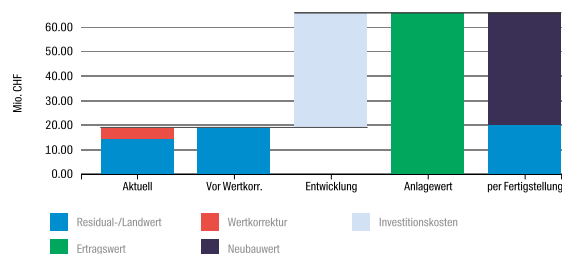
	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>4.3</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.3</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	4.2	60
<b>Objekt</b>	<b>4.3</b>	<b>40</b>
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
<b>Investment</b>	<b>4.2</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	4.4	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m <sup>2</sup> [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
	Wohnen	92	6'995	80%	2'030'700	290	83%	1'839	3.0%
	Büro	4	965	8%	197'500	205	59%	4'115	7.5%
	Parken innen	100		7%	180'000			150	5.0%
	Verkauf	2	565	5%	129'950	230	58%	5'415	8.0%
	Lager	1	100	0%	10'000	100		833	10.0%
	Nebennutzung Wohnen	1	60						
	<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>8'685</b>	<b>100%</b>	<b>2'548'150</b>	<b>275</b>		<b>1'062</b>	<b>3.8%</b>

## Herleitung Residualwert



## Inhaltsverzeichnis

---

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	4
Nutzungsübersicht	5
Flächenspiegel	7
Residualwertbewertung	10
Investitionskosten detailliert	11
Qualitätsprofil	12
Karten (Makrolage/Mikrolage)	18

## Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

### Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	724536
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Bandwies Süd
Eigentümer	
Eigentum	Baurecht
Typ	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Bandwiesstrasse, Rüti	1	7'627
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>7'627</b>

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Bandwiesstrasse, Rüti	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Bandwiesstrasse, Rüti

Referenznummer	
Name	Bandwiesstrasse, Rüti
Eigentum	Baurecht
Bemerkungen	
Eigentümer	Gemeinde Rüti
EGRID	CH295977740684
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	7'627
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313

### Grundbuchamt

Grundbuchamt	Rüti
Grundbuchgemeinde	Rüti
Flurname	Bandwies
Grundbuchblattnummer	1995
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	7
Katasternummer	7446
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: - (L) Grenz- und Näherbaurecht - (R) Näherbaurecht
Dienstbarkeit	siehe Grundbucheintragung
Anmerkung	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Minderwertsrevers
Vormerkung	keine Eintragungen
Grundbuchauszugsdatum	

### Planungsrecht

Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Bandwies Süd
Ausnutzung	Ausnutzungsziffer 1.85
Altlastenkataster	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen

### Baurecht

Baurecht Rolle	Baurechtgeber
Gegenpartei	Credit Suisse Anlagestiftung
Dauer	bis 01.01.2123

### Details für Gebäude Bandwiesstrasse, Rüti

Referenznummer	
Name	Bandwiesstrasse, Rüti
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257162 / 8.849313
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

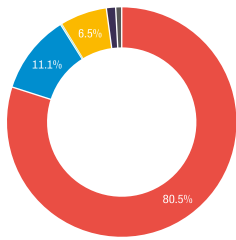
Baujahr	Bemerkungen
2027	

### Zugehöriges Grundstück

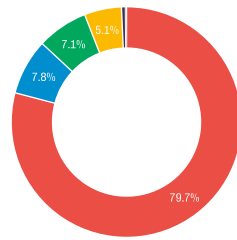
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bandwiesstrasse, Rüti	100.0%

# Nutzungsübersicht

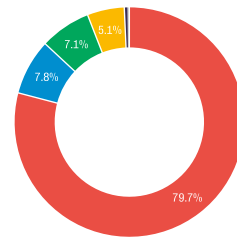
## Nutzung



## Referenz-Mieterträge



## Marktmiete



- Wohnen
- Büro
- Parken innen
- Verkauf
- Lager
- Anderes

	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.	CHF/m <sup>2</sup> p.a.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min	Max	Ø	CHF p.a.			Anteil CHF/m <sup>2</sup>	Min	Max	Ø
<b>Wohnen</b>														
Soll-Mietertrag	92	6'995	2'030'700	79.7%	243	377	290	2'030'700	79.7%	243	377	290	0%	
Leerstand			0.0%					3.0%					100%	
Ist-Mietertrag	92	6'995	2'030'700		243	377	290	1'969'779					-3%	
<b>Büro</b>														
Soll-Mietertrag	4	965	197'500	7.8%	200	220	205	197'500	7.8%	200	220	205	0%	
Leerstand			0.0%					7.5%					100%	
Ist-Mietertrag	4	965	197'500		200	220	205	182'688					-8%	
<b>Parken innen</b>														
Soll-Mietertrag	100		180'000	7.1%				180'000	7.1%				0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	100		180'000					171'000					-5%	
<b>Verkauf</b>														
Soll-Mietertrag	2	565	129'950	5.1%	230	230	230	129'950	5.1%	230	230	230	0%	
Leerstand			0.0%					8.0%					100%	
Ist-Mietertrag	2	565	129'950		230	230	230	119'554					-8%	

Nutzung	Referenz-Mieterträge							Marktmiete					Abw. CHF/m <sup>2</sup> p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>			CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>					
				Min	Max	Ø		Min	Max	Ø			
<b>Lager</b>													
Soll-Mietertrag	1	100	10'000	0.4%	100	100	100	10'000	0.4%	100	100	100	0%
Leerstand			0.0%					10.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	100	10'000		100	100	100	9'000					-10%
<b>Nebennutzung Wohnen</b>													
Soll-Mietertrag	1	60	0	0.0%	0	0	0						100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	1	60	0		0	0	0	0					
<b>Total</b>													
Soll-Mietertrag	200	8'685	2'548'150	100.0%	0	377	273	2'548'150	100.0%	100	377	275	0%
Leerstand								96'130	3.8%				
Ist-Mietertrag	200	8'685	2'548'150	100.0%	0	377	273	2'452'020	96.2%				-4%

**Legende:**  
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete  
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete  
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

# Flächenspiegel

## Mietobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Total
				0 V	1		360	360
				0 V	1		205	205
				1 B	1		270	270
	A		2	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		2	W Etagenwohnung	1	3.5	81	81
	C		2	W Etagenwohnung	1	2.5	49	49
	D		2	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
	E		2	W Etagenwohnung	1	3.5	78	78
	A		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		3	W Etagenwohnung	1	3.5	81	81
	C		3	W Etagenwohnung	1	2.5	49	49
	D		3	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
	E		3	W Etagenwohnung	1	3.5	78	78
	A		4	W Attikawohnung	1	2.5	55	55
	B		4	W Attikawohnung	1	3.5	81	81
	C		4	W Attikawohnung	1	2.5	49	49
	D		4	W Attikawohnung	1	4.5	116	116
	E		4	W Attikawohnung	1	3.5	78	78
				1 B	1		220	220
	A		2	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		2	W Etagenwohnung	1	3.5	88	88
	C		2	W Etagenwohnung	1	2.5	56	56
	D		2	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85
	A		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		3	W Etagenwohnung	1	3.5	88	88
	C		3	W Etagenwohnung	1	2.5	56	56
	D		3	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85
	A		4	W Attikawohnung	1	2.5	55	55
	B		4	W Attikawohnung	1	3.5	88	88
	C		4	W Attikawohnung	1	2.5	56	56
	D		4	W Attikawohnung	1	3.5	85	85
				1 B	1		250	250
				2 B	1		225	225
	A		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	B		3	W Etagenwohnung	1	4.5	99	99
	C		3	W Etagenwohnung	1	3.5	79	79
	D		3	W Etagenwohnung	1	2.5	55	55
	E		3	W Etagenwohnung	1	3.5	83	83
	A		4	W Attikawohnung	1	2.5	55	55
	B		4	W Attikawohnung	1	4.5	99	99

## Referenz-Mieterträge

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q
82'800	6'900		230	58%
47'150	3'929		230	58%
54'000	4'500		200	57%
17'100	1'425	80%	312	88%
22'200	1'850	81%	273	75%
16'200	1'350	75%	328	95%
28'200	2'350	85%	243	62%
21'600	1'800	79%	277	77%
17'400	1'450	82%	318	89%
22'500	1'875	82%	277	77%
16'500	1'375	77%	334	95%
28'800	2'400	87%	248	65%
22'200	1'850	81%	285	79%
19'500	1'625	95%	356	95%
25'200	2'100	95%	310	87%
18'600	1'550	88%	377	95%
32'100	2'675	95%	276	76%
24'900	2'075	95%	319	90%
44'000	3'667		200	57%
17'100	1'425	80%	312	88%
23'100	1'925	85%	264	73%
17'400	1'450	82%	310	87%
22'800	1'900	84%	268	74%
17'400	1'450	82%	318	89%
23'400	1'950	86%	267	74%
17'700	1'475	83%	316	89%
23'100	1'925	85%	272	75%
19'500	1'625	95%	356	95%
26'400	2'200	95%	302	84%
19'800	1'650	95%	353	95%
25'800	2'150	95%	304	85%
50'000	4'167		200	57%
49'500	4'125		220	64%
17'400	1'450	82%	318	89%
26'400	2'200	79%	266	73%
22'200	1'850	81%	280	78%
17'400	1'450	82%	318	89%
22'800	1'900	84%	274	76%
19'500	1'625	95%	356	95%
29'700	2'475	90%	299	84%

## Marktmiete

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q	Δ
82'800	6'900		230	58%	+0%
47'150	3'929		230	58%	+0%
54'000	4'500		200	57%	+0%
17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
22'200	1'850	81%	273	75%	+0%
16'200	1'350	75%	328	95%	+0%
28'200	2'350	85%	243	62%	+0%
21'600	1'800	79%	277	77%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
22'500	1'875	82%	277	77%	+0%
16'500	1'375	77%	334	95%	+0%
28'800	2'400	87%	248	65%	+0%
22'200	1'850	81%	285	79%	+0%
19'500	1'625	95%	356	95%	+0%
25'200	2'100	95%	310	87%	+0%
18'600	1'550	88%	377	95%	+0%
32'100	2'675	95%	276	76%	+0%
24'900	2'075	95%	319	90%	+0%
44'000	3'667		200	57%	+0%
17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
23'100	1'925	85%	264	73%	+0%
17'400	1'450	82%	310	87%	+0%
22'800	1'900	84%	268	74%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
23'400	1'950	86%	267	74%	+0%
17'700	1'475	83%	316	89%	+0%
23'100	1'925	85%	272	75%	+0%
19'500	1'625	95%	356	95%	+0%
26'400	2'200	95%	302	84%	+0%
19'800	1'650	95%	353	95%	+0%
25'800	2'150	95%	304	85%	+0%
50'000	4'167		200	57%	+0%
49'500	4'125		220	64%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
26'400	2'200	79%	266	73%	+0%
22'200	1'850	81%	280	78%	+0%
17'400	1'450	82%	318	89%	+0%
22'800	1'900	84%	274	76%	+0%
19'500	1'625	95%	356	95%	+0%
29'700	2'475	90%	299	84%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m²	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m²	Q	Δ
							[m²]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]		
		C	4 W	Attikawohnung	1	3.5	79	79	24'900	2'075	95%	314	88%	24'900	2'075	95%	314	88%	+0%
		D	4 W	Attikawohnung	1	2.5	55	55	19'500	1'625	95%	356	95%	19'500	1'625	95%	356	95%	+0%
		E	4 W	Attikawohnung	1	3.5	83	83	25'500	2'125	95%	306	86%	25'500	2'125	95%	306	86%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	304	85%	16'800	1'400	79%	304	85%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'500	1'375	77%	301	84%	16'500	1'375	77%	301	84%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	304	85%	16'800	1'400	79%	304	85%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	308	86%	16'800	1'400	79%	308	86%	+0%
		D	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'900	1'825	80%	265	73%	21'900	1'825	80%	265	73%	+0%
		A	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	309	87%	17'100	1'425	80%	309	87%	+0%
		B	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	312	88%	17'100	1'425	80%	312	88%	+0%
		C	2 NW	Hobbyraum	1		60	60	0	0		0							
		D	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	82	82	23'700	1'975	69%	288	80%	23'700	1'975	69%	288	80%	+0%
		A	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	315	89%	17'400	1'450	82%	315	89%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	96	96	25'800	2'150	77%	269	74%	25'800	2'150	77%	269	74%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	98	98	26'100	2'175	78%	268	74%	26'100	2'175	78%	268	74%	+0%
		A	4 W	Attikawohnung	1	2.5	55	55	19'500	1'625	95%	353	95%	19'500	1'625	95%	353	95%	+0%
		B	4 W	Attikawohnung	1	2.5	55	55	19'500	1'625	95%	356	95%	19'500	1'625	95%	356	95%	+0%
		C	4 W	Attikawohnung	1	2.5	53	53	19'200	1'600	95%	360	95%	19'200	1'600	95%	360	95%	+0%
		D	4 W	Attikawohnung	1	3.5	83	83	25'500	2'125	95%	308	87%	25'500	2'125	95%	308	87%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'200	1'850	81%	260	71%	22'200	1'850	81%	260	71%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'200	1'350	75%	305	85%	16'200	1'350	75%	305	85%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'200	1'850	81%	260	71%	22'200	1'850	81%	260	71%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'500	1'375	77%	310	87%	16'500	1'375	77%	310	87%	+0%
		C	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	21'600	1'800	79%	272	75%	21'600	1'800	79%	272	75%	+0%
		D	1 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	25'800	2'150	77%	255	69%	25'800	2'150	77%	255	69%	+0%
		A	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'800	1'900	84%	267	74%	22'800	1'900	84%	267	74%	+0%
		B	2 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	16'800	1'400	79%	316	89%	16'800	1'400	79%	316	89%	+0%
		C	2 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	21'900	1'825	80%	276	76%	21'900	1'825	80%	276	76%	+0%
		D	2 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'400	2'200	79%	261	71%	26'400	2'200	79%	261	71%	+0%
		A	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'100	1'925	85%	271	75%	23'100	1'925	85%	271	75%	+0%
		B	3 W	Etagenwohnung	1	2.5	53	53	17'100	1'425	80%	321	95%	17'100	1'425	80%	321	95%	+0%
		C	3 W	Etagenwohnung	1	3.5	79	79	22'200	1'850	81%	280	77%	22'200	1'850	81%	280	77%	+0%
		D	3 W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'700	2'225	80%	264	72%	26'700	2'225	80%	264	72%	+0%
		A	4 W	Attikawohnung	1	3.5	85	85	26'100	2'175	95%	306	86%	26'100	2'175	95%	306	86%	+0%
		B	4 W	Attikawohnung	1	2.5	53	53	19'200	1'600	95%	361	95%	19'200	1'600	95%	361	95%	+0%
		C	4 W	Attikawohnung	1	3.5	79	79	24'900	2'075	95%	314	88%	24'900	2'075	95%	314	88%	+0%
		D	4 W	Attikawohnung	1	4.5	101	101	30'000	2'500	95%	296	83%	30'000	2'500	95%	296	83%	+0%
		A	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'900	1'825	80%	263	72%	21'900	1'825	80%	263	72%	+0%
		B	0 W	Etagenwohnung	1	3.5	82	82	21'600	1'800	79%	264	72%	21'600	1'800	79%	264	72%	+0%
		A	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	21'900	1'825	80%	264	72%	21'900	1'825	80%	264	72%	+0%
		B	1 W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	25'500	2'125	76%	254	69%	25'500	2'125	76%	254	69%	+0%
		C	1 W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'200	1'850	81%	262	72%	22'200	1'850	81%	262	72%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete							
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m <sup>2</sup> [CHF]	Q	Δ	
		D	1	W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	25'800	2'150	77%	256	70%	25'800	2'150	77%	256	70%	+0%
		E	1	W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	16'800	1'400	79%	308	86%	16'800	1'400	79%	308	86%	+0%
		A	2	W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	22'500	1'875	82%	271	75%	22'500	1'875	82%	271	75%	+0%
		B	2	W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	26'100	2'175	78%	260	71%	26'100	2'175	78%	260	71%	+0%
		C	2	W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	22'800	1'900	84%	269	74%	22'800	1'900	84%	269	74%	+0%
		D	2	W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'100	2'175	78%	259	71%	26'100	2'175	78%	259	71%	+0%
		E	2	W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'100	1'425	80%	313	88%	17'100	1'425	80%	313	88%	+0%
		A	3	W	Etagenwohnung	1	3.5	83	83	22'800	1'900	84%	275	76%	22'800	1'900	84%	275	76%	+0%
		B	3	W	Etagenwohnung	1	4.5	100	100	26'700	2'225	80%	266	73%	26'700	2'225	80%	266	73%	+0%
		C	3	W	Etagenwohnung	1	3.5	85	85	23'100	1'925	85%	273	75%	23'100	1'925	85%	273	75%	+0%
		D	3	W	Etagenwohnung	1	4.5	101	101	26'700	2'225	80%	265	73%	26'700	2'225	80%	265	73%	+0%
		E	3	W	Etagenwohnung	1	2.5	55	55	17'400	1'450	82%	319	90%	17'400	1'450	82%	319	90%	+0%
		A	4	W	Attikawohnung	1	3.5	83	83	25'500	2'125	95%	307	86%	25'500	2'125	95%	307	86%	+0%
		B	4	W	Attikawohnung	1	4.5	100	100	29'700	2'475	90%	296	83%	29'700	2'475	90%	296	83%	+0%
		C	4	W	Attikawohnung	1	3.5	85	85	25'800	2'150	95%	305	85%	25'800	2'150	95%	305	85%	+0%
		D	4	W	Attikawohnung	1	4.5	101	101	30'000	2'500	95%	298	83%	30'000	2'500	95%	298	83%	+0%
		E	4	W	Attikawohnung	1	2.5	55	55	19'500	1'625	95%	357	95%	19'500	1'625	95%	357	95%	+0%
			-1	L		1		100	100	10'000	833		100		10'000	833		100		+0%
			-1	Pl	Einstellplatz					180'000	150				180'000	150				+0%
<b>Total</b>						<b>200</b>			<b>8'685</b>	<b>2'548'150</b>	<b>1'062</b>		<b>273</b>		<b>2'548'150</b>	<b>1'062</b>		<b>275</b>		<b>+0%</b>

# Residualwertbewertung

## Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	2'548'150	272.67	100.00%	3.88%
Leerstand	96'130	10.03	3.77%	0.15%
Betriebskosten	132'504	14.18	5.20%	0.20%
Instandhaltung	103'700	11.15	4.07%	0.16%
Instandsetzung	276'337	29.99	10.84%	0.42%
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>1'939'480</b>	<b>207.32</b>	<b>76.11%</b>	<b>2.95%</b>

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m <sup>2</sup> ]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	2'030'700	3.85%	80.28%	7'546	52'779'851
Büro	197'500	4.07%	7.38%	5'027	4'850'593
Verkauf	129'950	4.10%	4.82%	5'610	3'169'563
Lager	10'000	4.23%	0.36%	2'366	236'610
Nebennutzung Wohnen	0	0.00%	0.00%	0	0
Parken innen	180'000	3.82%	7.16%		4'708'475
<b>Vorläufiger Ertragswert/Marktwert</b>	<b>2'548'150</b>	<b>3.88%</b>	<b>100.00%</b>	<b>7'570</b>	<b>65'745'092</b>

## Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	65'700'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
<b>Total Anlagewert per Fertigstellung</b>	<b>65'700'000</b>	<b>100.00%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
Investitionskosten	-46'900'000	-71.39%
Residualwert vor Wertkorrekturen	18'800'000	28.61%
Risiko/Gewinn	-4'640'000	-7.06%
Wertkorrekturen	0	0.00%
<b>Residualwert / Landwert</b>	<b>14'200'000</b>	<b>21.61%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>1'862</b>	
	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.88%	2.95%

## Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
<b>Total</b>		<b>2.5 - Mittlere bis hohe Entwicklungsrisiken</b>
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	3.0 - Bauprojekt vorliegend
Marktrisiko	40	3.0 - Verträge mit einzelnen Interessenten

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	18'800'000	24.68%	-4'640'000
	Investitionskosten	46'900'000	10.01%	
	Anlagewert per Fertigstellung	65'700'000	7.06%	
	<b>Risiko pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>			<b>608</b>



### Weitere Informationen zur Lage

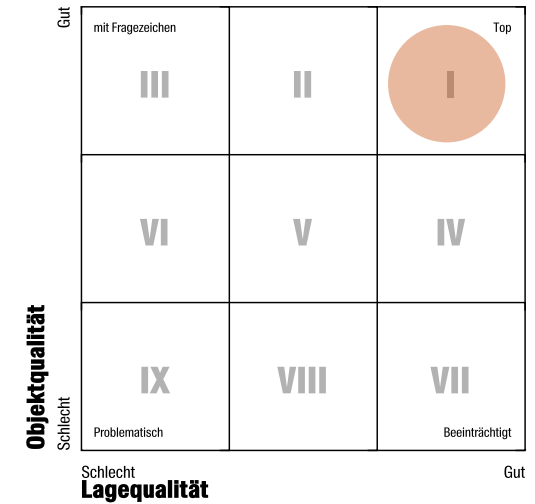
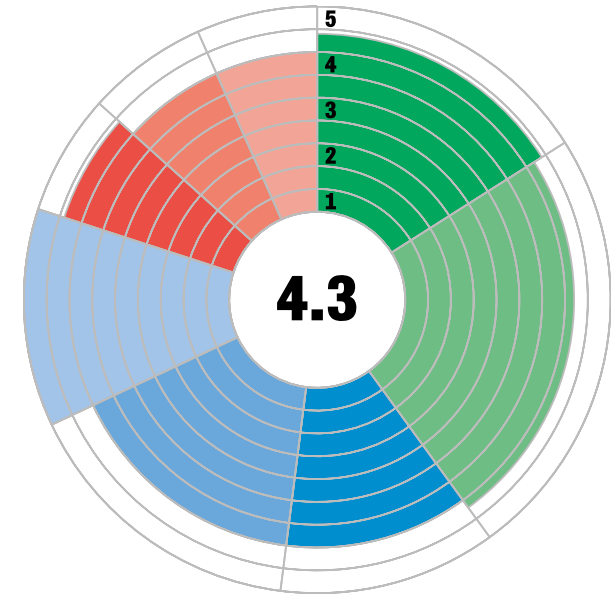
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).








## Investitionskosten detailliert



































Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung							Kosten			Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	CHF	Δ Modell	Δ in %
<b>0 Grundstück</b>					<b>7'627 m<sup>2</sup></b>		<b>67</b>	<b>508'200</b>	<b>1.10%</b>	<b>1.08%</b>			
01 Grundstück-/Baurechtserwerb					7'627 m <sup>2</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
018 Sanierung Altlasten					11'441 m <sup>3</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
02 Nebenkosten zum Erwerb					23'100'000 CHF		1.00%	231'000	0.50%	0.49%			
04 Finanzierung vor Baubeginn					23'100'000 CHF		1.20%	277'200	0.60%	0.59%			
05 Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					7'627 m <sup>2</sup>		0	0	0.00%	0.00%			
<b>1 Vorbereitung</b>								<b>834'225</b>	<b>1.80%</b>	<b>1.78%</b>			
11 Räumungen, Terrainvorbereitung					7'627 m <sup>2</sup>								
112 Abbrüche							45						
1X Vorbereitung (Sammelposition)					39'725'000 CHF		2.10%	834'225	1.80%	1.78%			
<b>2 Gebäude</b>								<b>39'725'000</b>	<b>85.69%</b>	<b>84.76%</b>			
n/a Miete Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	92	6'994 m <sup>2</sup> HNF		4'500	31'473'000					
n/a Miete Büro	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	4	965 m <sup>2</sup> HNF		3'500	3'377'500					
n/a Miete Verkauf	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	2	565 m <sup>2</sup> HNF		3'300	1'864'500					
n/a Miete Lager	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	100 m <sup>2</sup> HNF		3'000	300'000					
n/a Miete Nebennutzung Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	60 m <sup>2</sup> HNF		3'500	210'000					
n/a Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	100	100 Stück		25'000	2'500'000					
<b>3 Betriebseinrichtungen</b>													
<b>4 Umgebung</b>					<b>7'627 m<sup>2</sup></b>		<b>129</b>	<b>983'883</b>	<b>2.12%</b>	<b>2.10%</b>			
<b>5 Baunebenkosten</b>								<b>4'817'101</b>	<b>10.39%</b>	<b>10.28%</b>			
54 Finanzierung ab Baubeginn					43'900'000 CHF		4.40%	1'931'600	4.17%	4.12%			
55 Bauherrenleistungen					41'543'108 CHF		1.36%	564'986	1.22%	1.21%			
56 Übrige Baunebenkosten								254'815	0.55%	0.54%			
568 Baureklame					8'685 m <sup>2</sup>		29	254'815	0.55%	0.54%			
568.1 Erstvermietungskosten					2'548'150 %		10.00%	254'815	0.55%	0.54%			
568.2 Maklerkosten							0						
5X Baunebenkosten (Sammelposition)					39'725'000 CHF		5.20%	2'065'700	4.46%	4.41%			
<b>6 Reserve</b>													
<b>9 Ausstattung</b>													
<b>Total Erstellungskosten BKP 1-5</b>								<b>46'360'209</b>	<b>100.00%</b>	<b>98.92%</b>			
<b>Total Anlagekosten BKP 0-9</b>								<b>46'868'409</b>	<b>101.10%</b>	<b>100.00%</b>			



# Qualitätsprofil














	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Wohnen</b>	<b>78</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.5 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.2 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Mietwohnen</b>	<b>100</b>	<b>4.2 - Gut</b>	■■■■■	
Gelände	20	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■	
Infrastruktur	60	4.5 - Sehr reichhaltig	■■■■■	
Immissionen	20	4.0 - Gut	■■■■■	
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Raumqualität</b>	<b>40</b>	<b>4.1 - Hoch</b>	■■■■■	
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch	■■■■■	
Flächenverhältnisse	35	4.5 - Sehr hoch	■■■■■	
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>3.8 - Hoch</b>	■■■■■	
Anpassungsfähigkeit	50	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
Möblierbarkeit	35	4.0 - Hoch	■■■■■	
Grundrisseffizienz	15	4.5 - Sehr hoch	■■■■■	
<b>Parkierung</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Hoch</b>	■■■■■	
Parkierung	50	4.0 - Hoch	■■■■■	
Innenerschliessung	30	4.0 - Hoch	■■■■■	
Aussenerschliessung	20	4.0 - Hoch	■■■■■	
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>	■■■■■	
Rohbau	34	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Gebäudehülle	25	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Innenausbau	14	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Technik	34	4.0 - Umfangreich	■■■■■	
Umgebung	2	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Parkierung	5	4.0 - Gehoben	■■■■■	
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>	■■■■■	
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Technik	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	



	<b>Gewichtung</b>	<b>Rating</b>		<b>Bemerkungen</b>
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig		
Parkierung	5	5.0 - Neuwertig		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
 Vermietbarkeit	33	4.5 - Sehr gut		
 Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut		
 Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Kommerziell</b>	<b>22</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>		
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>		
<b>Büro</b>	<b>70</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
Infrastruktur	40	4.5 - Sehr Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
<b>Verkauf</b>	<b>30</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
Infrastruktur	40	4.0 - Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
<b>Raumqualität</b>	<b>30</b>	<b>3.9 - Hoch</b>		
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch		
Belichtungsverhältnisse	35	4.0 - Hoch		
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr hoch</b>		
Anpassungsfähigkeit	50	4.5 - Sehr hoch		
Grundrisseffizienz	50	4.0 - Hoch		
<b>Parkierung / Erschließung</b>	<b>20</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
Parkierung	50	4.0 - Hoch		
Innenerschließung	30	4.0 - Hoch		
Aussenerschließung	20	4.5 - Sehr hoch		
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>		
Rohbau	34	4.0 - Gehoben		
Gebäudehülle	25	4.0 - Gehoben		
Innenausbau	14	4.0 - Gehoben		
Technik	34	4.0 - Umfangreich		
Umgebung	2	4.0 - Gehoben		
Parkierung	5	4.0 - Gehoben		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Technik	34	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Parkierung	5	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■	
 Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
 Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
 Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■	

	<b>Gewichtung</b>	<b>Rating</b>		<b>Bemerkungen</b>
<b>Bauland</b>		<b>4.8 - Exzellent</b>		
<b>Qualität</b>	<b>100</b>	<b>4.8 - Exzellent</b>		
Komplexität Erschliessung	20	4.5 - Grundstück weitgehend erschlossen		
Topografie	20	5.0 - Ebenes Grundstück		
Komplexität Baugrund	20	4.5 - Einfach		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	5.0 - Sehr einfach		
<b>Total</b>				
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>		
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>		
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.2 - Gut</b>		

## Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rüti (ZH) (Gemeinde)

### Gelände

Hangneigung	1.7 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.1 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.5 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

### Infrastruktur

Zentrum	35.4 m Dist.	
Schule/Kindergarten	358.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	52.0 m Dist.	
Haltestelle	58.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	561.8 m Dist.	
See	2175.0 m Dist.	
Fluss	103.1 m Dist.	

### Immissionen

Eisenbahn (Tag)	19.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	7.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	48.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	38.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	145.8 m Dist.	
Bahnlinien	467.0 m Dist.	
Sendeanlagen	124.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	57177.8 m Dist.	
Hochspannungsleitung	926.4 m Dist.	

### Zonierung

Bauzone Zentrumszone

### Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

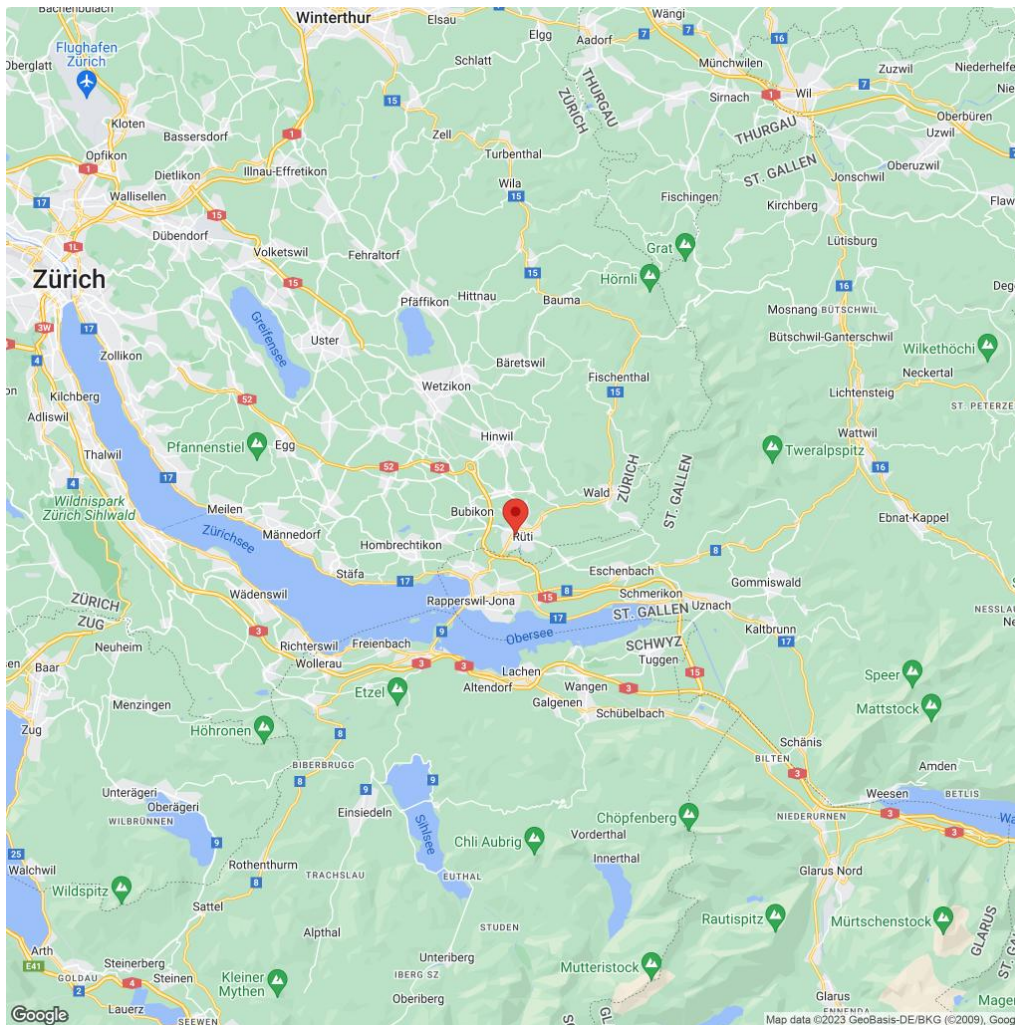


### Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

# Karten

## Makrolage



## Mikrolage

