

Zusammenfassung

Die Stadt Kloten führte gemeinsam mit den Eigentümern Verena und Rudolf Wettstein einen einstufigen Studienauftrag durch, um eine sinn- und qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets «Dorfstrasse 31» sicherzustellen. Zu diesem Zweck muss für das Gebiet der private Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» erarbeitet werden. Durch den Gestaltungsplan erhöht sich die maximal zulässige Geschossfläche von ca. 2'900 m² auf 3'605 m². Nach rechtsgültiger BZO können die zulässigen Flächen vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden, wobei ein maximaler Gewerbeanteil von 2/3 gilt. Nach dem neuen Gestaltungsplan ist ein Teil der Flächen zwingend für Geschäftsnutzungen bestimmt.

Die neue baurechtliche Grundordnung führt zu einer Aufzoning gem. §1 MAG und damit zu einer Mehrwertabgabe. Der Mehrwertabgabesatz in der Stadt Kloten beträgt 25%.

Die Stadt Kloten hat Fahrländer Partner Raumentwicklung (nachfolgend FPRE) beauftragt, den durch die Aufzoning und den Gestaltungsplan entstehende Mehrwert zu ermitteln.

Bei zusätzlichen Geschossflächen im neuen Recht von 635 m² (+21.4%) beläuft sich der Mehrwert auf dem Areal auf CHF 537'000. Der Mehrwert entspricht damit 5.5% des Marktwerts (Land- bzw. Projektwert) im aktuellen Recht.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Kennwerte, Mehrwert

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht | | Mehrwert |
|---------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|--------|-----------------|
| Geschossfläche | m ² GF | 2'970 | 3'605 | +21.4% | 635 |
| Nutzfläche | m ² NF | 2'228 | 2'744 | +23.2% | 516 |
| Marktwerte per 31.08.2024 | CHF | 9'762'000 | 10'299'000 | +5.5% | 537'000 |

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Glossar | 10 |
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Ausgangslage | 1 |
| 1.2 Auftrag | 1 |
| 1.3 Unterlagen | 2 |
| 1.4 Aufbau des Berichts | 2 |
| 2 Grundlagen | 3 |
| 2.1 Gesetzliche Grundlage | 3 |
| 2.1.1 Baurecht | 3 |
| 2.1.2 Mehrwertermittlung | 3 |
| 2.2 Landwertermittlung | 3 |
| 2.2.1 Landwert | 3 |
| 2.2.2 Methoden der Landwertermittlung | 3 |
| 2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF) | 4 |
| 2.2.4 Diskontierung | 4 |
| 2.3 Mehrwertermittlung | 5 |
| 2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung | 5 |
| 2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung | 6 |
| 2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen | 6 |
| 2.3.4 Sicherheitsmarge | 6 |
| 2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen | 7 |
| 2.4 Grundlagen der Bewertungen | 7 |
| 3 Analyse der Makrolage | 8 |
| 3.1 Regionale Einbettung | 8 |
| 3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung) | 8 |
| 3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung) | 10 |
| 3.4 Makro-Lagerating | 12 |
| 3.4.1 Methodisches | 12 |
| 3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten | 12 |
| 3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte | 13 |
| 3.5.1 Allgemeiner Beschrieb | 13 |
| 3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen | 14 |
| 3.5.3 Marktmieten von Wohnungen | 14 |
| 3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich | 15 |
| 3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen | 16 |
| 3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise) | 16 |
| 3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage | 17 |
| 3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt | 18 |
| 3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte | 18 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.6.1 | Marktmieten | 18 |
| 3.6.2 | Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise) | 19 |
| 3.6.3 | Diskontierungssätze Geschäft | 20 |
| 3.6.4 | Künftig erwartete Nachfrage | 20 |
| 3.6.5 | Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt | 21 |
| 4 | Analyse der Mikrolage | 22 |
| 4.1 | Umgebungsanalyse | 22 |
| 4.1.1 | Image für Wohnnutzungen | 22 |
| 4.1.2 | Image für Büronutzungen | 23 |
| 4.1.3 | Image für Verkaufsnutzungen | 24 |
| 4.1.4 | Dienstleistungsangebot | 25 |
| 4.1.5 | Erschliessung mit ÖV und MIV | 25 |
| 4.1.6 | Lärm | 26 |
| 4.2 | Mikro-Lagequalität | 27 |
| 4.2.1 | Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating | 27 |
| 4.2.2 | Mikro-Lagequalitäten (aktuell) | 27 |
| 4.2.3 | Mikro-Lagequalitäten (prospektiv) | 29 |
| 4.2.4 | Zusammenfassung Analyse Mikrolage | 29 |
| 5 | Bewertungsgrundlagen | 30 |
| 5.1 | Grundstück | 30 |
| 5.1.1 | Grundbuch | 31 |
| 5.1.2 | Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe | 31 |
| 5.1.3 | Gewässerschutzkarte | 31 |
| 5.1.4 | Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich» | 31 |
| 5.1.5 | Kommunaler Richtplan | 31 |
| 5.2 | Bestehende Gebäude | 32 |
| 5.2.1 | Fortführungswerte | 32 |
| 5.2.2 | Restnutzung Bestandesbauten | 32 |
| 5.2.3 | Rückbaukosten | 32 |
| 5.3 | Ortsbildschutz | 32 |
| 5.4 | Bewertungszeitraum | 33 |
| 5.5 | Bewertungstichtag | 33 |
| 5.6 | Anteil an Geschäftsflächen | 33 |
| 5.7 | Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen | 33 |
| 5.8 | Aktuelles Recht | 33 |
| 5.8.1 | Baurechtliche Grundlagen | 33 |
| 5.8.2 | Mengengerüst | 36 |
| 5.8.3 | Realisierungszeitraum | 37 |
| 5.9 | Neues Recht | 37 |
| 5.9.1 | Baurechtliche Grundlagen | 37 |
| 5.9.2 | Mengengerüst | 39 |
| 5.9.3 | Zeitplan | 40 |
| 6 | Bewertungen | 41 |
| 6.1 | Einleitung | 41 |
| 6.2 | Erträge und Leerstände | 41 |
| 6.2.1 | Geschäftsflächen | 41 |
| 6.2.2 | Mietwohnungen | 41 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 6.2.3 | Eigentumswohnungen | 42 |
| 6.2.4 | Parkierung | 42 |
| 6.3 | Kosten | 42 |
| 6.3.1 | Erstellungskosten | 42 |
| 6.3.2 | Laufende Kosten | 43 |
| 6.4 | Sicherheitsmarge | 43 |
| 6.5 | Diskontierung | 43 |
| 6.6 | Land- bzw. Projektwerte | 44 |
| 6.6.1 | Aktuelles Recht | 44 |
| 6.6.2 | Neues Recht | 44 |
| 6.7 | Plausibilisierung der ermittelten Landwerte | 45 |
| 6.8 | Mehrwerte | 45 |
| Anhang | | 46 |
| A 1 | Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 2. Q. 2024 | 46 |
| A 2 | Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 2. Q. 2024 | 46 |
| A 3 | Projektbewertung «Aktuelles Recht» | 46 |
| A 4 | Projektbewertung «Neues Recht» | 46 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1 | Zusammenstellung der Kennwerte, Mehrwert | 2 |
| Tabelle 2 | Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPPE | 6 |
| Tabelle 3 | Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten | 9 |
| Tabelle 4 | Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten | 10 |
| Tabelle 5 | Kernbranchen 2021: Stadt Kloten | 10 |
| Tabelle 6 | Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten | 13 |
| Tabelle 7 | Leerstandsquote: Stadt Kloten | 13 |
| Tabelle 8 | Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten | 14 |
| Tabelle 9 | Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten | 14 |
| Tabelle 10 | Marktwerte/Marktmieten in der Region | 15 |
| Tabelle 11 | Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region | 16 |
| Tabelle 12 | Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten* | 16 |
| Tabelle 13 | Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten* | 16 |
| Tabelle 14 | Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten | 17 |
| Tabelle 15 | Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furtal | 17 |
| Tabelle 16 | Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr | 17 |
| Tabelle 17 | Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten | 18 |
| Tabelle 18 | Marktmieten in der Region | 19 |
| Tabelle 19 | Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten | 19 |
| Tabelle 20 | Diskontierungssätze im Vergleich | 20 |
| Tabelle 21 | Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten | 20 |
| Tabelle 22 | Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furtal | 21 |
| Tabelle 23 | Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr | 21 |
| Tabelle 24 | Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML a (Hofseite) | 28 |
| Tabelle 25 | Einschätzungen der Mikro-Lagequalität im Teilareal ML b (Strassenseite) | 28 |
| Tabelle 26 | Bau- und Zonenordnung | 33 |
| Tabelle 27 | Art. 10 Grundmasse K | 35 |
| Tabelle 28 | Mengengerüst: Geschossflächen (m ² GF) | 37 |
| Tabelle 29 | Abmessungen Gebäudemantel | 39 |
| Tabelle 30 | Neues Recht: Herleitung der max. Geschossfläche SIA 416 anhand Mantellinien | 39 |
| Tabelle 31 | Neues Recht: Hauptnutzfläche (m ² HNF) nach Nutzung | 40 |
| Tabelle 32 | Terminplan «neues Recht» | 40 |
| Tabelle 33 | Einschätzung von Marktmieten | 41 |
| Tabelle 34 | MWG – Einschätzungen Marktmieten | 41 |
| Tabelle 35 | EWG – Einschätzungen Verkaufserlöse | 42 |
| Tabelle 36 | Parkplätze – Einschätzungen der Marktmieten und Verkaufserlöse | 42 |
| Tabelle 37 | Erstellungskosten | 42 |
| Tabelle 38 | Laufende Kosten | 43 |
| Tabelle 39 | Sicherheitsmargen | 43 |
| Tabelle 40 | Diskontierungssätze | 44 |
| Tabelle 41 | Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte | 44 |
| Tabelle 42 | Innere Werte von Bauland, gewichtet | 45 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1 | Baurechtliche Grundlagen im aktuellen und im neuen Recht | 1 |
| Abbildung 2 | Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF) | 4 |
| Abbildung 3 | Landwertermittlung, Mehrwertermittlung | 5 |
| Abbildung 4 | Schema Mehrwertermittlung | 5 |
| Abbildung 5 | Regionale Einbettung der Gemeinde | 8 |
| Abbildung 6 | Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten | 9 |
| Abbildung 7 | Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten | 9 |
| Abbildung 8 | Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten | 11 |
| Abbildung 9 | Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten | 11 |
| Abbildung 10 | Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten | 12 |
| Abbildung 11 | Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten | 12 |
| Abbildung 12 | Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Kloten | 13 |
| Abbildung 13 | Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten | 14 |
| Abbildung 14 | Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten | 15 |
| Abbildung 15 | Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m ² a) | 18 |
| Abbildung 16 | Dominante Nachfragersegmente Wohnen | 22 |
| Abbildung 17 | Dominante Lebensphasen | 23 |
| Abbildung 18 | Dominante Nachfragersegmente Büromarkt | 23 |
| Abbildung 19 | Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt | 24 |
| Abbildung 20 | Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde) | 24 |
| Abbildung 21 | Dienstleistungsangebote | 25 |
| Abbildung 22 | öV-Güteklassen | 25 |
| Abbildung 23 | Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht | 26 |
| Abbildung 24 | Fluglärmbelastung | 26 |
| Abbildung 25 | Normalverteilung der Ratings | 27 |
| Abbildung 26 | Luftbild 2021 | 27 |
| Abbildung 27 | Zuteilung Mikro-Lagequalität (ML) | 28 |
| Abbildung 28 | Katasterplan | 30 |
| Abbildung 29 | Grundstück mit Bestandsbauten | 30 |
| Abbildung 30 | Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten | 31 |
| Abbildung 31 | Geschützte Gebäude gem. dem geplanten Schutzvertrag | 32 |
| Abbildung 32 | Aktuelles Recht: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster | 34 |
| Abbildung 33 | Aktuelles Recht: Kernzonenplan «Alt Kloten» (Ausschnitt) | 35 |
| Abbildung 34 | Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätshengässli West» (Ausschnitt) | 36 |
| Abbildung 35 | Aktuelles Recht: Projektskizze (Situationsplan und schematischer Querschnitt) | 36 |
| Abbildung 36 | Terminplan Aktuelles Recht | 37 |
| Abbildung 37 | Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» - Situationsplan | 38 |
| Abbildung 38 | Richtprojekt | 38 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|---|
| aGF | Anrechenbare Geschossfläche |
| aGSF | anrechenbare Grundstücksfläche |
| AZ | Ausnutzungsziffer |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| BMZ | Baumassenziffer |
| BM | Baumasse (entspricht dem oberirdischen Gebäudevolumen) |
| BWO | Bundesamt für Wohnungswesen |
| BZO | Bau- und Zonenordnung |
| DG | Dachgeschoss |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EWG | Eigentumswohnung |
| FPRE | Fahrländer Partner Raumentwicklung |
| GB | Grundbuch |
| GF | Geschossfläche nach SIA 416 |
| GFo | Geschossfläche oberirdisch nach SIA 416 |
| GFu | Geschossfläche unterirdisch nach SIA 416 |
| GH | Gebäudehöhe |
| GP | Gestaltungsplan |
| GSF | Grundstücksfläche |
| GV | Gebäudevolumen |
| GVA | Gebäudeversicherungsausweis |
| IMBAS | Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner |
| HNF | Hauptnutzfläche |
| Kat. Nr. | Kataster Nummer |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| MWG | Mietwohnung |
| NF | Nutzfläche |
| NNF | Nebennutzfläche |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr |
| PBG | Planungs- und Baugesetz |
| PP | Parkplatz |
| UF | Umgebungsfläche |
| VG | Vollgeschoss |

Glossar

Absorptionsrisiken Bei der Bebauung von Arealen mit grossen Nutzflächenmengen entstehen Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Das grosse Angebot an Mietflächen innert kurzer Zeit führt dazu, dass die Vermietung der Nutzflächen nicht gesichert ist.

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung eines Areals in Etappen. Dadurch verteilt sich das neue Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken.

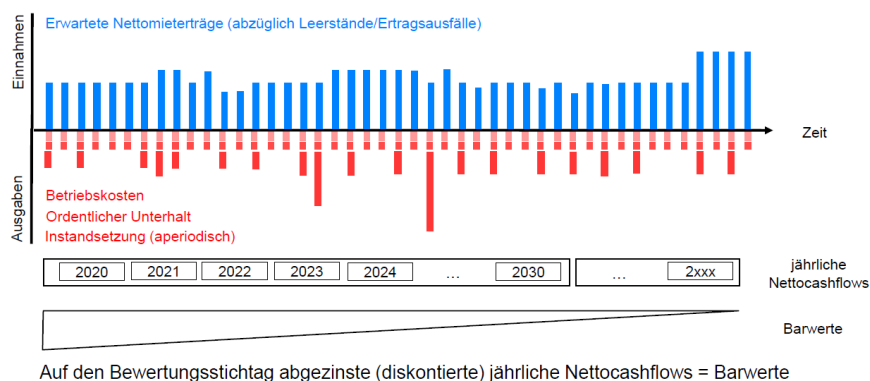
Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

Barwert Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen, Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.

Bestmögliche Nutzung des Grundstücks (Highest and Best Use bzw. HIBU) Die Ermittlung des Marktwerts erfolgt unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (Prinzip von Highest and Best Use). Die Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.

DCF (Discounted Cash-Flow) Die DCF-Bewertung entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Summe der Barwerte (vgl. Barwert) über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert der Liegenschaft, im Regelfall über einen Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge der nächsten 100 Jahre, diskontiert auf den Bewertungsstichtag.

Bewertung mit der Discounted-Cashflow-Methode



Marktwert = Summe der Barwerte aller Nettocashflows

Quelle: FPRE.

| | |
|--|--|
| Diskontierung | Zur Ermittlung des Barwertes einer Zahlung (Cashflow) wird diese mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später die Zahlung fällig wird. |
| Diskontierungsmodell | Auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontierungssatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings von Fahrländer Partner basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell von Fahrländer Partner ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe. |
| Fortführungswert | Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) gilt der Fortführungswert (Going-Concern Value) als Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, ungeachtet eines möglichen Potenzials durch alternative Nutzungen oder andere Aspekte, welche den Wert beeinflussen. |
| Gemeindecheck | Der Gemeindecheck von FPRE stellt umfassendes statistisches Material für jeden Standort in der Schweiz bereit. Die Gemeindechecks bieten umfassende gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zur Verfügung. |
| IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem) | Webapplikation von Fahrländer Partner zur fundierten und transparenten Immobilienbewertung. IMBAS erlaubt hierbei eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen. |
| Land- bzw. Projektwert | Der Land- bzw. Projektwert entspricht dem Marktwert einer unbebauten Liegenschaft. Die Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten erfolgt mittels der dynamischen Residualwertmethode. Dabei werden künftig erwartete Kosten und Erträge mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) auf der Zeitachse verortet und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Markt- bzw. Landwert entspricht der Summe der Barwerte aller künftigen Kosten und Erträge. Dabei werden nutzungsspezifische Diskontierungssätze vorgeschlagen. Kosten und Erträge werden auf Grundlage der alten baurechtlichen Rahmenbedingungen anhand von fiktiven Projekten eingeschätzt. |
| Landwertbeitrag in CHF/m ² GF bzw. in CHF/m ³ GV | Der Landwertbeitrag entspricht dem Landwert des Grundstücks geteilt durch die baurechtlich zulässige Geschossfläche (GF) bzw. das baurechtlich zulässige Gebäudevolumen (GV). Der Landwertbeitrag kann sich zwischen den Grundstücken unterscheiden, je nach aktuellen Bauvorschriften und spezifischen Lagequalitäten (Mikrolage). |
| Marktwert | Gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) ist der Marktwert «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt». |
| Makro-Lagerating | Erlaubt die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert. Die weist Fahrländer Partner für zwei Zeitpunkte aus: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen. Das Makro-Lagerating steht für Mietwohnungen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Industrie zur Verfügung. |
| Mikro-Lagerating | Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25 x 25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer |

Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit / Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Segmentierung der Nachfrage im Wohnungsmarkt

Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die resultierenden Segmente werden anschliessend mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u.a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2040.

Sicherheitsmarge

Bei der Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten berücksichtigt FPRE planungsbedingte Risiken. Dazu zählen insbesondere generelle unternehmerische Risiken, Planungsrisiken, Realisierungs- und Kostenrisiken in der Bauphase sowie die Marktrisiken des Projekts bis Fertigstellung.

Mit einer Sicherheitsmarge wird der ermittelte Wert reduziert, um die Unsicherheiten der Projektierung und eines Bewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Bewertung und Darstellung entsprechender Projektrisiken erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE.

1.3 Unterlagen

- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31», Situationsplan, Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand 31. Januar 2024;
- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» Vorschriften, Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage, Stand: 2. Februar 2024;
- Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2024;
- E-Mail-Korrespondenz mit der Stadt Kloten und dem Planungsbüro Gossweiler bezüglich Präzisierung des Art. 11 des neuen Gestaltungsplanes (28. Mai 2024 – 3. Juni 2024).

1.4 Aufbau des Berichts

Nach der Einleitung in Abschnitt 1 werden in Abschnitt 2 das Vorgehen und die verwendeten Begriffe erläutert. In den Abschnitten 3 und 4 findet sich eine Zusammenfassung der Analyse von Makro- und Mikrolage. Im Abschnitt 5 werden die Bewertungsgrundlagen, die Mengengerüste und die zeitlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Die Ergebnisse der Wertermittlungen und Mehrwertermittlung finden sich im Abschnitt 6.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlage

2.1.1 Baurecht

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist der Perimeter des Gestaltungsplans im aktuellen Recht der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. In der Kernzone gilt ein maximaler Gewerbeanteil von 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche. (Details s. Abschnitt 5.8.1)

Durch den neuen Gestaltungsplan erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche¹ auf dem Areal von insgesamt ca. 2'900 m² auf 3'605 m². Für die Baubereiche A und «Ökonomiegebäude» wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt. Es handelt sich somit um eine Aufzoning gem. Definition im § 1 MAG. (Details s. Abschnitt 5.9.1)

Als Folge der Aufzoning ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

2.1.2 Mehrwertermittlung

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone und Gemeinden einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen zu regeln.

Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020 wurde am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Die Stadt Kloten hat eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen in Ihrem Bau- und Zonenordnung vom 2. Juli 2021 verankert. Die Freifläche gem. §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200m². Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. (Art. 4a, BZO).

2.2 Landwertermittlung

2.2.1 Landwert

Der Wert von Land bemisst sich nach dem ökonomischen Nutzen, der damit erzielt werden kann. Wertbestimmende Faktoren des Landwerts sind die Qualität der Mikrolage, die Nutzungsart und das Nutzungsmass. Gestützt auf die Marktwertdefinition gemäss «Swiss Valuation Standard» entspricht der Landwert dem geschätzten Preis, welcher für ein Grundstück am Bewertungsstichtag unter normalen Rahmenbedingungen, d.h. ohne Zwang, mit ausreichender Vermarktungszeit und bei ausreichender Sachkenntnis der Transaktionsparteien, erzielt werden kann.

Bei der Wertermittlung wird von einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks ausgegangen, welche im höchsten Wert resultiert (Highest and Best Use bzw. HIBU). Die bestmögliche Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.

2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

Landwerte können anhand von statistischen Werten, Vergleichswerten, hedonischen Modellen oder der Lageklassenmethode ermittelt werden. Statistische Werte und Vergleichswerte sind in der Regel nur in geringer Zahl verfügbar. Eine weitere, sehr gebräuchliche und transparente Methode der Landwertermittlung ist die Rückwärtsrechnung bzw. die Residualwertmethode. In dieser Methode werden vom Ertragswert einer Liegenschaft Erstellungskosten (Sachwert) und Infrastrukturkosten in Abzug gebracht. Der verbleibende Wert - das Residuum - entspricht dem Landwert.

¹ Die Bruttogeschossfläche ist im neuen GP wie folgt definiert: «Unter Bruttogeschossfläche wird die Summe der Grundflächen – welche sich in den Vollgeschossen und Dachgeschossen eines Gebäudes befinden - verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenwandquerschnitten. Untergeschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.»

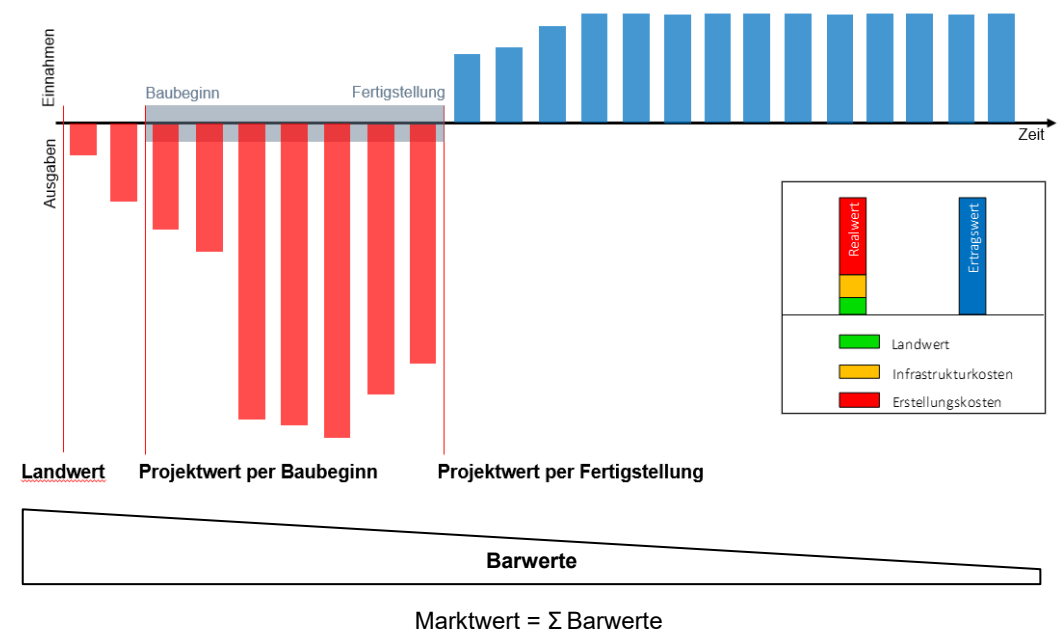
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei zeitnaher Realisierung zur Anwendung. Die dynamische Residualwertmethode (DCF- oder Discounted Cashflow-Methode) eignet sich für grössere Areal mit einer Etappierung.

2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte erfolgen mit der dynamischen Residualwertmethode (DCF-Methode). In der DCF-Methode entspricht der Marktwert einer Liegenschaft der Summe der künftig erwarteten Nettoerträge über eine angenommene Lebensdauer. Im Regelfall sind es 100 Jahre.

Weil die Erträge in der Zukunft anfallen, werden sie mittels Diskontierung (Abzinsung) auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung umso geringer ausfällt, je später diese Zahlung fällig wird. Den heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) nennt man Barwert. Zur Ermittlung des Barwertes werden die Cashflows mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz – dem Diskontierungssatz - diskontiert bzw. abgezinst. Der Marktwert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe der Barwerte aller Cashflows über die angenommene Lebensdauer.

Abbildung 2 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



Quelle: FPRE.

2.2.4 Diskontierung

Der Diskontierungssatz ist für die Wertermittlung von Immobilien genauso entscheidend wie Annahmen zur Ertrags- und Kostenentwicklung.

Die Einschätzung der Diskontierungssätze erfolgt mit dem analytischen Zinssatzmodell von FPRE, wobei die Eckpunkte anhand der Metaanalyse Immobilien, der REIDA-Transaktionsdatenbank und von eigenen Datenbanken und Modellen justiert werden. Zur Erhöhung der Transparenz wird der analytisch bestimmte Zinssatz zerlegt und im Zuschlagsmodell von FPRE wieder aufgebaut.

Ausgangspunkt zur Diskontierung bildet der Basiszinssatz als Verzinsung von risikolosen Anlagen, typischerweise von Bundesobligationen. Davon ausgehend erfolgen Zuschläge für liegenschaftsspezifische Risiken, unterschiedliche Nutzungen, unterschiedliche Makro- und Mikrolagen, unterschiedliche Objekteigenschaften und einer unterschiedlichen Mietvertragsstruktur.

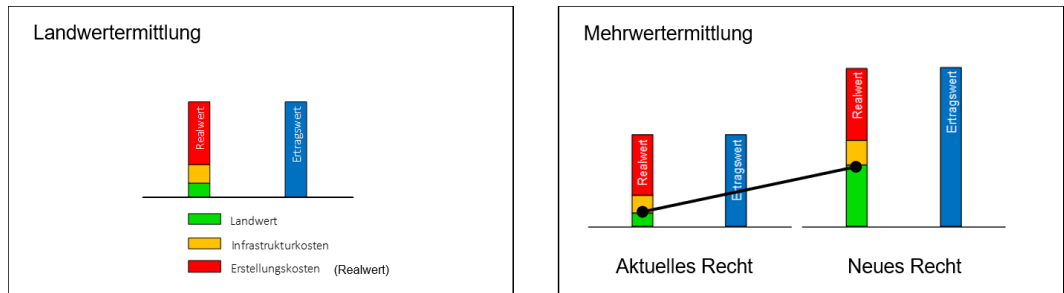
Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

2.3 Mehrwertermittlung

2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden. Szenario 1 entspricht dabei dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen, nachfolgend aktuelles Recht, Szenario 2 dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen, nachfolgend neues Recht. Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

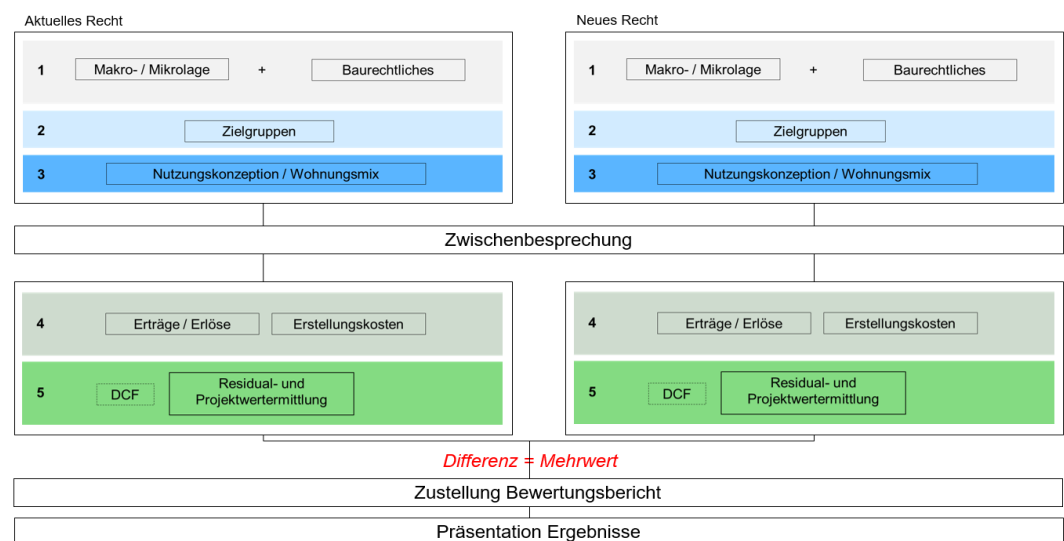
Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Die ermittelten Werte werden als Land- bzw. Projektwerte ausgewiesen. Weil Kosten und Nutzen, welche in beiden Szenarien gleichermassen anfallen (wie beispielsweise Altlasten), in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt werden müssen (Differenzbetrachtung), entsprechen sie nicht unbedingt einem Landwert,

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Schritt 1:

Basis der Wertermittlungen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ist die Analysen der Makro- und Mikrolage (Demografie, Wohn- und Geschäftsflächenmärkte, Umgebungsanalysen, künftig erwartete Nachfrage, etc.) und der baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Schritt 2:

Auf Grundlage der Analysen werden die aus Marktsicht chancenreichen Zielgruppen definiert.

Schritt 3:

Darauf aufbauend wird eine Nutzungskonzeption abgeleitet mit Nutzungsmix, Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Ausbaustandard und Energiestandard.

Schritt 4:

Im Anschluss erfolgt die Bewertung von Erträgen, Erlösen, Erstellungskosten und laufenden Kosten. Absorptionsrisiken werden eingeschätzt, Etappierungsvorschläge gemacht.

Schritt 5:

Die Ermittlung der Landwerte (Land- bzw. Projektwerte, Verkehrswerte eines Grundstücks) erfolgt anschliessend mittels dynamischer Residualwertmethode.

2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

In Zusammenhang mit einer Transaktion wird ein ermittelter Marktwert entweder bezahlt oder eben nicht. Bei einer Mehrwertermittlung ist das anders. Um den Rechtsweg auszuschliessen, müssen beide Vertragspartner mit dem ermittelten Wert einverstanden sein. Für die Wertermittlung gilt deshalb, dass sie von den beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend akzeptiert werden muss. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb wichtig.

2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

Im Unterschied zu klassischen Wertermittlungen beruhen Mehrwertermittlungen auf Annahmen, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen werden müssen.

Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

- Grundlage zur Einschätzung von Erstellungskosten und zur Festlegung von Ertragsflächen sind Projekte mit vergleichsweise rudimentärem Detaillierungsgrad;
- Bei einer Kostengenauigkeit von 25% können bei der Realisierung Mehr- oder Minderkosten in erheblichem Umfang entstehen. Sie wirken sich 1:1 auf den Landwert aus;
- In Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren oder während der Ausführungsplanung können Projektanpassungen zu Veränderungen der Ertragsflächenmenge mit einer entsprechenden Veränderung der Ertragswerte führen.

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 2. Quartal 2024;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

Die Unsicherheiten in Bezug auf getroffene Annahmen stellen Risiken für die Grundeigentümer dar.

2.3.4 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen entsprechen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. In der Sicherheitsmarge sind die Risiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Die Festlegung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken.

Das nachfolgend aufgeführte Beispiel zeigt eine modellhafter Risikobeurteilung. Bei einem rohen Marktwert von CHF 7.45 Mio. und Erstellungskosten von rund CHF 8.6 Mio. beträgt die Sicherheitsmarge 23.2% des rohen Marktwerts bzw. rund CHF 1.73 Mio. Der rohe Marktwert wird damit um CHF 1.73 Mio. reduziert und beläuft sich auf CHF 5.7 Mio.

Tabelle 2 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

| Bewertungsstichtag bis Fertigstellung | Total | % Roher Marktwert | % Erstellungskosten | % Marktwert per Fertigstellung |
|--|---------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|
| Basismarge | 85'000 CHF | 1.1 | 1.0 | 0.5 |
| Planungsrisiko | 345'000 CHF | 4.6 | 4.0 | 1.9 |
| Realisierungsrisiko | 0 CHF | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Marktrisiko | 1'040'000 CHF | 14.0 | 12.1 | 5.8 |
| - | 0 CHF | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag | | | | |
| Erstellungskostenrisiko | 105'000 CHF | 1.4 | 1.2 | 0.6 |
| Marktrisiko | 155'000 CHF | 2.1 | 1.8 | 0.9 |
| Sicherheitsmarge | 1'730'000 CHF | 23.2 | 20.1 | 9.7 |

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

Mehrwertermittlungen sind komplex. Als Leitfaden zur späteren Beurteilung der Wertermittlungen durch Grundeigentümer und Gemeinde sind nachstehend die wichtigsten Einschätzungsparameter aufgeführt:

- Mikro-Lagequalität (je besser die Lagequalität, desto höher die Mieterträge und damit der Wert);
- Erstellungskosten (je höher die Erstellungskosten, desto tiefer der Wert);
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse (je höher das Niveau, desto höher der Wert);
- Split zwischen Miet- und Eigentumswohnungen (in den meisten Fällen je höher der Anteil an Eigentumswohnungen, desto höher der Wert);
- Künftig erwartete Nachfrage (je grösser die Nachfrage, desto geringer die Leerstandsrisiken);
- Beurteilung der Etappierung (je grösser die Zahl der Etappen, desto tiefer der Wert);
- Risikogerechte Diskontierung (je tiefer die Diskontierung bzw. die Risiken, desto höher der Wert).

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Bewertungen um ganzheitliche Beurteilungen handelt. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden.

2.4 Grundlagen der Bewertungen

Die Grundlage der Bewertungen bilden die aktuell geltende (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht).

Die Bewertungen erfolgen unter Beachtung der Swiss Valuation Standards (SVS) und unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest an best use). Die bestmögliche Nutzung eines Grundstücks resultiert im höchstmöglichen Wert bzw. Landwert.

Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.

Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE, die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.

Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung des Gebiets möglicherweise in Etappen. Dadurch verteilt sich das Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Etappierungen werden sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht berücksichtigt. Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.

Durch die Etappierung reduzieren sich sowohl unter aktuellem wie auch unter neuem Recht die Landwerte. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

3 Analyse der Makrolage

3.1 Regionale Einbettung

Kloten ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich.

Zusammen mit den Ortschaften Gerlisberg, Egetswil, Eigental, Obholz, Rankhof sowie Vorder- und Hinterbänikon bildet die Stadt Kloten eine politische Gemeinde. Kloten liegt in der Glattalebene, nordöstlich der Stadt Zürich und gehört zum Bezirk Bülach.

Abbildung 5 Regionale Einbettung der Gemeinde



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2023 1'460'771 Einwohner und 652'020 Haushalte. Die Stadt Kloten selber hat 21'271 Einwohner (2023), verteilt auf 9'780 Haushalte (2022). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Zwischen 2013 und 2022 ist die Bevölkerung der Stadt um 14.0% und damit überdurchschnittlich stark gewachsen (Schweiz: +8.3%).

Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 276 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner & sotomo zählen mit 39.5% überdurchschnittlich viele Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Der Anteil an ober- sowie mittelschichtigen Haushalten liegt unter dem schweizerischen Mittelwert (36% resp. 31%).

Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Wohnflächenmarkt gehören Urbane Avantgarde, Improvisierte Alternative, Ländlich Traditionelle und Moderne Arbeiter. Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt sind die Segmente Bürgerliche Oberschicht und Urbane Avantgarde unter-, die Moderne Arbeiter und Improvisierte Alternative hingegen übervertreten.

Die Lebensphase Familien mit Kindern macht in Kloten den grössten Anteil aus, gefolgt von Älteren Singles und Älteren Paaren. Im Vergleich zu den Schweizweiten Anteilen sind Mittlere Singles überproportional vertreten, während der Anteil an Familien mit Kindern sowie Älteren Singles und Älteren Paaren unterdurchschnittlich ausfällt.

Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben.

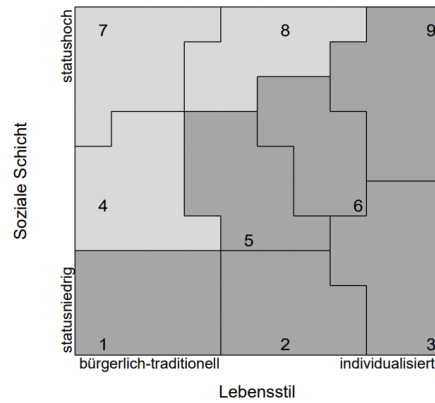
Tabelle 3 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Kloten

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung (ständig) | 18'373 | 18'452 | 19'086 | 19'408 | 19'679 | 20'130 | 20'429 | 20'779 | 20'980 | 21'271 |
| Anzahl Haushalte | 8'394 | 8'415 | 8'688 | 8'810 | 9'003 | 9'219 | 9'421 | 9'625 | 9'780 | - |
| Ø Haushaltsgrösse | 2.19 | 2.19 | 2.20 | 2.20 | 2.19 | 2.18 | 2.17 | 2.16 | 2.15 | - |
| Bevölkerungswachstum (%) | -0.15 | 0.43 | 3.44 | 1.69 | 1.40 | 2.29 | 1.49 | 1.71 | 0.97 | 1.39 |
| Ausländeranteil (%) | 31.33 | 31.87 | 32.46 | 32.78 | 32.87 | 33.44 | 33.93 | 34.83 | 35.47 | 36.66 |

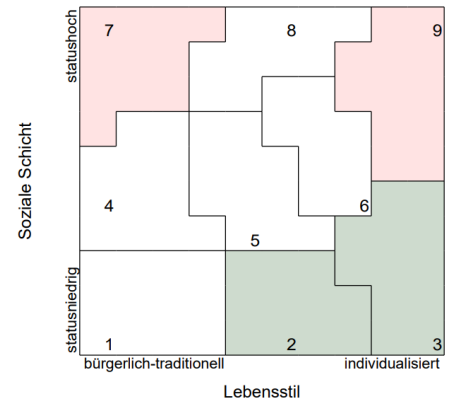
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 6 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen

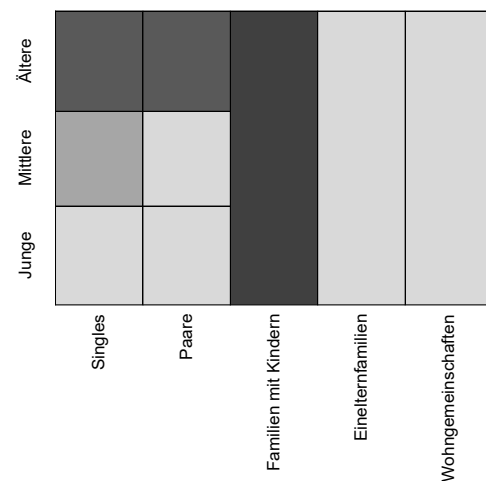


- 1 Ländlich Traditionelle
- 2 Moderne Arbeiter
- 3 Improvisierte Alternative
- 4 Klassischer Mittelstand
- 5 Aufgeschlossene Mitte
- 6 Etablierte Alternative
- 7 Bürgerliche Oberschicht
- 8 Bildungsorientierte Oberschicht
- 9 Urbane Avantgarde

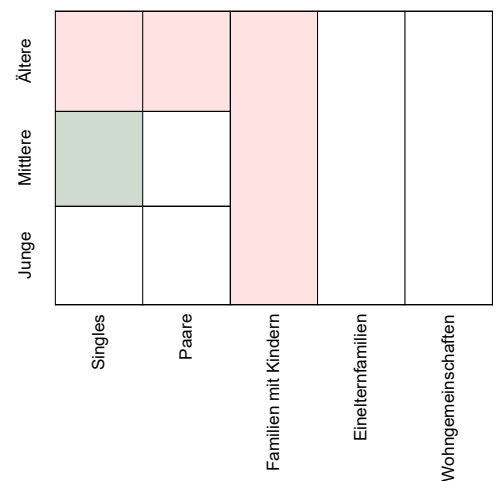
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 7 Verteilung der Lebensphasen: Stadt Kloten

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen



| Segment | Prozent (%) |
|---------|-------------|
| 1 | <5 |
| 2 | 5 bis 10 |
| 3 | 10 bis 15 |
| 4 | 15 bis 20 |
| 5 | >20 |
| 6 | <-10 |
| 7 | -10 bis -6 |
| 8 | -6 bis -2 |
| 9 | -2 bis 2 |
| 10 | 2 bis 6 |
| 11 | 6 bis 10 |
| 12 | >10 |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

Die Stadt Kloten weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'546 Betriebe mit 35'226 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten (+6.0%) und einer Abnahme von 636 Beschäftigten (-1.8%) seit 2012.

Von den knapp 29'300 vollzeitäquivalenten Stellen finden sich rund 12% im Industriesektor und 88% im Dienstleistungssektor. Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Kloten gemäss Betriebszählung des BFS «Luftfahrt», «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr» und «Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen».

Zu den dominanten Nachfragersegmenten im Büromarkt gehören Back Offices, Diskrete Berater und Lokale Dienstleister. Im Vergleich zu den Schweizweiten Anteilen sind die Segmente Back Offices und Dienstleistungszentralen leicht über-, Öffentlichkeitsnahe Betriebe, Lokale Dienstleister, Kreative Denker, und Diskrete Berater leicht untervertreten.

Im Verkaufsflächenmarkt dominiert das Nachfragersegment PW-Versorger, gefolgt von Nahversorgern und Dienstleistungsverkäufern. Im Vergleich zur Schweiz machen die Segmente PW-Versorger und Filialisierte Shoppingmagnete einen grösseren Anteil aus, die Nachfragersegmente Dienstleistungsverkäufer, Fachmärkte, Spezialgeschäfte und Traditionelle Shoppinggeschäfte sowie Waren- und Kaufhäuser sind hingegen leicht unterrepräsentiert.

Tabelle 4 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Kloten

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Arbeitsstätten | 1'460 | 1'494 | 1'499 | 1'505 | 1'515 | 1'535 | 1'546 |
| Beschäftigte | 35'718 | 36'689 | 37'016 | 37'595 | 38'396 | 35'334 | 35'226 |
| Vollzeitäquivalente | 29'094 | 29'884 | 29'997 | 30'615 | 31'251 | 29'288 | 29'261 |

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 5 Kernbranchen 2021: Stadt Kloten

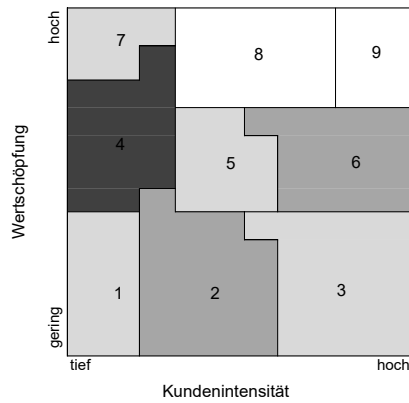
| NOGA 2008 | Ø-Grösse* | Arbeitsstätten | Vollzeitäquivalente | Δ VZA (2012 - 21) |
|---|-----------|----------------|---------------------|-------------------|
| H51 Luftfahrt | 180 | 34 2.2% | 6'107 20.9% | 1.9% |
| H52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr | 57 | 82 5.3% | 4'643 15.9% | -14.5% |
| C33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen | 160 | 12 0.8% | 1'918 6.6% | -35.6% |
| O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung | 101 | 18 1.2% | 1'817 6.2% | 0.2% |
| J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie | 23 | 73 4.8% | 1'667 5.7% | 168.8% |
| I56 Gastronomie | 15 | 85 5.5% | 1'268 4.3% | -34.2% |
| G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen) | 23 | 48 3.1% | 1'092 3.7% | -1.3% |
| G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen) | 7 | 151 9.8% | 1'064 3.6% | -14.6% |
| Q86 Gesundheitswesen | 10 | 102 6.6% | 994 3.4% | 79.6% |
| H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen | 11 | 82 5.3% | 864 3.0% | 52.0% |

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

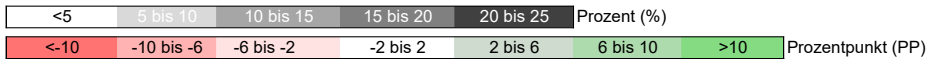
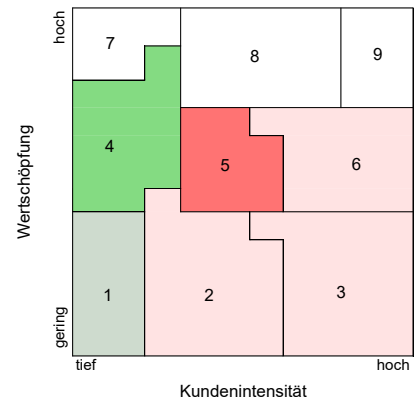
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 8 Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



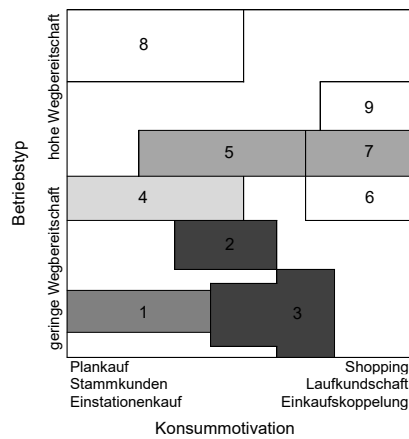
- 1 Dienstleistungszentralen
- 4 Back Offices
- 7 Spezialisierte Performer
- 2 Lokale Dienstleister
- 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe
- 8 Hauptsitze
- 3 Kreative Denker
- 6 Diskrete Berater
- 9 Exklusive Frontoffices

Anmerkung: Kundenintensität variiert zwischen tief (links) und hoch (rechts). Wertschöpfung variiert zwischen gering (unten) und hoch (oben).

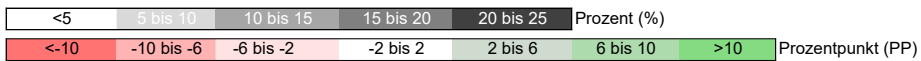
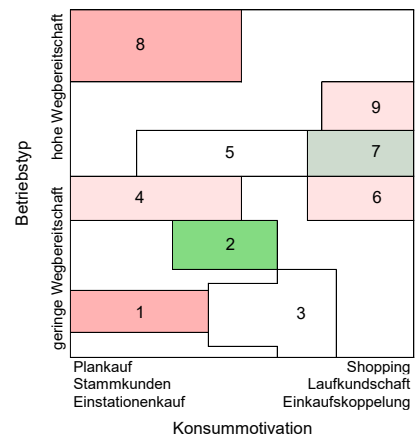
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 9 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt: Stadt Kloten

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Kloten



Differenz zu schweizweiten Anteilen



- 1 Dienstleistungsverkäufer
- 4 Spezialgeschäfte
- 7 Filialisierte Shoppingmagnete
- 2 PW-Versorger
- 5 Standortgeneralisten
- 8 Fachmärkte
- 3 Nahversorger
- 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte
- 9 Waren- und Kaufhäuser

Anmerkung: Konsummotivation variiert zwischen Plankauf / Stammkunden / Einstationenkauf (links) bis Shopping / Laufkundschaft / Einkaufskoppelung (rechts). Betriebstyp variiert zwischen geringer Wegbereitschaft (unten) und hohen Wegbereitschaft (oben).

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

3.4 Makro-Lagerating

3.4.1 Methodisches

Die Makro-Lageratings von FPRE beurteilen Gemeinden nach ihrer heutigen Attraktivität sowie nach ihrer prospektiven Attraktivität im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Das Makro-Lagerating besteht demnach aus einem heutigen und einem prospektiven Rating.

Das Gesamtrating basiert jeweils auf nutzungsspezifischen Indikatoren, welche jeweils mit einer Note ausgewiesen sind.

Für das vorliegende Rating von FPRE wird ein relatives Rating verwendet. Die Resultate müssen daher entsprechend interpretiert werden: Die Bewertung einer Gemeinde entspricht der Position der Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Dies gilt sowohl für die einzelnen Indikatoren, für die Hauptindikatoren als auch für das resultierende Gesamtrating.

3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Kloten

Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Stadt Kloten für Wohnnutzung (MWG) um einen sehr guten Standort mit relativem Verbesserungspotential. Für die Nutzung Büro und Verkauf handelt es sich um einen exzellenten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick.

Auf den nachstehenden Abbildungen finden sich die einzelnen Ratings zusammen mit den Teilratings und den Einschätzungen zur Markttemperatur.

Abbildung 10 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Kloten

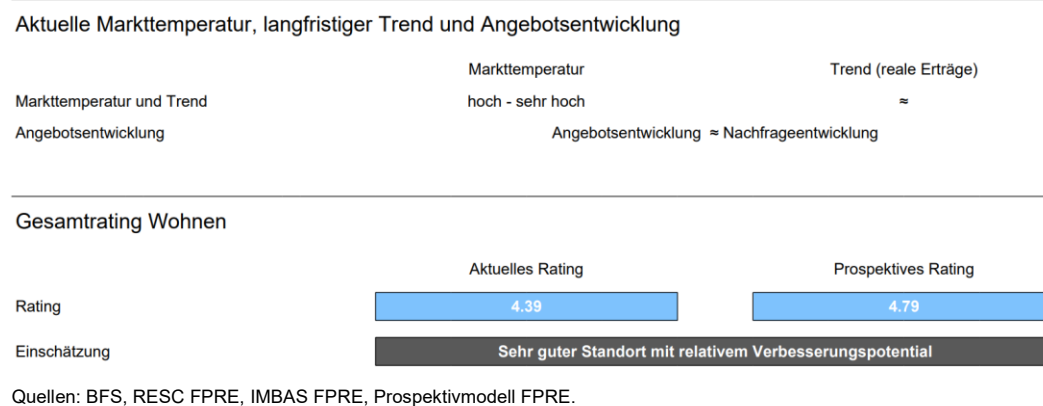


Abbildung 11 Makro-Lagerating Büro: Stadt Kloten

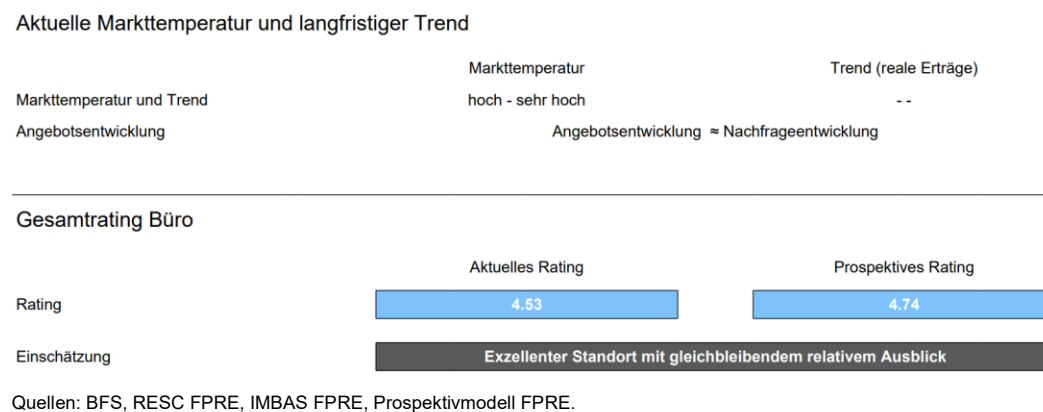


Abbildung 12 Makro-Lagering Verkauf: Stadt Kloten

Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

| | | |
|---------------------------|--|-----------------------|
| | Markttemperatur | Trend (reale Erträge) |
| Markttemperatur und Trend | gering - durchschnittlich | - |
| Angebotsentwicklung | Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung | |

Gesamtrating Verkauf

| | | |
|--------------|--|---------------------|
| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
| Rating | 4.79 | 4.90 |
| Einschätzung | Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |

Quellen: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.5.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Stadt Kloten weist Ende 2022 einen Bestand von 10'682 Wohneinheiten auf, wovon 795 Einfamilienhäuser und 9'887 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 7.4% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark unterdurchschnittlich.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 betrug 204 Wohnungen, was 2.09% des Bestandes 2016 entspricht. Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 49 Wohneinheiten, wovon 98% Altbauten und 84% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 189 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Tabelle 6 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Kloten

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Anzahl Haushalte | 8'465 | 8'394 | 8'415 | 8'688 | 8'810 | 9'003 | 9'219 | 9'421 | 9'625 | 9'780 |
| Wohnungsbestand | 9'340 | 9'392 | 9'448 | 9'651 | 9'775 | 9'911 | 10'205 | 10'351 | 10'622 | 10'682 |
| davon Einfamilienhäuser | 811 | 807 | 800 | 802 | 798 | 800 | 795 | 794 | 795 | 795 |
| davon Zweitwohnungen | - | - | - | 929 | 833 | 844 | 918 | 915 | 952 | 857 |
| Zweitwohnungsanteil (%) | - | - | - | 9.7 | 8.7 | 8.7 | 9.2 | 8.8 | 9.0 | 8.1 |
| Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer | 874 | 874 | 877 | 881 | 865 | 866 | 868 | 879 | 921 | 953 |
| Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer | 1'348 | 1'367 | 1'404 | 1'454 | 1'491 | 1'519 | 1'628 | 1'661 | 1'761 | 1'793 |
| Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer | 3'015 | 3'039 | 3'052 | 3'115 | 3'159 | 3'203 | 3'336 | 3'384 | 3'471 | 3'484 |
| Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer | 2'959 | 2'968 | 2'970 | 3'035 | 3'092 | 3'145 | 3'187 | 3'240 | 3'279 | 3'267 |
| Wohnungsbestand 5+ Zimmer | 1'144 | 1'144 | 1'145 | 1'166 | 1'168 | 1'178 | 1'186 | 1'187 | 1'190 | 1'185 |
| Neubau | 47 | 74 | 114 | 252 | 65 | 200 | 236 | 234 | 237 | - |
| Wohnungszugang (netto) | 30 | 52 | 56 | 203 | 124 | 136 | 294 | 146 | 271 | 60 |
| Baubewilligte Wohnungen | 15 | 153 | 291 | 151 | 156 | - | - | - | - | - |

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 7 Leerstandsquote: Stadt Kloten

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stadt (abs.) | 204 | 125 | 54 | 55 | 85 | 87 | 73 | 85 | 67 | 49 |
| davon Neubau | 0 | 28 | 19 | 8 | 29 | 16 | 13 | 6 | 7 | 1 |
| davon Eigentum | 11 | 19 | 16 | 8 | 22 | 5 | 14 | 15 | 10 | 8 |
| Stadt (%) | 2.18 | 1.33 | 0.57 | 0.57 | 0.87 | 0.88 | 0.72 | 0.82 | 0.63 | 0.46 |

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE für eine Eigentumswohnung (EWG) mit 4.5 Zimmern an durchschnittlichen bis guten Lagen in Kloten bei 12'767 CHF/m² für Neu- und bei 10'900 CHF/m² für Altbauten.

Tabelle 8 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten

Marktwerte von Eigentumswohnungen

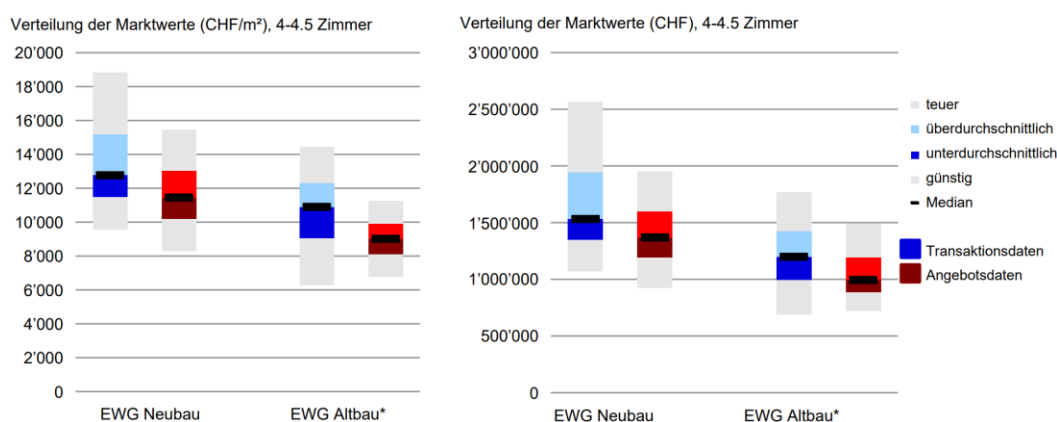
| Ortschaft Kloten | Neubau* | | Altbau** | |
|--|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| | CHF/m ² | CHF | CHF/m ² | CHF |
| 4.5-Zimmer-Wohnung (120 m ² / 110 m ² HNF SIA 416) | 12'767 | 1'532'000 | 10'900 | 1'199'000 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung (100 m ² / 80 m ² HNF SIA 416) | 13'090 | 1'309'000 | 11'350 | 908'000 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung (80 m ² / 60 m ² HNF SIA 416) | 13'450 | 1'076'000 | 11'750 | 705'000 |

* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche bis gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Abbildung 13 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Kloten



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten.

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

In den letzten 5 Jahren haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen (EWG) in der MS-Region Glattal-Furttal um 26.7% zugelegt. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit EWG geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 31.9%.

3.5.3 Marktmieten von Wohnungen

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 312 CHF/m²a für Neu- und bei 271 CHF/m²a für Altbauten.

Tabelle 9 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Kloten

Marktmieten (netto) von Wohnungen

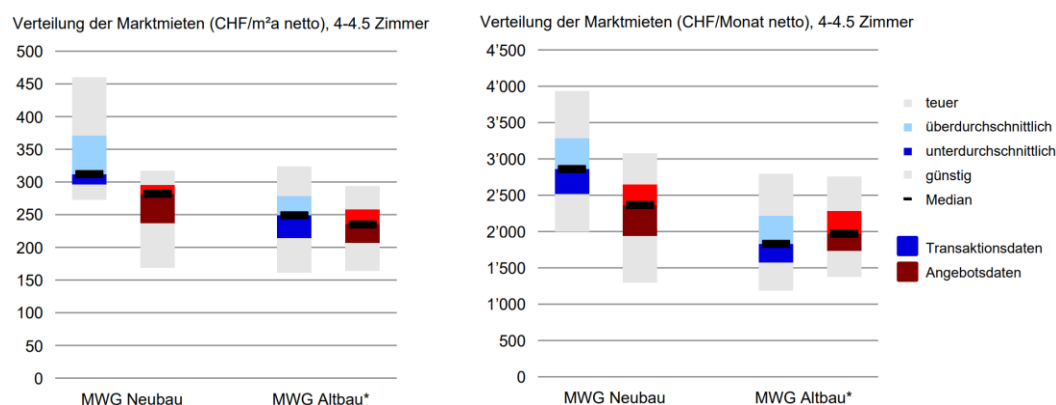
| Ortschaft Kloten | Neubau* | | Altbau** | |
|--|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | CHF/m ² a | CHF/Monat | CHF/m ² a | CHF/Monat |
| 4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416) | 312 | 2'860 | 271 | 2'260 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416) | 327 | 2'450 | 287 | 1'910 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung (70 m ² / 60 m ² HNF SIA 416) | 345 | 2'015 | 310 | 1'550 |
| 1.5-Zimmer-Wohnung (45 m ² / 35 m ² HNF SIA 416) | 384 | 1'440 | 357 | 1'040 |

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Abbildung 14 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Kloten



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten.

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Die Marktmieten für Mietwohnungen (MWG) nahmen in den letzten 5 Jahren um 8.4% zu. Im selben Zeitraum haben die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit MWG realisiert werden kann, um 4.3% zugenommen.

Der Markt der Gemeinde Kloten ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich

Das Preisniveau der Marktwerte von Eigentumswohnungen in Kloten ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden eher hoch. Ausnahmen sind primär die zur Stadt Zürich gehörenden Ortschaften. Von den nicht zur Stadt Zürich gehörenden Ortschaften weisen neben Glattbrugg (Opfikon) und Glattpark (Opfikon) lediglich Wallisellen und Winkel ein leicht höheres Preisniveau auf.

Auch das Preisniveau der Marktmieten liegt auf einem regional eher hohen Niveau. Es ist vergleichbar mit demjenigen von Opfikon, Gerlisberg (Kloten), Birchwil (Nürensdorf), Glattpark (Opfikon) und Rüti (Winkel).

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung von Marktwerten und Marktmieten in der Region.

Tabelle 10 Marktwerte/Marktmieten in der Region

| | Eigentumswohnungen* | | Einfamilienhäuser** | | Mietwohnungen*** | |
|----------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|----------------------|--------|
| | CHF/m ² | | CHF/m ² | | CHF/m ² a | |
| Kloten | 12'767 | | 14'533 | | 312 | |
| Opfikon | 11'842 | (-7%) | 14'630 | (+1%) | 293 | (-6%) |
| Glattbrugg (Opfikon) | 13'167 | (+3%) | 16'081 | (+11%) | 293 | (-6%) |
| Gerlisberg (Kloten) | 10'625 | (-17%) | 16'630 | (+14%) | 304 | (-2%) |
| Augwil (Lufingen) | 8'317 | (-35%) | 11'356 | (-22%) | 271 | (-13%) |
| Glattpark (Opfikon) | 13'683 | (+7%) | 16'548 | (+14%) | 311 | (0%) |
| Bänikon (Kloten) | 10'583 | (-17%) | 16'630 | (+14%) | 291 | (-7%) |
| Bassersdorf | 11'742 | (-8%) | 14'622 | (+1%) | 292 | (-6%) |
| Rüti (Winkel) | 12'225 | (-4%) | 14'393 | (-1%) | 285 | (-9%) |
| Rümlang | 12'800 | (0%) | 13'104 | (-10%) | 272 | (-13%) |
| Wallisellen | 13'817 | (+8%) | 18'200 | (+25%) | 297 | (-5%) |
| Birchwil (Nürensdorf) | 11'233 | (-12%) | 15'230 | (+5%) | 298 | (-4%) |
| Dietlikon | 12'242 | (-4%) | 14'941 | (+3%) | 334 | (+7%) |
| Seebach (Kr. 11) (Zürich) | 15'175 | (+19%) | 23'541 | (+62%) | 311 | (0%) |
| Saatten (Kr. 12) (Zürich) | 15'217 | (+19%) | 20'096 | (+38%) | 337 | (+8%) |
| Brütisellen (Wangen-Brütisellen) | 11'567 | (-9%) | 14'622 | (+1%) | 291 | (-7%) |
| Oberwil (Nürensdorf) | 10'817 | (-15%) | 14'281 | (-2%) | 252 | (-19%) |
| Lufingen | 9'408 | (-26%) | 13'526 | (-7%) | 317 | (+2%) |
| Nürensdorf | 10'475 | (-18%) | 13'348 | (-8%) | 260 | (-17%) |

* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

*** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in Kloten aktuell bei 2.57%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsortschaften in der Region.

Tabelle 11 Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region

| Ortschaft (FPRE-Ort) | Diskontierungssatz | Delta in %P |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| Kloten | 2.57% | |
| Opfikon | 2.68% | 0.11 |
| Glattbrugg (Opfikon) | 2.68% | 0.11 |
| Gerlisberg (Kloten) | 2.82% | 0.25 |
| Augwil (Lufingen) | 3.32% | 0.75 |
| Glattpark (Opfikon) | 2.40% | -0.18 |
| Bänikon (Kloten) | 2.75% | 0.18 |
| Bassersdorf | 2.71% | 0.14 |
| Rüti (Winkel) | 2.64% | 0.07 |
| Rümlang | 3.39% | 0.82 |
| Wallisellen | 2.40% | -0.18 |
| Birchwil (Nürensdorf) | 3.19% | 0.62 |
| Dietlikon | 2.99% | 0.42 |
| Seebach (Kr. 11) (Zürich) | 2.54% | -0.04 |
| Saatlen (Kr. 12) (Zürich) | 2.68% | 0.11 |
| Brüttisellen (Wangen-Brüttisellen) | 3.19% | 0.62 |
| Oberwil (Nürensdorf) | 3.32% | 0.75 |
| Lufingen | 3.32% | 0.75 |
| Nürensdorf | 3.59% | 1.02 |

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 3'370 bis 4'845 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 2'225 bis 3'985 CHF/m² (MWG).

Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen liegen somit auf einem höheren Niveau als diejenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest and best use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu maximieren.

Tabelle 12 Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*

| | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m ² | 3'370 - 3'545 | 3'570 - 3'945 | 4'170 - 4'845 |
| CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch) | 4'670 - 4'910 | 4'945 - 5'470 | 5'780 - 6'715 |

* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklungsgewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'700m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Tabelle 13 Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Kloten*

| | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m ² | 2'225 - 2'340 | 2'715 - 3'005 | 3'430 - 3'985 |
| CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch) | 3'085 - 3'245 | 3'765 - 4'160 | 4'750 - 5'520 |

* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklungsgewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'700m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2016 und 2021 lag die mittlere Bautätigkeit in der Stadt Kloten bei jährlich 204 Wohnungen.

Gemäss Prospektivmodell 2023 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Kloten von einer Zusatznachfrage von 2'802 Wohnungen auszugehen, was 156 Einheiten pro Jahr entspricht. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre.

Rund 63% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 99 Einheiten dürfte auf Mietwohnungen entfallen, die restlichen 57 Einheiten auf Wohneigentum.

Tabelle 14 Perspektive 2040 (Wohnen): Stadt Kloten

| | Stagnation | | Trend | | Prosperität | |
|--|------------|-------|-------------------|-------|-------------|----------------------------|
| | | | | | | |
| Bevölkerungswachstum 2022 - 2040 | 4'391 | 20.9% | 5'764 | 27.5% | 7'137 | 34.0% |
| Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040 | 2'211 | 22.6% | 2'802 | 28.6% | 3'387 | 34.6% |
| Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040 | 1'654 | 20.4% | 1'773 | 21.9% | 2'062 | 25.4% |
| unteres Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| mittleres Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| gehobenes Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040 | 557 | 33.4% | 1'029 | 61.7% | 1'325 | 79.4% |
| unteres Segment | - | | > 20% (4) | | - | |
| mittleres Segment | - | | > 20% (4) | | - | |
| gehobenes Segment | - | | > 20% (4) | | - | |
| Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG | | | | | | Erhebliches Potenzial (4)* |

* - 5 bis - 2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furtal liegt die Zusatznachfrage bei rund 26'400 Wohnungen bis 2040 bzw. bei jährlich rund 1'470 Einheiten. In der MS-Region dürften rund 59% bzw. 872 Einheiten pro Jahr auf Mietwohnungen entfallen.

Tabelle 15 Perspektive 2040 (Wohnen): MS-Region Glattal-Furtal

| | Stagnation | | Trend | | Prosperität | |
|--|------------|-------|-------------------|-------|-------------|-------|
| | | | | | | |
| Bevölkerungswachstum 2022 - 2040 | 43'796 | 20.5% | 57'257 | 26.8% | 70'052 | 32.8% |
| Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040 | 20'961 | 22.1% | 26'444 | 27.9% | 31'573 | 33.3% |
| Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040 | 13'671 | 20.3% | 15'692 | 23.3% | 18'930 | 28.1% |
| unteres Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| mittleres Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| gehobenes Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040 | 7'290 | 26.7% | 10'752 | 39.4% | 12'642 | 46.3% |
| unteres Segment | - | | > 20% (4) | | - | |
| mittleres Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |
| gehobenes Segment | - | | +10% bis +20% (3) | | - | |

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 16 Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr

| Stadt Kloten | | MS-Region Glattal-Furtal | |
|-----------------------------------|-----|-----------------------------------|-------|
| Bevölkerungswachstum p.a. | 320 | Bevölkerungswachstum p.a. | 3'181 |
| Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 156 | Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 1'469 |
| Zusatznachfrage MWG p.a. | 99 | Zusatznachfrage MWG p.a. | 872 |
| Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 57 | Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 597 |

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

3.5.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt

- Bei einem Bestand von rund 10'700 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug die mittlere jährliche Bautätigkeit in der Stadt Kloten zwischen 2016 und 2021 204 Wohneinheiten.
- Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich stark unterdurchschnittlich. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen in Altbauten.
- Das Preisniveau von Eigentumswohnungen (EWG) liegt bei durchschnittlich 12'767 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Wohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 312 CHF/m²a.
- Weil mit Eigentumswohnungen höhere Landwerte erzielt werden können, muss gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Kloten beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) 2.60%. Er liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze von Vergleichsgemeinden in der MS-Region Glattal-Furttal.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Kloten beträgt jährlich knapp 160 Wohnungen, in der MS-Region sind es rund 1'470 Einheiten. Dabei entfallen etwas mehr als die Hälfte auf Mietwohnungen.
- Unter Berücksichtigung der künftig erwarteten Zusatznachfrage in Kloten und in der Region von rund 200 Wohnungen dürfte die Realisierung der geplanten Wohnungen (gem. Richtprojekt im neuen Recht) einen Zeitraum von einem Jahr in Anspruch nehmen. Die Absorption der geplanten Wohnungsmenge ist mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben.

3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

3.6.1 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Kloten gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 242 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 279 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 181 CHF/m²a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furttal um 11.2% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -13.9% gesunken.

Tabelle 17 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Kloten

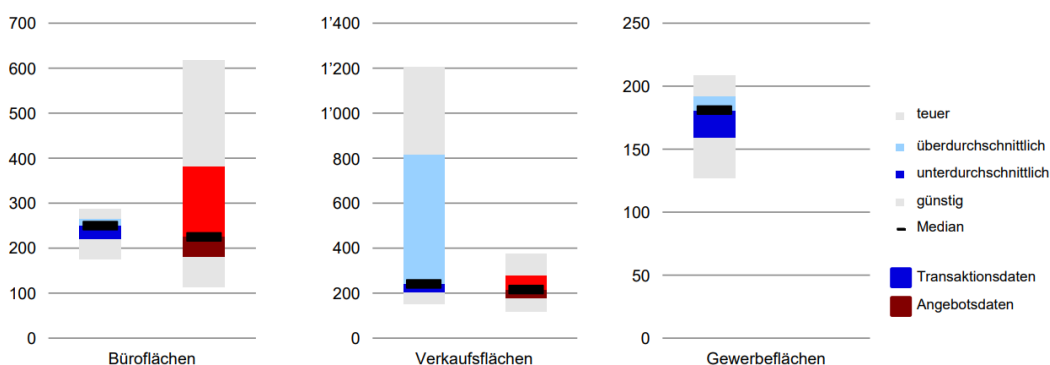
| | |
|--|-----|
| Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)* | 242 |
| Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)** | 279 |
| Marktmiete Gewerbeflächen (Median) | 181 |

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Abbildung 15 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Das Preisniveau der Marktmieten von Büroflächen in Kloten ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden eher tief. Nur in den Gemeinden Glattbrugg (Opfikon), Oberwil (Nürensdorf), Baltenswil (Bassersdorf) und Oberembrach ist das Niveau der Marktmieten für Büroflächen noch leicht tiefer.

Auch das Preisniveau der Marktmieten von Verkaufsflächen ist in Kloten im Vergleich mit den Nachbargemeinden tief. Keine der Vergleichsgemeinden in der Region weist ein noch tieferes Preisniveau auf.

Tabelle 18 Marktmieten in der Region

| | Büroflächen (CHF/m ² a)* | Verkaufsflächen (CHF/m ² a)** |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|
| Kloten | 242 | 279 |
| Opfikon | 256 (+6%) | 350 (+25%) |
| Glattbrugg (Opfikon) | 229 (-5%) | 307 (+10%) |
| Gerlisberg (Kloten) | 261 (+8%) | 355 (+27%) |
| Augwil (Lufingen) | 232 (-4%) | 320 (+15%) |
| Glattpark (Opfikon) | 274 (+13%) | 297 (+6%) |
| Bänikon (Kloten) | 249 (+3%) | 339 (+22%) |
| Bassersdorf | 218 (-10%) | 299 (+7%) |
| Rüti (Winkel) | 248 (+2%) | 343 (+23%) |
| Rümlang | 233 (-4%) | 315 (+13%) |
| Wallisellen | 303 (+25%) | 594 (+113%) |
| Birchwil (Nürensdorf) | 259 (+7%) | 357 (+28%) |
| Dietlikon | 293 (+21%) | 375 (+34%) |
| Seebach (Kr. 11) (Zürich) | 255 (+5%) | 309 (+11%) |
| Saatlen (Kr. 12) (Zürich) | 307 (+27%) | 427 (+53%) |
| Brüttsellen (Wangen-Brüttsellen) | 248 (+2%) | 341 (+22%) |
| Oberwil (Nürensdorf) | 219 (-10%) | 304 (+9%) |
| Lufingen | 272 (+12%) | 367 (+32%) |
| Nürensdorf | 222 (-8%) | 305 (+9%) |

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.2 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 590 bis 1'595 CHF/m² GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 840 bis 1'920 CHF/m² GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 505 bis 615 CHF/m² GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 975 und 2'635 CHF/m² GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 1'675 und 3'835 CHF/m² GF.

Tabelle 19 Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Kloten

| CHF/m ² | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| Bauland für Büroliegenschaft* | 590 - 620 | 930 - 1'030 | 1'375 - 1'595 |
| Bauland für Verkaufsliegenschaft** | 840 - 880 | 1'180 - 1'305 | 1'650 - 1'920 |
| Bauland für Gewerbeliegenschaft*** | 505 - 615 | - | - |
| CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch) | Durchschnittliche Lage | Gute Lage | Beste Lage |
| Bauland für Büroliegenschaft* | 975 - 1'025 | 1'535 - 1'695 | 2'265 - 2'635 |
| Bauland für Verkaufsliegenschaft** | 1'675 - 1'765 | 2'360 - 2'605 | 3'300 - 3'835 |

Anmerkung: Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'650 m², AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellierte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.3 Diskontierungssätze Geschäft

Die Diskontierungssätze für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen liegen in der Stadt Kloten auf einem vergleichbaren Niveau wie in den umliegenden Ortschaften.

Tabelle 20 Diskontierungssätze im Vergleich

| Ortschaft (FPRE-Ort) | Büro | | Verkauf | | Gewerbe |
|----------------------------------|-------|-------------|---------|-------------|---------|
| | Disk. | Delta in %P | Disk. | Delta in %P | |
| Kloten | 3.14% | | 2.92% | | 4.30% |
| Opfikon | 3.00% | -0.04 | 3.26% | | 3.90% |
| Glattbrugg (Opfikon) | 3.06% | -0.03 | 3.32% | 0.11 | 3.90% |
| Gerlisberg (Kloten) | 3.20% | 0.02 | 2.92% | 0.14 | 4.30% |
| Augwil (Lufingen) | 5.21% | 0.66 | 4.13% | 0.00 | 4.78% |
| Glattpark (Opfikon) | 3.00% | -0.04 | 3.32% | 0.41 | 3.90% |
| Bänikon (Kloten) | 3.14% | 0.00 | 2.92% | 0.14 | 4.30% |
| Bassersdorf | 3.94% | 0.25 | 3.66% | 0.00 | 4.60% |
| Rüti (Winkel) | 5.41% | 0.72 | 3.80% | 0.25 | 5.57% |
| Rümlang | 3.48% | 0.11 | 3.86% | 0.30 | 3.90% |
| Wallisellen | 2.84% | -0.10 | 2.65% | 0.32 | 3.75% |
| Birchwil (Nürensdorf) | 4.65% | 0.48 | 4.13% | -0.09 | 5.43% |
| Dietlikon | 4.28% | 0.36 | 3.12% | 0.41 | 4.90% |
| Seebach (Kr. 11) (Zürich) | 2.84% | -0.10 | 2.92% | 0.07 | 3.35% |
| Saaten (Kr. 12) (Zürich) | 3.08% | -0.02 | 3.26% | 0.00 | 3.35% |
| Brütisellen (Wangen-Brütisellen) | 4.13% | 0.31 | 4.46% | 0.12 | 5.20% |
| Oberwil (Nürensdorf) | 4.79% | 0.53 | 4.20% | 0.53 | 5.43% |
| Lufingen | 5.28% | 0.68 | 4.20% | 0.44 | 4.78% |
| Nürensdorf | 4.79% | 0.53 | 4.26% | 0.44 | 5.43% |

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

3.6.4 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Stadt Kloten mit einer Zusatznachfrage von 586'229 m² Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich (+19.5%) zu rechnen, was 30'854 m² BGF pro Jahr entspricht.

Die prognostizierte Zusatznachfrage nach reinen Büroflächen beträgt jährlich rund 5'600 m² BGF, diejenige nach Gewerbe- und Industrieflächen (total) rund 3'500 m² BGF.

Tabelle 21 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Kloten

| | Stagnation | | Trend | | Prosperität | |
|--|------------|-------|---------|-------|-------------|-------|
| | | | | | | |
| Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040 | 3'627 | 12.4% | 6'869 | 23.5% | 10'414 | 35.6% |
| 2. Sektor 2021-2040 | 47 | 1.3% | 406 | 11.4% | 799 | 22.4% |
| 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040 | 3'580 | 14.0% | 6'463 | 25.2% | 9'615 | 37.5% |
| Büro 2021-2040 | 2'063 | 19.0% | 3'334 | 30.7% | 4'722 | 43.5% |
| Traditionelle Industrie 2021-2040 | 17 | 0.8% | 225 | 10.8% | 453 | 21.8% |
| Spitzenindustrie 2021-2040 | 10 | 3.8% | 37 | 14.1% | 67 | 25.4% |
| Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040 | 262'295 | 8.7% | 586'229 | 19.5% | 940'362 | 31.2% |
| 2. Sektor 2021-2040 | 8'625 | 1.4% | 69'475 | 11.5% | 136'021 | 22.5% |
| 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040 | 253'670 | 10.5% | 516'754 | 21.5% | 804'341 | 33.4% |
| Büro 2021-2040 | 64'148 | 17.5% | 106'444 | 29.1% | 152'663 | 41.7% |
| Traditionelle Industrie 2021-2040 | 4'864 | 1.0% | 51'545 | 11.1% | 102'596 | 22.1% |
| Spitzenindustrie 2021-2040 | 2'624 | 3.8% | 9'773 | 14.1% | 17'590 | 25.3% |

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Glattal-Furttal liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 2'103'000 m² Bruttogeschossfläche, was rund 110'700 m² BGF pro Jahr entspricht. Davon dürften rund 28'300 m² BGF pro Jahr auf Büroflächen ausfallen und 26'800 m² BGF auf Gewerbe- und Industrieflächen (total).

Tabelle 22 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Glattal-Furtal

| | Stagnation | | Trend | | Prosperität | |
|--|------------|-------|-----------|-------|-------------|-------|
| | | | | | | |
| Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040 | 14'696 | 11.2% | 29'130 | 22.2% | 44'907 | 34.2% |
| 2. Sektor 2021-2040 | 1'040 | 4.2% | 3'618 | 14.5% | 6'438 | 25.8% |
| 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040 | 13'656 | 12.8% | 25'512 | 23.9% | 38'470 | 36.1% |
| Büro 2021-2040 | 10'294 | 17.5% | 17'080 | 29.1% | 24'495 | 41.8% |
| Traditionelle Industrie 2021-2040 | -72 | -1.1% | 551 | 8.7% | 1'233 | 19.4% |
| Spitzenindustrie 2021-2040 | 679 | 13.9% | 1'229 | 25.1% | 1'830 | 37.4% |
| Bruttogeschossfläche (m ²) 2021-2040 | 863'012 | 7.4% | 2'102'908 | 18.0% | 3'458'449 | 29.6% |
| 2. Sektor 2021-2040 | 172'918 | 4.9% | 542'300 | 15.3% | 946'183 | 26.6% |
| 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040 | 690'094 | 8.5% | 1'560'608 | 19.2% | 2'512'266 | 31.0% |
| Büro 2021-2040 | 316'825 | 16.3% | 539'345 | 27.8% | 782'518 | 40.3% |
| Traditionelle Industrie 2021-2040 | -17'943 | -1.2% | 124'570 | 8.6% | 280'439 | 19.3% |
| Spitzenindustrie 2021-2040 | 169'637 | 13.5% | 310'674 | 24.7% | 464'826 | 36.9% |

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 23 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

| Stadt Kloten | | MS-Region Glattal-Furtal | |
|---|--------|---|---------|
| Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a. | 362 | Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a. | 1'533 |
| Büro p.a. | 175 | Büro p.a. | 899 |
| Gewerbe / Industrie (Total) p.a. | 18 | Gewerbe / Industrie (Total) p.a. | 150 |
| Bruttogeschossfläche (m ²) p.a. | 30'854 | Bruttogeschossfläche (m ²) p.a. | 110'679 |
| Büro p.a. | 5'602 | Büro p.a. | 28'287 |
| Gewerbe / Industrie (Total) p.a. | 3'499 | Gewerbe / Industrie (Total) p.a. | 26'842 |

Quelle: Prospektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.6.5 Zusammenfassung Analyse Geschäftsflächenmarkt

- Gemäss Betriebszählungen des BFS weist die Stadt Kloten im Jahr 2021 rund 1'550 Betriebe mit rund 35'200 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 87 Arbeitsstätten und einer Abnahme von über 600 Beschäftigten seit 2012.
- Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 242 CHF/m²a, typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 279 CHF/m²a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 181 CHF/m²a. Das Preisniveau der Marktmieten ist im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften und Gemeinden eher tief.
- Die Diskontierungssätze für Büro- (3.1%), Verkaufs- (2.9%) und Gewerbeflächen (4.3%) liegen in der Stadt Kloten im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist in der Stadt Kloten im Geschäftsflächenbereich zwischen 2021 und 2040 mit einer Zusatznachfrage von rund 586'000 m² BGF zu rechnen. Dies entspricht einer jährlichen Zusatznachfrage von knapp 31'000 m² BGF. Die künftig erwartete Nachfrage nach reinen Büroflächen in der Stadt Kloten liegt gemäss dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner bei rund 5'600 m² BGF pro Jahr.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Umgebungsanalyse

Gemäss Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich beim Planungsperimeter (Kat. Nrn. 6068, 651 und 653, Referenzadresse Dorfstrasse 31) in der Stadt Kloten um eine durchschnittliche (3.0 von 5.0) bis durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro- und Verkaufsf lächen (3.0 von 5.0).

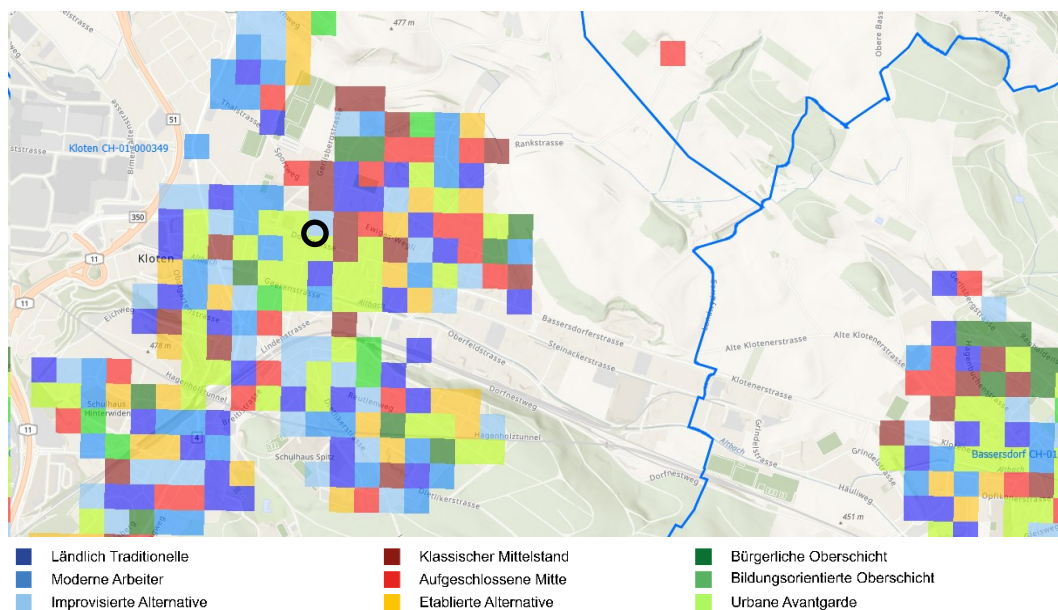
Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eine eingeschränkte Aussicht (strassenseitig) bzw. eine Aussicht ins Grüne (hofseitig). Das Areal ist überwiegend eben.

4.1.1 Image für Wohnnutzungen

Aktuell liegt der Standort innerhalb der Kernzone. Das Image für Wohnnutzungen entspricht einer guten Wohneigentumlage.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 44% (27% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 29% folgt die Mittelschicht und mit 27% die Unterschicht.

Abbildung 16 Dominante Nachfragersegmente Wohnen

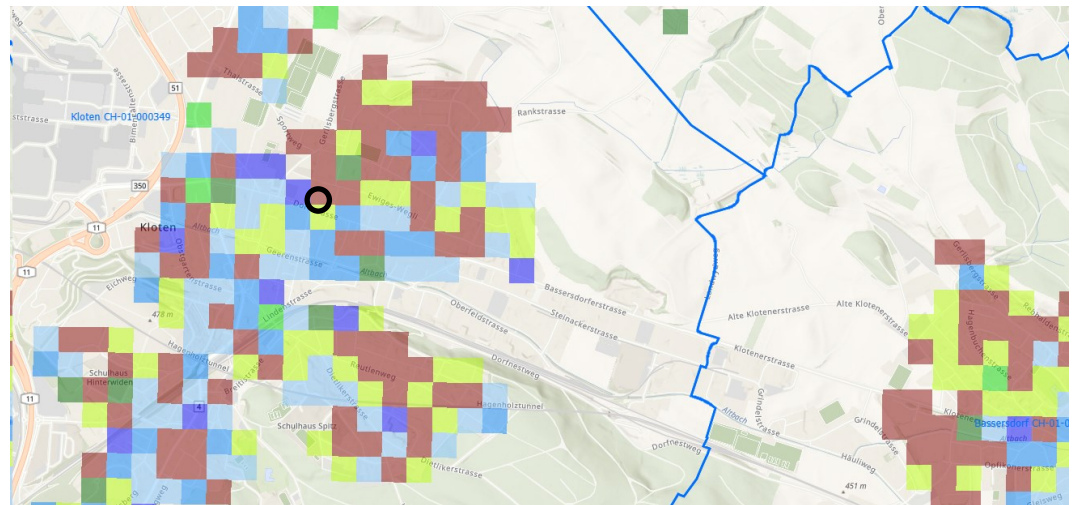


Anmerkung: Die Nachfragersegmente sind Klassifikationen der Haushalte in den Dimensionen Soziale Schicht und Lebensstil. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihren Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren ursprünglich auf der Vollerhebung der Volkszählung 2000 und werden jährlich aktualisiert. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 15%. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Abbildung 17 Dominante Lebensphasen



- Junge Singles
- Mittlere Singles
- Ältere Singles
- Junge Paare
- Mittlere Paare
- Ältere Paare
- Familien
- Einelternfamilien
- Wohngemeinschaften

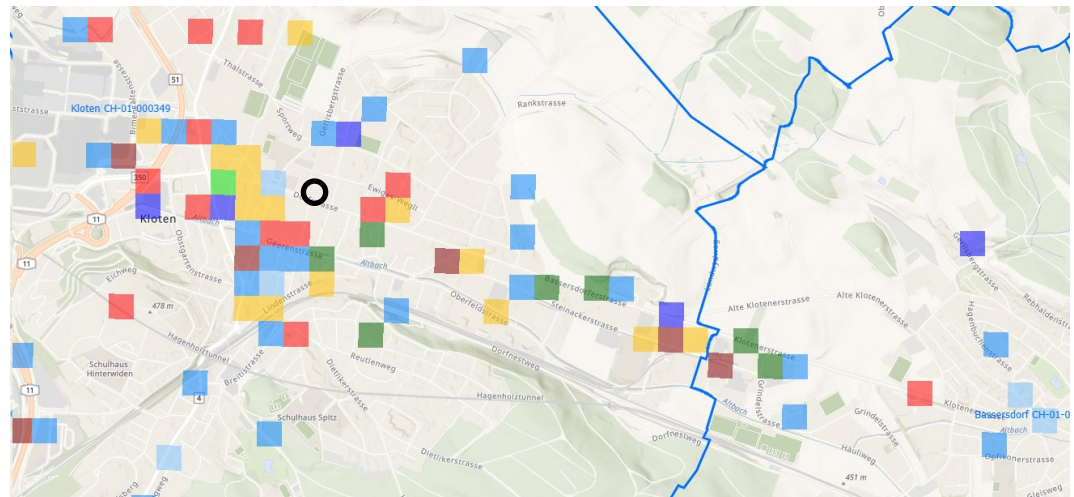
Anmerkung: Die Lebensphase verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

4.1.2 Image für Büronutzungen

Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet.

Abbildung 18 Dominante Nachfragersegmente Büromarkt



- Dienstleistungszentralen
- Lokale Dienstleister
- Kreative Denker
- Back Offices
- Öffentlichkeitsnahe Betriebe
- Diskrete Berater
- Spezialisierte Performer
- Hauptsitze
- Exklusive Frontoffices

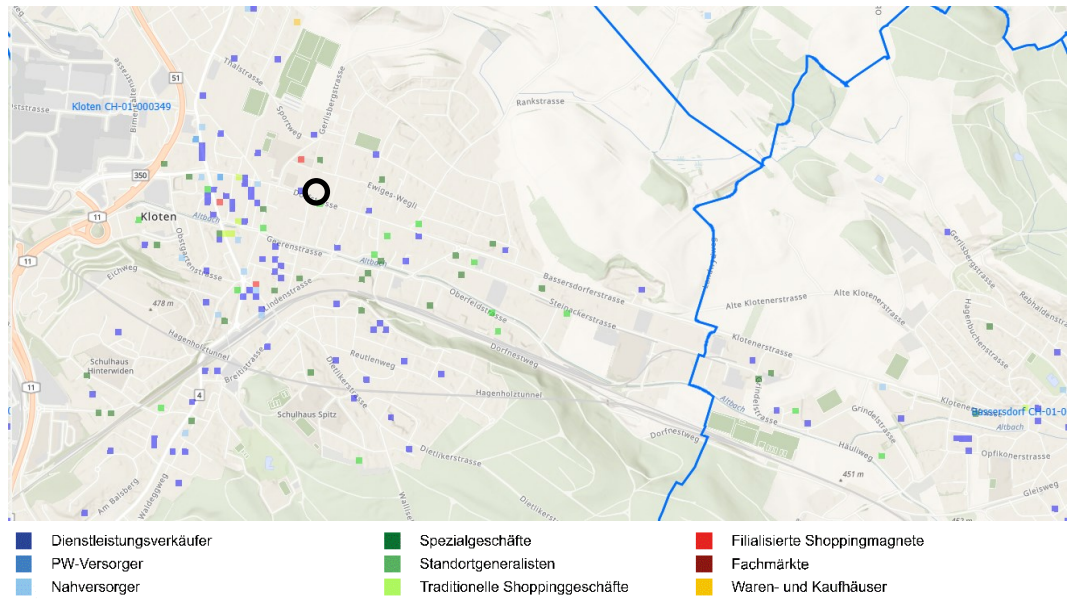
Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

4.1.3 Image für Verkaufsnutzungen

Das Image für Verkaufsnutzungen ist ebenfalls eher schlecht, es handelt sich um eine schlechte Passantenlage.

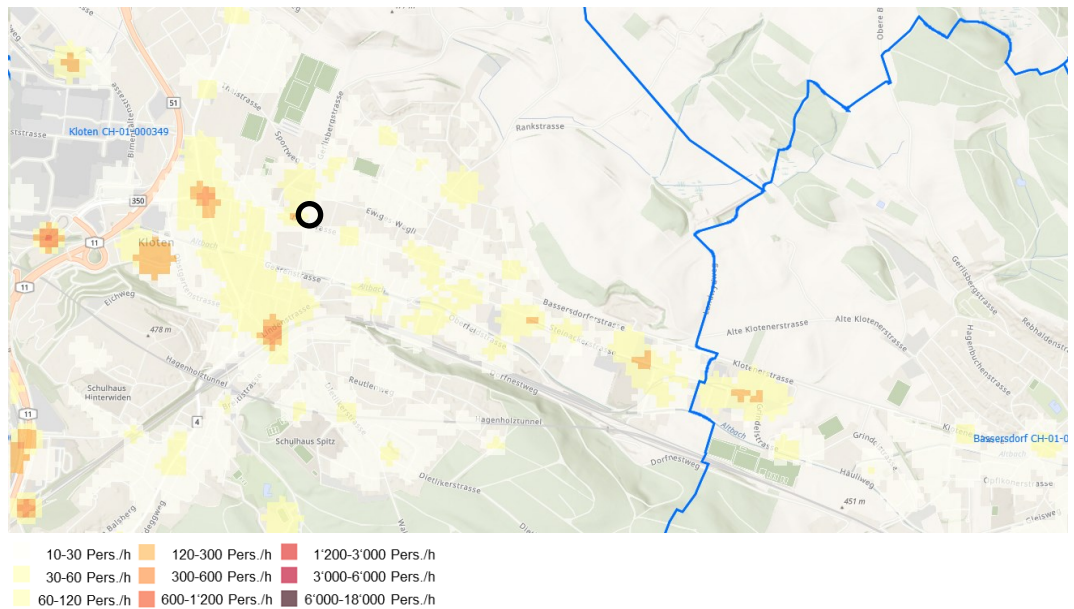
Abbildung 19 Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächenmarkt



Anmerkung: Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Klassifikation der Verkaufsbetriebe in den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abbildung 20 Fussgängerfrequenz (Personen pro Stunde)



Anmerkung: Die Fussgängerfrequenz zeigt die mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00 - 20:00 Uhr. Die Darstellung der Frequenzen erfolgt auf einem 25x25 Meter Raster entlang der Strassen im überbauten Gebiet, sowie der Achsen des öffentlichen Verkehrs. Die Frequenzen sind in 9 Klassen eingeteilt (unter 10 Personen pro Stunde wird nicht dargestellt).

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

4.1.4 Dienstleistungsangebot

Das Dienstleistungsangebot liegt in Fussdistanz. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 20 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.6 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind mehrere Dienstleister (Bank, Post, usw.) und einige Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer liegt im Landschaftsschutzgebiet Nägelimoos, welches rund 975 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 475 Meter entfernt.

Abbildung 21 Dienstleistungsangebote

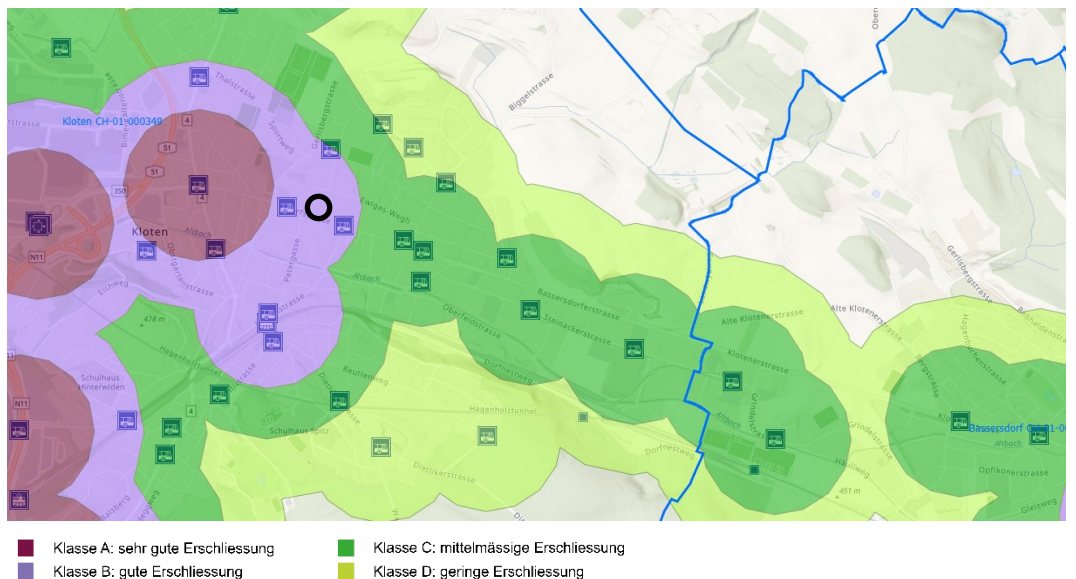


Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

4.1.5 Erschliessung mit ÖV und MIV

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle «Kloten, Kirchgasse» (Buslinie 732 und 735 nach Bahnhof Kloten und Egetswil bzw. Hårdlen) liegt in rund 50 Meter Distanz. Der Bahnhof Kloten liegt in 500m Distanz und kann in 7 Gehminuten erreicht werden. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 600 Meter entfernt.

Abbildung 22 öV-Güteklassen



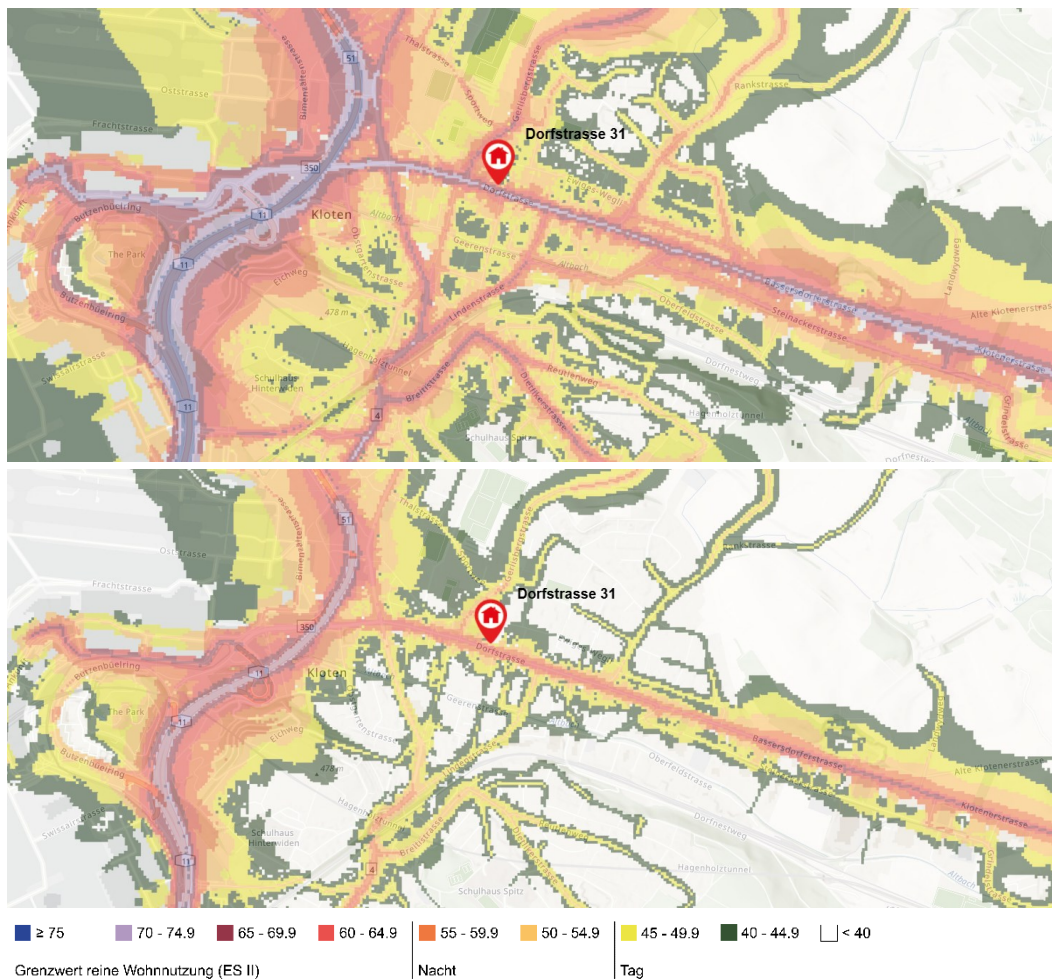
Anmerkung: Die öV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, Bus, Postauto etc.) sowie vom Kursintervall. Die öV-Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle mit Radien von 300m, 500m.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

4.1.6 Lärm

Der Standort ist sehr lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 63 und bei Nacht mit 55 Dezibel zu beziffern. Das Areal ist mit Fluglärm vom Flughafen Zürich belastet, am Tag liegt eine Fluglärmbelastung von 59 Dezibel, in den Nachtstunden eine von 60 (22:00-23:00), 50 (23:00-24:00) sowie 0 (05:00-06:00) Dezibel vor.

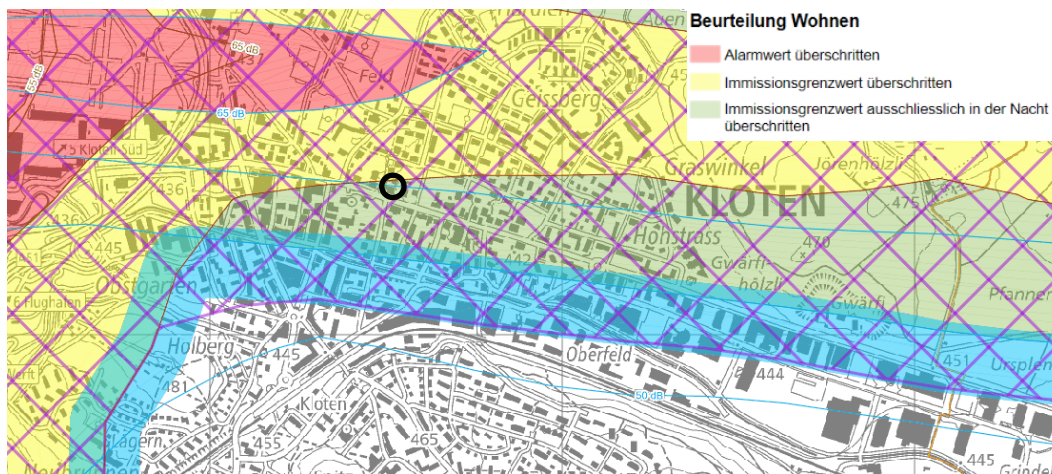
Abbildung 23 Strassenlärmbelastung am Tag und in der Nacht



Anmerkung: Die Lärmbelastung Tag wird im 10x10m Raster in dB ausgewiesen. Beurteilungspegel LR [dB(A)] (6:00 – 22:00 Uhr).

Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU).

Abbildung 24 Fluglärmbelastung



Quelle: GIS Kanton Zürich; Karte: Fluglärm (Stand 18. April 2024).

4.2 Mikro-Lagequalität

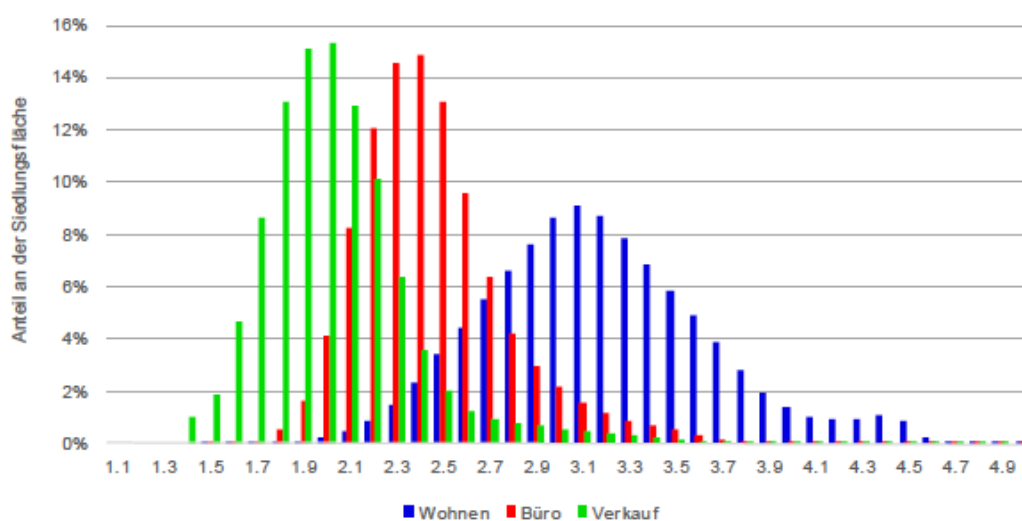
4.2.1 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

Die Einschätzung der Mikro-Lagequalität erfolgt aufgrund der Begehung, der Umgebungsanalyse und des Mikro-Lageratings von FPRE.

Die Beurteilung der relevanten Indikatoren ergibt ein Gesamtrating mit Werten zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage).

Beste Wohnlagen (z.B. ruhige Lage in einem Villenquartier mit unverbaubarer Aussicht und guter Erschließung) sind selten. Auch ungeeignete Lagen sind selten, weil für Wohnen bauhygienische Vorgaben gelten. Die Mehrzahl der Parzellen in der Schweiz entspricht einer durchschnittlichen Lagequalität. Bei den Büroflächen handelt es sich mehrheitlich um durchschnittlich bis gute, bei den Verkaufsflächen mehrheitlich um unterdurchschnittliche Lagen.

Abbildung 25 Normalverteilung der Ratings



Quelle: Fahrländer Partner.

4.2.2 Mikro-Lagequalitäten (aktuell)

Fast in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parzelle Nr. 6068 liegt im Westen die Schule «Dorf», sowie im Nordwesten die Schulanlage «Feld» mit dazugehörigen Sportplätzen. Im Norden liegt die Fussballanlage «Stighag» umgeben von der kantonalen Landwirtschaftszone.

Gemäss Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich bei der Dorfstrasse 31 in der Stadt Kloten aktuell um eine durchschnittliche bis durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.0/3.5 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Büro- und Verkaufsflächen (3.0 von 5.0).

Abbildung 26 Luftbild 2021



Quelle: GIS Kanton Zürich.

4.2.3 Mikro-Lagequalitäten (prospektiv)

Nach Einschätzung von FPRE dürfte sich die Mikro-Lagequalität prospektiv gesehen nicht wesentlich ändern. FPRE rechnet daher sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht mit einer identischen Lagequalität.

4.2.4 Zusammenfassung Analyse Mikrolage

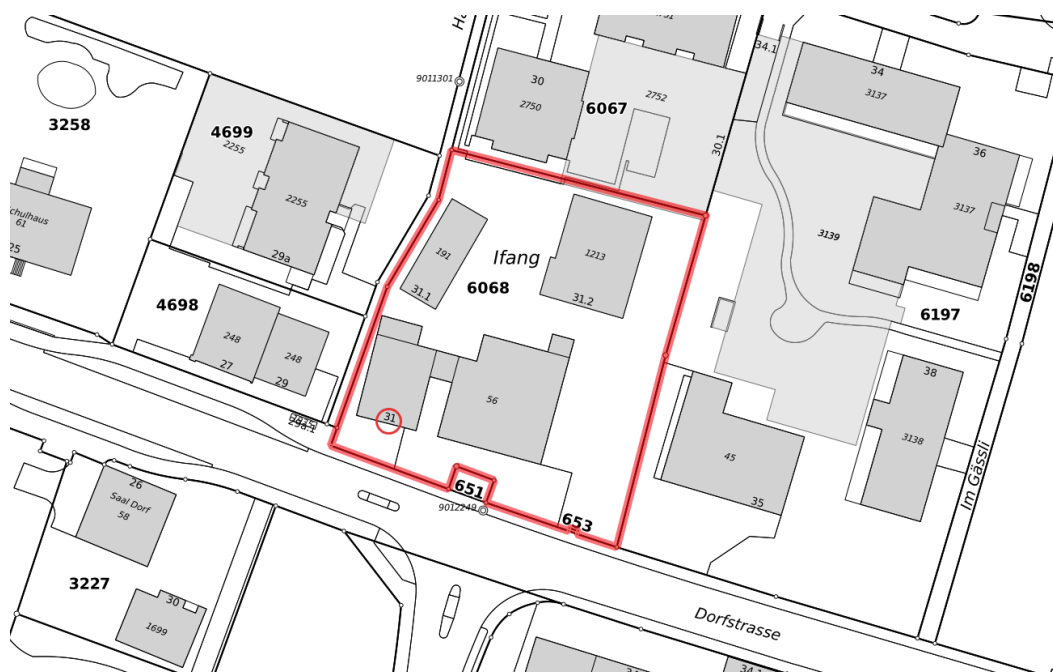
- Die Lärmbelastung durch die Dorfstrasse ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht erheblich. Aus diesem Grund unterteilen wir die Parzelle Nr. 6068 sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in zwei Teile mit unterschiedlicher Mikro-Lagequalität (ML a und ML b).
- In Gehdistanz befindet sich mehrere Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz und Naherholungsgebiete liegen ebenfalls in der Nähe. Die Lage bietet aktuell gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz.
- Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Teil «ML b» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittliche Lage (3.0 von 5.0), während im Teil «ML a» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich-gute Lage (3.5/5.0) eingeschätzt wird.
- Für Büro- und Verkaufsnutzungen schätzen wir die Lage als durchschnittliche ein.
- Die Mikro-Lagequalität im aktuellen und im neuen Recht beurteilen wir gleich.

5 Bewertungsgrundlagen

5.1 Grundstück

Der Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» umfasst die Grundstücke Nr. 6068, Nr. 651 und 653 in Kloten mit einer Gesamtfläche von 3'187 m². Davon entfällt rund 3'153 m² (98.9%) auf das Grundstück Nr. 6068. Die beiden kleineren Grundstücke Nr. 651 und 653 haben eine Gesamtfläche von 34 m² (1.1%).

Abbildung 28 Katasterplan



Quelle: GIS-ZH.

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück mehrere Betriebs- und Wohngebäude.

Abbildung 29 Grundstück mit Bestandsbauten



Quelle: Google Maps.

5.1.1 Grundbuch

FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2024 ist die Erschliessung des Grundstücks Nr. 6068 mit einem Eintrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 6067 gesichert.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass neben diesen Fuss- und Fahrwegrecht keine weiteren wertrelevanten Einträge vorhanden sind.

5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind per 16. April 2024 keine Einträge vorhanden. Zu etwaigen Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Für die Mehrwertermittlung sind die Belastungen und Gebäudeschadstoffe nicht weiter wertrelevant, da die damit verbundenen Kosten, sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht, gleichermassen anfallen (Differenzbetrachtung).

5.1.3 Gewässerschutzkarte

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich Au. Dadurch entstehen möglicherweise höhere Erstellungskosten. Weil diese Kosten sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht anfallen, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung).

5.1.4 Sicherheitszonenplan «Flughafen Zürich»

Das Areal liegt im Perimeter des Sicherheitszonenplans «Flughafen Zürich», der die maximale Gebäudehöhen regelt. FPRE geht davon aus, dass sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht die maximale Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Höhenvorschriften realisiert werden kann.

5.1.5 Kommunalen Richtplan

Im Teil Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, des kommunalen Richtplans ist ersichtlich, dass über den Hårdlenweg und über die Dorfstrasse bestehende kommunale Fusswege verlaufen. Östlich des Perimeters verläuft eine kommunale Veloroute. Auf der Dorfstrasse ist eine übergeordnete Veloroute geplant.

Abbildung 30 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten



Quelle: Grundbuchamt Kloten.

Weil diese Gegebenheiten sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht bestehen, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung).

5.2 Bestehende Gebäude

5.2.1 Fortführungswerte

Gemäss Praxis der Stadt Kloten sowie den Richtlinien in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte nicht berücksichtigt.

5.2.2 Restnutzung Bestandesbauten

In den Bestandsliegenschaften fallen bis zum Rückbau Erträge und Kosten an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, sind sie mehrwertneutral und müssen deshalb nicht berücksichtigt werden.

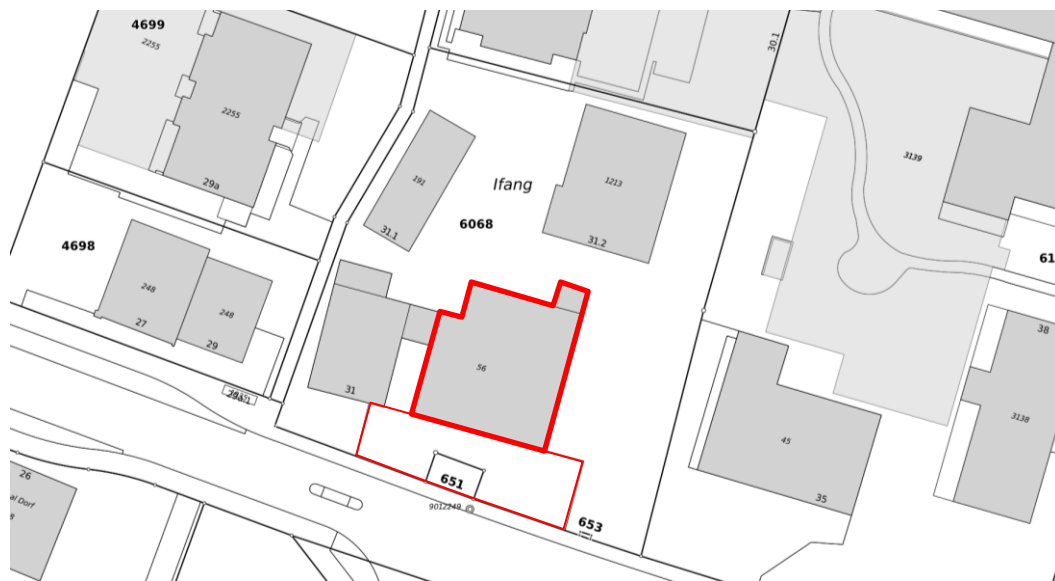
5.2.3 Rückbaukosten

Rückbaukosten fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, sind sie mehrwertneutral und müssen deshalb nicht berücksichtigt werden.

5.3 Ortsbildschutz

Das Gebäude «Dorfstrasse 31» ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung als Einzelobjekt mit Erhaltung der Struktur erfasst. Im Auftrag der Stadt Kloten wurde ein Schutzwürdigkeitsbericht erarbeitet, welcher den denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gerecht wird.

Abbildung 31 Geschützte Gebäude gem. dem geplanten Schutzvertrag



Quelle: GIS Kanton Zürich, Markierung FPRE.

Auf Basis des Gutachtens vom 25. März 2022 wurde ein Schutzvertrag aufgesetzt. Gemäss Schutzvertrag ist das Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 56) in Substanz, Erscheinung und Anordnung geschützt. Auch der dem südseitigen Strassenraum zugehörige Vorplatz ist Bestandteil des Schutzvertrags. Der Vertrag ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig.

Nach Absprache mit der Stadt Kloten geht FPRE davon aus, dass der Schutzvertrag nur im Fall des Inkrafttretens des neuen Gestaltungsplan rechtskräftig wird. Das bedeutet, dass für die Wertermittlung im aktuellen Recht das Gebäude als nicht geschützt gilt und damit zurückgebaut werden kann. Im neuen Gestaltungsplan gilt das Gebäude als geschützt und muss erhalten bleiben.

5.4 Bewertungszeitraum

Die Bewertungen werden im Mai/Juni 2024 durchgeführt. Die im vorliegenden Bericht verwendeten Daten haben – sofern nicht anders vermerkt – den Stand 2. Quartal 2024.

5.5 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans per 31. August 2025.

5.6 Anteil an Geschäftsflächen

Gemäss den Modellwerten von FPRE liegen die inneren Werte von Bauland für Geschäftsflächen unter denjenigen von Wohnflächen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest-and-best-use) ist damit der Anteil an Wohnflächen zu optimieren

5.7 Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen

Gemäss den Modellwerten von FPRE für innere Werte von Bauland liegen die Preise für Bauland von Mietwohnungen unter denjenigen für Eigentumswohnungen. Unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest-and-best-use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.

Neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird im Prospektivmodell auch die zukünftige Zusammensetzung der Haushalte prognostiziert. Daraus leiten wir den Split Miete/Eigentum und die Art der benötigten Wohnung (klein/mittel/gross) ab. Gemäss diesem Modell dürfte rund 63% der künftig erwarteten Nachfrage auf Mietwohnungen entfallen, 37% auf Wohneigentum. In der MS-Region Glattal-Furttal liegt der prognostizierte Anteil an Mietwohnungen leicht tiefer bei 59% (vgl. Abschnitt 3.5.7).

Gestützt auf das Prospektivmodell 2023 von FPRE rechnen wir mit einer theoretischen Verteilung von rund 65% Mietwohnungen und 35% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 3.5.7).

5.8 Aktuelles Recht

5.8.1 Baurechtliche Grundlagen

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, ist das Areal der Kernzone K2 und der Wohn- und Gewerbezone WG 2b (Mischzone) zugeteilt. Gem. Art. 2 BZO gelten für die Kernzonen die Kernzonenpläne, in vorliegenden Fall der Kernzonenplan «Alt Kloten» (genehmigt am 4. Juni 2013).

Tabelle 26 Bau- und Zonenordnung

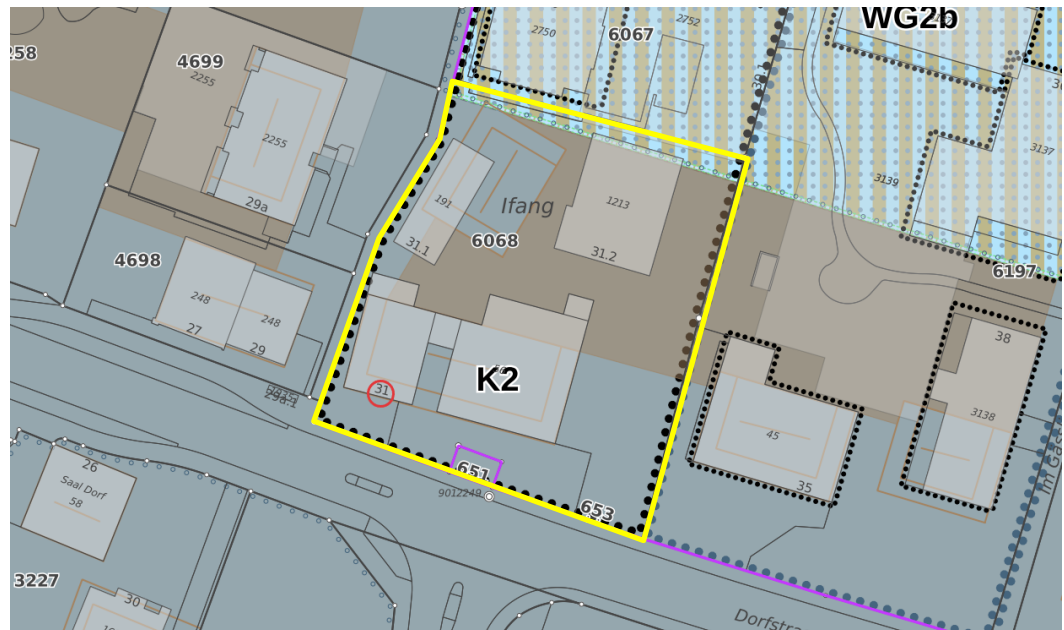
| Grundstücks Nr. | Zone | Fläche |
|-----------------|----------------------------|----------------------|
| 6068 | Kernzone K2 | 2'998 m ² |
| | Wohn- und Gewerbezone WG2b | 155 m ² |
| 651 | Kernzone K2 | 33 m ² |
| 653 | Kernzone K2 | 1 m ² |
| Gesamtfläche | | 3'187 m ² |

Quelle: GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Der überwiegende Teil des Areals liegt in der Kernzone K2. Lediglich ein im Norden liegender, schmaler, spitz zulaufender Teil der Parzelle Nr. 6068 liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2b. Dieser Parzellenteil liegt innerhalb des Perimeters des Kernzonenplans «Alt Kloten». Durch die baulichen Beschränkungen

im Kernzonenplan mit der maximalen Ausnützung innerhalb der äusseren Mantellinie und der Hofzone (die nicht bebaut werden darf) ist dieser Anteil der Parzelle nicht bebaubar.

Abbildung 32 Aktuelles Recht: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster



Legende beteiligter Objekte

| | | | |
|--|--|-----------------------|-------|
| | Abweichender Wohnanteil (Art. 16/18 BZO) | 155 m ² | 5 % |
| | Kernzonenplan | 2998 m ² | 95 % |
| | Arealüberbauung zulässig | 155 m ² | 5 % |
| | Gestaltungsplanpflicht | 158 m ² | 5 % |
| | Kommunaler Gestaltungsplan | 3153 m ² | 100 % |
| | Hofzone | 1236 m ² | 39 % |
| | Mantellinien | 0 m ² * | < 1 % |
| | Firstrichtung | 0 m ² * | < 1 % |
| | Quartierplan | 6306 m ² * | 200 % |

Anmerkung: gelb – Perimeter GP «Dorfstrasse 31».

Quelle: Ausschnitt ÖREB Kataster (rechtskräftig), Markierung FPRE.

Für die Kernzone K2 gelten gem. geltender BZO folgende Vorschriften:

- Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. Im Fall von Areal «Dorfstrasse 31» gilt der Kernzonenplan «Alt Kloten». Der Kernzonenplan legt für Neu- und Ersatzbauten Mantellinien fest, die die Lage und die Abmessungen für die Gebäude bestimmen.
- Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.
- Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.
- Für die Neubauten gelten Grundmasse gemäss nachfolgender Tabelle.

Tabelle 27 Art. 10 Grundmasse K

| Zone | K |
|--|-------|
| a) Vollgeschosse max. ¹⁾ | 2 |
| b) Anrechenbare Dachgeschosse | 2 |
| c) Gebäudehöhe max. | 8.1 m |
| d) Anrechenbare Untergeschosse | 1 |
| e) Gebäudelänge max. ¹⁾²⁾ | 30 m |
| f) Gebäudebreite max. ¹⁾²⁾ | 15 m |
| g) Grenzabstand min. ²⁾³⁾ | 3.5 m |
| h) Gebäudeabstand min. ²⁾³⁾ | 7 m |

¹⁾ Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

²⁾ Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

³⁾ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

Quelle: BZO Kloten.

Kernzonenplan «Alt Kloten»

Der rechtsgültige Kernzonenplan «Alt Kloten» legt zwei Baubereiche (Innere / äussere Mantellinien) im Gestaltungsplangebiet fest, welche Dimensionen von 35 m x 15 m und 15 m x 20 m aufweisen. Basierend auf der Annahme, dass die Baubereiche bei einer Bebauung voll ausgeschöpft werden können, lässt der Kernzonenplan - unter Berücksichtigung der anrechenbaren Dachgeschosse - eine Ausnützungsziffer von ca. 90% zu². Die gesamte realisierbare Geschossfläche könnte nach geltender BZO vollumfänglich der Wohnnutzung zugeschrieben werden.

Abbildung 33 Aktuelles Recht: Kernzonenplan «Alt Kloten» (Ausschnitt)



Anmerkung: gelb – Perimeter GP «Dorfstrasse 31».

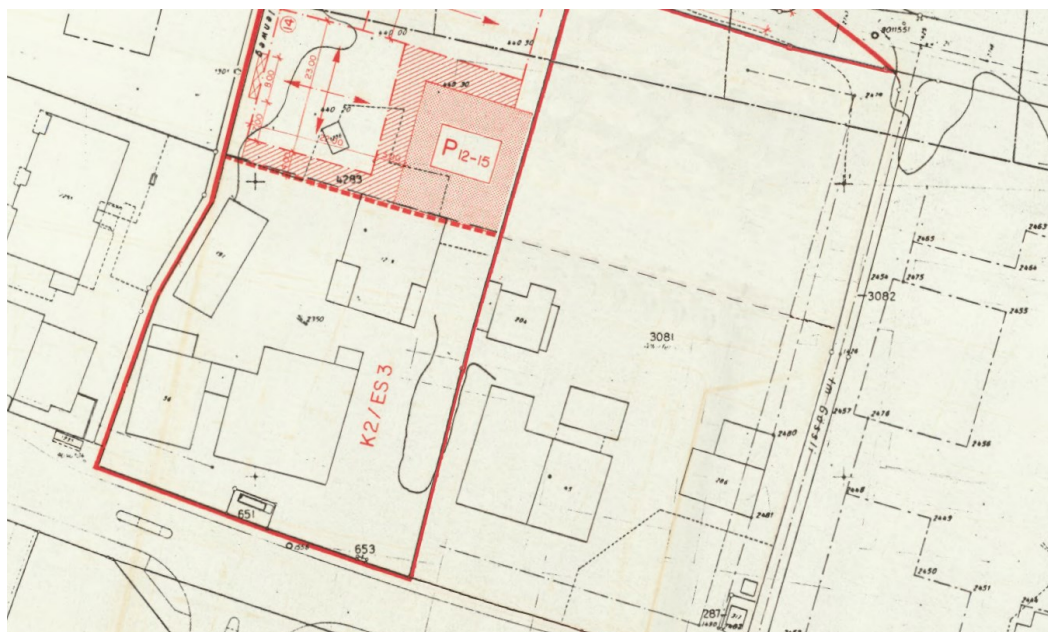
Quelle: Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig, genehmigt am 4. Juni 2013).

Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West»

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans «Im Rätchengässli West», welcher ursprünglich mit Regierungsratsbeschluss am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert wurde. Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten. Mit Beschluss vom 5. Februar 2019 wurde die östliche Baulücke herausgelöst. Die Dorfstrasse 31 blieb noch im öffentlichen Gestaltungsplanperimeter bestehen. Dieser bestimmt für den Arealteil der Dorfstrasse 31 keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplanperimeter wird im Rahmen einer Revision aus dem Perimeter des öffentlichen GP entlassen.

² Gem. Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Abbildung 34 Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West» (Ausschnitt)



Quelle: Öffentlicher Gestaltungsplan «Im Rätchengässli West», Stand 2018.

FPRE geht davon aus, dass im aktuellen Recht die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung und des Kernzonenplans «Alt Kloten» gelten und kein zusätzlicher Gestaltungsplan (Erweiterung des GP «Im Rätchengässli West») erarbeitet werden muss.

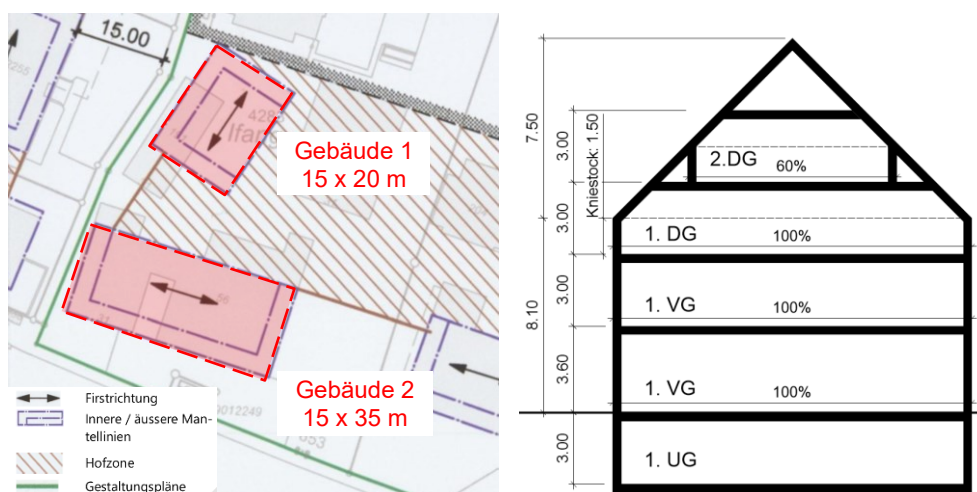
Parkierung

Die Anzahl der zulässigen Parkplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Parkplatznormen der Stadt Kloten.

5.8.2 Mengengerüst

Auf dem Areal «Dorfstrasse 31» ist die maximale Ausnützung durch die äussere und innere Mantellinie festgelegt. Wie die nachfolgende Projektskizze von FPRE zeigt, kann eine maximal erlaubte Gebäude-grundfläche von 825 m² (Gebäude 1 und 2) realisiert werden.

Abbildung 35 Aktuelles Recht: Projektskizze (Situationsplan und schematischer Querschnitt)



Quelle: Ausschnitt Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig, genehmigt am 4. Juni 2013), Projektskizze FPRE.

Tabelle 28 Mengengerüst: Geschossflächen (m² GF)

| | Breite | Länge | GGF | VG | DG | GF | HNF/GF | HNF |
|--------------|--------|-------|----------------|--------|--------|----------------|--------|----------------|
| | m | m | m ² | Anzahl | Anzahl | m ² | | m ² |
| Gebäude 1 | 15 | 20 | 300 | 2 | 2 | 1'080 | 0.75 | 810 |
| Gebäude 2 | 15 | 35 | 525 | 2 | 2 | 1'890 | 0.75 | 1'418 |
| Total | | | 825 | | | 2'970 | | 2'228 |

Anmerkung: GGF – Gebäudegrundfläche, VG – Vollgeschoss, DG – Dachgeschosse, GF – Geschossfläche SIA 416, HNF – Hauptnutzfläche SIA 416

Quelle: Kernzonenplan Alt-Kloten (rechtskräftig), FPRE.

Nach Einschätzung von FPRE können in der durch den Kernzonenplan definierten Mantellinien 2 Voll- und 2 Dachgeschosse realisiert werden, wobei das zweite Dachgeschoss eine Fläche von maximal 60% eines Vollgeschosses aufweisen kann. Daraus resultiert eine maximale realisierbare oberirdische Geschossfläche nach SIA 416 von 2'970 m². Bei einem Umrechnungsfaktor zwischen Geschossfläche (GF) und Hauptnutzfläche (HNF) von 75% beläuft sich die realisierbare Hauptnutzfläche somit auf 2'228 m².

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumnahes Gebiet) zu liegen. Der Massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
- min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Damit müssen für die Überbauung mindestens 18 und maximal 42 Autoabstellplätze für die Bewohner und Besucher bereitgestellt werden.

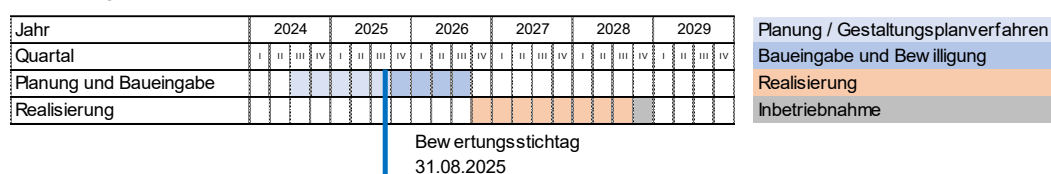
FPRE geht von einem Parkplatz pro Wohnung aus (27 Bewohnerparkplätzen und 4 Besucherparkplätze). Nach Einschätzung von FPRE sollte es möglich sein, die notwendige Anzahl der Parkplätze in einer gemeinsamen Einstellhalle in einem Untergeschoss zu realisieren.

5.8.3 Realisierungszeitraum

Aufgrund der geringen Wohnungszahl (26 Wohnungen) gehen wir davon aus, dass die Überbauung in einer Etappe realisiert werden kann und die Marktabsorption mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben ist. Weiter gehen wir davon aus, dass der bestehende Gestaltungsplan nicht ergänzt werden muss (vgl. Abschnitt 5.9.1).

Für die Planung und Baubewilligung rechnen wir mit einem Zeitraum von 12 Monaten, für die Realisierung mit 24 Monaten.

Abbildung 36 Terminplan Aktuelles Recht



Quelle: FPRE.

5.9 Neues Recht

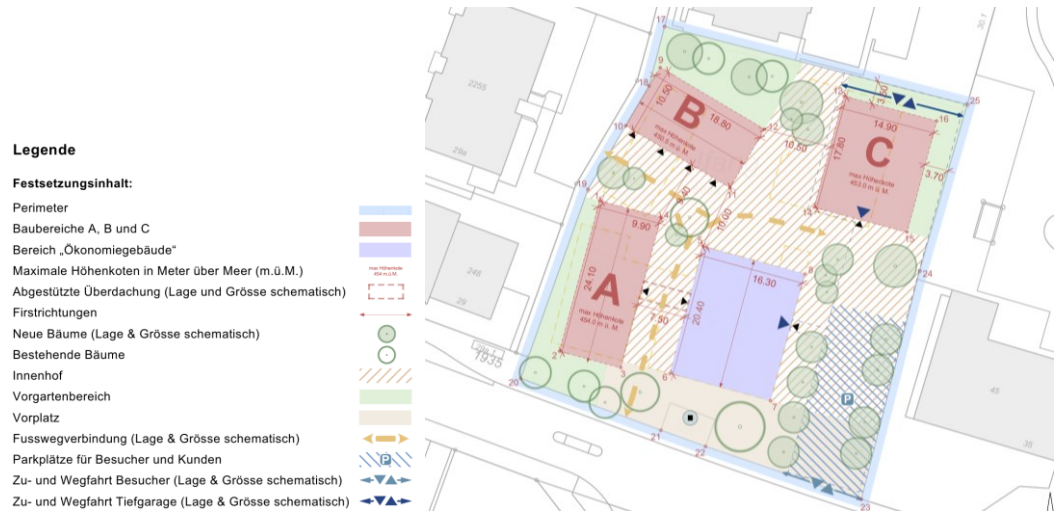
5.9.1 Baurechtliche Grundlagen

Die baurechtliche Grundlage im neuen Recht bildet der neue Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften). Die vorliegende Mehrwertermittlung basiert auf dem Stand der 2. Fassung gemäss kantonaler Vorprüfung und öffentliche Auflage vom 31. Januar 2024 (Situationsplan) bzw. vom 2. Februar 2024 (Vorschriften). Des weiteren haben wir die nachträgliche Präzisierung des Art. 11 der Vorschriften zum Gestaltungsplan gemäss E-Mail-Korrespondenz mit der Stadt Kloten und dem Planungsbüro Gossweiler berücksichtigt.

Das Richtprojekt der Marazzi Reinhardt GmbH bildet die Basis für die Vorschriften im Gestaltungsplan, ist jedoch für die Mehrwertermittlung nicht verbindlich. FPRE orientiert sich bei der Herleitung des

Mengengerüsts am Richtprojekt, leitet die Geschoss- und Nutzflächen je Nutzung (Wohnen und Verkauf/Büro) jedoch aus eigenen Berechnungen und den Gestaltungsplanvorschriften ab.

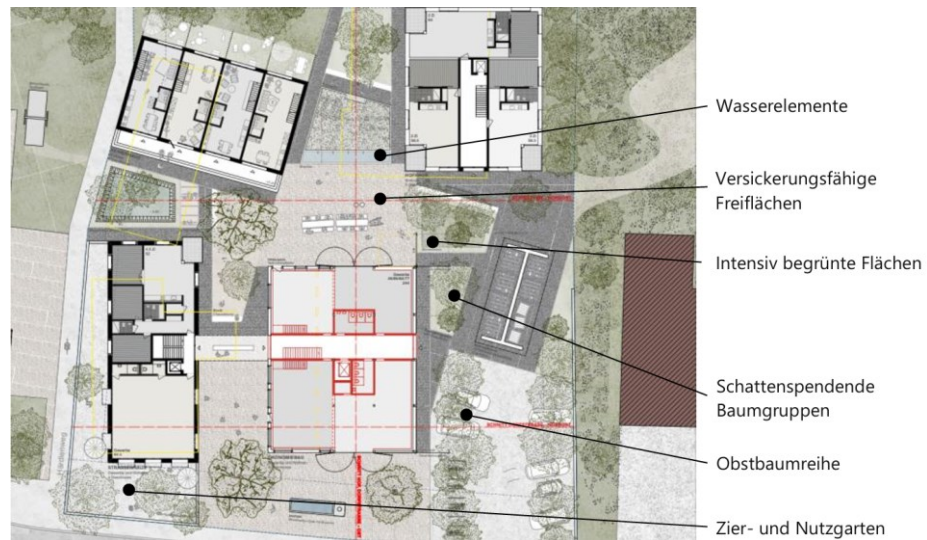
Abbildung 37 Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31» - Situationsplan



Quelle: Privater Gestaltungsplan «Dorfstrasse 31», Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage.

Abbildung 38 Richtprojekt

Erdgeschoss und Umgebung



Ansicht Süd



Quelle: Richtprojekt «Dorfgeist» Marazzi Reinhardt GmbH.

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan regeln die zulässige Überbauung des Areals wie folgt:

- Der Gestaltungsplan sieht vier Baukörper bzw. Baubereiche innerhalb des Perimeters vor:
 - Die Baubereiche A, B und C (rot) sind für Neubauten bestimmt. In den Baubereichen A und B ist die zulässige Geschosshöhe innerhalb des definierten Gebäudemantels frei. Im Baubereich C sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

- Im Baubereich A und dem Bereich "Ökonomiegebäude" sind Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt jeweils ein Gewerbeanteil von mindestens 20 %. In den Baubereichen B und C sind Wohnen sowie nicht störende Betriebe zulässig.
- Der Bereich «Ökonomiegebäude» (violett) umfasst das bestehende Ökonomiegebäude, das mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften unter Schutz gestellt wird und soll erhalten bleiben.
- Die unterirdischen Bauten dürften maximal 60% des GP-Perimeters einnehmen. Sie dürfen frei im gesamten Perimeter angeordnet werden.
- Im Perimeter gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'605 m². Unter Bruttogeschossfläche wird die Summe der Grundflächen – welche sich in den Vollgeschossen und Dachgeschossen eines Gebäudes befinden - verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenwandquerschnitten. Untergeschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.³
- Eine Etappierung ist zulässig. In einer ersten Etappe ist zwingend auch das Ökonomiegebäude umzunutzen.
- Es gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen, welche den Vorgaben an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG entsprechen. Im Innenhof sind Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen.
- Die Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge darf maximal dem Minimum der Anzahl Parkplätze gemäss dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement der Stadt Kloten betragen. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen

5.9.2 Mengengerüst

Gemäss dem Richtprojekt können in den Baubereichen A, B und C folgende Baukörper erstellt werden:

- Strassenhaus (A): 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.0m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster.
- Reihenhhaus (B): 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss mit hohem Kniestock von 2.0m. Keine Dachaufbauten, -einschnitte oder -fenster.
- Hofhaus (C): 4 Vollgeschosse. Dachform ungerichtet. Im Ausdruck ein Holzbau als kompakter geschlossener Gebäudekörper.

Basierend auf dem Richtprojekt wurden für die Baubereiche A, B und C Mantellinien und maximale Höhenkoten in m ü. M. festgelegt (vgl. Tabelle 29). Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum für die Projektierung der Überbauung gewährt. Im Richtprojekt wird von einer Terrainhöhe von 439.00 m ü. M. ausgegangen.

Tabelle 29 Abmessungen Gebäudemantel

| Grundstücks Nr. | max. Länge | max. Tiefe | max. Höhenkote | Gebäudehöhe |
|-----------------|------------|------------|----------------|-------------|
| Baubereich A | 24.6m | 10.4m | 454.0 m ü.M. | 15.0m |
| Baubereich B | 18.8m | 12.5m | 450.5 m ü.M. | 11.5m |
| Baubereich C | 20.0m | 17.0m | 453.0 m ü.M. | 14.0m |

Quelle: GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Unter Annahme, dass die neuen Gebäude, die im Gestaltungsplan definierten Gebäudeabmessungen vollständig ausnutzen, beläuft sich die maximale realisierbare Geschossfläche (SIA 416) auf dem Areal auf 3'605 m². Die detaillierten Berechnungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 30 Neues Recht: Herleitung der max. Geschossfläche SIA 416 anhand Mantellinien

| | Länge | Tiefe | GGF | VG+DG | GH | GF | HNF/GF | HNF |
|-----------------|-------|-------|----------------|--------|------|----------------|--------|----------------|
| | m | m | m ² | Anzahl | m | m ² | | m ² |
| Gebäude A | 24.1 | 9.9 | 239 | 4 | 15.0 | 954 | 0.77 | 735 |
| Gebäude B | 18.8 | 10.5 | 197 | 3 | 11.5 | 592 | 0.75 | 444 |
| Gebäude C | 17.8 | 14.9 | 265 | 4 | 14.0 | 1'061 | 0.75 | 796 |
| Ökonomiegebäude | 20.4 | 16.3 | 333 | 3 | | 998 | 0.77 | 768 |
| Total | | | 1'034 | | | 3'605 | | 2'743 |

Quelle: Berechnung FPRE anhand GP «Dorfstrasse 31».

³ Angabe gem. revidierten Art. 11 (vgl. E-Mail Korrespondenz).

Für die Mehrwertermittlung geht FPRE von einer Geschossfläche gem. Mantellinien von 3'605 m² aus. Diese Fläche entspricht auch der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche gem. Art 11.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Nutzungs- und Wohnungsmix von FPRE. Wir gehen dabei von einer Maximierung der Wohnflächen aus (vgl. Abschnitt 5.7). Somit können auf dem Areal in allen vier Gebäuden rund 2'411 m² (88%) Wohnfläche bzw. 29 Wohnungen und 332 m² (12%) Verkaufsflächen realisiert werden.

Tabelle 31 Neues Recht: Hauptnutzfläche (m² HNF) nach Nutzung

| | Gebäude A | Gebäude B | Gebäude C | Ökonomiegebäude |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | m ² HNF total | m ² HNF total | m ² HNF total | m ² HNF total |
| Wohnen | 573 | 444 | 796 | 598 |
| Verkaufsflächen | 162 | | | 170 |
| Total Gebäude | 735 | 444 | 796 | 768 |

Quelle: FPRE und GP «Dorfstrasse 31» Planungsbericht.

Gemäss GP-Vorschriften richtet sich die Ausgestaltung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge an dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement. Die maximale zulässige Parkplatzzahl entspricht dabei dem Minimum gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Wird ein Mobilitätskonzept, welches besondere Verhältnisse aufzeigt, eingereicht, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des minimalen Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010 kommt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb des Gebiets I (zentrumnahes Gebiet) zu liegen. Der massgebliche Parkplatzbedarf für Wohn- und Gewerbebauten berechnet sich entsprechend Art. 10 des Parkplatzreglements wie folgt:

- min. 0.2 / max. 0.6 x Normbedarf bei Beschäftigten- und Kundenparkplätzen;
- min. 0.5 / max. 1.2 x Normbedarf bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Nutzungsmixes (vgl. Tabelle 31) dürfen somit für die Überbauung maximal 20 Autoabstellplätze für die Wohn- und Gewerbeflächen realisiert werden.

Die Parkplätze für Besuchende und Kunden (5 von 20 PP) können oberirdisch, in dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich angeordnet werden. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte (15 von 20 PP) sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen.

5.9.3 Zeitplan

Aufgrund der kleinen Wohnungszahl (29 Wohnungen) gehen wir davon aus, dass die Überbauung in einer Etappe realisiert werden kann und die Marktabsorption mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben ist.

Für die Planung und Baubewilligung rechnen wir mit einem Zeitraum von 12 Monaten, für die Realisierung mit 24 Monaten.

Tabelle 32 Terminplan «neues Recht»

| Jahr | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|-----|----|---|----|-----|----|---|----|-----|----|--|
| Quartal | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | |
| Planung und Baueingabe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Realisierung | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bewertungstichtag
31.08.2025

Quelle: FPRE.

6 Bewertungen

6.1 Einleitung

Nachfolgend finden sich zusammenfassende Erläuterungen zu den Einschätzungen, die Resultate der Land- bzw. Projektwertermittlungen und der Mehrwert. Detaillierte Bewertungsberichte finden sich im Anhang.

6.2 Erträge und Leerstände

Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Geschäftsflächen. Die Einschätzung der Leerstände erfolgt anhand der Kennwerte aus IMBAS.

Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir im Teil «ML b» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittliche Lage (3.0 von 5.0), während im Teil «ML a» die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich-gute Lage (3.5/5.0) eingeschätzt wird.

Die Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist bei allen Gebäuden gleich (65% MWG, 35% EWG). Der Ausbaustandard der Eigentumswohnungen liegt leicht über demjenigen der Mietwohnungen. Die Einschätzung der Marktmieten von kommerziellen Flächen (Büro und Verkauf) erfolgt im Edelmetallbau.

6.2.1 Geschäftsflächen

Nachfolgenden finden sich die Einschätzungen der Marktmieten von Geschäftsflächen.

Tabelle 33 Einschätzung von Marktmieten

| Marktmieten Geschäftsflächen | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Büro-/Verkaufsflächen | 225 CHF/m ² a | 225 CHF/m ² a |

Quelle: Einschätzungen FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Für Verkaufsflächen rechnen wir sowohl im aktuellen Recht wie auch im neuen Recht mit durchschnittlichen Marktmieten von 225 CHF/m² a. Die Einschätzungen liegen als Folge der reduzierten Lagequalität unter den Medianmieten in Kloten (vgl. Abschnitt 3.6.1).

6.2.2 Mietwohnungen

Im neuen Recht liegen die Einschätzungen für die Marktmieten der Wohnflächen bei Durchschnittsgrößen von 78 m² bei durchschnittlich 337 CHF/m² a. Die durchschnittlichen Monatsmieten (netto) betragen CHF 2'204. Für die Mietwohnungen stehen wenige Einstellplätze zur Verfügung. Was jedoch durch die Lage in der Nähe des Bahnhofs kompensiert wird.

Tabelle 34 MWG – Einschätzungen Marktmieten

| | Anzahl | Ø Grösse (m ²) | Ø CHF/Mt. | Ø CHF/m ² a | Total CHF/a |
|-----------------|--------|----------------------------|-----------|------------------------|-------------|
| Aktuelles Recht | 18 | 80 | 2'244 | 335 | 484'800 |
| Neues Recht | 20 | 78 | 2'204 | 337 | 528'960 |

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Die Einschätzungen der durchschnittlichen Monatsmieten liegen auf der Höhe von Vergleichswerten in Kloten (3.5-Zimmer-Wohnung mit 78 m² liegt bei 2'240 CHF/Monat).

6.2.3 Eigentumswohnungen

Die Verkaufserlösen der Wohnungen bewerten wir mit durchschnittlich rund 12'720 CHF/m² bzw. mit CHF 1'192'700 pro Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse ist gering und beträgt 94m² NF. Für die Eigentumswohnungen steht eine reduzierte Anzahl Einstellplätze zur Verfügung (0.5 Plätze pro Wohnung).

Als Folge der eher geringen durchschnittlichen Wohnungsgrössen liegen die Einschätzungen der Stückpreise mit durchschnittlich CHF 1'192'700 im Bereich der Vergleichswerte in Kloten (3.5-Zimmer-Wohnung mit 96 m²: CHF 1'194'000, Mikro-Lagequalität von 3.5).

Tabelle 35 EWG – Einschätzungen Verkaufserlöse

| | Anzahl | Ø Grösse (m ²) | Ø CHF/m ² | Ø CHF | Total CHF |
|-----------------|--------|----------------------------|----------------------|-----------|------------|
| Aktuelles Recht | 9 | 87 | 12'814 | 1'110'556 | 9'995'000 |
| Neues Recht | 9 | 94 | 12'718 | 1'192'700 | 10'734'000 |

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.2.4 Parkierung

Die Festlegung der Anzahl Parkplätze erfolgt im aktuellen Recht gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. FPRE geht von 27 Bewohnerparkplätzen und 4 Besucherparkplätzen (im Aussenbereich) aus.

Im neuen Recht richtet sich die Ausgestaltung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss GP-Vorschriften an dem jeweils aktuellen Parkplatzreglement, allerdings entspricht die maximale zulässige Parkplatzzahl dem Minimum gemäss Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Insgesamt dürfen maximal 20 Parkplätze erstellt werden, wovon 5 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen. Einer der oberirdischen Parkplätze gehört zu den Büro-/Verkaufsflächen.

Die Marktmieten belaufen sich auf CHF 140 pro Monat. Der Verkaufserlös der Parkplätze liegt bei CHF 40'000 pro Stück.

Tabelle 36 Parkplätze – Einschätzungen der Marktmieten und Verkaufserlöse

| | EP für MWG | EP für EWG | AP | Total PP | Total CHF/a | Total CHF |
|-----------------|------------|------------|----|----------|-------------|-----------|
| Aktuelles Recht | 18 | 9 | 4 | 31 | 30'240 | 360'000 |
| Neues Recht | 10 | 5 | 5 | 20 | 16'800 | 200'000 |

Anmerkung: EP = Einstellplatz, AP=Abstellplatz (aussen), PP = Parkplatz (innen und aussen).

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.3 Kosten

6.3.1 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE (PBK, Datenbasis b+p). Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Kennwerte (CHF/m² NF BKP 2).

Tabelle 37 Erstellungskosten

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht | | Delta |
|---------|-----------------------|-----------------|-------------|------|-----------|
| BKP 2 | CHF | 10'026'000 | 11'999'400 | 120% | 1'973'400 |
| | CHF/m ² NF | 4'500 | 4'374 | | |
| | CHF/m ² GF | 2'421 | 2'673 | | |
| BKP 1-9 | CHF | 11'619'100 | 13'737'590 | 118% | 2'118'490 |
| | CHF/m ² GF | 5'212 | 5'007 | | |
| | CHF/m ² NF | 2'806 | 3'060 | | |

Quelle: Einschätzung FPRE.

Für gleiche Nutzungen rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit gleichen Kennwerten (BKP 2 liegt bei 4'500 CHF/m² NF für Wohnflächen und 3'450 CHF/m² NF für Büro- und Verkaufsflächen).

Für die weiteren Kostenpositionen (BKP 1 und 5) rechnen wir mit einem Zuschlag von 10% auf BKP 2. Für die Umgebung (BKP 4) rechnen wir mit 250 CHF/m².

6.3.2 Laufende Kosten

Die Einschätzung der laufenden Kosten erfolgt anhand der Kennwerte von FPRE (IMBAS). Betriebskosten sind pro m² NF ausgewiesen, die Kosten für Unterhalt und Instandsetzung jeweils als Prozentsatz von BKP2. Im Folgenden findet sich eine Zusammenstellung der laufenden Kosten im aktuellen und neuen Recht.

Tabelle 38 Laufende Kosten

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| Vermarktungskosten | % vom Verkaufsertrag | 2.5 | 2.5 |
| Erstvermietungskosten | % der Nettomiete | 15 | 15 |
| Betriebskosten | CHF/m ² a NF | 10.5 | 10.3 |
| Ordentlicher Unterhalt | % von BKP 2 | 0.3 | 0.3 |
| Instandsetzung | % von BKP 2 | 0.6 | 0.5 |

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.4 Sicherheitsmarge

Die Unsicherheiten bei Land- bzw. Projektwertermittlungen entspringen Risiken, die in den Wertermittlungen in einer Sicherheitsmarge berücksichtigt werden. Ihre Festlegung erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE gemäss den Kategorien Basismarge und Margen für Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken. In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Nachfolgend finden sich die Einschätzungen im aktuellen und im neuen Recht. Als Folge der unterschiedlichen Nutzungszusammenstellung fallen die Kennwerte in Prozent der rohen Marktwerte leicht unterschiedlich aus.

Tabelle 39 Sicherheitsmargen

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|-------------------------|-----|-----------------|-------------|
| Sicherheitsmarge | CHF | 2'420'000 | 2'815'000 |
| % des rohen Marktwerts | % | 19.9% | 21.5% |
| % der Erstellungskosten | % | 21% | 21% |

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.5 Diskontierung

Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem gewichteten Durchschnitt der Diskontierung sämtlicher Erträge. Erstellungskosten werden in den ersten 10 Jahren mit 1.5% diskontiert, anschliessend ebenfalls mit dem gewichteten Durchschnittswert der Diskontierung der Erträge. Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung der Diskontierungssätze im aktuellen und neuen Recht.

Tabelle 40 Diskontierungssätze

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| Wohnen EWG | | 2.60% | 2.60% |
| Wohnen MWG | | 2.65% | 2.65% |
| Büro / Verkauf | | - | 3.20% |
| Erstellungskosten | (die ersten 10 Jahre) | 1.50% | 1.50% |
| Laufende Kosten | % von BKP 2 | 2.65% | 2.65% |

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.6 Land- bzw. Projektwerte

Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und im neuen Recht. Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag vom 31. Oktober 2024.

Tabelle 41 Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte

| | | | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|---|-------------------------|-------|------------------|-------------------|
| Eckwerte | | | | |
| Grundstücksfläche GSF | m^2 | | 3'187 | 3'187 |
| Geschossfläche GF (oberirdisch) | m^2 | | 2'970 | 3'605 |
| Nutzfläche NF | m^2 | | 2'228 | 2'744 |
| Wohnen EWG | m^2 | 35% | 780 | 31% |
| Wohnen MWG | | 65% | 1'448 | 57% |
| Büro und Verkauf | m^2 | | - | 12% |
| Marktwert | | | | |
| Roher Marktwert | CHF | | 12'182'000 | 13'114'000 |
| ./. Sicherheitsmarge | % roh. Marktwerts CHF | 19.9% | 2'420'000 | 21.5% |
| | % Erstellungskosten | 20.8% | | 20.5% |
| Marktwert per 31. August 2025 | CHF | | 9'762'000 | 10'299'000 |
| | CHF/m ² GSF | | 3'063 | 3'232 |
| | CHF/m ² GF | | 3'287 | 2'857 |
| Marktwert per Baubeginn (1.10.2026) | CHF | | 13'229'000 | 14'330'000 |
| Marktwert per Fertigstellung (30.09.2028) | CHF | | 25'536'000 | 28'830'000 |

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

6.6.1 Aktuelles Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. August 2025 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht auf CHF 9'762'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 3'287 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 3'063 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beläuft sich auf CHF 25'536'000.

6.6.2 Neues Recht

Per Bewertungsstichtag vom 31. August 2025 beläuft sich der Land- bzw. Projektwert im neuen Recht auf CHF 10'299'000. Der Kennwert pro Quadratmeter Geschossfläche beläuft sich auf 2'857 CHF/m² GF, derjenige pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 3'232 CHF/m² GSF. Der Marktwert per Fertigstellung beträgt CHF 28'830'000.

Der Kennwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist höher als im aktuellen Recht. Grund dafür ist die grössere Ausnutzung der Parzelle durch den privaten Gestaltungsplan.

6.7 Plausibilisierung der ermittelten Landwerte

Die inneren Werte für erschlossenes Bauland von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen in Kloten betragen an durchschnittlichen Lagen rund 3'200 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 3'500 CHF/m² GF. Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen betragen rund 4'800 CHF/m² GF, an durchschnittlicher bis guter Lage rund 4'900 CHF/m² GF. Für Büro- und Verkaufsliegenschaften betragen sie an durchschnittlicher Lage zwischen rund 1'000 CHF/m² GF und 1'700 CHF/m² GF.

Die nach Nutzungsanteilen gewichteten Landwerte (MWG, EWG und Büro- bzw. Verkaufsnutzungen) sind in der nachfolgenden Tabelle:

Tabelle 42 Innere Werte von Bauland, gewichtet

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht |
|---|------------------------------|------------------|-------------------|
| Marktwert per 31. August 2025 | CHF | 9'762'000 | 10'299'000 |
| | <i>CHF/m² GSF</i> | 3'063 | 3'232 |
| | <i>CHF/m² GF</i> | 3'287 | 2'857 |
| innere Werte von Bauland (gewichtet) | <i>CHF/m² GF</i> | 3'734 | 3'445 |

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Der gewichtete Wert an durchschnittlicher Lage beläuft sich auf rund 3'730 CHF/m² GF im aktuellen und auf 3'445 CHF/m² GF im neuen Recht. Unsere Einschätzungen von 3'290 CHF/m² GF (aktuelles Recht) bzw. 2'857 CHF/m² GF (neues Recht) liegen aufgrund der im Vergleich zum Musterobjekt höheren baulichen Dichte, der längeren Realisierungsdauer und der etwas höheren Kosten aufgrund der zentralen Lage leicht unter diesem Wert.

6.8 Mehrwerte

Durch die neue Überbauungsordnung können zusätzliche Geschossflächen von 635 m² realisiert werden. Der Mehrwert des Areals beläuft sich dadurch auf CHF 537'000.

Tabelle 43 Mehrwerte

| | | Aktuelles Recht | Neues Recht | | Mehrwert |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-------------|--------|----------|
| Geschossfläche | m ² GF | 2'970 | 3'605 | +21.4% | 635 |
| Nutzfläche | m ² NF | 2'228 | 2'744 | +23.2% | 516 |
| Marktwert per 31.08.2024 | CHF | 9'762'000 | 10'299'000 | +5.5% | 537'000 |

Quelle: IMBAS FPRE. Datenstand 2. Quartal 2024.

Anhang

-
- A 1 Gemeindecheck Wohnen, Stadt Kloten, 2. Q. 2024
 - A 2 Gemeindecheck Geschäft, Stadt Kloten, 2. Q. 2024
 - A 3 Projektbewertung «Aktuelles Recht»
 - A 4 Projektbewertung «Neues Recht»

Impressum

Projekt

30464

Auftraggeber

Stadt Kloten

Kirchgasse 7

8302 Kloten

Kontakt

Andreas Stoll

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

Projektleitender Partner

Martin Bühler

Bearbeitung

Marta Dittes

Veronika Pichler

Zeitraum

April - Juni 2024