

Mehrwertermittlung Bandwies Nord Katasternummern: 4344 und 4355, 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

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Disclaimer	4
1.4	Erklärung Quantile	5
1.5	Bewertungsmethode	5
2	Standortanalyse	7
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage	9
3	Marktanalyse	11
3.1	Marktanalyse Mietwohnungen	11
3.2	Marktanalyse Büroflächen	12
3.3	Marktanalyse Verkaufsflächen	13
4	Liegenschaft	14
4.1	Parzelle, Katasternummer 4344 und 4355	14
4.2	Objekt mit Gestaltungsplan Bandwies Nord	15
4.3	Objekt nach gültiger Bau- und Zonenordnung	15
5	Landwertermittlung	17
5.1	Marktwert nach Fertigstellung	17
5.2	Erstellungskosten	18
5.3	Landwert	19
6	Fazit	20
	Anhang	21

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 m² und liegt in der Zentrumszone.

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS) ist Eigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nrn. 4344 und 4355. Sie umfassen 8'715 m² resp. 1'464 m² 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.

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:

- E1 Beilage Schema RAUMBUREAU-PARK (RAUMBUREAU-PARK, 15. Juli 2022)
- Mengen_Kosten Siegerprojekt (Metron Architektur AG, 31. Januar 2023)
- Wettbewerbsunterlagen (RAUMBUREAU-PARK, Datum unbekannt)
- StA_Rueti_Bandwies_Schlussbericht (Genossenschaft Migros Ostschweiz, 28. September 2022)
- Grundbuchauszüge (Grundbuchamt Wald ZH, 6. Februar 2023)

1.3 Disclaimer

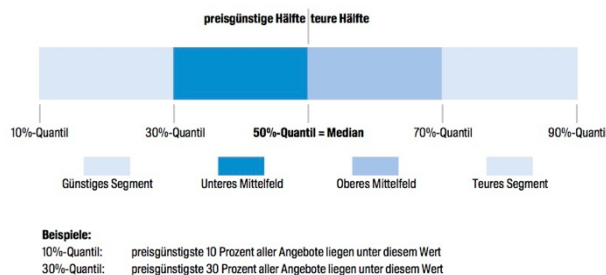
Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner 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 Wertzuwächsen 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.

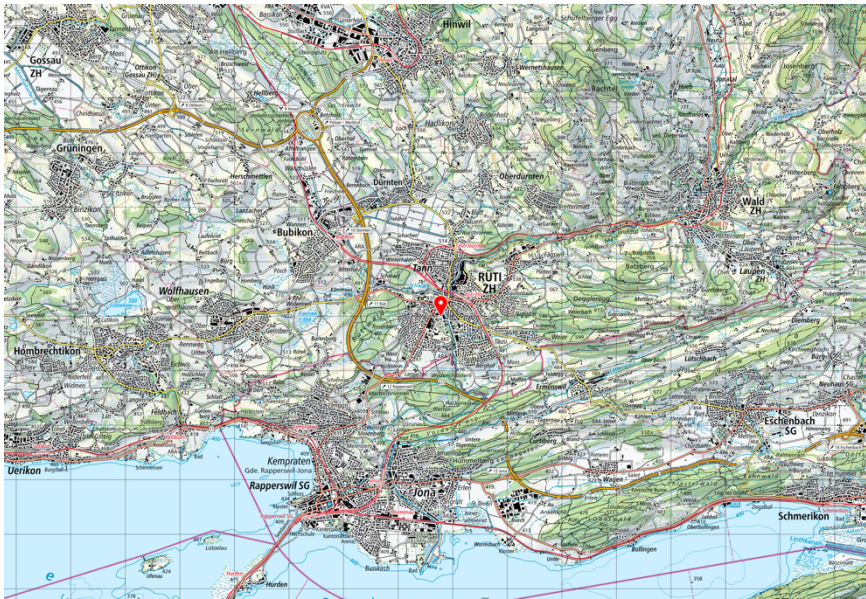
Der Landwert wird anhand der oben beschriebenen Residualwertmethode ermittelt.

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 m² und Jahr, 17.4 % über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m² 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 m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 221 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti gibt es insgesamt ca. 190'000 m² Bürofläche (davon 66'000 m² 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 m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 237 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Rapperswil-Jona - Rüti gibt es insgesamt ca. 314'000 m² Verkaufsfläche (davon 41'000 m² in Rüti). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 6.6 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, mehr als im Schweizer Durchschnitt (4.2 m² 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

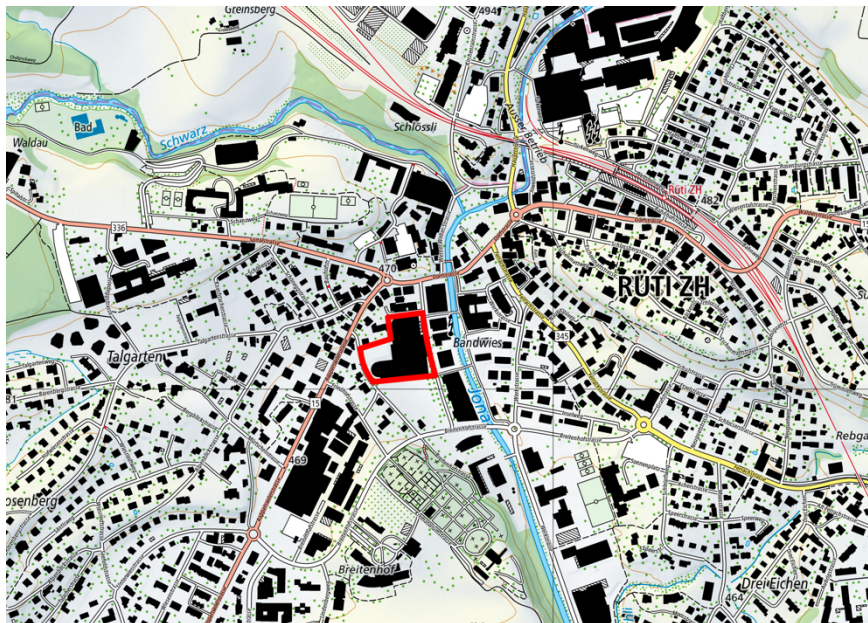
	Sehr schlecht		Durchschnittlich		Sehr gut
	--	-	±	+	++
Standortfaktoren					
Erreichbarkeit				+	
Infrastruktur				+	
Demografie			±	+	
Arbeitsplätze			±	+	
Gemeindetyp				+	
Steuerbelastung			±	+	
Immobilienmarktfaktoren					
Baumarkt und Bautätigkeit			±		
Bestandesstruktur				+	++
Angebots- und Transaktionsmarkt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

Gesamtrating

Makrolagerating Rüti ZH

Quelle: Wüest Partner
Stand: April 2023

2.2 Mikrolage



Mikrolagekarte «Bandwies Nord», Rüti ZH

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

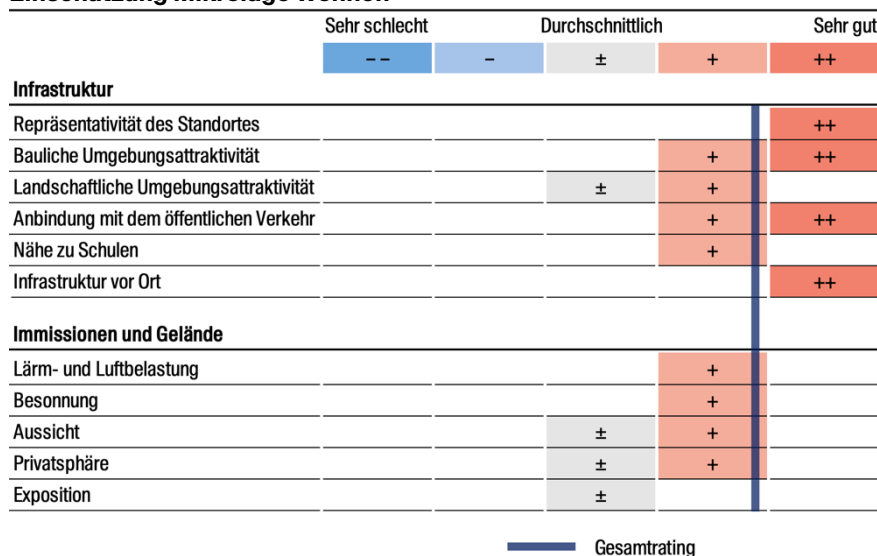
Die Überbauung an der Bandwiesstrasse befindet sich in der Zentrumszone im Zentrum der Gemeinde Rüti, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen / Kindergärten sind rund 500 Meter entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Restaurants und Cafés laden ebenfalls 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.

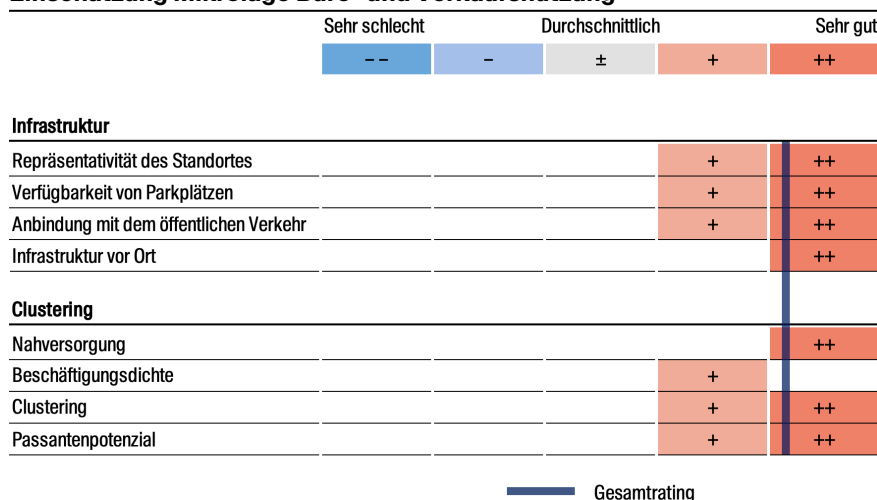
Einschätzung Mikrolage Wohnen



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

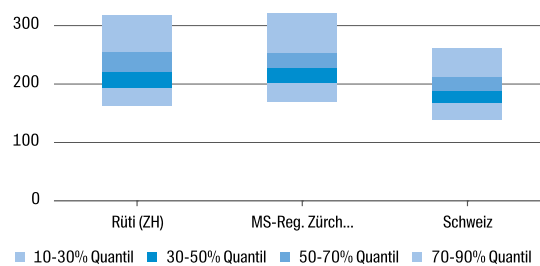
Zusammengefasst schätzt Wüest Partner die Mikrolage als «sehr gut» ein. Für Wohnen nachteilig wirkt vor allem die Lärmbelastung der umliegenden Strassen und durch die zentrale Lage bedingt die exponierte Lage und wenig Grünraum.

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 m² 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

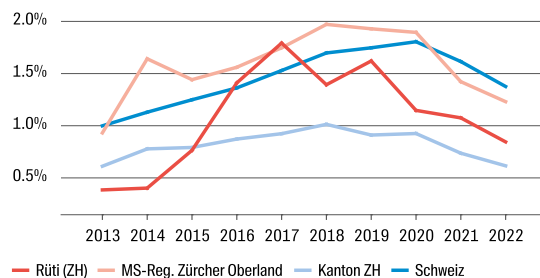
Preisspektren für Mietwohnungen in der Gemeinde Rüti, dem Zürcher Oberland und der Schweiz

Quelle: Wüest Partner, MLI
Stand: April 2023

Die mittlere Miete (netto) für Mietwohnungen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 223 pro m² 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 m² und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 256 pro m² und Jahr und damit rund 20 % über dem nationalen Niveau.

Gesamt: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand



Leerstandsquote Mietwohnungen

Quelle: Wüest Partner, BfS
Baustatistik
Stand: April 2023

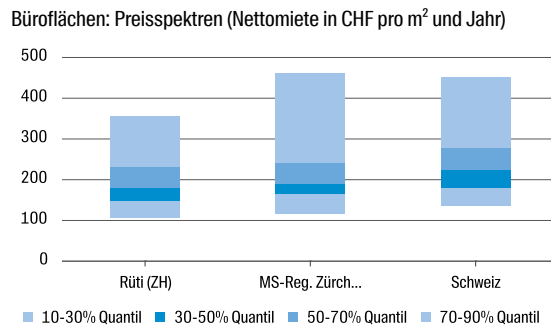
Die Leerstandsquote von Mietwohnungen bezogen auf den Bestand beträgt Ende 2022 unter 1 %, was einem Rückgang von rund einem Prozent, im Vergleich zum vorangegangenen Quartal entspricht. Im gleichen Zeitraum lag die nationale Leerstandsquote für Mietwohnungen bei knapp 1.5.

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 eine Absprache mit der

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 m² 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.



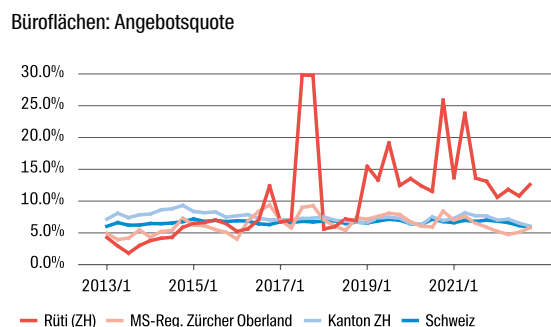
Preisspektren für Büroflächen in der Gemeinde Rüti, dem Zürcher Oberland und der Schweiz

Quelle: Wüest Partner, MLI
Stand: April 2023

	Rüti (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	360	483	440
70% Quantil	235	251	279
50% Quantil	181	196	221
30% Quantil	151	172	180
10% Quantil	107	121	131

Die mittlere Miete (netto) für Büroflächen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 181 pro m² 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 m² und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 235 pro m² und Jahr, was ebenfalls unter dem nationalen Niveau liegt.



Angebotsquote Büroflächen

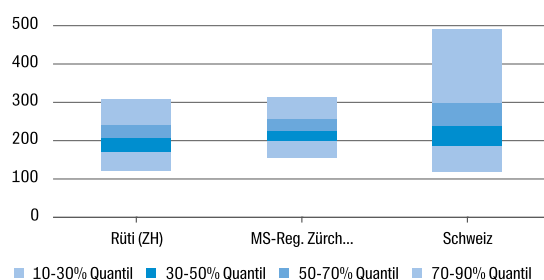
Quelle: Wüest Partner, BfS
Baustatistik
Stand: April 2023

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 m² Verkaufsfläche. Pro Einwohner der Gemeinde stehen somit 3.5 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, weniger als im Schweizer Durchschnitt (4.2 m² 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 m² und Jahr)

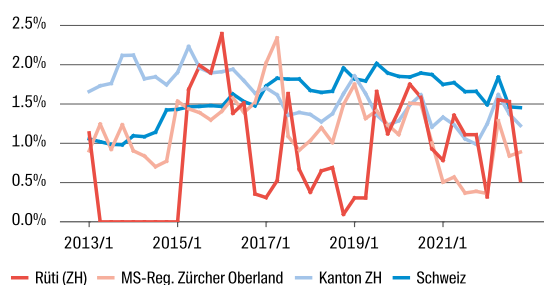


	Rüti (ZH)	MS-Reg. Zürcher Ob	Schweiz
90% Quantil	314	311	500
70% Quantil	251	260	300
50% Quantil	215	222	237
30% Quantil	167	183	189
10% Quantil	126	148	120

Die mittlere Miete (netto) für Verkaufsflächen in der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 215 pro m² 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 m² und Jahr.

Das 70 % Quantil der Gemeinde Rüti liegt bei CHF 251 pro m² und Jahr, was rund 15 % unter dem nationalen Niveau liegt.

Verkaufsflächen: Angebotsquote



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 %.

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

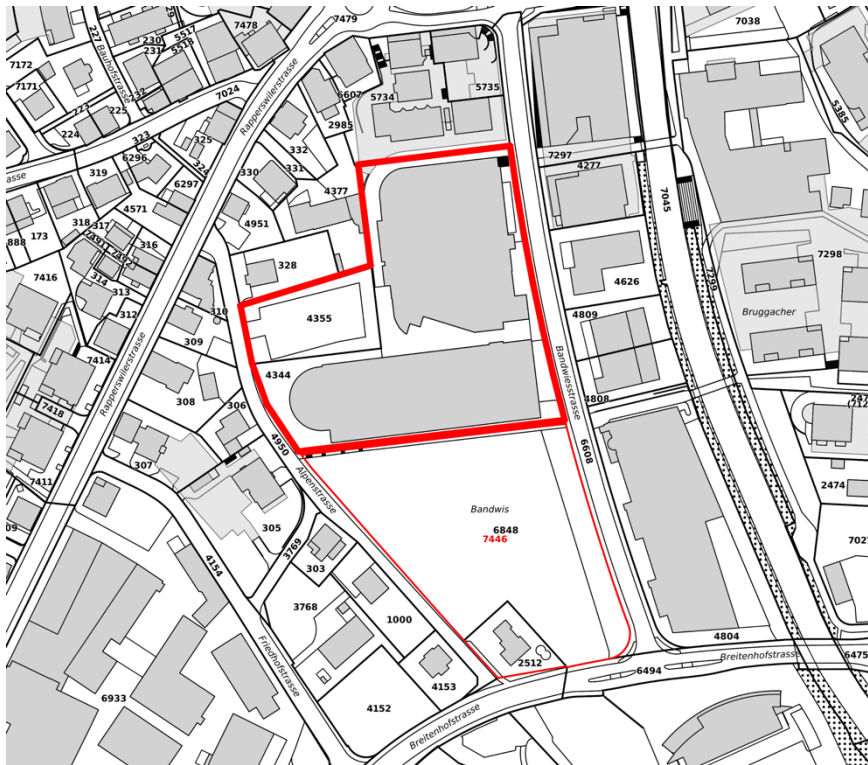
Quelle: Wüest Partner, MLI
Stand: April 2023

Angebotsquote Verkaufsflächen

Quelle: Wüest Partner, BfS Baustatistik
Stand: April 2023

4 Liegenschaft

4.1 Parzelle, Katasternummer 4344 und 4355



Katasterplan

Quelle: GIS Kanton Zürich
Stand: April 2023

Die Liegenschaft befindet sich in der Zentrumszone der Gemeinde Rüti. Es umfasst zwei Grundstücke (Kat.-Nr. 4344 und 4355), welche gemeinsam eine Fläche von 10'179 m² umfassen. Nördlich und westlich liegende Grundstücke liegen in der Kernzone, östlich und südlich befindet sich ebenfalls die Zentrumszone.

Grundstück		10'179 m ²
Kat.-Nr. 4344	Bandwiesstrasse 6 und 10	8'715 m²
Kat.-Nr. 4355	Alpenstrasse 3	1'464 m²
Bauzone	Zentrumszone (Z)	10'179 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe III	
Altlastenkataster	keine Eintragungen	
Denkmalschutz	keine Eintragungen	
Dienstbarkeiten	- Diverse Fuss- und Fahrwegrechte, Grenz- und Nähebaurechte und Recht für Warenumsschlag - Beschränktes Parkhaus-Mitbenützungsrecht	
Anmerkungen	keine Eintragungen	

Wüest Partner geht davon aus, dass die zahlreichen Fuss- und Fahrwegrechte sowie Grenz- und Nähebaurechte in das Neubauprojekt eingeflossen sind und entsprechend in der Bewertung abgebildet sind. Die Mitbenützungsrechte am Parkhaus sind ja entgeltlich (über die Parkgebühren), einzige Ausnahme sind Anlässe der Gemeinde. Dies wurde in die Ermittlung des Potenzials berücksichtigt.

4.2 Objekt mit Gestaltungsplan Bandwies Nord



Visualisierung Migros

Quelle: RAUMBU-
REAU+PARK Architekten
Stand: Datum unbekannt

Die Parzelle Kat.-Nr. 4344 ist heute mit einem Einkaufszentrum und oberirdischen Parkhaus überbaut, welche abgerissen werden sollen. An seiner Stelle soll ein Neubau entstehen, der eine Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen aufweist. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird ein grosser Supermarkt sowie kleinere Verkaufsflächen entstehen. Entlang der Grundstücksgrenze werden längliche Baukörper errichtet, die ausschließlich Wohnungen beherbergen. Diese Baukörper bilden einen Innenhof, der als geschützte Grünfläche und Treffpunkt für die Bewohner dienen soll. Neben weiteren Verkaufsflächen entsteht anstelle des heutigen oberirdischen Parkhauses eine grosse Einstellhalle. Für die Bewertung wurden die Flächen aus den Wettbewerbsunterlagen herausgelesen. Daraus ergab sich folgendes Flächengerüst:

Flächengerüst	
Wohnfläche	7'996 m ²
Bürofläche	83 m ²
Verkaufsfläche	7'425 m ²
Nebennutzung kommerziell	3'236 m ²
Nebennutzung Wohnen	104 m ²
Total	18'844 m²
Einstellplätze	391

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 m² eine Arealüberbauung ermöglicht wird, wodurch die Ausnutzung von 1.0 um 30% erhöht werden darf. Somit ist eine Ausnutzung 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	5'600 m ²
Bürofläche	60 m ²
Verkaufsfläche	5'230 m ²
Nebennutzung kommerziell	2'270 m ²
Nebennutzung Wohnen	70 m ²
Total	13'230 m²
Einstellplätze	284

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 m² 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 Nord	Total Projekt BZO
Wohnfläche	CHF 264-268 / m ² a	CHF 2'108'100 p.a.	CHF 1'510'500 p.a.
Bürofläche	CHF 225 / m ² a	CHF 18'700 p.a.	CHF 13'500 p.a.
Verkaufsfläche	CHF 252 / m ² a	CHF 1'801'200 p.a.	CHF 1'268'700 p.a.
Lager	CHF 80 / m ² a	CHF 96'600 p.a.	CHF 68'000 p.a.
Nebennutzung kommerziell	CHF 149 / m ² a	CHF 343'000 p.a.	CHF 240'600 p.a.
Nebennutzung Wohnen	CHF 0 / m ² a	CHF 0 p.a.	CHF 0 p.a.
Einstellplätze	CHF 120-150 / Monat	CHF 592'600 p.a.	CHF 430'600 p.a.
Total		CHF 4'960'100 p.a.	CHF 3'531'900 p.a.

Mietzinspotenzial

Mit durchschnittlich CHF 265 pro m² und Jahr für Wohnflächen liegen die Preise in Rüti im 75 % Quantil. Die Büroflächen liegen mit durchschnittlich CHF 225 pro m² und Jahr unter dem 70 % Quantil. Die Verkaufsflächen liegen mit durchschnittlich CHF 252 pro m² und Jahr im 68 % Quantil. Sie sind an bester Lage in Rüti, aber Grossflächen sind tendenziell günstiger und die Vermietung im Untergeschoss könnte trotz Frequenz aus dem Kundenparking eher schwierig sein.

Die Retail- und Büroflächen profitieren von der Attraktivität des Einkaufszentrums und damit der erhöhten Passantenfrequenz und Visibilität.

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 Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in den Bewertungen berücksichtigt. Diese Kosten wurden anhand von marktüblichen Benchmarks ermittelt.

Beim Einkaufszentrum wird davon ausgegangen, dass es durch die Genossenschaft Migros Ostschweiz (oder einer Drittpartei) betrieben wird. Die eigentümergeitigen Betriebskosten sind daher geringer.

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

Ertragsübersicht

	Total Projekt Bandwies Nord	Total Projekt BZO
Mietpotenzial pro Jahr	CHF 4'960'100 p.a.	CHF 3'531'900 p.a.
- Sockelleerstand	CHF -205'800 p.a.	CHF -146'400 p.a.
- Betriebskosten	CHF -231'400 p.a.	CHF -164'900 p.a.
- Instandhaltungskosten	CHF -239'800 p.a.	CHF -164'700 p.a.
- Instandsetzungskosten	CHF -534'900 p.a.	CHF -368'300 p.a.
Total Nettoertrag pro Jahr	CHF 3'748'200 p.a.	CHF 2'687'800 p.a.

Ertragsübersicht

Der Diskontierungssatz wird aufgrund Nutzung, Lage, Ertragsrisiken, Objektgrösse- und Qualität bei 3.00 % festgelegt. Daraus lassen sich folgende Werte per Fertigstellung ermitteln:

<p>Marktwert per Fertigstellung</p> <p>Projekt Gestaltungsplan Bandwies Nord</p> <p>CHF 124'950'000</p> <p>Projekt BZO</p> <p>CHF 89'590'000</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 Baukostenindex als auch Baukostenschätzungen, die von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt wurden, in die Kalkulation ein. Für die kommerziellen Flächen wird von einer Erstellung im Grundausbau ausgegangen. Auf dieser Grundlage ergibt sich die folgende Kostenzusammenstellung nach BKP 2:

Baukosten BKP 2

	Preis pro Einheit	Total Projekt Bandwies Nord (gerundet)	Total Projekt BZO (gerundet)
Wohnfläche	CHF 4'000 / m ²	CHF 31'984'000	CHF 22'400'000
Bürofläche	CHF 3'500 / m ²	CHF 290'500	CHF 210'000
Verkaufsfläche	CHF 3'300 / m ²	CHF 23'611'500	CHF 16'632'000
Lager	CHF 2'800 / m ²	CHF 3'379'600	CHF 2'380'000
Nebennutzung kommerziell	CHF 3'300 / m ²	CHF 7'586'700	CHF 5'313'000
Nebennutzung Wohnen	CHF 3'500 / m ²	CHF 364'000	CHF 245'000
Einstellplätze	CHF 25'000 / Stück	CHF 9'775'000	CHF 7'100'000
Technikflächen	CHF 2'500 / m ²	CHF 1'755'000	CHF 1'225'000
Total		CHF 78'746'300	CHF 55'505'000

Baukosten BKP 2

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

Anlagekosten

	Total Projekt Bandwies Nord	Total Projekt BZO
Grundstück (BKP 0)	CHF 899'800	CHF 634'700
Vorbereitung (BKP 1)	CHF 3'333'700	CHF 2'845'600
Gebäude (BKP 2)	CHF 78'746'300	CHF 55'505'000
Betriebseinrichtung (BKP 3)	CHF 0	CHF 0
Umgebung (BKP 4)	CHF 1'313'100	CHF 1'313'100
Baunebenkosten (BKP 5)	CHF 8'540'900	CHF 6'075'200
Reserven, Ausstattung (BKP 6, 9)	CHF 0	CHF 0
Total (gerundet)	CHF 92'833'800	CHF 66'373'600

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 Nord	Total Projekt BZO
Marktwert per Fertigstellung	CHF 124'940'000	CHF 89'590'000
Anlagekosten	CHF -92'800'000	CHF -66'370'000
Risiko-/Gewinnzuschlag	CHF -9'190'000	CHF -6'580'000
Landwert	CHF 23'000'000	CHF 16'640'000
Landwert / m ² Grundstücksfläche	CHF 2'260 / m ² GSF	CHF 1'635 / m ² GSF

<p>Landwert</p> <p>Projekt Gestaltungsplan Bandwies Nord</p> <p>CHF 23'000'000</p> <p>Projekt BZO</p> <p>CHF 16'640'000</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 m², ein Arealbonus berücksichtigt.

Es resultieren folgende Werte:

<p>Landwert Projekt Gestaltungsplan Bandwies Nord CHF 23'000'000</p> <p>Landwert Projekt mit Ausnützung nach BZO CHF 16'640'000</p> <p>(Differenz: CHF 6'360'000)</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 Geschäftsliegenschaft

Bandwies Nord

Bandwiesstrasse

8630 Rüti

Schweiz

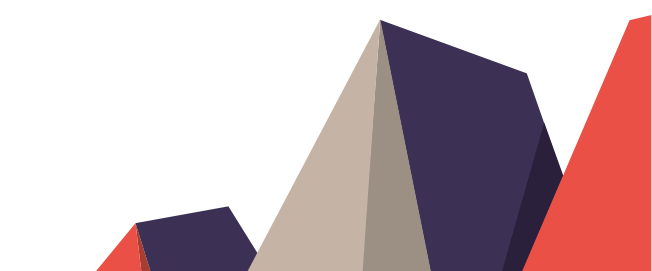


Marktwert

CHF 23'000'000

Berichtsdatum	05.05.2023
Bewertungsstichtag	01.01.2024
Bewertungs ID	101-32941-101
Projektleiter	Gino Fiorentin, Wüest Partner
Bewerter	Michael Manach, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	04.04.2023

Landwert - Projekt mit Gestaltungsplan



Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Bandwiesstrasse
8630 Rüti
Schweiz



WGS84: 47.257789 / 8.848927

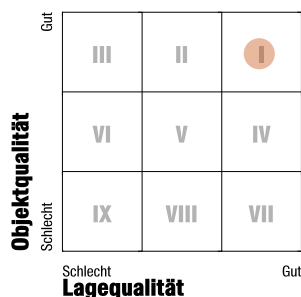
Wirtschaftseinheit	Bandwies Nord
Referenznummer	
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2027
Letzte Renovationen	

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

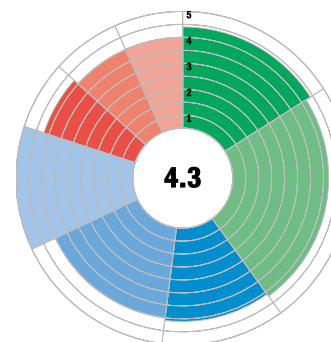
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	124'940'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	124'940'000	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-92'800'000	-74.28%
Residualwert vor Wertkorrekturen	32'140'000	25.72%
Risiko/Gewinn	-9'190'000	-7.36%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	23'000'000	18.41%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	2'260	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.97%	3.00%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



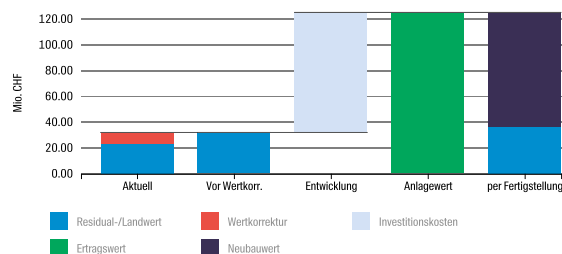
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.3	
Lage	4.3	40
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.1	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.1	20
Vermietbarkeit	4.2	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Wohnen		84	7'996	43%	2'108'100	264	73%	2'091	3.0%
Verkauf		7	7'155	36%	1'801'160	252	68%	21'442	5.0%
Parken innen		391		12%	592'560			126	5.0%
Nebennutzung kommerziell		6	2'299	7%	343'000	149		4'764	5.0%
Lager		1	1'207	2%	96'560	80		8'047	5.0%
Büro		1	83	0%	18'700	225	66%	1'558	5.0%
Nebennutzung Wohnen		1	104	0%	0	0		0	
Sondernutzung mit Fläche		1	702	0%	0	0		0	
Total		492	19'546	100%	4'960'080	223		840	4.1%

Herleitung Residualwert



Inhaltsverzeichnis

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

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	724542
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Bandwies Nord
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Bandwies Nord	1	10'179
Total	1	10'179

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Bandwies Nord	1	
Total	1	

Details für Grundstück Bandwies Nord

Referenznummer	
Name	Bandwies Nord
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
EGRID	CH607706895953 und CH610689597750
Parzellenfläche [m ²]	10'179
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927
Planungsrecht	
Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan "Bandwies Nord"
Ausnutzung	
Altlastenkataster	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen

Details für Gebäude Bandwies Nord

Referenznummer	
Name	Bandwies Nord
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

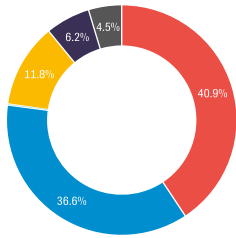
Baujahr	Bemerkungen
2027	

Zugehöriges Grundstück

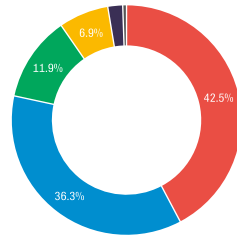
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bandwies Nord	100.0%

Nutzungsübersicht

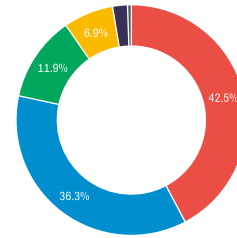
Nutzung



Referenz-Mieterträge



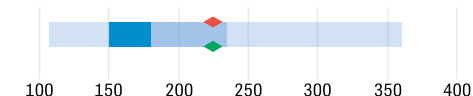
Marktmiete



- Wohnen
- Verkauf
- Parken innen
- Nebennutzung kommerziell
- Lager
- Anderes

	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.	CHF/m ² p.a.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.			Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Wohnen														
Soll-Mietertrag	84	7'996	2'108'100	42.5%	226	317	264	2'108'100	42.5%	226	317	264	0%	
Leerstand			0.0%					3.0%					100%	
Ist-Mietertrag	84	7'996	2'108'100		226	317	264	2'044'857					-3%	
Verkauf														
Soll-Mietertrag	7	7'155	1'801'160	36.3%	230	260	252	1'801'160	36.3%	230	260	252	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	7	7'155	1'801'160		230	260	252	1'711'102					-5%	
Parken innen														
Soll-Mietertrag	391		592'560	11.9%				592'560	11.9%				0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	391		592'560					562'932					-5%	
Nebennutzung kommerziell														
Soll-Mietertrag	6	2'299	343'000	6.9%	80	230	149	343'000	6.9%	80	230	149	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	6	2'299	343'000		80	230	149	325'850					-5%	

Nutzung	Referenz-Mieterträge							Marktmiete					Abw. CHF/m ² p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		Ø			
				Min	Max			Min	Max				
Lager													
Soll-Mietertrag	1	1'207	96'560	1.9%	80	80	80	96'560	1.9%	80	80	80	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	1'207	96'560		80	80	80	91'732					-5%
Büro													
Soll-Mietertrag	1	83	18'700	0.4%	225	225	225	18'700	0.4%	225	225	225	-0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	83	18'700		225	225	225	17'765					-5%
Nebennutzung Wohnen													
Soll-Mietertrag	1	104	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													100%
Ist-Mietertrag	1	104	0		0	0	0	0					100%
Sondernutzung mit Fläche													
Soll-Mietertrag	1	702	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													100%
Ist-Mietertrag	1	702	0		0	0	0	0					100%
Total													
Soll-Mietertrag	492	19'546	4'960'080	100.0%	0	317	223	4'960'080	100.0%	0	317	223	-0%
Leerstand								205'842	4.1%				
Ist-Mietertrag	492	19'546	4'960'080	100.0%	0	317	223	4'754'238	95.9%				-4%



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

Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete							
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	Δ	
							[m ²]			[CHF]		[CHF]			[CHF]		[CHF]			
		Supermarkt	0	V	1		4'140	4'140	1'076'400	89'700		260	73%	1'076'400	89'700		260	73%	+0%	
		Aussenverkauf	0	V	1		60	60	15'600	1'300		260	73%	15'600	1'300		260	73%	+0%	
		Restaurant	0	V	1		607	607	157'820	13'152		260	73%	157'820	13'152		260	73%	+0%	
		Bäckerei	0	NK	1		270	270	62'100	5'175		230		62'100	5'175		230		+0%	
		Anlieferung	0	NK	1		602	602	48'160	4'013		80		48'160	4'013		80		+0%	
		Mall	0	NK	1		460	460	69'000	5'750		150		69'000	5'750		150		+0%	
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	27'600	2'300	83%	240	60%	27'600	2'300	83%	240	60%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'100	1'925	85%	257	70%	23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'100	1'925	85%	257	70%	23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74	19'800	1'650	95%	268	74%	19'800	1'650	95%	268	74%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'100	1'925	85%	257	70%	23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'100	1'925	85%	257	70%	23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	118	118	27'900	2'325	84%	236	58%	27'900	2'325	84%	236	58%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	5.5	145	145	32'700	2'725	88%	226	52%	32'700	2'725	88%	226	52%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	97	97	24'000	2'000	89%	247	65%	24'000	2'000	89%	247	65%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'500	1'625	95%	267	74%	19'500	1'625	95%	267	74%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'500	1'625	95%	267	74%	19'500	1'625	95%	267	74%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	93	93	23'400	1'950	86%	252	67%	23'400	1'950	86%	252	67%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	99	99	24'300	2'025	90%	245	64%	24'300	2'025	90%	245	64%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	27'600	2'300	83%	240	60%	27'600	2'300	83%	240	60%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'200	1'600	95%	274	76%	19'200	1'600	95%	274	76%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	23'400	1'950	86%	249	66%	23'400	1'950	86%	249	66%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'200	1'600	95%	274	76%	19'200	1'600	95%	274	76%	+0%
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	23'400	1'950	86%	249	66%	23'400	1'950	86%	249	66%	+0%
			1	NW		1	104	104	0	0		0		0	0		0			
		Garderobe	1	NK	1		168	168	36'960	3'080		220		36'960	3'080		220		+0%	
		Aufenthalt	1	NK	1		99	99	21'780	1'815		220		21'780	1'815		220		+0%	
		Büros	1	B	1		83	83	18'700	1'558		225	66%	18'700	1'558		225	66%	+0%	
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	28'200	2'350	85%	245	64%	28'200	2'350	85%	245	64%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74	20'100	1'675	95%	272	75%	20'100	1'675	95%	272	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74	20'100	1'675	95%	272	75%	20'100	1'675	95%	272	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	123	123	29'100	2'425	88%	237	58%	29'100	2'425	88%	237	58%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	125	125	29'400	2'450	89%	235	58%	29'400	2'450	89%	235	58%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	118	118	28'500	2'375	86%	242	61%	28'500	2'375	86%	242	61%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	5.5	145	145	33'600	2'800	95%	232	55%	33'600	2'800	95%	232	55%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	97	97	24'300	2'025	90%	251	67%	24'300	2'025	90%	251	67%	+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]			
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'800	1'650	95%	271	75%	19'800	1'650	95%	271	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'800	1'650	95%	271	75%	19'800	1'650	95%	271	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	93	93	24'000	2'000	89%	258	71%	24'000	2'000	89%	258	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	99	99	24'600	2'050	95%	248	66%	24'600	2'050	95%	248	66%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	28'200	2'350	85%	245	64%	28'200	2'350	85%	245	64%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'500	1'625	95%	279	77%	19'500	1'625	95%	279	77%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'000	2'000	89%	255	70%	24'000	2'000	89%	255	70%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'500	1'625	95%	279	77%	19'500	1'625	95%	279	77%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'000	2'000	89%	255	70%	24'000	2'000	89%	255	70%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	28'500	2'375	86%	248	65%	28'500	2'375	86%	248	65%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'700	1'975	87%	263	72%	23'700	1'975	87%	263	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'700	1'975	87%	263	72%	23'700	1'975	87%	263	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74	20'400	1'700	95%	276	76%	20'400	1'700	95%	276	76%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'700	1'975	87%	263	72%	23'700	1'975	87%	263	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'700	1'975	87%	263	72%	23'700	1'975	87%	263	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74	20'400	1'700	95%	276	76%	20'400	1'700	95%	276	76%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	4.5	123	123	29'700	2'475	90%	241	61%	29'700	2'475	90%	241	61%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	4.5	125	125	30'000	2'500	95%	240	60%	30'000	2'500	95%	240	60%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	4.5	118	118	29'100	2'425	88%	247	64%	29'100	2'425	88%	247	64%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	5.5	145	145	33'900	2'825	95%	234	57%	33'900	2'825	95%	234	57%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	97	97	24'900	2'075	95%	257	70%	24'900	2'075	95%	257	70%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	20'100	1'675	95%	275	76%	20'100	1'675	95%	275	76%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	20'100	1'675	95%	275	76%	20'100	1'675	95%	275	76%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'700	1'975	87%	263	72%	23'700	1'975	87%	263	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	93	93	24'300	2'025	90%	261	72%	24'300	2'025	90%	261	72%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	99	99	25'200	2'100	95%	255	69%	25'200	2'100	95%	255	69%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	28'500	2'375	86%	248	65%	28'500	2'375	86%	248	65%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'800	1'650	95%	283	78%	19'800	1'650	95%	283	78%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'300	2'025	90%	259	71%	24'300	2'025	90%	259	71%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'800	1'650	95%	283	78%	19'800	1'650	95%	283	78%	+0%
			3	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'300	2'025	90%	259	71%	24'300	2'025	90%	259	71%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	4.5	115	115	32'100	2'675	95%	279	77%	32'100	2'675	95%	279	77%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	3.5	90	90	26'700	2'225	95%	297	83%	26'700	2'225	95%	297	83%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	3.5	90	90	26'700	2'225	95%	297	83%	26'700	2'225	95%	297	83%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	2.5	74	74	22'800	1'900	95%	308	86%	22'800	1'900	95%	308	86%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	3.5	90	90	26'700	2'225	95%	297	83%	26'700	2'225	95%	297	83%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	3.5	90	90	26'700	2'225	95%	297	83%	26'700	2'225	95%	297	83%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	2.5	74	74	22'800	1'900	95%	308	86%	22'800	1'900	95%	308	86%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	4.5	123	123	33'300	2'775	95%	271	75%	33'300	2'775	95%	271	75%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	4.5	125	125	33'600	2'800	95%	269	74%	33'600	2'800	95%	269	74%	+0%
			4	W	Attikawohnung	1	4.5	118	118	32'400	2'700	95%	275	76%	32'400	2'700	95%	275	76%	+0%

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	Δ
							[m ²]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	
			4 W	Attikawohnung	1	5.5	145	145	38'100	3'175	95%	263	72%	38'100	3'175	95%	263	72%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	97	97	27'900	2'325	95%	288	80%	27'900	2'325	95%	288	80%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	2.5	73	73	22'800	1'900	95%	312	88%	22'800	1'900	95%	312	88%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	2.5	73	73	22'800	1'900	95%	312	88%	22'800	1'900	95%	312	88%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	90	90	26'700	2'225	95%	297	83%	26'700	2'225	95%	297	83%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	93	93	27'300	2'275	95%	294	82%	27'300	2'275	95%	294	82%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	99	99	28'200	2'350	95%	285	79%	28'200	2'350	95%	285	79%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	4.5	115	115	32'100	2'675	95%	279	77%	32'100	2'675	95%	279	77%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	2.5	70	70	22'200	1'850	95%	317	89%	22'200	1'850	95%	317	89%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	94	94	27'300	2'275	95%	290	81%	27'300	2'275	95%	290	81%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	2.5	70	70	22'200	1'850	95%	317	89%	22'200	1'850	95%	317	89%	+0%
			4 W	Attikawohnung	1	3.5	94	94	27'300	2'275	95%	290	81%	27'300	2'275	95%	290	81%	+0%
		SportXX	-1 V		1		1'305	1'305	300'150	25'013		230	58%	300'150	25'013		230	58%	+0%
		Melectronic	-1 V		1		413	413	94'990	7'916		230	58%	94'990	7'916		230	58%	+0%
		Partnergeschäfte	-1 V		1		380	380	91'200	7'600		240	64%	91'200	7'600		240	64%	+0%
		Partnergeschäft	-1 V		1		250	250	65'000	5'417		260	73%	65'000	5'417		260	73%	+0%
		Mall	-1 NK		1		700	700	105'000	8'750		150		105'000	8'750		150		+0%
		Lager	-1 L		1		1'207	1'207	96'560	8'047		80		96'560	8'047		80		+0%
		Technikflächen im UG	-1 Sm		1		702	702	0	0		0		0	0		0		
			-1 PI		82				147'600	150				147'600	150				+0%
			-1 PI		309				444'960	120				444'960	120				+0%
Total					492			19'546	4'960'080	840		223		4'960'080	840		223		-0%

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	4'960'080	223.45	100.00%	3.97%
Leerstand	205'842	9.02	4.15%	0.16%
Betriebskosten	231'369	10.47	4.66%	0.19%
Instandhaltung	239'800	10.81	4.83%	0.19%
Instandsetzung	534'876	24.40	10.78%	0.43%
Total Nettoertrag	3'748'193	168.75	75.57%	3.00%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	2'108'100	3.95%	42.71%	6'673	53'358'160
Büro	18'700	4.05%	0.37%	5'556	461'187
Verkauf	1'801'160	3.97%	36.28%	6'335	45'325'259
Lager	96'560	4.10%	1.89%	1'953	2'356'932
Nebennutzung kommerziell	343'000	4.06%	6.76%	3'674	8'447'447
Nebennutzung Wohnen	0	0.00%	0.00%	0	0
Parken innen	592'560	3.95%	12.00%		14'990'791
Sondernutzung mit Fläche	0	0.00%	0.00%	0	0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	4'960'080	3.97%	100.00%	6'392	124'939'776

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	124'940'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	124'940'000	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-92'800'000	-74.28%
Residualwert vor Wertkorrekturen	32'140'000	25.72%
Risiko/Gewinn	-9'190'000	-7.36%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	23'000'000	18.41%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	2'260	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.97%	3.00%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		2.5 - Mittlere bis hohe Entwicklungsrisiken
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	32'140'000	28.59%	-9'190'000
	Investitionskosten	92'800'000	10.00%	
	Anlagewert per Fertigstellung	124'940'000	7.36%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			903



Weitere Informationen zur Lage

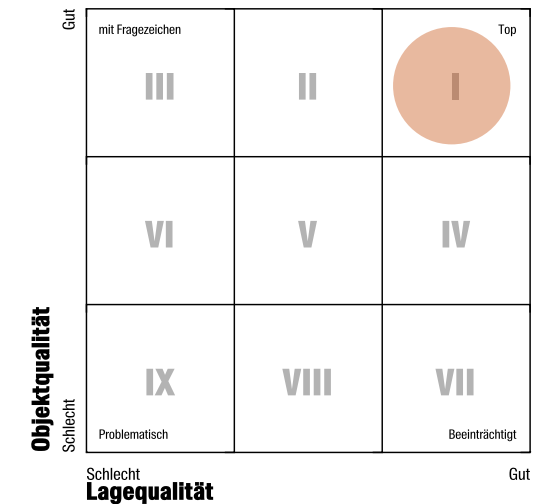
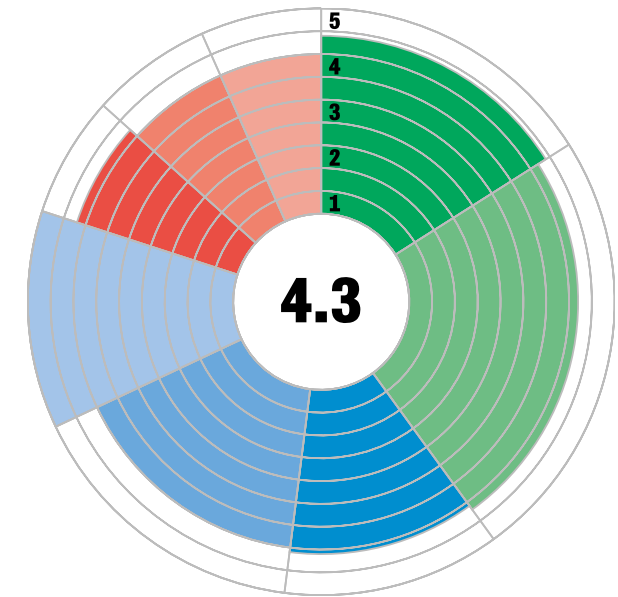
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

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 %
0 Grundstück					10'179 m²		88	899'800	0.98%	0.97%			
01 Grundstück-/Baurechtserwerb					10'179 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
018 Sanierung Altlasten					15'269 m ³		0	0	0.00%	0.00%			
02 Nebenkosten zum Erwerb					40'900'000 CHF		1.00%	409'000	0.44%	0.44%			
04 Finanzierung vor Baubeginn					40'900'000 CHF		1.20%	490'800	0.53%	0.53%			
05 Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					10'179 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
1 Vorbereitung								3'333'672	3.63%	3.59%			
11 Räumungen, Terrainvorbereitung					10'179 m ²		165	1'680'000	1.83%	1.81%			
112 Abbrüche					56'000 m ³		30	1'680'000	1.83%	1.81%			
1X Vorbereitung (Sammelposition)					78'746'300 CHF		2.10%	1'653'672	1.80%	1.78%			
2 Gebäude								78'746'300	85.66%	84.83%			
n/a Miete Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	84	7'996 m ² HNF		4'000	31'984'000					
n/a Miete Büro	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	83 m ² HNF		3'500	290'500					
n/a Miete Verkauf	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	7	7'155 m ² HNF		3'300	23'611'500					
n/a Miete Lager	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	1'207 m ² HNF		2'800	3'379'600					
n/a Miete Nebennutzung kommerz...	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	6	2'299 m ² HNF		3'300	7'586'700					
n/a Miete Nebennutzung Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	104 m ² HNF		3'500	364'000					
n/a Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	391	391 Stück		25'000	9'775'000					
n/a Miete Sondernutzung mit Fläche	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	1	702 m ² HNF		2'500	1'755'000					
3 Betriebseinrichtungen													
4 Umgebung					10'179 m²		129	1'313'091	1.43%	1.41%			
5 Baunebenkosten								8'540'908	9.29%	9.20%			
54 Finanzierung ab Baubeginn					82'600'000 CHF		3.50%	2'891'000	3.14%	3.11%			
55 Bauherrenleistungen					83'393'063 CHF		1.27%	1'059'092	1.15%	1.14%			
56 Übrige Baunebenkosten								496'008	0.54%	0.53%			
568 Baureklame					19'546 m ²		25	496'008	0.54%	0.53%			
568.1 Erstvermietungskosten					4'960'080 %		10.00%	496'008	0.54%	0.53%			
568.2 Maklerkosten							0						
5X Baunebenkosten (Sammelposition)					78'746'300 CHF		5.20%	4'094'808	4.45%	4.41%			
6 Reserve													
9 Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5								91'933'971	100.00%	99.03%			
Total Anlagekosten BKP 0-9								92'833'771	100.98%	100.00%			

Qualitätsprofil














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



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

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Kommerziell	55	4.2 - Gut		
Lage	40	4.3 - Sehr Gut		
Makrolage	40	4.3 - Sehr Gut		
Mikrolage	60	4.2 - Gut		
Büro	15	4.4 - Sehr Gut		
Infrastruktur	40	4.5 - Sehr Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
Verkauf	85	4.2 - Gut		
Infrastruktur	40	4.0 - Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
Objekt	40	4.3 - Sehr gut		
Nutzung	30	4.1 - Gut		
Raumqualität	30	3.9 - Hoch		
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch		
Belichtungsverhältnisse	35	4.0 - Hoch		
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Flexibilität	40	4.3 - Sehr hoch		
Anpassungsfähigkeit	50	4.5 - Sehr hoch		
Grundrisseffizienz	50	4.0 - Hoch		
Parkierung / Erschliessung	20	4.1 - Gut		
Parkierung	50	4.0 - Hoch		
Innenerschliessung	30	4.0 - Hoch		
Aussenerschliessung	20	4.5 - Sehr hoch		
Standard	40	4.0 - Gehoben		
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		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
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	■■■■■	
Investment	20	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■	

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		4.8 - Exzellent		
Qualität	100	4.8 - Exzellent		
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		
Total				
Makrolage	40	4.4 - Sehr Gut		
Mikrolage	60	4.2 - Gut		
Nutzung	30	4.1 - Gut		
Standard	40	4.0 - Gehoben		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	4.1 - Gut		

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rüti (ZH) (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	1.9 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	14.9 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.6 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

Infrastruktur

Zentrum	0.0 m Dist.	
Schule/Kindergarten	370.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	37.0 m Dist.	
Haltestelle	60.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	482.8 m Dist.	
See	2151.3 m Dist.	
Fluss	100.0 m Dist.	

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	18.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	5.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	42.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	33.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	90.1 m Dist.	
Bahnlinien	403.9 m Dist.	
Sendeanlagen	89.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	57115.0 m Dist.	
Hochspannungsleitung	1000.3 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](#).

Bewertungsbericht

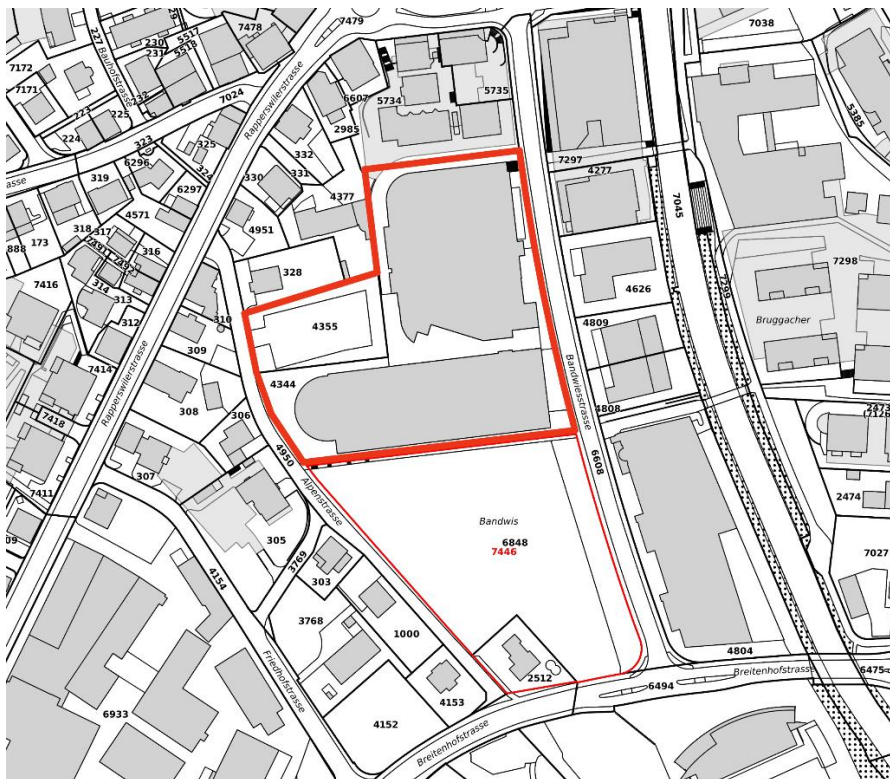
Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Bandwies Nord

Bandwiesstrasse

8630 Rüti

Schweiz

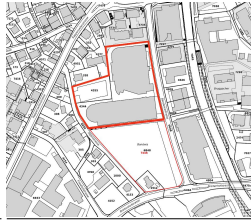


Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Bandwiesstrasse
8630 Rüti
Schweiz



WGS84: 47.257789 / 8.848927

Wirtschaftseinheit	Bandwies Nord
Referenznummer	
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2027
Letzte Renovationen	

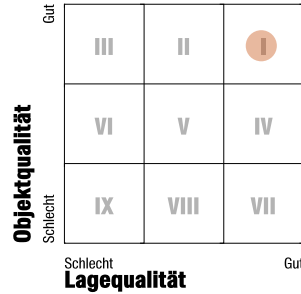
Auftraggeber	Gemeinde Rüti - Bauamt
Kontaktperson	Sven Hegi sven.hegi@rueti.ch
Projektleiter	Gino Fiorentin gino.fiorentin@wuestpartner.com
Bewerter	Michael Manach michael.manach@wuestpartner.com

Resultate

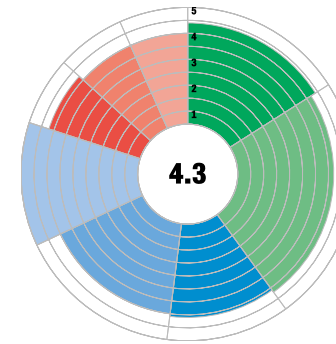
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	89'590'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	89'590'000	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-66'370'000	-74.08%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'220'000	25.92%
Risiko/Gewinn	-6'580'000	-7.34%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	16'640'000	18.57%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	1'635	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.94%	3.00%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



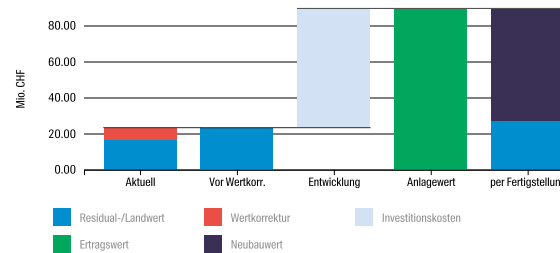
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.3	
Lage	4.3	40
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.1	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.1	20
Vermietbarkeit	4.2	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Wohnen		62	5'600	43%	1'510'500	270	76%	2'030	3.0%
Verkauf		7	5'040	36%	1'268'700	252	68%	15'104	5.0%
Parken innen		284		12%	430'560			126	5.0%
Nebennutzung kommerziell		6	1'610	7%	240'600	149		3'342	5.0%
Lager		1	850	2%	68'000	80		5'667	5.0%
Büro		1	60	0%	13'518	225	66%	1'127	5.0%
Nebennutzung Wohnen		1	70	0%	0	0		0	
Sondernutzung mit Fläche		1	490	0%	0	0		0	
Total		363	13'720	100%	3'531'878	226		811	4.1%

Herleitung Residualwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	4
Nutzungsübersicht	5
Flächenspiegel	7
Residualwertbewertung	9
Investitionskosten detailliert	10
Qualitätsprofil	11

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	724542
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Bandwies Nord
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftliegenschaft
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Bandwies Nord	1	10'179
Total	1	10'179

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Bandwies Nord	1	
Total	1	

Details für Grundstück Bandwies Nord

Referenznummer	
Name	Bandwies Nord
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Genossenschaft Migros Ostschweiz
EGRID	CH607706895953 und CH610689597750
Parzellenfläche [m ²]	10'179
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927

Planungsrecht

Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan "Bandwies Nord"
Ausnutzung	
Altlastenkataster	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen

Details für Gebäude Bandwies Nord

Referenznummer	
Name	Bandwies Nord
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Bandwiesstrasse 8630 Rüti
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.257789 / 8.848927
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

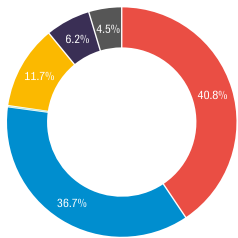
Baujahr	Bemerkungen
2027	

Zugehöriges Grundstück

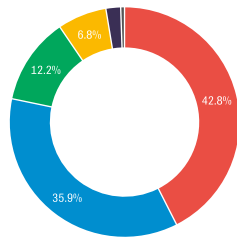
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bandwies Nord	100.0%

Nutzungsübersicht

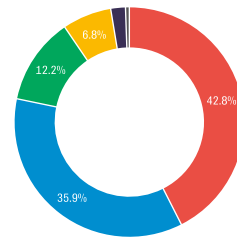
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete

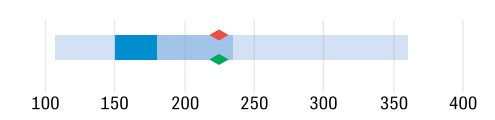


- Wohnen
- Verkauf
- Parken innen
- Nebennutzung kommerziell
- Lager
- Anderes

	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø					
			Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	CHF/m ² p.a.				
Wohnen													
Soll-Mietertrag	62	5'600	1'510'500	42.8%	226	335	270	1'510'500	42.8%	226	335	270	0%
Leerstand			0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	62	5'600	1'510'500		226	335	270	1'465'185					-3%
Verkauf													
Soll-Mietertrag	7	5'040	1'268'700	35.9%	230	260	252	1'268'700	35.9%	230	260	252	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	7	5'040	1'268'700		230	260	252	1'205'265					-5%
Parken innen													
Soll-Mietertrag	284		430'560	12.2%				430'560	12.2%				0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	284		430'560					409'032					-5%
Nebennutzung kommerziell													
Soll-Mietertrag	6	1'610	240'600	6.8%	80	230	149	240'600	6.8%	80	230	149	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	6	1'610	240'600		80	230	149	228'570					-5%



Nutzung	Referenz-Mieterträge							Marktmiete					Abw. CHF/m ² p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		Ø			
				Min	Max			Min	Max				
Lager													
Soll-Mietertrag	1	850	68'000	1.9%	80	80	80	68'000	1.9%	80	80	80	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	850	68'000		80	80	80	64'600					-5%
Büro													
Soll-Mietertrag	1	60	13'518	0.4%	225	225	225	13'518	0.4%	225	225	225	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	60	13'518		225	225	225	12'842					-5%
Nebennutzung Wohnen													
Soll-Mietertrag	1	70	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													100%
Ist-Mietertrag	1	70	0		0	0	0	0					100%
Sondernutzung mit Fläche													
Soll-Mietertrag	1	490	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	100%
Leerstand													100%
Ist-Mietertrag	1	490	0		0	0	0	0					100%
Total													
Soll-Mietertrag	363	13'720	3'531'878	100.0%	0	335	226	3'531'878	100.0%	0	335	226	0%
Leerstand								146'384	4.1%				
Ist-Mietertrag	363	13'720	3'531'878	100.0%	0	335	226	3'385'494	95.9%				-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 ²]	Total	
		Supermarkt	0	V	1		2'910	2'910	
		Aussenverkauf	0	V	1		40	40	
		Restaurant	0	V	1		430	430	
		Bäckerei	0	NK	1		190	190	
		Anlieferung	0	NK	1		420	420	
		Mall	0	NK	1		320	320	
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	118	118
			1	W	Etagenwohnung	1	5.5	145	145
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	97	97
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	93	93
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	99	99
			1	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94
			1	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70
			1	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94
			1	NW		1	70	70	
		Garderobe	1	NK	1		120	120	
		Aufenthalt	1	NK	1		70	70	
		Büros	1	B	1		60	60	
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	74	74
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	123	123
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	125	125
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	118	118
			2	W	Etagenwohnung	1	5.5	145	145
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	97	97

Referenz-Mieterträge

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q
756'600	63'050		260	73%
10'400	867		260	73%
111'800	9'317		260	73%
43'700	3'642		230	
33'600	2'800		80	
48'000	4'000		150	
27'600	2'300	83%	240	60%
23'100	1'925	85%	257	70%
23'100	1'925	85%	257	70%
19'800	1'650	95%	268	74%
23'100	1'925	85%	257	70%
23'100	1'925	85%	257	70%
27'900	2'325	84%	236	58%
32'700	2'725	88%	226	52%
24'000	2'000	89%	247	65%
19'500	1'625	95%	267	74%
19'500	1'625	95%	267	74%
23'400	1'950	86%	252	67%
24'300	2'025	90%	245	64%
27'600	2'300	83%	240	60%
19'200	1'600	95%	274	76%
23'400	1'950	86%	249	66%
19'200	1'600	95%	274	76%
23'400	1'950	86%	249	66%
0	0		0	
26'400	2'200		220	
15'400	1'283		220	
13'518	1'127		225	66%
28'200	2'350	85%	245	64%
23'400	1'950	86%	260	71%
23'400	1'950	86%	260	71%
20'100	1'675	95%	272	75%
23'400	1'950	86%	260	71%
23'400	1'950	86%	260	71%
23'400	1'950	86%	260	71%
20'100	1'675	95%	272	75%
29'100	2'425	88%	237	58%
29'400	2'450	89%	235	58%
28'500	2'375	86%	242	61%
33'600	2'800	95%	232	55%
24'300	2'025	90%	251	67%

Marktmiete

CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
756'600	63'050		260	73%	+0%
10'400	867		260	73%	+0%
111'800	9'317		260	73%	+0%
43'700	3'642		230		+0%
33'600	2'800		80		+0%
48'000	4'000		150		+0%
27'600	2'300	83%	240	60%	+0%
23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
19'800	1'650	95%	268	74%	+0%
23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
23'100	1'925	85%	257	70%	+0%
27'900	2'325	84%	236	58%	+0%
32'700	2'725	88%	226	52%	+0%
24'000	2'000	89%	247	65%	+0%
19'500	1'625	95%	267	74%	+0%
19'500	1'625	95%	267	74%	+0%
23'400	1'950	86%	252	67%	+0%
24'300	2'025	90%	245	64%	+0%
27'600	2'300	83%	240	60%	+0%
19'200	1'600	95%	274	76%	+0%
23'400	1'950	86%	249	66%	+0%
19'200	1'600	95%	274	76%	+0%
23'400	1'950	86%	249	66%	+0%
0	0		0		
26'400	2'200		220		+0%
15'400	1'283		220		+0%
13'518	1'127		225	66%	+0%
28'200	2'350	85%	245	64%	+0%
23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
20'100	1'675	95%	272	75%	+0%
23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
20'100	1'675	95%	272	75%	+0%
29'100	2'425	88%	237	58%	+0%
29'400	2'450	89%	235	58%	+0%
28'500	2'375	86%	242	61%	+0%
33'600	2'800	95%	232	55%	+0%
24'300	2'025	90%	251	67%	+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]			
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'800	1'650	95%	271	75%	19'800	1'650	95%	271	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	73	73	19'800	1'650	95%	271	75%	19'800	1'650	95%	271	75%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	90	90	23'400	1'950	86%	260	71%	23'400	1'950	86%	260	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	93	93	24'000	2'000	89%	258	71%	24'000	2'000	89%	258	71%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	99	99	24'600	2'050	95%	248	66%	24'600	2'050	95%	248	66%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	4.5	115	115	28'200	2'350	85%	245	64%	28'200	2'350	85%	245	64%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'500	1'625	95%	279	77%	19'500	1'625	95%	279	77%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'000	2'000	89%	255	70%	24'000	2'000	89%	255	70%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	2.5	70	70	19'500	1'625	95%	279	77%	19'500	1'625	95%	279	77%	+0%
			2	W	Etagenwohnung	1	3.5	94	94	24'000	2'000	89%	255	70%	24'000	2'000	89%	255	70%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	4.5	98	98	29'100	2'425	88%	297	83%	29'100	2'425	88%	297	83%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	78	78	24'300	2'025	90%	312	88%	24'300	2'025	90%	312	88%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	78	78	24'300	2'025	90%	312	88%	24'300	2'025	90%	312	88%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	64	64	21'000	1'750	95%	328	95%	21'000	1'750	95%	328	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	78	78	24'300	2'025	90%	312	88%	24'300	2'025	90%	312	88%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	78	78	24'300	2'025	90%	312	88%	24'300	2'025	90%	312	88%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	64	64	21'000	1'750	95%	328	95%	21'000	1'750	95%	328	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	4.5	106	106	30'300	2'525	95%	286	79%	30'300	2'525	95%	286	79%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	4.5	108	108	30'600	2'550	95%	283	79%	30'600	2'550	95%	283	79%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	4.5	102	102	29'700	2'475	90%	291	81%	29'700	2'475	90%	291	81%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	5.5	124	124	34'500	2'875	95%	278	77%	34'500	2'875	95%	278	77%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	84	84	25'500	2'125	95%	304	85%	25'500	2'125	95%	304	85%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	62	62	20'400	1'700	95%	329	95%	20'400	1'700	95%	329	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	62	62	20'400	1'700	95%	329	95%	20'400	1'700	95%	329	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	78	78	24'300	2'025	90%	312	88%	24'300	2'025	90%	312	88%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	80	80	24'600	2'050	95%	308	86%	24'600	2'050	95%	308	86%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	86	86	25'800	2'150	95%	300	84%	25'800	2'150	95%	300	84%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	4.5	98	98	29'100	2'425	88%	297	83%	29'100	2'425	88%	297	83%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	60	60	20'100	1'675	95%	335	95%	20'100	1'675	95%	335	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	80	80	24'600	2'050	95%	308	86%	24'600	2'050	95%	308	86%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	2.5	60	60	20'100	1'675	95%	335	95%	20'100	1'675	95%	335	95%	+0%
			3	W	Attikawohnung	1	3.5	80	80	24'600	2'050	95%	308	86%	24'600	2'050	95%	308	86%	+0%
		SportXX	-1	V		1		920	920	211'600	17'633		230	58%	211'600	17'633		230	58%	+0%
		Melectronic	-1	V		1		290	290	66'700	5'558		230	58%	66'700	5'558		230	58%	+0%
		Partnergeschäfte	-1	V		1		270	270	64'800	5'400		240	64%	64'800	5'400		240	64%	+0%
		Partnergeschäft	-1	V		1		180	180	46'800	3'900		260	73%	46'800	3'900		260	73%	+0%
		Mall	-1	NK		1		490	490	73'500	6'125		150		73'500	6'125		150		+0%
		Lager	-1	L		1		850	850	68'000	5'667		80		68'000	5'667		80		+0%
		Technikflächen im UG	-1	Sm		1		490	490	0	0		0		0	0		0		+0%
			-1	PI		60				108'000	150				108'000	150				+0%
			-1	PI		224				322'560	120				322'560	120				+0%
Total					363			13'720		3'531'878	811		226		3'531'878	811		226		+0%

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	3'531'878	226.04	100.00%	3.94%
Leerstand	146'384	9.10	4.14%	0.16%
Betriebskosten	164'871	10.60	4.67%	0.18%
Instandhaltung	164'700	10.56	4.66%	0.18%
Instandsetzung	368'121	23.55	10.42%	0.41%
Total Nettoertrag	2'687'802	172.23	76.10%	3.00%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	1'510'500	3.94%	42.74%	6'837	38'289'467
Büro	13'518	4.03%	0.37%	5'585	335'075
Verkauf	1'268'700	3.90%	36.32%	6'456	32'537'053
Lager	68'000	4.09%	1.85%	1'955	1'661'905
Nebennutzung kommerziell	240'600	4.05%	6.63%	3'690	5'940'860
Nebennutzung Wohnen	0	0.00%	0.00%	0	0
Parken innen	430'560	3.98%	12.09%		10'829'040
Sondernutzung mit Fläche	0	0.00%	0.00%	0	0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	3'531'878	3.94%	100.00%	6'530	89'593'400

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	89'590'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	89'590'000	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-66'370'000	-74.08%
Residualwert vor Wertkorrekturen	23'220'000	25.92%
Risiko/Gewinn	-6'580'000	-7.34%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	16'640'000	18.57%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	1'635	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.94%	3.00%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		2.5 - Mittlere bis hohe Entwicklungsrisiken
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	23'220'000	28.34%	-6'580'000
	Investitionskosten	66'370'000	10.01%	
	Anlagewert per Fertigstellung	89'590'000	7.34%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			646



Weitere Informationen zur Lage

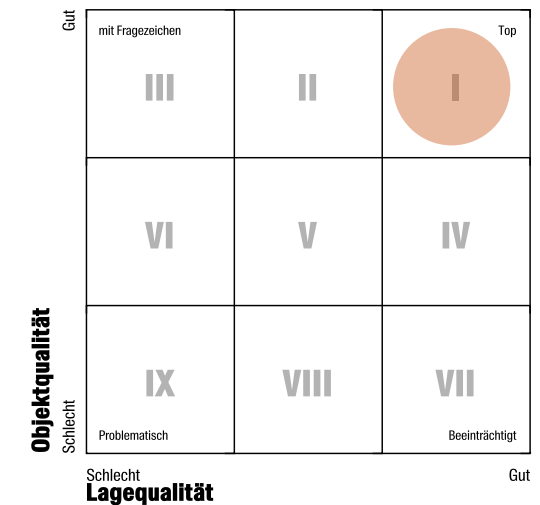
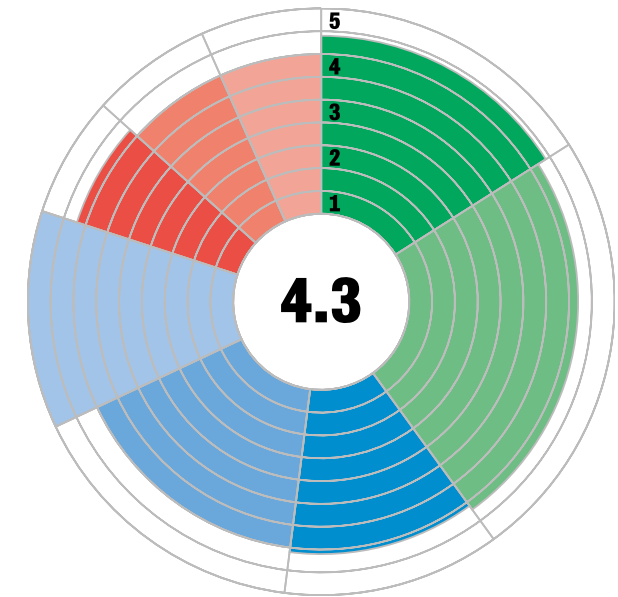
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

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 %
0 Grundstück					10'179 m²		62	634'700	0.97%	0.96%			
01 Grundstück-/Baurechtserwerb					10'179 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
018 Sanierung Altlasten					15'269 m ³		0	0	0.00%	0.00%			
02 Nebenkosten zum Erwerb					28'850'000 CHF		1.00%	288'500	0.44%	0.43%			
04 Finanzierung vor Baubeginn					28'850'000 CHF		1.20%	346'200	0.53%	0.52%			
05 Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					10'179 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
1 Vorbereitung								2'845'605	4.33%	4.29%			
11 Räumungen, Terrainvorbereitung					10'179 m ²		165	1'680'000	2.56%	2.53%			
112 Abbrüche					56'000 m ³		30	1'680'000	2.56%	2.53%			
1X Vorbereitung (Sammelposition)					55'505'000 CHF		2.10%	1'165'605	1.77%	1.76%			
2 Gebäude								55'505'000	84.43%	83.63%			
n/a Miete Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	62	5'600 m ² HNF		4'000	22'400'000					
n/a Miete Büro	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	60 m ² HNF		3'500	210'000					
n/a Miete Verkauf	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	7	5'040 m ² HNF		3'300	16'632'000					
n/a Miete Lager	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	850 m ² HNF		2'800	2'380'000					
n/a Miete Nebennutzung kommerz...	Edelrohnbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	6	1'610 m ² HNF		3'300	5'313'000					
n/a Miete Nebennutzung Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	70 m ² HNF		3'500	245'000					
n/a Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	284	284 Stück		25'000	7'100'000					
n/a Miete Sondernutzung mit Fläche	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	1	490 m ² HNF		2'500	1'225'000					
3 Betriebseinrichtungen													
4 Umgebung					10'179 m²		129	1'313'091	2.00%	1.98%			
5 Baunebenkosten								6'075'192	9.24%	9.15%			
54 Finanzierung ab Baubeginn					58'690'000 CHF		3.50%	2'054'150	3.12%	3.09%			
55 Bauherrenleistungen					59'663'696 CHF		1.31%	781'594	1.19%	1.18%			
56 Übrige Baunebenkosten								353'188	0.54%	0.53%			
568 Baureklame					13'720 m ²		26	353'188	0.54%	0.53%			
568.1 Erstvermietungskosten					3'531'878 %		10.00%	353'188	0.54%	0.53%			
568.2 Maklerkosten							0						
5X Baunebenkosten (Sammelposition)					55'505'000 CHF		5.20%	2'886'260	4.39%	4.35%			
6 Reserve													
9 Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5								65'738'888	100.00%	99.04%			
Total Anlagekosten BKP 0-9								66'373'588	100.97%	100.00%			

Qualitätsprofil

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



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

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Kommerziell	55	4.2 - Gut		
Lage	40	4.3 - Sehr Gut		
Makrolage	40	4.3 - Sehr Gut		
Mikrolage	60	4.2 - Gut		
Büro	15	4.4 - Sehr Gut		
Infrastruktur	40	4.5 - Sehr Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
Verkauf	85	4.2 - Gut		
Infrastruktur	40	4.0 - Gut		
Clustering	40	4.5 - Sehr Gut		
Gelände	20	4.0 - Gut		
Objekt	40	4.3 - Sehr gut		
Nutzung	30	4.1 - Gut		
Raumqualität	30	3.9 - Hoch		
Grundrissqualität	45	4.0 - Hoch		
Belichtungsverhältnisse	35	4.0 - Hoch		
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Flexibilität	40	4.3 - Sehr hoch		
Anpassungsfähigkeit	50	4.5 - Sehr hoch		
Grundrisseffizienz	50	4.0 - Hoch		
Parkierung / Erschliessung	20	4.1 - Gut		
Parkierung	50	4.0 - Hoch		
Innenerschliessung	30	4.0 - Hoch		
Aussenerschliessung	20	4.5 - Sehr hoch		
Standard	40	4.0 - Gehoben		
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		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
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	■■■■■	
Investment	20	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut	■■■■■	

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		4.8 - Exzellent	■■■■■	
Qualität	100	4.8 - Exzellent	■■■■■	
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	■■■■■	
Total				
Makrolage	40	4.4 - Sehr Gut	■■■■■	
Mikrolage	60	4.2 - Gut	■■■■■	
Nutzung	30	4.1 - Gut	■■■■■	
Standard	40	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Investment	20	4.1 - Gut	■■■■■	

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rüti (ZH) (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	1.9 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	14.9 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.6 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

Infrastruktur

Zentrum	0.0 m Dist.	
Schule/Kindergarten	370.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	37.0 m Dist.	
Haltestelle	60.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	482.8 m Dist.	
See	2151.3 m Dist.	
Fluss	100.0 m Dist.	

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	18.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	5.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	42.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	33.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	90.1 m Dist.	
Bahnlinien	403.9 m Dist.	
Sendeanlagen	89.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	57115.0 m Dist.	
Hochspannungsleitung	1000.3 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](#).