

Stadt Kloten
Andreas Stoll
Raum + Umwelt
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Projekt: 30351

Zürich, 14. März 2022

Mehrwertermittlung «Hohrainli» Kloten – Ergänzungsbericht

Sehr geehrter Herr Stoll

Die Ergebnisse der Mehrwertermittlung fassen wir wie folgt zusammen:

Durch die geplante Aufzoning der Grundstücke im Gebiet «Hohrainli» von der Zone WG2a/40 mittels Zonenplanrevision in eine Zone Q (Quartiererhaltungszone) entsteht nach Einschätzung von FPRE ein planungsbedingter kommunaler Mehrwert von CHF 29.9 Mio.¹ Die daraus resultierende Mehrwertabgabe beträgt rund CHF 6.7 Mio.

Im Folgenden finden Sie weitere Ausführungen zur Mehrwertermittlung in Form eines Ergänzungsberichts. Der Bericht ist zur stadtinternen Verwendung gedacht und fasst die wesentlichen Überlegungen aus dem gemeinsamen (Bewertungs-)prozess zusammen.

Freundliche Grüsse

Fahländer Partner
Raumentwicklung AG

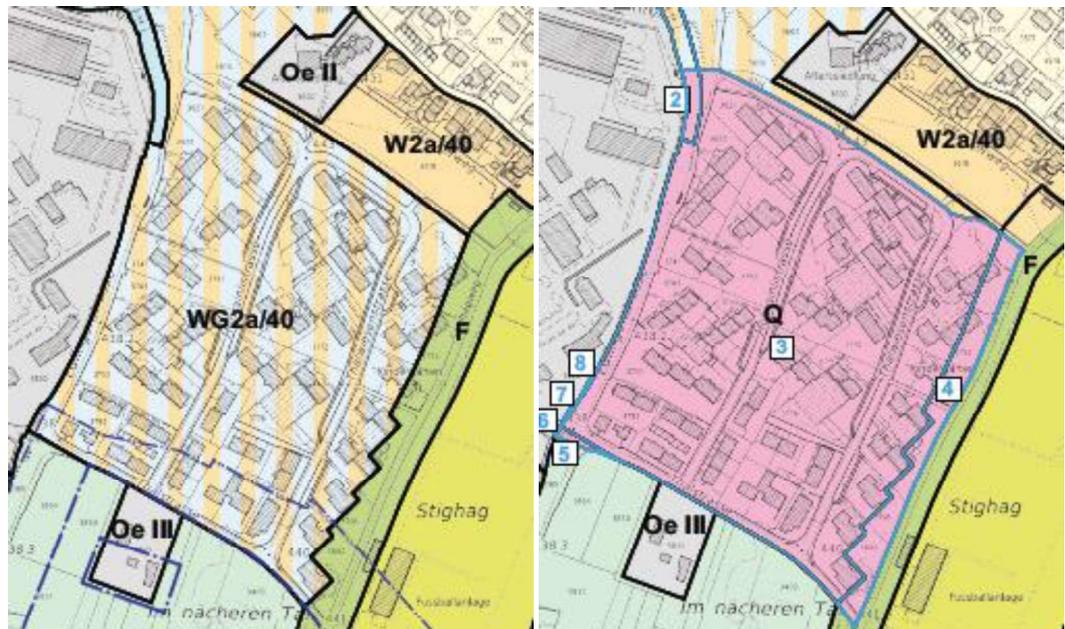
Rainer Marti

¹ Total der Mehrwerte. Grundstücke im Eigentum der Stadt Kloten bzw. des Kantons Zürich auch berücksichtigt.

1 Ausgangslage

Das Gebiet «Hohrainli» in Kloten sollte von der Zone WG2a/40 mittels Zonenplanrevision in eine Zone Q (Quartiererhaltungszone) überführt werden. Damit ist der Tatbestand einer Um- bzw. Aufzoning verbunden. Die Bereinigung des Perimeters am östlichen Gebietsrand kommt einer Einzonung gleich, indem Flächen aus der Freihaltezone einer Bauzone zugeführt werden. Damit wird ein kommunaler und kantonaler planungsbedingter Mehrwert fällig.

Abbildung 1: Gebiet «Hohrainli» im aktuellen und neuen Recht



Quelle: Stadt Kloten.

FPRE wurde beauftragt den kommunalen (nicht jedoch den kantonalen) Mehrwert, welcher durch die Planungsmaßnahmen auf dem Gebiet «Hohrainli» entsteht, einzuschätzen.

Der Planungsperimeter hat folgende Merkmale:

- 71'221 m² Grundstücksfläche (GSF);
- 83 Parzellen (inkl. Strassen);
- 64 Gebäude (Adressen);
- 28 Grundeigentümer (inkl. Gemeinwesen);
- 5 Parzellen im Miteigentum.

2 Methodisches

2.1 Rechtlichen Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Mehrwertermittlung sind im Dokument «Gebietsentwicklung Hohrainli Kloten: Mitteilung der kommunalen Mehrwertprognose», Stadt Kloten vom 1. November 2021 festgehalten.

2.2 Angewandte Bewertungsmethode

Grundsätzlich stellt sich immer die Herausforderung, einen Mittelweg zwischen «Einfachheit» und «Anpassungsfähigkeit» der eingesetzten Bewertungsmethode zu finden.

Es existieren einfache Methoden wie z.B. die Verwendung von statistischen Landwerten (Vergleichswertmethode). Diese ermöglichen zwar eine einfache Herleitung eines Landwerts für Wohn- und Arbeitszonen für jede Gemeinde im Kanton Zürich. Nur schon aber die Frage, ob im Gebiet «Hohrainli» die Landwerte aufgrund der zukünftig unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten divergieren (und in welchem Masse), wäre mit dieser Bewertungsmethode nicht schlüssig beantwortbar.

Die schlussendlich zur Anwendung gebrachte dynamische Residualwertmethode (DCF-Methodik) erlaubt es nicht nur auf Aspekte wie das Nutzungsmass und -art, sondern auch auf die Mikrolagequalitäten oder die Zeitverhältnisse (Planungs- und Realisierungsdauer) spezifisch einzugehen. Die Berücksichtigung von mehreren wertrelevanten Faktoren erhöht im Gegenzug aber zwangsläufig die Komplexität und reduziert - da die Berechnungen modellbasiert erfolgen - die Transparenz der Berechnungen.

2.3 Land- vs. Projektwerte

Bei den ermittelten Werten handelt es sich nicht zwingend um Landwerte in eigentlichem Sinne, da einige für die in einer Mehrwertermittlung relevanten Differenzbetrachtung neutrale Kostenpositionen ausgeblendet wurden.² Auch sind gemäss Schweizer Usanz keine Transaktions- und Finanzierungskosten in der Wertermittlung berücksichtigt.

2.4 Systematik der Mehrwertermittlung

Bei der Mehrwertermittlung werden der Wert der Bestandsliegenschaft und die tatsächliche Ausnützung der Parzelle durch die Bestandsliegenschaft nicht berücksichtigt. Massgebend für die Wertermittlung sind vielmehr die zulässige Ausnützung gem. baurechtlicher Eckwerte der rechtskräftigen Zone WG2a und die zukünftige Ausnützung gemäss Quartiererhaltungszone Q. Ein Arealbonus bleibt sowohl im aktuellen Recht als auch im neuen Recht jedoch unberücksichtigt. Diese Systematik stellt das Basis-Szenario der Mehrwertermittlung dar (vgl. Deck- und Faktenblätter mit den individuellen Mehrwertprognosen).

Als Ergänzung - und zum rein informativen Vergleich - wird ein Alternativ-Szenario mit Berücksichtigung eines Arealbonus, sowohl für das aktuelle wie auch das neue Recht ausgewiesen.

Zudem hat FPRE im Vorfeld auch die Fortführungswerte der Bestandsliegenschaften ermittelt und weitere Szenarien berechnet. Es sind dies:

- Ausnützung gem. BZO mit Arealbonus für alle Parzellen;
- «Highest and best use»³ mit modelliertem⁴ Arealbonus;
- «Highest and best use» mit Arealbonus bei allen Parzellen;
- «Highest and best use» ohne Arealbonus bei allen Parzellen.

Diese Berechnungsszenarien inkl. dem obengenannten Alternativ-Szenario mit der Berücksichtigung eines Arealbonus widersprechen jedoch den Grundlagen zur Mehrwertabgabe des Kantons Zürich. Auch hätten sie zu höheren Mehrwerten für die grosse Mehrheit der Grundeigentümer im Gebiet «Hohrainli» geführt. Da der Fokus aber auf die rasche Umsetzung der Planungsmassnahme gelegt wurde, stand eine Maximierung der Mehrwertabgabe sowieso nicht im Vordergrund. Die Stadt Kloten entschied sich daher diese Bewertungsszenarien nicht weiterzuverfolgen.

² Wären z.B. einzelne Grundstücke mit Altlasten belastet, so müssten diese sowohl unter aktuellem wie unter neuem Recht berücksichtigt werden. In der Ermittlung des Mehrwerts sind sie somit neutral. Gleiches gilt in der angewandten Systematik z.B. für Rückbaukosten.

³ Highest and best use: Entweder kommt der Fortführungs- oder der Projektwert zur Anwendung – je nach dem welcher Wert höher liegt.

⁴ Modelliert: Geltend für zusammenhängende Grundstücke grösser als 3'000m² GSF im Besitz eines Grundeigentümers.

2.5 Eckwerte der Bewertungen

Folgende Faktoren spielen für die Ermittlung des Marktwerts eine Rolle:

- Einschätzung der Makro- und Mikrolage-Qualität;
- Flächenpotenziale unter aktuellem wie zukünftigem Planungsrecht;
- Einschätzung der Marktmieten und Kosten (Erstellungs- und laufende Kosten);
- Einschätzung der mittleren Realisierungsdauer;
- Einschätzung der nutzungsspezifischen Diskontierungssätze;
- Einschätzung der Sicherheitsmarge.

Detaillierte Einschätzungen können den Deck- und Faktenblättern bzw. dem Begleitbrief «Bewertungseckwerte und Datengrundlagen FPRE» vom 1. November 2021 im Anhang entnommen werden. Im Folgenden finden sich ergänzende Ausführungen.

2.5.1 Mikrolage

Nach Einschätzung von FPRE ist die Mikrolage auf dem Gebiet «Hohrainli» relativ homogen. Das Gebiet weist aktuell leichte Defizite für Wohn-, Büro und Verkaufsnutzungen auf. Ein wesentlicher Aspekt für die Beurteilung der Lagequalitäten für Wohnnutzungen ist die sozio-ökonomische Zusammensetzung der Haushalte im Gebiet (neben den gebräuchlichen Indikatoren wie ÖV-Erschliessung, Dienstleistungsangebote, etc.). Diese fliesst über den Indikator «Image des Quartiers» in das Mikro-Lagering FPRE ein.

Zukünftig - und dies ist der Auslöser für die Gebietsplanung - besitzt das Quartier das Potenzial sich in eine - im gesamtschweizerischen Vergleich - durchschnittliche bis durchschnittlich-gute Wohnlage zu wandeln.

Die bessere Lagequalität ist jedoch als das langfristige Ergebnis von Entwicklungsbemühungen der Grundeigentümerschaften im Gebiet «Hohrainli» zu verstehen. Bei der Mehrwertermittlung hat man auf eine Abgabe auf diesen sich langfristig einstellenden Aufwertungseffekte verzichtet.

Eine Quartierbegehung fand am 14. Juli 2021 gemeinsam mit der Stadt Kloten statt.

2.5.2 Flächenpotenziale

Die Geschossflächen basieren auf den aktuellen Zonenvorschriften und auf dem Richtkonzept (neues Recht). Parzellenscharfe Berechnungen wurden von der Stadt Kloten zur Verfügung gestellt und wurde als Basis für die Mehrwertermittlung verwendet (vgl. Quellen im Deckblatt der Faktenblätter).

Ein Gewerbe- bzw. eines Familienwohnungsbonus blieben von FPRE für das Gebiet «Hohrainli» im aktuellen Recht hauptsächlich aus immobilienökonomischen Überlegungen unberücksichtigt.⁵ Zudem wurde sowohl im aktuellen wie im neuen Recht auf einen Arealbonus verzichtet (vgl. Abschnitt 2.3).

Aktuelles Recht

Aufgrund der Lage mit leichten Defiziten berücksichtigt FPRE ausschliesslich Wohnnutzungen. Die Mehrfamilienhäuser bestehen zudem aus 100% Mietwohnungen.

Neues Recht

Aufgrund der Lage mit leichten Defiziten geht FPRE von einer höchstmöglichen Wohnnutzung des Gebiets aus. Gemäss zukünftigen Zonenvorschriften sind dies je nach Nachbarschaft zwischen 84 und 92% und -

⁵ Wohnnutzung, wo zulässig, ergibt im Regelfall den höchsten Marktwert. Der Anteil an Geschäftsnutzungen wird minimiert, da diese Nutzungen aufgrund des tiefen Mietzinsniveaus zu Marktwerten führen.

mit einer Kombination von Büro- und Verkaufsflächen - 8-16% gewerbliche Nutzungen.⁶ Sämtliche Flächen werden zu Mietzwecken erstellt.

2.5.3 Nettomarktmiete

Das Marktniveau von Mietwohnungen (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 288 bis 349 CHF/m² HNF pro Jahr. Eine Marktmiete (netto) von einer standardisierten 3.5-Zimmerwohnung mit 90 m² HNF im Neubau liegt bei CHF 2'290 pro Monat bzw. 305 CHF/m² HNF pro Jahr.

Tabelle 1: Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten

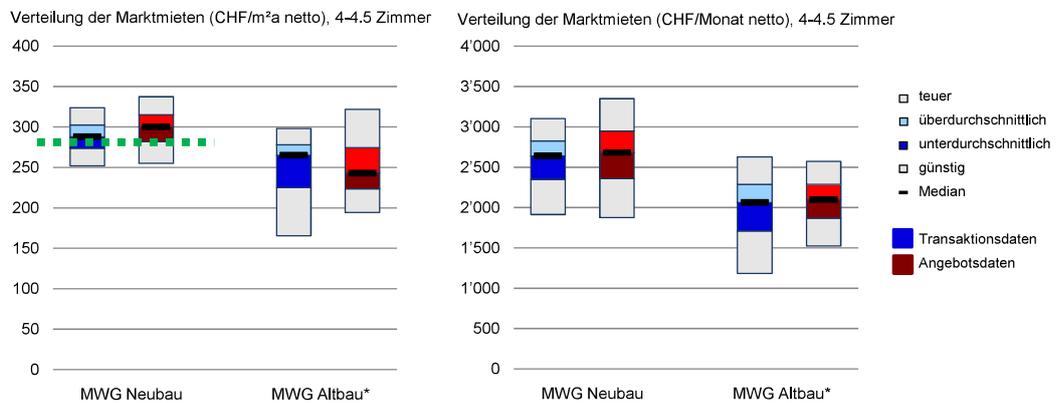
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	288	2'640
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	250	2'085
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	305	2'290
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	327	1'910
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	349	1'310

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

Abbildung 2: Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Kloten⁷



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Linie gestrichelt: Einschätzung FPRE für den Quartier Hohrainli.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 231 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 342 CHF/m²a. Die Marktmiete für eine typische Gewerbefläche beläuft sich auf 177 CHF/m²a.

⁶ Verhältnis Büro-/Verkaufsnutzungen: 8:1.

⁷ Zur Berechnung der Preisverteilung werden Vergleichsdaten (CHF/m² bzw. Stückpreise) von Objekten ähnlicher Grösse herangezogen. Basis ist die gesamte Transaktionsdatenbank bzw. Angebotsdaten von Fahrländer Partner. Die Verteilung basiert auf Transaktionen bzw. Angeboten der letzten 6 Quartale (Oktober 2019 – März 2021).

Tabelle 2: Marktmieten typischer Geschäftsflächen, Ortschaft Kloten

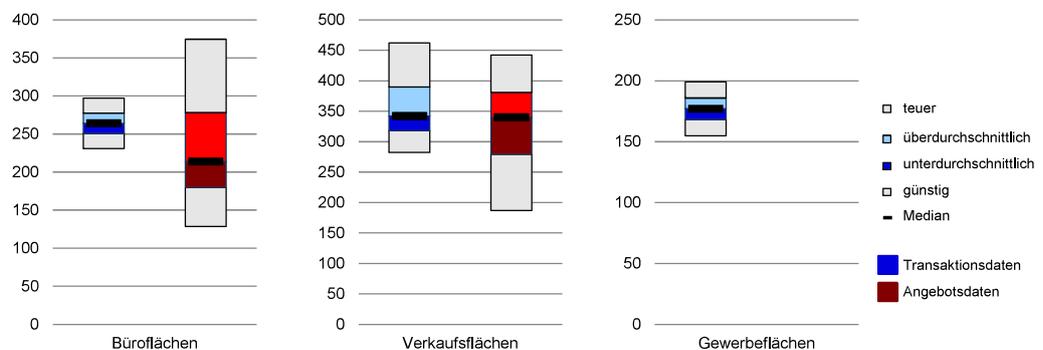
Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	231
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	342
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	177

* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2021.

Abbildung 3: Verteilung der Marktmieten Geschäftsflächen



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

Die Einschätzung der verwendeten Mieterträge erfolgt mittels den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in Abhängigkeit der Nutzung und Mikrolage des Objekts:

- Wohnen (Mietwohnungen): 285 CHF/m²a NF (Durchschnittswert);
- Gewerbe (Erdgeschoss-Nutzungen): 225 CHF/m²a NF (Durchschnittswert).

2.5.4 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt mittels des Baukostenmodells von FPRE in Abhängigkeit der Nutzung und Eigenschaften des Objekts. FPRE geht dabei von einem typischen Objekt im mittleren Segment (mit Untergeschoss und Parkierung, durchschnittlicher Standard, keine Minergie) aus.

Es werden die Erstellungskosten BKP 1-9 berücksichtigt, wobei bei den Benchmarks keine Reserve (BKP 6) eingerechnet wird. Diese wird im Rahmen der Sicherheitsmarge berücksichtigt.

Kosten, welche unmittelbar mit dem Grundstück verbunden sind (z.B. Altlasten, Rückbauten), werden nicht berücksichtigt (BKP 0), da diese sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht anfallen (Differenz Null = kein Einfluss auf den Mehrwert).

FPRE geht von folgenden Erstellungskosten (ohne Reserve bzw. Sicherheitsmarge) aus:

- Wohnen (Mietwohnungen): 3'850 CHF/m² NF bzw. ca. 930 CHF/m³ GV (BKP 2: 810 CHF/m³ GV);
- Gewerbe (Erdgeschoss-Nutzungen): 3'050 CHF/m² NF bzw. ca. 730 CHF/m³ GV (BKP 2: 630 CHF/m³ GV).

2.5.5 Diskontierungssatz

Die verwendeten Diskontierungssätze basieren auf dem analytisch hergeleiteten Diskontierungsmodell von FPRE. Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegen die Diskontierungssätze in der Stadt Kloten für Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung (Neubau, durchschnittliche Mikrolage) bei 2.4% und für Geschäftsflächen, d.h. Büro, Verkauf und Gewerbe, zwischen 2.7% - 3.8%. Die modellierten Diskontierungssätze für Büro und Verkauf der Stadt Kloten sind im regionalen Vergleich tief. Dies aufgrund des sehr guten Makrolage-Ratings vom Standort (Flughafen-Gemeinde).

Tabelle 3: Diskontierungssatz nach Nutzung, Ortschaft Kloten

Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	2.4%
Diskontierungssatz Büro (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	2.7%
Diskontierungssatz Verkauf (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	3.2%
Diskontierungssatz Gewerbe (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.8%

Quelle: IMBAS Fahländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2021.

Die Einschätzung der verwendeten Diskontierungssätze erfolgt mittels des Diskontierungsmodells von FPRE in Abhängigkeit der Nutzung und Mikrolage des Objekts:

- Wohnen (Mietwohnungen): 2.6%;
- Gewerbe (Erdgeschoss-Nutzungen): 3.1%.

2.5.6 Sicherheitsmarge

In der Sicherheitsmarge werden die Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung berücksichtigt: generelle unternehmerische Risiken, Planungsrisiken, Realisierungs- und Kostenrisiken in der Bauphase sowie die Marktrisiken des Projekts.

FPRE geht von einer Sicherheitsmarge von 30% des rohen Projektwerts (Residualwert vor Abzug der Sicherheitsmarge / Risiko) sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht – d.h. nach der Zonenplanrevision. Dies aufgrund der erhöhten Entwicklungs-, Planungs- und Realisierungsrisiken im Zusammenhang mit grossen und komplexen Quartiersentwicklungen.

Kommentar Diskontierungssätze / Sicherheitsmarge

Die aktuell beobachteten Diskontierungssätze in der Stadt Kloten liegen aktuell tief. Dass es in den nächsten Jahren zu Korrekturen kommen kann, ist wahrscheinlich, wenn auch alles andere als sicher. Die erstellten Bewertungen enthalten daher eine Sicherheitsmarge von 30% auf die ermittelten «rohen» Marktwerte (d.h. die Marktwerte ohne Berücksichtigung von Risiken). Diese Sicherheitsmarge beinhaltet u.a. eine Komponente für das Marktrisiko. Je höher die aktuelle «Markttemperatur» und je grösser das Risiko für zukünftige Wertkorrekturen, desto höher fällt die Sicherheitsmarge aus.

2.6 Zeitverhältnisse / Realisierungsdauer

Die Entwicklung des Gebietes wird einige Zeit in Anspruch nehmen und FPRE hat daher jeweils eine mittlere «Wartefrist» angesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass einige Entwicklungen/Realisierungen früher und andere später stattfinden werden. FPRE geht zudem von keinerlei Absorptionsproblemen aus.

FPRE geht von folgenden mittlere Realisierungsdauer (ab Bewertungsstichtag) aus:

- Aktuelles Recht: 3 Jahre;
- Neues Recht: 6 Jahre.

2.7 Bewertungsstichtag, Bewertungszeitpunkt und Datenstand

Der angenommene Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2022 (voraussichtliches Inkrafttreten der Planungsmassnahme). Die Einschätzungen, falls nicht anders vermerkt, basieren auf dem Datenstand per 30. Juni 2021. Der Bewertungszeitpunkt ist der 30. September 2021.

Die detaillierten Einschätzungen können den Deck- und Faktenblättern im Anhang entnommen werden.

3 Ergebnisse

3.1 Zusammenstellung Bewertungsergebnisse und Mehrwerte

In den unterstehenden Tabellen sind die Ergebnisse der Wertermittlung sowie die daraus resultierende Mehrwerte zusammengestellt.

Tabelle 4: Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse und Mehrwerte pro Nachbarschaft

Nachbarschaft	Aktuelles Recht					Neues Recht				Kommunaler Mehrwert	
	GSF	Anzahl	GF	Marktwert ⁸		GF	Marktwert ⁹		Total	Abgabepflichtig	
	m ²	Parz.	m ²	Mio. CHF	/m ² GSF	m ²	Mio. CHF	/m ² GSF	Mio. CHF	Mio. CHF	
IV Nachbarschaft 1	11'289	14	5'026	10.5	932	8'232	17.0	1'507	0.6	0.6	
III Nachbarschaft 2a	11'016	13	10'621	19.5	1'773	11'312	23.4	2'122	4.3	4.3	
I Nachbarschaft 2b	7'647	13	4'626	13.5	1'761	13'831	27.4	3'587	13.4	13.0	
V Nachbarschaft 3	5'760	9	3'933	10.3	1'786	6'621	13.6	2'356	3.3	3.3	
VII Nachbarschaft 4	9'441	5	7'091	11.1	1'176	7'596	15.7	1'663	0.0	0.0	
IX Nachbarschaft 5a	9'206	10	6'619	16.4	1'786	8'465	17.5	1'898	1.0	0.7	
VI Nachbarschaft 5b	6'270	6	4'624	11.2	1'788	5'766	11.9	1'899	0.7	0.7	
II Nachbarschaft 6	10'582	10	11'047	19.3	1'821	11'162	22.8	2'155	3.7	3.4	
VII Nachbarschaft 7	8'720	3	7'754	15.6	1'787	9'021	18.5	2'123	2.9	2.7	
Total	79'931	83	61'342	127.4	1'594	82'005	167.8	2'099	29.9	28.7	

Quelle: FPRE.

Durch die geplante Aufzoning der Grundstücke im Gebiet «Hohrainli» von der Zone WG2a/40 mittels Zonenplanrevision in eine Zone Q (Quartiererhaltungszone) entsteht nach Einschätzung von FPRE ein planungsbedingter kommunaler Mehrwert von CHF 29.9 Mio.¹⁰ Die daraus resultierende Mehrwertabgabe beträgt rund CHF 6.7 Mio.

⁸ Gesamtgebiet der Zonenplanrevision als Basis, d.h. inkl. Anteil Kanton Zürich (Umzoning aus der Freihaltezone).

⁹ Vgl. Fussnote 8.

¹⁰ Total der Mehrwerte. Grundstücke im Eigentum der Stadt Kloten bzw. des Kantons Zürich auch berücksichtigt.