

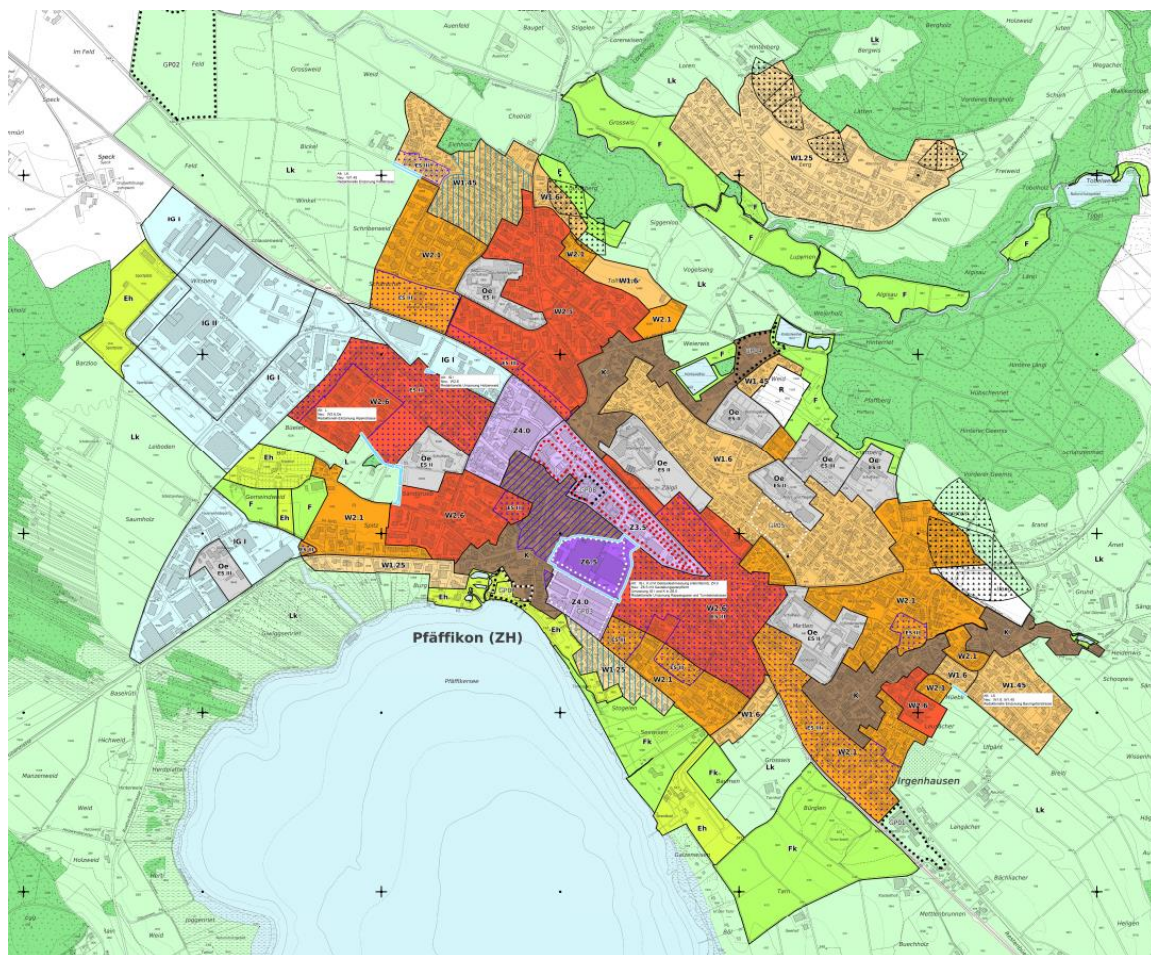
BZO-Revision Pfäffikon ZH

Mehrwertermittlung

Bewertungsbericht vom 16. Januar 2024, rev. 16. Februar 2024

Gemeinde Pfäffikon ZH

FP RE



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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Auftrag	1
2	Grundlagen	2
2.1	Gesetzliche Grundlagen	2
2.1.1	Grundlagen Mehrwertausgleich	2
2.1.2	Definition Mehrwert.	2
2.2	Ermittlung von Landwerten	2
2.2.1	Landwert	2
2.2.2	Methoden der Landwertermittlung	2
2.2.3	Discounted-Cashflow-Methode (DCF)	3
2.2.4	Diskontierung	3
2.3	Mehrwertermittlung	4
2.3.1	Methodik der Mehrwertermittlung	4
2.3.2	Vorgehen bei einer Mehrwertermittlung	4
2.3.3	Besonderheiten der Mehrwertermittlung	5
2.3.4	Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	5
2.3.5	Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	5
3	Analyse der Makrolage	6
3.1	Gemeinde Pfäffikon ZH	6
3.2	Bevölkerung (Zusammenfassung)	6
3.3	Makro-Lagerating Wohnen (MWG)	7
3.3.1	Methodisches	7
3.3.2	Makro-Lagerating Wohnen (MWG) Gemeinde Pfäffikon	7
3.4	Analyse der Wohnflächenmärkte	8
3.4.1	Allgemeiner Beschrieb	8
3.4.2	Marktwerte von Eigentumswohnungen	8
3.4.3	Marktmieten	9
3.4.4	Marktwerte und Marktmieten im Vergleich mit Nachbargemeinden	9
3.4.5	Diskontierungssätze Wohnen	10
3.4.6	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	11
3.4.7	Künftig erwartete Nachfrage	11
3.4.8	Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt	12
4	Analyse der Mikrolage	13
4.1	Einleitung	13
4.2	Mikro-Lagerating	14
5	Bewertungsgrundlagen	15
5.1	Baurechtliche Grundlagen	15

5.1.1	Bau- und Zonenordnung	15
5.1.2	Gestaltungsplan «Steinmüri»	15
5.2	Mehrwert bei Grundstücken mit einer Fläche bis zu 1'500m ²	16
5.3	Vorgehen Mehrwertermittlung Pfäffikon	16
5.3.1	Ausgangslage	16
5.3.2	Methodenbeschrieb	17
	Schritt 1: Ermittlung von Landwertbeiträge pro Baubereich	17
	Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück und pro Baubereich	17
5.4	Allgemeinen Bewertungsgrundlagen	17
5.5	Grundbuchauszüge	18
5.6	Bestandsbauten	18
5.7	Rückbaukosten	18
5.8	Altlasten und Gebäudeschadstoffe	18
5.9	Restnutzungen in Bestandsliegenschaften	18
5.10	Denkmalschutz	19
5.11	Strassenparzellen und Erschliessungsflächen	21
5.12	Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen	21
5.13	Zeitraum der Realisierung	22
5.14	Bewertungsstichtag und Bewertungszeitraum	22
6	Ermittlung der Landwertbeiträge	23
6.1	Einleitung	23
6.2	Landwertermittlung Mustergrundstücke	23
6.2.1	Mengengerüst	23
6.2.2	Erträge	24
6.2.3	Leerstände	25
6.2.4	Laufende Kosten	25
6.2.5	Erstellungs- und Vermarktungskosten	25
6.2.6	Diskontierung	25
6.2.7	Sicherheitsmarge	25
6.2.8	Ergebnisse der Wertermittlung	26
6.2.9	Plausibilisierung der ermittelten Land- und Projektwerte	27
6.3	Landwertbeiträge	28
7	Mehrwert	29
7.1	Zusammenstellung der Mehrwerte	29
7.2	Ergänzende Erläuterungen	30
	Anhang	31
A 1	Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Pfäffikon ZH, 4Q. 2023	31
A 2	Bewertung Mustergrundstück: Eckwerte und Annahmen	31
A 3	Beispiel Bewertungsbericht	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2021)	6
Tabelle 2	Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Pfäffikon	8
Tabelle 3	Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Pfäffikon	9
Tabelle 4	Marktwerte/Marktmieten in der Region	10
Tabelle 5	Diskontierungssätze im Vergleich	10
Tabelle 6	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *	11
Tabelle 7	Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen)	11
Tabelle 8	Perspektive 2035 (Wohnen): Stadt Kloten	11
Tabelle 9	Perspektive 2035 (Wohnen): MS-Region Zürcher Oberland	12
Tabelle 10	Auszug BZO-Synopse – Änderung der Baumassen	15
Tabelle 11	Mehrwert bei Grundstücken mit einer Fläche von 1'500 m ² (indikativ)	16
Tabelle 12	Grundstücke in Wohnzone mit einer Fläche > 1'500 m ²	16
Tabelle 13	Inventarisierte Objekte und Schutzobjekte in Wohnzonen	19
Tabelle 14	Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen	21
Tabelle 15	Mengengerüst	23
Tabelle 16	Wohnungseigenschaften	23
Tabelle 17	Marktwerte und Marktmieten pro Wohnungstyp	24
Tabelle 18	Erstellungskosten	25
Tabelle 19	Bewertungsergebnisse Wohnzone W1.6 (Musterparzelle)	26
Tabelle 20	Bewertungsergebnisse Wohnzone W2.1 (Musterparzelle)	26
Tabelle 21	Bewertungsergebnisse Wohnzone W2.6 (Musterparzelle)	27
Tabelle 22	Plausibilisierung Ergebnisse – Innere Werte von Bauland	27
Tabelle 23	Herleitung Landanteil gemäss SIREA-Lageklasse	28
Tabelle 24	Landwertbeiträge in CHF/m ³ BM im aktuellen Recht	28
Tabelle 25	Landwertbeiträge in CHF/m ³ BM im neuen Recht	28
Tabelle 26	Aggregierte Ergebnisse der Mehrwertermittlung	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Teilrevision Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung (BZO)	1
Abbildung 2	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	3
Abbildung 3	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	4
Abbildung 4	Schema Mehrwertermittlung	4
Abbildung 5	Benachbarte Ortschaften von Pfäffikon ZH	6
Abbildung 6	Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Gemeinde Pfäffikon	7
Abbildung 7	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Gemeinde Pfäffikon SZ	7
Abbildung 8	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Pfäffikon	8
Abbildung 9	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Pfäffikon	9
Abbildung 10	Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr	12
Abbildung 11	Normalverteilung der Ratings	13
Abbildung 12	Mikro-Lagerating Wohnen	14
Abbildung 13	Übersicht denkmalgeschützten Gebäude (Situationsplan und Foto)	20
Abbildung 14	Ertragseinschätzung Marktwerte und Marktmieten (4.5-Zi. Wohnung)	24

Abkürzungsverzeichnis

aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenziffer
BZo	Bau- und Zonenordnung
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GF	Geschossfläche nach SIA 416
GFo	Geschossfläche oberirdisch nach SIA 416
GFu	Geschossfläche unterirdisch nach SIA 416
GSF	Grundstückfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung
MFH	Mehrfamilienhaus
MS	mobilité spatiale
MT	Monat
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche nach SIA 416 (HNF + NNF)
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PP	Parkplatz
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
WHG	Wohnung

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, in den Wohnzonen W1.6, W2.1 und W2.6 die Baumassenziffer um den Wert $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ anzuheben. Die beiden weniger dichten Wohnzonen W1.25 und W1.45 erfahren keine mehrwertrelevanten Änderungen. Ebenso sind keine Veränderungen der Zonenabgrenzungen in den Wohnzonen vorgesehen.

Die vorgesehenen Änderungen sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Abbildung 1 Teilrevision Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung (BZO)

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Änderungen rot										
	C. Wohnzonen					C. Wohnzonen						
Grundmasse	Art. 27					Art. 27						
	1	W1.25	W1.45	W1.6	W2.1	W2.6	1	W1.25	W1.45	W1.7	W2.2	W2.7
	Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude m^3/m^2 max.	1,25	1,45	1,6	2,1	2,6	Baumassenziffer für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten m^3/m^2 max.	1,25	1,45	1,7	2,2	2,7
	<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
	Gebäudehöhe max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m	8,0 m	11,0 m	Taufseitige Fassadenhöhe max.	8,5 m	8,5 m	8,5 m	9,0 m	12,0 m
	Gesamthöhe max.	12,5 m	12,5 m	12,5 m	13,0 m	18,0 m	Gesamthöhe max.	12,5 m	12,5 m	12,5 m	13,0 m	18,0 m
	Grundabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	Grundabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
	- grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m	- grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m
	Gebäuelänge max.	28 m	28 m	30 m	36 m	40 m	Gebäuelänge max.	28 m	28 m	30 m	36 m	40 m
							Grünflächenziffer mind.	45%	45%	40%	40%	40%
	2	Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.					2	Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe frei.				

Quelle: Gemeinde Pfäffikon ZH, Erster Entwurf Harmonisierungsvorlage, Stand vom 31. Oktober 2023

In der laufenden Teilrevision ist auch eine Umzonung der Grundstücke zwischen Tumbelen-, Pilatus-, Hochstrasse und Rappengasse von der Industrie- bzw. Kernzone in die Zentrumszone Z6.5 vorgesehen, sowie diverse redaktionelle Ein- und Umzonungen von Strassenparzellen.

Für die Grundstücke, welche neu der Zentrumszone Z6.5 zugewiesen werden, liegt ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümerschaften vor. Für diese Grundstücke erfolgt somit keine Mehrwertschätzung.

Bei den redaktionellen Umzonungen der Strassenparzellen entsteht durch die geplante Ein- bzw. Umzonungen kein Mehrwert, da es sich nach § 259 PBG nicht um anrechenbare Grundstücksflächen handelt.

1.2 Auftrag

Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE, wurde durch die Gemeinde Pfäffikon beauftragt, die durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen W1.7, W2.2 und W.2.7 resultierende Mehrwerte zu ermitteln.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

2.1.1 Grundlagen Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetz haben Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile (und Nachteile) aus Planungsmassnahmen zu erheben.

Im Kanton Zürich ist der Mehrwertausgleich in dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) geregelt.

Die Gemeinde Pfäffikon ZH hat eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen in Ihrem Bau- und Zonenordnung vom 22. September 2014, revidiert am 13. Dezember 2021 verankert. Die Freifläche gem. §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500m². Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

2.1.2 Definition Mehrwert.

Gem. § 3. Abs. 1 des Mehrwertausgleichsgesetzes des Kantons Zürich (MAG) entspricht der Mehrwert «der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme».

Der Begriff «Verkehrswert» ist im § 6 der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) präzisiert: «Der Verkehrswert gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht dem Erlös, der bei einer Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG hätte erzielt werden können.»

In den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der MAG und MAV wird weiter präzisiert, dass der ausgleichspflichtige Mehrwert eines Grundstücks der Differenz zwischen zwei Verkehrswerten des Bodens ohne Gebäude (im Sinne von Bauland) entspricht: nämlich dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Planungsmassnahme (Einzonung, Aufzonung und Umzonung, vgl. dazu § 1 MAG), die den Mehrwert schafft, und dem Verkehrswert des Grundstücks ohne diese Planungsmassnahme, also nach vorher geltendem Planungsrecht.

2.2 Ermittlung von Landwerten

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 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 gehen wir von der bestmöglichen Nutzung des Grundstücks aus (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.

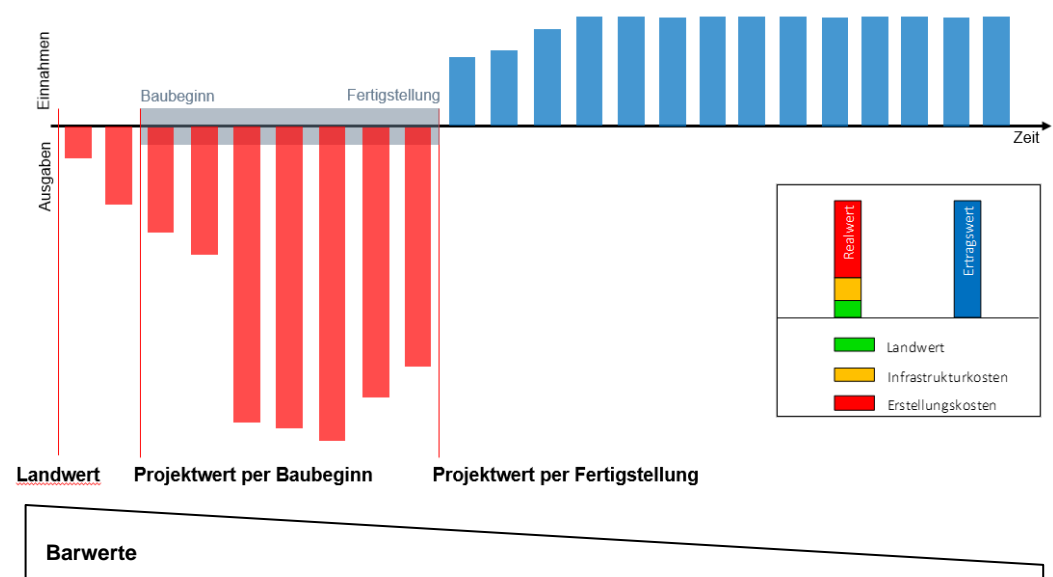
Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und bei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

2.2.3 Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

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.

Die Ermittlung der Land- bzw. Projektwerte mittels dynamischer Residualwertmethode erfolgt ebenfalls mit der DCF-Methode.

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

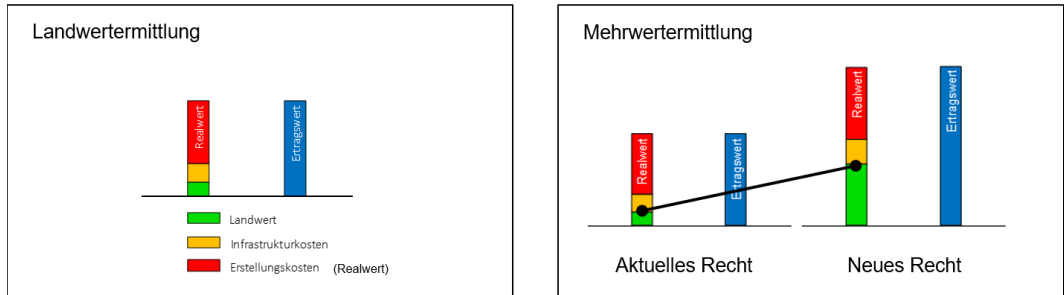
2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden:

- Szenario 1 entspricht dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen. FPRE verwendet für dieses Szenario den Begriff «aktuelles Recht».
- Szenario 2 entspricht dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen. FPRE verwendet für dieses Szenario den Begriff «neues Recht».

Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung

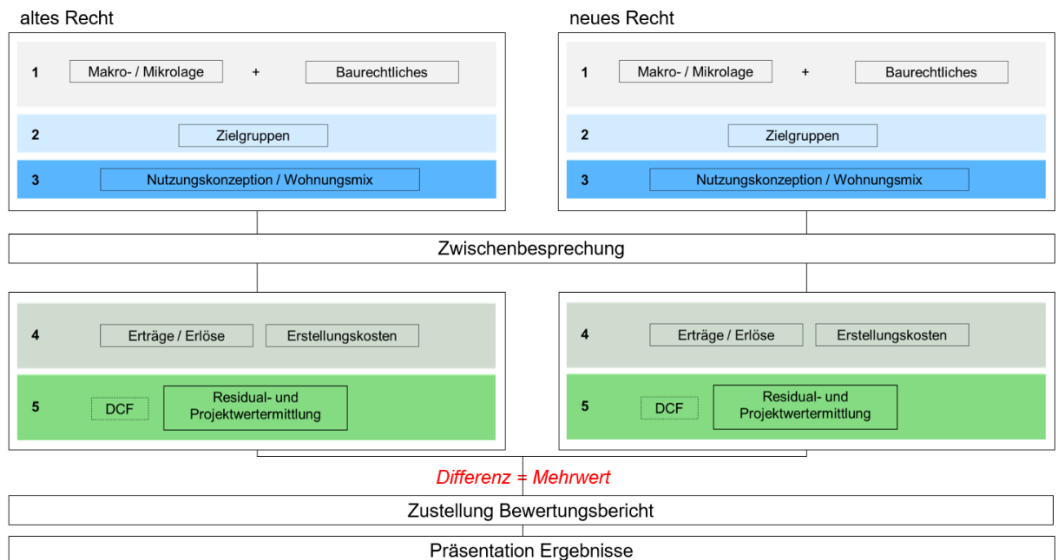


Quelle: FPRE.

2.3.2 Vorgehen bei einer Mehrwertermittlung

Die Ermittlung des Planungsmehrwertes erfolgt in folgenden Prozessschritten:

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Schritt 1:

Basis der Wertermittlungen sowohl im alten wie auch im aktuellen Recht ist die Analyse der Makro- und Mikrolage (Demografie, Wohn- und Geschäftsflächenmärkte, Umgebungsanalysen, künftig erwartete Nachfrage, etc.) und der baurechtlichen Rahmenbedingungen. Absorptionsrisiken werden eingeschätzt und Etapierungsvorschläge gemacht.

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 Ermittlung von Erträgen, Erlösen, Erstellungskosten, laufenden Kosten sowie Diskontierungssätzen.

Schritt 5:

Die Ermittlung der Projektwerte (bzw. Verkehrswert eines Grundstücks) im alten, wie im aktuellen Recht erfolgt anschliessend mittels dynamischer Residualwertmethode (DCF-Methodik).

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,

2.3.3 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

Die Genauigkeit einer Marktwertermittlung bestätigt der Markt. Die Genauigkeit einer Mehrwertermittlung ist schwieriger zu überprüfen, weil der Mehrwert aufgrund von Projekten ermittelt wird, deren Wert vom Markt noch nicht bestätigt ist.

Die Gemeinde legt einen Mehrwert in einer Verfügung fest. Der Grundeigentümer kann aber gegen diese Verfügung rekurrieren und es kommt zum Rechtsstreit. Um einen Rechtsstreit zu vermeiden ist die Mehrwertermittlung fundiert und transparent durchzuführen. Für die Mehrwertermittlung gilt deshalb, dass sie von allen beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend genehmigt wird.

2.3.4 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):

Mehrwertermittlungen stützen sich auf hypothetische Projekte mit geringem Detailierungsgrad. Daraus folgen zahlreiche Unsicherheiten (Festlegung von Ertragsflächen, Einschätzung von Erstellungskosten, Risiken bei Bewilligungsverfahren, etc.).

Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

Mehrwertermittlungen stützen sich auf die aktuellen Daten zu Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen. Die Realisierung der Projekte erfolgt möglicherweise zu einem deutlich späteren Zeitpunkt. Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind immer mit Unsicherheiten verbunden, es ist deshalb schwierig abzuschätzen, ob die verwendeten Daten zum Zeitpunkt der Realisierung noch Gültigkeit haben.

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;
- Erstellungskosten;
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse;
- Anteil Miet- und Anteil Eigentumswohnungen;
- Künftig erwartete Nachfrage, Leerstandrisiken;
- Etappierung;
- Risikogerechte Diskontierung.

Bei den Bewertungen handelt es sich um ganzheitliche Beurteilungen. Sollen beispielsweise die Marktmieten erhöht werden, müssen gleichzeitig der Ausbaustandard der Wohnungen und damit auch die Erstellungskosten erhöht werden. Allfällige Veränderungen erfolgen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht.

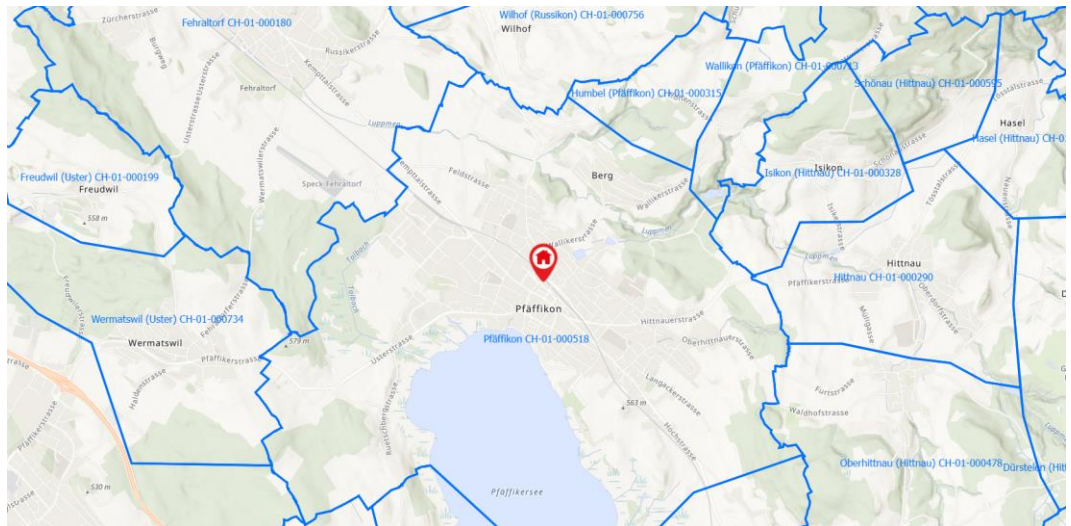
3 Analyse der Makrolage

3.1 Gemeinde Pfäffikon ZH

Pfäffikon ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde hoher Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Zürich.

Pfäffikon liegt im Zürcher Oberland am Nord- und Ostufer des nach ihm benannten Pfäffikersees. Die Nachbargemeinden von Pfäffikon sind die Gemeinden Wetzikon, Bäretswil, Hittnau, Russikon, Fehraltorf, Bauma, Wildberg, Seegräben und Uster.

Abbildung 5 Benachbarte Ortschaften von Pfäffikon ZH



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die Agglomeration Zürich zählt per Ende 2022 1'438'365 Einwohner und 652'020 Haushalte. Die Gemeinde Pfäffikon hat 12'379 Einwohner, verteilt auf 5'622 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 ist positiv und beläuft sich auf 90 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner & sotomo zählen leicht überdurchschnittlich viele Haushalte zu den mittleren und oberen Schichten. Der Anteil der unterschichtigen Haushalte liegt leicht unter dem schweizerischen Mittelwert.

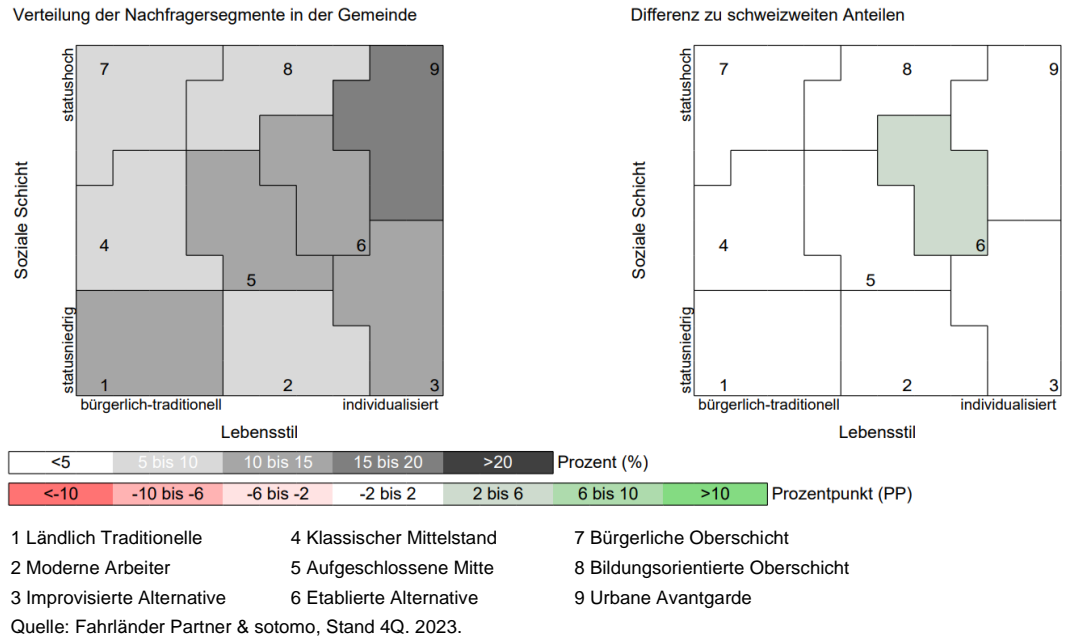
Tabelle 1 Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2021)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Pfäffikon	30.2%	33.2%	36.7%
MS-Region Zürcher Oberland	33.4%	34.3%	32.3%
FPRE-Region Zürich	30.6%	29.2%	40.1%
Schweiz	33.7%	31.2%	35.1%

Anmerkung: * Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Stand 4Q. 2023.

Abbildung 6 Verteilung der Nachfragersegmente Wohnen, Gemeinde Pfäffikon



3.3 Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

3.3.1 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.

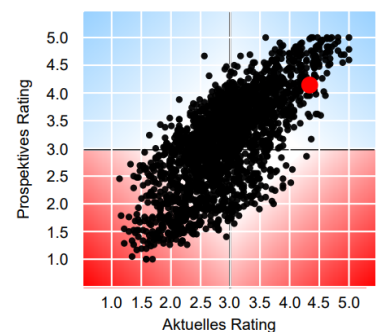
3.3.2 Makro-Lagerating Wohnen (MWG) Gemeinde Pfäffikon

Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Gemeinde Pfäffikon um einen sehr guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick für Wohnnutzung (MWG).

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

Abbildung 7 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Gemeinde Pfäffikon SZ

Rating	aktuell	prospektiv
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.0	4.0
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	4.0
Soziale Schichtung	4.0	4.0
Steuerbelastung	4.0	4.0
Angebotsentwicklung	Angebot = Nachfrage	
Markttemperatur und Trend	hoch-sehr hoch, stabil	
Gesamtrating Wohnen	4.34	4.14
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



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

3.4 Analyse der Wohnflächenmärkte

3.4.1 Allgemeiner Beschrieb

Ende 2022 weist die Gemeinde Pfäffikon einen Bestand von 5'995 Wohneinheiten auf, wovon 18.4% Einfamilienhäuser und 81.6% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 betrug 90 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist mit 1.12% im landesweiten Vergleich (1.15%) durchschnittlich. Dies entspricht 67 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 51% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 110 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Pfäffikon von einer Zusatznachfrage von 843 Wohnungen, bzw. von jährlich rund 50 Einheiten auszugehen.

3.4.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den Eigentumswohnungen (EWG) an durchschnittlichen bis guten Lagen in Pfäffikon bei 11'492 bis 12'125 CHF/m².

Tabelle 2 Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Pfäffikon

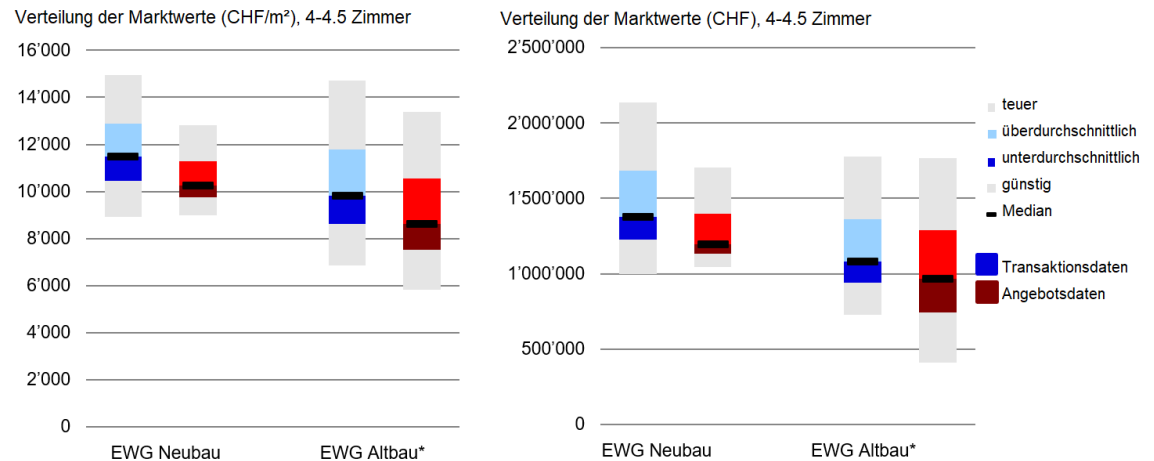
Ortschaft Pfäffikon	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m ² / 110 m ² HNF SIA 416)	11'492	1'379'000	9'809	1'079'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	11'800	1'180'000	10'225	818'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	12'125	970'000	10'667	640'000

* 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: 30. September 2023.

Abbildung 8 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Pfäffikon



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2015.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

In den letzten 5 Jahren legten die Preise mittlerer Eigentumswohnungen in der MS-Region Zürcher Oberland um ein Viertel (+24.7%) zu. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 30.2%.

3.4.3 Marktmieten

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) in Neubauten liegt in Pfäffikon an mittleren Lagen gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 270 bis 336 CHF/m²a.

Tabelle 3 Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Pfäffikon

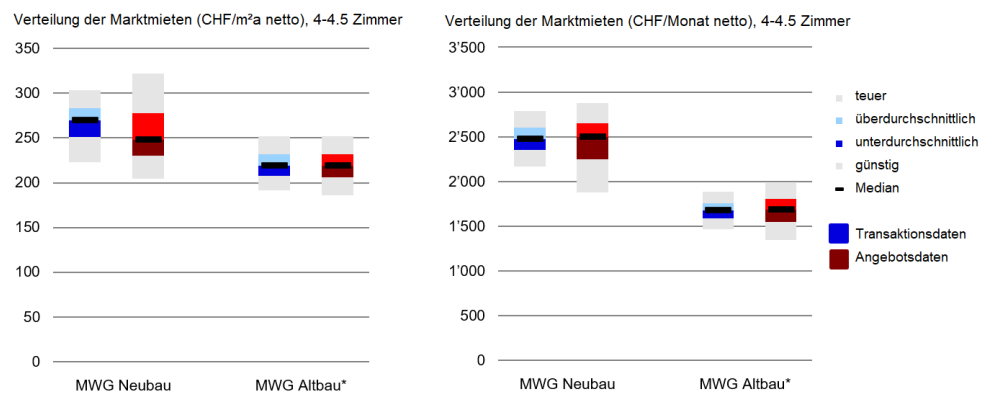
Ortschaft Pfäffikon	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	270	2'475	234	1'950
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	285	2'135	250	1'665
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	304	1'775	270	1'350
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	336	1'260	312	910

* 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: 30. September 2023.

Abbildung 9 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Pfäffikon



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

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Die Marktmieten für Mietwohnungen bleiben in den letzten 5 Jahren stabil (+1.6%). Im selben Zeitraum sanken die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen realisiert werden kann, leicht um 11%.

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

3.4.4 Marktwerte und Marktmieten im Vergleich mit Nachbargemeinden

Das Preisniveau der Marktwerte von Eigentumswohnungen in Pfäffikon ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden eher hoch. Ausnahmen sind die zur Uster gehörenden Ortschaften Wermatswil und Freudwil.

Auch das Preisniveau der Marktmieten liegt auf einem regional leicht überdurchschnittlichen Niveau.

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

Tabelle 4 Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Pfäffikon	11'492		14'807		270	
Humbel (Pfäffikon)	9'808	(-15%)	14'941	(+1%)	247	(-9%)
Wallikon (Pfäffikon)	9'725	(-15%)	14'941	(+1%)	251	(-7%)
Wilhof (Russikon)	11'742	(+2%)	13'844	(-7%)	257	(-5%)
Isikon (Hittnau)	8'608	(-25%)	14'859	(0%)	254	(-6%)
Hittnau	8'008	(-30%)	12'926	(-13%)	245	(-9%)
Auslikon (Pfäffikon)	8'725	(-24%)	11'852	(-20%)	263	(-2%)
Ottenhusen (Seegräben)	10'908	(-5%)	17'415	(+18%)	280	(+4%)
Seegräben	10'617	(-8%)	15'319	(+3%)	259	(-4%)
Wermatswil (Uster)	12'450	(+8%)	16'400	(+11%)	284	(+5%)
Oberhittnau (Hittnau)	8'058	(-30%)	11'052	(-25%)	238	(-12%)
Russikon	9'458	(-18%)	13'681	(-8%)	274	(+2%)
Aathal (Seegräben)	9'325	(-19%)	12'756	(-14%)	268	(-1%)
Fehraltorf	9'900	(-14%)	15'022	(+1%)	273	(+1%)
Aretshalden (Seegräben)	11'433	(-1%)	14'185	(-4%)	263	(-2%)
Ober Balm (Pfäffikon)	9'775	(-15%)	14'941	(+1%)	251	(-7%)
Schönau (Hittnau)	8'642	(-25%)	14'859	(0%)	239	(-12%)
Gündisau (Russikon)	9'492	(-17%)	14'059	(-5%)	249	(-8%)
Freudwil (Uster)	13'042	(+13%)	18'904	(+28%)	265	(-2%)
Hasel (Hittnau)	8'617	(-25%)	14'859	(0%)	239	(-12%)
Sack (Seegräben)	10'000	(-13%)	13'667	(-8%)	263	(-3%)
Hermatswil (Pfäffikon)	9'750	(-15%)	14'941	(+1%)	229	(-15%)
Dürstelen (Hittnau)	8'383	(-27%)	11'400	(-23%)	236	(-13%)
Heusberg (Mönchaltorf)	10'450	(-9%)	13'585	(-8%)	259	(-4%)
Madetswil (Russikon)	9'667	(-16%)	13'178	(-11%)	259	(-4%)
Rumlikon (Russikon)	9'542	(-17%)	13'067	(-12%)	257	(-5%)

* 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: 30. September 2022.

3.4.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen in Pfäffikon aktuell bei 2.60%. Er liegt damit auf einem gleichen Niveau wie Uster und leicht unter den Diskontierungssätzen in den benachbarten Ortschaften.

Tabelle 5 Diskontierungssätze im Vergleich

Ortschaft	Basis Diskontierungssatz MWG	Delta (%P)
Pfäffikon	2.60%	
Humbel (Pfäffikon)	2.80%	0.20
Wallikon (Pfäffikon)	2.75%	0.15
Wilhof (Russikon)	3.45%	0.85
Isikon (Hittnau)	3.45%	0.85
Hittnau	3.75%	1.15
Auslikon (Pfäffikon)	2.80%	0.20
Ottenhusen (Seegräben)	3.95%	1.35
Seegräben	4.20%	1.60
Wermatswil (Uster)	2.60%	0.00

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.4.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen 2'620 bis 3'900 CHF/m² (EWG), für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen 1'345 bis 2'725 CHF/m² (MWG).

Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen liegen damit auf einem deutlich höheren Niveau als diejenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen.

Tabelle 6 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'620 - 2'755	2'835 - 3'135	3'355 - 3'900
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	3'845 - 4'045	4'160 - 4'595	4'920 - 5'720

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: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'800m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Tabelle 7 Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen)

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	1'345 - 1'415	1'745 - 1'930	2'345 - 2'725
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'975 - 2'075	2'565 - 2'835	3'440 - 4'000

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: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'800m², Nutzfläche total: 920m².

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

3.4.7 Künftig erwartete Nachfrage

Zwischen 2016 und 2021 lag die mittlere Bautätigkeit in der Gemeinde Pfäffikon ZH bei jährlich 90 Wohnungen.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist in Pfäffikon zwischen 2022 und 2040 im Szenario Trend von einer Zusatznachfrage von knapp 850 Wohnungen bzw. von jährlich rund 50 Einheiten auszugehen. Die künftig erwartete Nachfrage liegt damit unter der Sockelbautätigkeit der letzten Jahre.

Rund 60% der künftig erwarteten Nachfrage bzw. jährlich rund 30 Einheiten dürfte auf Eigentumswohnungen entfallen.

Tabelle 8 Perspektive 2035 (Wohnen): Stadt Pfäffikon

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	1'002	8.1%	1'727	13.9%	2'450	19.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	540	9.6%	843	15.0%	1'144	20.3%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	288	7.8%	337	9.1%	619	16.7%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	251	13.1%	506	26.5%	525	27.5%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)*

* - 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 2022 Fahrländer Partner.

In der MS-Region Zürcher Oberland liegt die Zusatznachfrage bei rund 14'000 Wohnungen bzw. bei jährlich knapp 780 Einheiten. In der MS-Region dürften rund 70% bzw. rund 9'850 Einheiten auf Eigentumswohnungen entfallen.

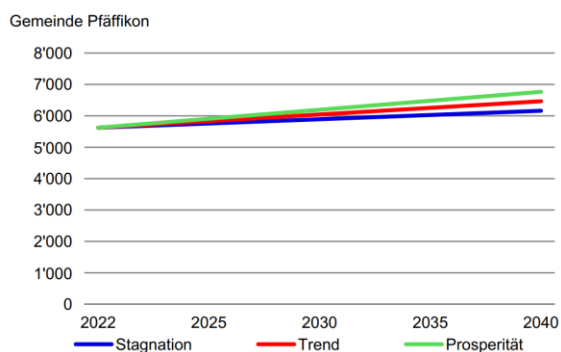
Tabelle 9 Perspektive 2035 (Wohnen): MS-Region Zürcher Oberland

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	18'945	10.5%	30'010	16.7%	41'147	22.9%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	9'560	12.1%	14'055	17.8%	18'542	23.5%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	5'287	11.2%	4'208	8.9%	6'622	14.0%
unteres Segment	-	-	+1% bis +5% (1)		-	-
mittleres Segment	-	-	+1% bis +5% (1)		-	-
gehobenes Segment	-	-	± 1% (0)		-	-
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	4'273	13.5%	9'846	31.0%	11'921	37.5%
unteres Segment	-	-	> 20% (4)		-	-
mittleres Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-
gehobenes Segment	-	-	+10% bis +20% (3)		-	-

Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

Abbildung 10 Perspektive 2035 (Wohnen) pro Jahr

Entwicklung Anzahl Haushalte



Perspektiven 2040 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Pfäffikon	
Bevölkerungswachstum p.a.	96
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	47
Zusatznachfrage MWG p.a.	19
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	28
MS-Region Zürcher Oberland	
Bevölkerungswachstum p.a.	1'667
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	781
Zusatznachfrage MWG p.a.	234
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	547

Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

3.4.8 Zusammenfassung Analyse Wohnflächenmarkt

- Bei einem Bestand von rund 6'000 Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug zwischen 2016 und 2021 die mittlere jährliche Bautätigkeit in Pfäffikon rund 90 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist mit 1.12% im landesweiten Vergleich durchschnittlich. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich ausschliesslich um Wohnungen in Altbauten.
- Das Preisniveau von Eigentumswohnungen (EWG) liegt bei durchschnittlich 11'500 CHF/m². Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) liegt bei durchschnittlich 270 CHF/m²a.
- Das Niveau der inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen liegt mit rund 1'380 CHF/m² GF deutlich unter demjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen mit rund 3'950 CHF/m² GF. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (Highest and Best Use) muss damit der Anteil an Eigentumswohnungen optimiert werden.
- In Pfäffikon beträgt der Diskontierungssatz für Wohnen 2.60%. Er liegt damit auf dem gleichen Niveau wie die Stadt Uster und leicht unter den Diskontierungssätzen der Ortschaften.
- Die künftig erwartete Nachfrage in Pfäffikon beträgt jährlich rund 50 Wohnungen, in der Region sind es rund 780 Einheiten. Dabei entfällt rund 60% bzw. 70% auf Eigentumswohnungen.

4 Analyse der Mikrolage

4.1 Einleitung

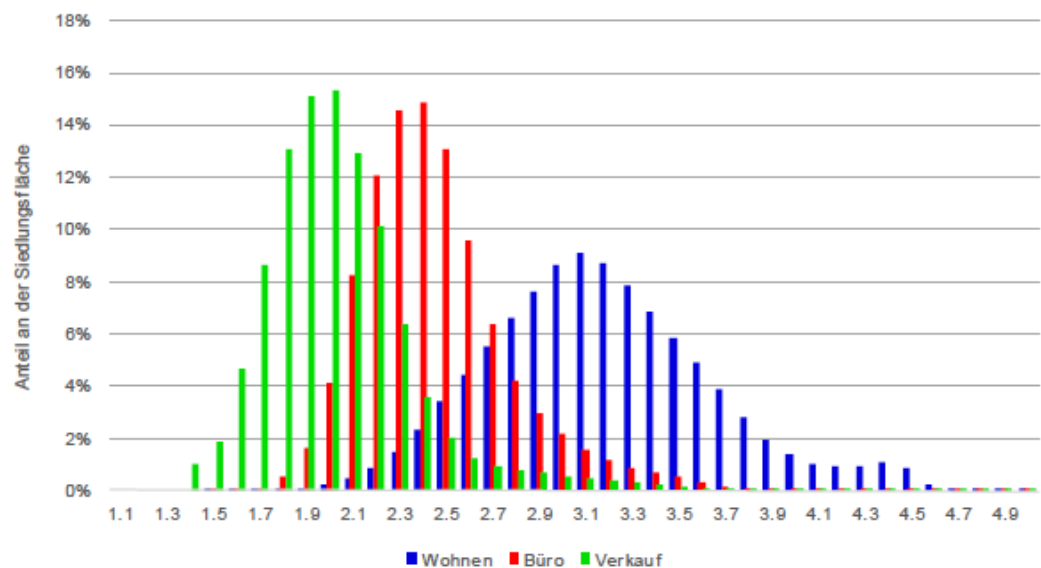
Die Einschätzung der Mikro-Lagequalität erfolgt anhand der Mikro-Lageratings von FPRE. Das Rating an einem spezifischen Standort leitet sich dabei aus den lokalen Standorteigenschaften ab und ist nicht abhängig vom Rating anderer Standorte.

Die Beurteilung erfolgt nutzungsspezifisch (Wohnen, Büro, Verkauf) anhand rund 80 einzelnen Mikro-Lageindikatoren, welche in einem zweistufigen Verfahren zu einem Gesamtrating mit einer Note zwischen 1.0 (ungeeignete Lage) und 5.0 (beste Lage) verdichtet werden. Die Note 3.0 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Zu den relevanten Indikatoren für die Qualität der Mikrolage zählen: Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungsqualität, Freizeitnutzungen, Öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung.

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 11 Normalverteilung der Ratings

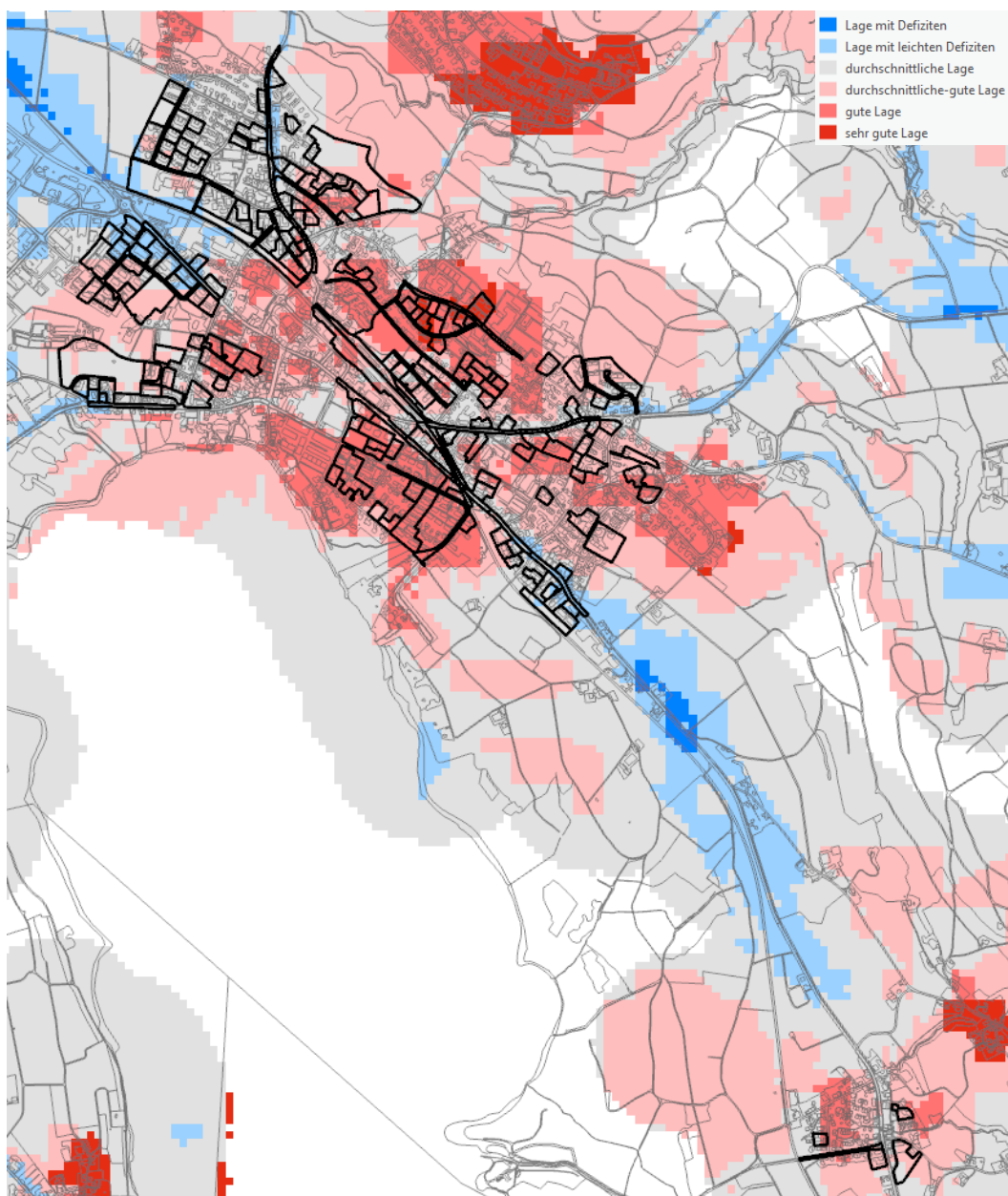


Quelle: Fahrländer Partner.

4.2 Mikro-Lagerating

Auf der nachfolgenden Grafik sind die Mikro-Lageratings in einem Raster von 25m x 25m dargestellt. Falls eine Parzelle unterschiedliche Ratings aufweist, gehen wir bei der Bewertung von einem gemittelten Rating aus.

Abbildung 12 Mikro-Lagerating Wohnen



Quelle: FPRE, Kartengrundlage: GIS Kt. Zürich.

5 Bewertungsgrundlagen

5.1 Baurechtliche Grundlagen

5.1.1 Bau- und Zonenordnung

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die geltenden und neuen Vorschriften in den Wohnzonen. Die Anpassungen umfassen Erhöhungen der Baumassenziffer um $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, Erhöhungen der zulässigen Fassadenhöhe, die Aufhebung der maximalen Gebäudelänge und die Einführung der Grünflächenziffer. Die Ausdehnung der Wohnzonen bleibt - mit Ausnahme kleiner redaktioneller Umzonungen – unverändert.

Tabelle 10 Auszug BZO-Synopse – Änderung der Baumassen

Gültige Fassung						Beantragte neue Fassung – Änderungen rot					
C. Wohnzonen						C. Wohnzonen					
Art. 27						Art. 27					
1	W1,25	W1,45	W1,6	W2,1	W2,6	1	W1,25	W1,45	W1,7	W2,2	W2,7
Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude m^3/m^2 max. <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	1,25	1,45	1,6	2,1	2,6	Baumassenziffer für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten m^3/m^2 max. <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	1,25	1,45	1,7	2,2	2,7
Gebäudehöhe max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m	8,0 m	11,0 m	Taufseitige Fassadenhöhe max.	8,5 m	8,5 m	8,5 m	9,0 m	12,0 m
Gesamthöhe max.	12,5 m	12,5 m	12,5 m	13,0 m	18,0 m	Gesamthöhe max.	12,5 m	12,5 m	12,5 m	13,0 m	18,0 m
Grundabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	Grundabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m	- grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m
Gebäudelänge max.	28 m	28 m	30 m	36 m	40 m	Gebäudelänge –max.	28 m	28 m	30 m	36 m	40 m
						Grünflächenziffer mind.	45%	45%	40%	40%	40%

Quelle: Bau- und Zonenordnung (BZO); Erster Entwurf Harmonisierungsvorlage - Stand vom 31. Oktober 2023

5.1.2 Gestaltungsplan «Steinmüri»

Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Steinmüri" wird mit der aktuellen BZO-Revision nicht aufgehoben und behält seine Gültigkeit. Die Vorschriften des Richtplans legen das Nutzungsmass (Baumasse) und die Art der Nutzung abschliessend fest. Die Erhöhung der Baumasse in den Wohngebieten hat daher keine Auswirkungen auf die Nutzungen der Grundstücke im Perimeter des Gestaltungsplans. Die geplante Umzonung führt daher zu keinem Mehrwert.

5.2 Mehrwert bei Grundstücken mit einer Fläche bis zu 1'500m²

Die Grundstücke mit einer Fläche von bis zu 1'500m² (Freifläche gem. §19 Abs. 2 MAG und Art 48a BZO) sind von der Mehrwertabgabe befreit, ausser der mutmassliche Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000.

In der nachstehenden Tabelle finden sich eine indikative Mehrwertermittlung für eine Musterparzelle mit einer Fläche von 1'500 m². Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der inneren Werte von Bauland von FPRE für Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen. Durch die Erhöhung der Baumasse im 0.1 m³/m² kann auf der Musterparzelle rund 150 m³ zusätzliche Baumasse erstellt werden. Bei einer üblichen Geschosshöhe bei Wohnnutzungen von 3.0m entspricht diese Erhöhung der Baumasse einer Erhöhung der Geschossfläche von rund 50 m².

Gemäss den inneren Werten von Bauland von FPRE beträgt der Wert pro Quadratmeter Geschossfläche in Pfäffikon für Wohnungen zwischen CHF/m² GF 2'025 (Mietwohnungen) bis CHF/m² GF 4'375 (Eigentumswohnungen). Damit beträgt der Mehrwert aufgrund der zusätzlich realisierbaren Geschossfläche von rund 50 m² GF zwischen CHF 101'250¹ und CHF 218'750². Beide Werte liegen unter dem gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von CHF 250'000.

Tabelle 11 Mehrwert bei Grundstücken mit einer Fläche von 1'500 m² (indikativ)

Grundstücksfläche	m ² GSF	1'500
Delta Baumassenziffer		0.1
Baumasse	m ³ BM	150
Geschosshöhe	m	3
Geschossfläche	m ² GF	50
Mehrwert (indikativ)		
Qualität der Mikro-Lage	durchschnittlich (3.0)	gut (4.0)
Eigentumswohnungen	CHF/m ² GFo	3'945
	CHF	197'250
		218'750
Mietwohnungen	CHF/m ² GFo	2'025
	CHF	101'250
		135'000

Quelle: Einschätzung FPRE; Datenstand 4Q. 2023.

Nach Einschätzung von FPRE liegt der Mehrwert bei Grundstücken mit einer Fläche bis zu 1'500 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von CHF 250'000. Für diese Grundstücke ist somit keine Mehrwertabgabe fällig.

5.3 Vorgehen Mehrwertermittlung Pfäffikon

5.3.1 Ausgangslage

Bei der vorgesehenen Planungsmassnahme handelt es sich um eine flächendeckende Aufzoning in Wohnzonen mit mittlerer bis hoher Dichte im Sinne des § 1 c MAG. Wie in Abschnitt 5.2 beschrieben, sind dabei die Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 1'500m² von dem Mehrwertausgleich ausgenommen.

In der Gemeinde gibt es gegenwärtig 187 Grundstücke mit einer Fläche mit mehr als 1'500m², welche in den Wohnzonen W1.6, W2.1 und W2.6 liegen.

Tabelle 12 Grundstücke in Wohnzone mit einer Fläche > 1'500 m²

Bauzone	Anzahl Grundstücke
Wohnzone W 1.6	35
Wohnzone W 1.6 und W 2.1	2
Wohnzone W 2.1	64
Wohnzone W 2.1 und W 2.6	2
Wohnzone W 2.6	95
Total	198

Quelle: Zusammenstellung FPRE.

¹ Mietwohnung an einer durchschnittlichen Mikrolage.

² Eigentumswohnung auf einer guten Mikrolage.

5.3.2 Methodenbeschreibung

Aufgrund der grossen Anzahl von Grundstücken erfolgt die Landwertermittlung anhand von Landwertbeiträgen. Der Landwertbeitrag ist ein Kennwert. Er entspricht dem Landwert einer Parzelle geteilt durch das Bauvolumen bzw. die Baumasse (CHF/m³ BM).

Die Wertermittlung erfolgt in zwei Schritten:

- Schritt 1: Ermittlung von Landwertbeiträgen pro Baubereich;
- Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück auf Basis der ermittelten Landwertbeiträge.

Schritt 1: Ermittlung von Landwertbeiträge pro Baubereich

Für Grundstücke mit gleicher Nutzungsart, mit vergleichbarem Nutzungsmass und vergleichbarer Lagequalität ist der Landwertbeitrag identisch. Entsprechende Grundstücke bezeichnen wir als Baubereiche.

Die Ermittlung der Landwertbeiträge pro Baubereich erfolgt anhand eines typischen Grundstücks mit einer Fläche von 4'000 m². Bei der Bewertung werden dabei folgende wertrelevanten Parameter berücksichtigt:

- maximale realisierbare Baumasse;
- Parkierung gem. Parkplatzreglement der Gemeinde Pfäffikon ZH;
- Verkaufs- und Mieterträge;
- Leerstände, laufende Kosten (Betriebs- und Unterhaltskosten sowie Rückstellungen für Instandsetzung);
- Erstellungskosten;
- Sicherheitsmarge für Entwicklungsrisiken und marktgerechte Verzinsung (Diskontierung).

Nicht berücksichtigt sind dagegen grundstücksspezifische wertsteigernde- oder mindernde Komponenten wie Bodenbelastungen, Auflagen der Denkmalpflege und wertrelevante Grundbucheinträge. Da es sich bei einer Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, sind diese Komponenten in den meisten Fällen mehrwertneutral.

Die Zuweisung der Mikro-Lagequalität erfolgt pro Hektare, anhand Mikro-Lageratings. Ein Beschrieb findet sich in Abschnitt 4. Massgebend ist das durchschnittliche Mikro-Lagerating auf einem Grundstück.

Die Ermittlung der Landwertbeiträge erfolgt nach dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest-and-best-use). Die Wertermittlung erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode.

Schritt 2: Mehrwertermittlung pro Grundstück und pro Baubereich

Auf Basis der Landwertbeiträge werden in einem zweiten Schritt pro Grundstück die Landwerte im aktuellen und im neuen Recht und die Mehrwerte ermittelt.

Für jedes Grundstück werden somit folgende Werte ermittelt und ausgewiesen:

- Landwert aktuelles Recht;
- Landwert neues Recht;
- Mehrwert.

5.4 Allgemeinen Bewertungsgrundlagen

Die Grundlage der Bewertungen bilden die aktuell geltenden (aktuelles Recht) und die neuen Bauvorschriften (neues Recht), welche im Abschnitt 5.1 beschrieben sind.

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.

Die Beurteilung von Absorptions- bzw. Leerstandrisiken und damit verbunden die Einschätzung des Zeitraums einer Realisierung bzw. von möglichen Etappierungen erfolgt mit dem Prospektivmodell von

FPRE. Darin werden Aussagen zur künftig erwarteten Nachfrage nach Wohnflächen in der Gemeinde und in der Region bis ins Jahr 2040 gemacht (vgl. Abschnitt 3.4.7).

Durch grosse Zeiträume einer Realisierung werden sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht die Landwerte reduziert. Sie fallen damit tiefer aus als mögliche Vergleichswerte von aktuell erfolgten Transaktionen.

5.5 Grundbuchauszüge

FPRE stehen keine Angaben zu den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zur Verfügung. Bestehen solche, sind diese nicht Bestandteil der Wertermittlung. Allfällige wertrelevanten Einträge sind damit in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

5.6 Bestandsbauten

Gemäss den Richtlinien in den kantonalen Unterlagen zum Mehrwertausgleich werden bei der Mehrwertermittlung die Fortführungswerte der bestehenden Gebäude nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2.1.1).

5.7 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, müssen diese nicht berücksichtigt werden.

5.8 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (per 10. Januar 2024) sind auf den einzelnen Parzellen diverse Belastungen vorhanden. Zu Gebäudeschadstoffen liegen keine Informationen vor.

Kosten für die Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen fallen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in gleicher Höhe an. Weil es sich bei der Mehrwertermittlung um eine Differenzbetrachtung handelt, müssen sie nicht berücksichtigt werden.

5.9 Restnutzungen in Bestandsliegenschaften

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

5.10 Denkmalschutz

In den Wohngebieten gibt es mehrere Gebäude, die inventarisiert oder geschützt sind.

In der folgenden Tabelle sind die inventarisierten und geschützten Gebäude in den Wohngebieten W1.6, W2.1 und W2.6 aufgeführt.

Tabelle 13 Inventarisierte Objekte und Schutzobjekte in Wohnzonen

Adresse (Inv.-Nr. oder Schutzobjekt-Nr.)	Kat.-Nr.	Vers.-Nr.	m ²	Bemerkungen	Status
Wohnzone W 1.6					
Hörnlistrasse 108 (B15)	13139	574	2'287	auf Grundstück weitere Gebäude	inventarisiert
Hörnlistrasse 110 (B15)	5111	753	149		inventarisiert
Hörnlistrasse 112 (B15)	11770	3119	410		inventarisiert
Nussbaumstrasse 16+18	12959	3358	2'146	Gestaltungsplan «Steinmüri»	geschützt
Sonnenstrasse	10469	413	121	Feuerwehrhaus mit Schlauchturm	inventarisiert
Schulhausstr. 2 / Pfäffikerstr. 19 (H82)	7517	405	654		inventarisiert
Wohnzone W 2.1					
Hochstrasse 100 (B42)	10690	688	1'016		inventarisiert
Hochstrasse 134	10694	666	802		geschützt
Hochstrasse 167, 169 (B45)	13304	647	719		inventarisiert
Wohnzone W 2.6					
Kemttalstrasse 72 (H47)	12515	1058	568		inventarisiert
Obermattstrasse 41 (B8)	10375	1006	2'642	auf Grundstück weitere Gebäude	inventarisiert
Russikerstrasse 19, 21, 23 (C11)	11795	1337	2'558	Mühle	inventarisiert
Obermattstrasse 28t (neu?)	6690	212	268		inventarisiert
Friedhofstrasse 20 (H48)	13122	927	221		inventarisiert
Tumbelenstrasse 34 (H12)	90	829	366		inventarisiert
Tumbelenstrasse 38 (H13)	91	826	472		inventarisiert
Tumbelenstrasse 40 (H14)	1088	827	843		inventarisiert
Hochstrasse 51	12311	1140	799	Schutzentlassung (noch nicht rechtskr.)	inventarisiert
Hochstrasse 55 (H23)	8000	1136	615		inventarisiert
Hochstrasse 57 (H22)	8001	1134	807		inventarisiert
Hochstrasse 65 (A3)	12316	1132	3'969	Verwaltungsgeb., Asylzentrum	inventarisiert
Hitnauerstrasse 8 (6)	11635	1236	733		geschützt
Äussere Zelglistrasse 5 (H74)	11584	1400	1'530		inventarisiert
Äussere Zelglistrasse 9 (H75)	12008	1231	407		inventarisiert

Anmerkung: Fett – Objekte auf Grundstücken mit einer Fläche über 1'500 m².

Quelle: Gemeinde Pfäffikon ZH, Stand: 31. November 2023.

Die Beurteilung, ob die denkmalpflegerischen Massnahmen ein Hindernis bei der Realisierung der zusätzlichen Baumasse sein dürften, erfolgt für jedes Grundstück separat:

- Die Gebäude Hörnlistrasse 108 (B15), Obermattstrasse 41 (B8), Hochstrasse 65 (A3), Äussere Zelglistrasse 5 (H74) befinden sich auf grösseren Grundstücken. Nach Einschätzung von FPRE kann die baurechtliche Baumasse deshalb auf dem Grundstück realisiert werden.
- Das Gebäude an der Russikerstrasse 19, 21, 23 (C11) auf dem Grundstück Kat. Nr. 11795 schöpft nach Einschätzung von FPRE die maximale Ausnützung gemäss der aktuellen Zonenordnung (BMZ 1.6) aus. Durch die Aufzoning werden auf dem Grundstück zusätzlich maximal 70 m² GF möglich. Da eine Erweiterung aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sehr unwahrscheinlich ist und die Realisierung der zusätzlichen Fläche in einem separaten Gebäude aufgrund des geringen Volumens nicht wirtschaftlich ist, geht FPRE davon aus, dass die geplante Aufzoning keine Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft hat. Eine Mehrwertermittlung entfällt.
- Das geschützte Gebäude an der Nussbaumstrasse 16+18 liegt im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Steinmüri». Die Liegenschaft ist somit aus der Mehrwertermittlung ausgenommen (vgl. Abschnitt 5.1.2).

Abbildung 13 Übersicht denkmalgeschützten Gebäude (Situationsplan und Foto)

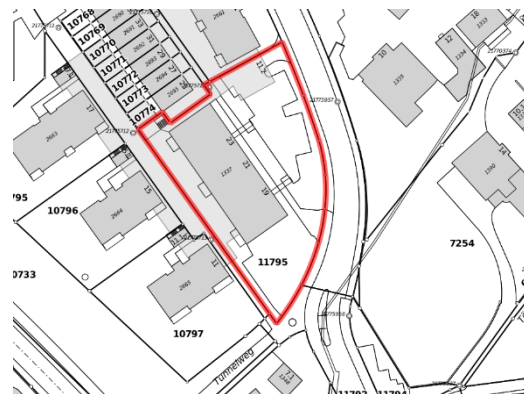
Hörnlistrasse 108 (B15)



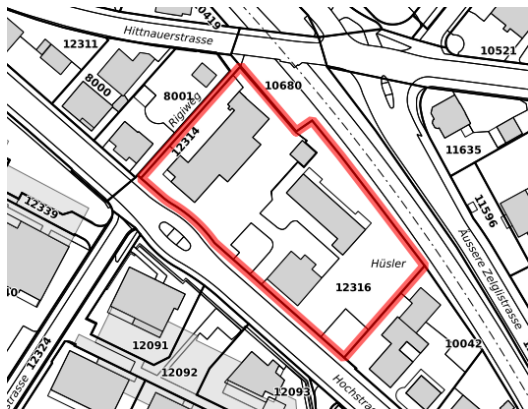
Obermattstrasse 41 (B8)



Hochstrasse 65 (A3)



Hochstrasse 65 (A3)



Äussere Zelglistrasse 5 (H74)



Quelle: GIS Kt. Zürich, Google Maps (Stand 10. Januar 2024).

5.11 Strassenparzellen und Erschliessungsflächen

In den Wohnzonen gibt es 29 Strassenparzellen mit einer Fläche von mehr als 1'500 m². Diese Grundstücke sind aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung und Grundstücksform nicht bebaubar. Durch die Aufzoning entsteht auf diesen Grundstücken damit kein Mehrwert.

Die Erschliessungsflächen (gem. GIS Kt. Zürich) auf Privatgrundstücken zählen gemäss § 259 PBG nicht zu der anrechenbaren Grundstücksfläche³. Diese Flächen werden deshalb bei der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt.

5.12 Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen

Wie in Abschnitt 3.4.6 beschrieben, liegen in der Gemeinde Pfäffikon die Landwerte für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (EWG) über denjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen (MWG). Gemäss dem Highest-and-Best-Use-Grundsatz ist damit unter Berücksichtigung der Nachfrageprognosen und Lagequalitäten der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.

Gestützt auf die künftig erwartete Nachfrage gemäss (Prospektivmodell, vgl. Abschnitt 3.4.7) und unter Berücksichtigung der insgesamt durchschnittlichen künftigen Mikro-Lagequalität auf den Arealen rechnen wir mit einer Verteilung von rund 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen.

Weil gemäss unserer Einschätzung Wohneigentum überwiegend in weniger dichten Bauzonen und an guten bis sehr guten Lagen realisiert wird gehen wir, je nach Mikro-Lagequalität, von den nachfolgend aufgeführten unterschiedlichen Wohneigentumsanteilen aus:

- An Lagen mit leichten Defiziten und an durchschnittlichen Mikrolagen gehen wir davon aus, dass ausschliesslich Mietwohnungen erstellt werden;
- An leicht überdurchschnittlichen Lagen gehen wir von einem Wohneigentumsanteil von 30%, an guten Lagen von einem Anteil von 60% aus.

Die Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 14 Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen

Qualität Mikro-Lage	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
Anteil Eigentumswohnungen				30%	60%	100%	100%
Anteil Mietwohnungen	100%	100%	100%	70%	40%		

Anmerkung: Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Note 3.0 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: Einschätzung FPRE.

³ Anmerkung: Hauszufahrten werden angerechnet.

5.13 Zeitraum der Realisierung

Bei der vorliegenden Planungsmassnahme handelt es sich um eine flächendeckende Aufzoning. Der theoretische Baumassenzuwachs liegt gesamthaft bei rund 89'200 m³. Aufgrund der geringen Erhöhung der Dichte ist es davon auszugehen, dass nur auf grösseren Grundstücken neue zusätzlichen Wohnungen entstehen werden. Auf den Grundstücken mit einer Fläche über 1'500 m² beträgt der theoretische Baumassenzuwachs rund 52'667 m³. Dies entspricht einem Zuwachs an Nutzflächen rund 13'200 m² bzw. von rund 110 bis 165 Wohnungen.

Bei einer jährlichen Zusatznachfrage in Pfäffikon von rund 50 Wohnungen gehen wir davon aus, dass die zusätzliche Baumasse ohne Verlängerung der Realisierungszeiträume realisiert werden kann.

5.14 Bewertungsstichtag und Bewertungszeitraum

Bewertungsstichtag ist das mutmassliche Inkrafttreten der BZO-Revision per 31. Dezember 2024.

Die Bewertungen werden im Januar 2024 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 4. Quartal 2023.

6 Ermittlung der Landwertbeiträge

6.1 Einleitung

FPRE ermittelt die Landwerte pro Bauzone: Wohnzone W1.6, Wohnzone W2.1 und Wohnzone W2.6 und Mikro-Lagequalität: Lage mit leichten Defiziten (2.5), durchschnittliche Lage (3.0), durchschnittliche bis gute Lage (3.5) und gute Lage (4.0). Daraus ergeben sich 12 Bewertungen.

Die Ergebnisse der Bewertungen dienen als Eichmass für die Bestimmung der Landwertbeiträge in CHF/m³ BM. Es erfolgt eine Vereinheitlichung und Bereinigung der Wertdifferenzen aufgrund spezifischer Annahmen, v.a. zur Wohnungsmix.

6.2 Landwertermittlung Mustergrundstücke

Nachfolgend findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Bewertungsannahmen zu Erträgen, Erstellungskosten, zu laufenden Kosten und zur Diskontierung. Die detaillierten Annahmen, können dem Bewertungsbericht im Anhang entnommen werden.

6.2.1 Mengengerüst

In der Tabelle 16 findet sich die Herleitung der Geschoss- und Nutzflächenflächen pro Bauzone. In der Tabelle 17 sind die relevanten Annahmen zu den Wohnungseigenschaften zusammengestellt.

Tabelle 15 Mengengerüst

Bauzone		Wohnzone W1.6	Wohnzone W2.1	Wohnzone W2.6
Grundstücksfläche	m ² GSF	4'000	4'000	4'000
Baumassenziffer		1.6	2.1	2.6
Baumasse	m ³ BM	6'400	8'400	10'400
Geschosshöhe	m	3.0	3.0	3.0
Geschossfläche oberirdisch	m ² GFo	2'133	2'800	3'467
Faktor NF/GF		0.75	0.75	0.75
Nutzfläche	m ² NF	1'600	2'100	2'600
Anzahl Wohnungen (approx.)		16	21	26

Quelle: Berechnungen FPRE.

Tabelle 16 Wohnungseigenschaften

Lagequalität	2.5 Lage mit leichten Defiziten	3.0 durchschnittliche Lage	3.5 durchschnittliche bis gute Lage	4.0 gute Lage
Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen				
Eigentumswohnungen (EWG)			30%	60%
Mietwohnungen (MWG)	100%	100%	70%	40%

ff. Tabelle auf der nächsten Seite

Lagequalität	2.5 Lage mit leichten Defiziten	3.0 durchschnittliche Lage	3.5 durchschnittliche bis gute Lage	4.0 gute Lage
Wohnungseigenschaften EWG				
Grosszügigkeit			eher gross	gross
Standard			Durchschnittlich bis gehoben	gehoben
Energiestandard			kantonaler Mindeststandard	kantonaler Mindeststandard
Wohnungseigenschaften MWG				
Grosszügigkeit	mittel	mittel	mittel	eher gross
Standard	üblich / durchschnittl.	üblich / durchschnittl.	üblich / durchschnittl.	durchschnittl.- gehoben
Energiestandard	kantonaler Mindeststandard	kantonaler Mindeststandard	kantonaler Mindeststandard	kantonaler Mindeststandard

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.2.2 Erträge

Bei der Wertermittlung rechnet FPRE mit durchschnittlichen Marktpreisen für Eigentumswohnungen zwischen 11'830 und 12'555 CHF/m² NF. Die geschätzten jährlichen Marktmieten liegen zwischen 265 und 300 CHF/m² NF.

In der nachstehenden Tabelle sind die Preisspannen pro Wohnungstyp zusammenstellt. Die Spanne bei der Einschätzung der Marktwerte und Marktmieten berücksichtigt die Unterschiede der Mikro-Lagequalität, unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungseigenschaften.

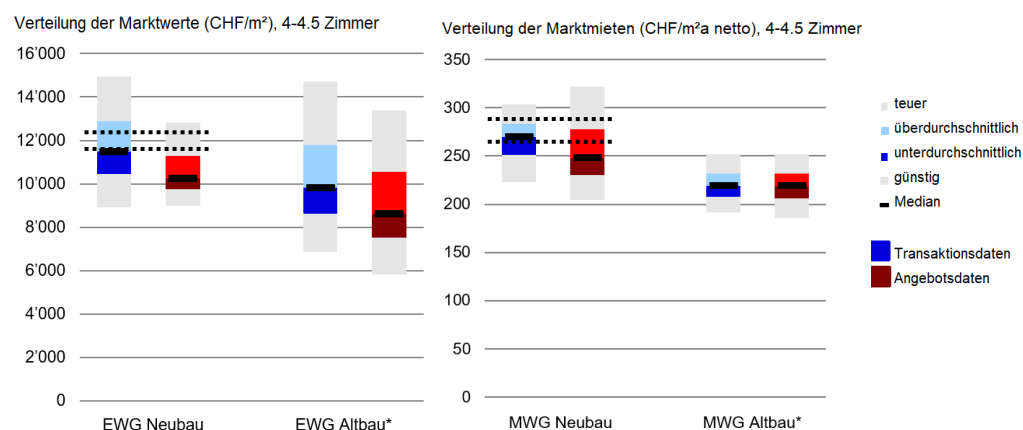
Tabelle 17 Marktwerte und Marktmieten pro Wohnungstyp

Zimmerzahl	Marktwert in CHF/m ² NF	Marktmiete in CHF/m ² NF a
2.5 - Zimmer	12'280 - 13'070	295 - 335
3.5 - Zimmer	11'960 - 12'775	270 - 305
4.5 - Zimmer	11'640 - 12'395	255 - 285
5.5 - Zimmer	12'240 - 12'245	-
Durchschnitt	11'830 - 12'555	265 - 300

Quelle: Einschätzung FPRE.

Im Vergleich mit den aktuellen Transaktions- und Angebotswerten für die Gemeinde Pfäffikon bewegen sich unsere Einschätzungen von Marktwerten (Verkaufserlöse EWG) und Marktmieten zwischen dem Median und dem dritten Quartil. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Einschätzungen am Beispiel einer 4.5-Zimmer-Wohnung.

Abbildung 14 Ertragseinschätzung Marktwerte und Marktmieten (4.5-Zi. Wohnung)



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. Die gestrichelten Linien entsprechen den geschätzten Werten (Minimum und Maximum).

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

6.2.3 Leerstände

FPRE rechnet mit einem Anfangsleerstand im ersten Jahr nach Fertigstellung von 10%. Anschliessend rechnen wir, je nach Lagequalität, mit einem Sockelleerstand zwischen 0.8% (Lage mit Defiziten) und 0.2% (gute Lage).

Bei den Eigentumswohnungen gehen wir davon aus, dass 80% des Verkaufsertrags bei Fertigstellung und die restlichen 20% im ersten Jahr nach Fertigstellung fällig werden.

6.2.4 Laufende Kosten

Die laufenden Kosten setzen sich aus den Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten zusammen. Für die eigentümergeitigen Kosten rechnen wir mit 10.10 – 10.30 CHF/m² NF, für den laufenden Unterhalt mit 0.3% der Gebäudekosten (BKP2) und für die Instandsetzung mit 0.6% der Gebäudekosten (BKP2).

6.2.5 Erstellungs- und Vermarktungskosten

Für die Realisierung der Mietwohnungen rechnen wir mit Erstellungskosten von 4'000 bis 4'500 CHF/m² NF BKP 2, für die Realisierung der Eigentumswohnungen mit 2 von 4'600 bis 4'800 CHF/m² NF BKP 2.

Die Gesamtkosten (BKP 1.9) liegen je nach Szenario zwischen 4'740 und 5'535 CHF/m² NF bzw. zwischen 820 bis 1'015 CHF/m³ GV. Die Erstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer von gegenwärtig 8.1%.

Tabelle 18 Erstellungskosten

Gebäudekosten BKP 2		
Eigentumswohnungen	CHF/m ² NF	4'600 - 4'850
Mietwohnungen	CHF/m ² NF	4'000 - 4'500
Gesamterstellungskosten BKP 1-9		
	CHF/m ² NF	4'740 - 5'535
	CHF/m ² GF	2'570 - 3'155
	CHF/m ³ GV	820 - 1'015

Anmerkung: Ober- und unterirdisch.

Quelle: Einschätzung FPPE.

Die Erstvermietungskosten betragen 15% des Nettomietetrags. Für die Vermarktungskosten der Eigentumswohnungen rechnen wir mit 2.5% des Verkaufserlöses.

6.2.6 Diskontierung

Je nach Lagequalität rechnen wir mit einem Diskontierungssatz von 2.50% (gute Lage) bzw. mit 2.80% (Lage mit Defiziten). Die Erstellungskosten werden mit 1.5% diskontiert (reale Verzinsung von risikolosen Anlagen)

6.2.7 Sicherheitsmarge

In der Sicherheitsmarge werden Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken (Projektrisiken bis zur Fertigstellung) abgebildet. Die Einschätzung erfolgt mit dem Risikomodul von FPPE. Der Abzug der Sicherheitsmarge erfolgt vom rohen Landwert.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Nutzungszusammenstellung und der Realisierung zum Zeitpunkt einer mittleren Etappe rechnen wir im aktuellen Recht mit einer Sicherheitsmarge von 17% bis 25% des rohen Marktwerts bzw. von 12.7% bis 18.2% der Erstellungskosten (BKP 1-9). Zur Berücksichtigung der Planungs-, Realisierungs- und Marktrisiken werden die Land- bzw. Projektwerte damit um 17% bis 25% reduziert.

6.2.8 Ergebnisse der Wertermittlung

In den nachfolgenden Tabellen sind die detaillierten Ergebnisse der Wertermittlung zusammengestellt.

Per Bewertungsstichtag vom 31. Dezember 2024 liegen die Landwerte für Grundstücke in der Wohnzone W1.6 je nach Lagequalität zwischen 827 und 1'766 CHF/m² GSF. Der Landwertbeitrag pro Kubikmeter Baumasse liegt somit zwischen 517 und 1'104 CHF/m³ BM.

Tabelle 19 Bewertungsergebnisse Wohnzone W1.6 (Musterparzelle)

		2.5 Lage mit leichten Defiziten	3.0 durchschnittliche Lage	3.5 durchschnittlich bis gute Lage	4.0 gute Lage
Roher Marktwert (MW r)	CHF	4'269'000	5'710'000	7'125'000	8'512'000
Sicherheitsmarge	CHF	961'000	1'028'000	1'283'000	1'447'000
	% MW r	22.5%	18.0%	18.0%	17.0%
	% BKP 1-9	12.7%	13.6%	15.7%	16.5%
Marktwert	CHF	3'308'000	4'682'000	5'842'000	7'065'000
(per 31. 12. 2024)	CHF/m ² GSF	827	1'171	1'461	1'766
	CHF/m ² GFo	1'551	2'195	2'738	3'312
	CHF/m ³ BM	517	732	913	1'104
Marktwert	CHF	12'584'000	14'105'000	16'147'000	18'121'000
per Fertigstellung					
Landanteil		26%	33%	36%	39%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Per Bewertungsstichtag vom 31. Dezember 2024 liegen die Landwerte für Grundstücke in der Wohnzone W2.1 je nach Lagequalität zwischen 1'039 und 2'254 CHF/m² GSF. Der Landwertbeitrag Der Landwertbeitrag pro Kubikmeter Baumasse liegt damit zwischen 495 und 1'073 CHF/m³ BM.

Tabelle 20 Bewertungsergebnisse Wohnzone W2.1(Musterparzelle)

		2.5 Lage mit leichten Defiziten	3.0 durchschnittliche Lage	3.5 durchschnittlich bis gute Lage	4.0 gute Lage
Roher Marktwert	CHF	5'466'000	7'247'000	9'248'000	10'996'000
Sicherheitsmarge	CHF	1'312'000	1'413'000	1'757'000	1'979'000
	% MW roh	24.0%	19.5%	19.0%	18.0%
	% BKP 1-9	12.9%	13.9%	16.4%	17.0%
Marktwert	CHF	4'154'000	5'834'000	7'491'000	9'017'000
(per 31. 12. 2024)	CHF/m ² GSF	1'039	1'459	1'873	2'254
	CHF/m ² GFo	1'484	2'084	2'675	3'220
	CHF/m ³ BM	495	695	892	1'073
Marktwert	CHF	16'686'000	18'597'000	21'159'000	23'791'000
per Fertigstellung					
Landanteil		25%	31%	35%	38%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Per Bewertungsstichtag vom 31. Dezember 2024 liegen die Landwerte für Grundstücke in der Wohnzone W2.6 je nach Lagequalität zwischen 1'283 und 2'676 CHF/m² GSF. Der Landwertbeitrag pro Kubikmeter Baumasse liegt damit zwischen 493 und 1'029 CHF/m³ BM.

		2.5 Lage mit leichten Defiziten	3.0 durchschnittliche Lage	3.5 durchschnittlich bis gute Lage	4.0 gute Lage
Roher Marktwert	CHF	6'840'000	9'017'000	11'268'000	13'298'000
Sicherheitsmarge	CHF	1'710'000	1'848'000	2'254'000	2'593'000
	% MW roh	25.0%	20.5%	20.0%	19.5%
	% BKP 1-9	13.8%	14.9%	17.2%	18.2%
Marktwert	CHF	5'130'000	7'169'000	9'014'000	10'705'000
(per 31. 12. 2024)	CHF/m ² GSF	1'283	1'792	2'254	2'676
	CHF/m ² GFo	1'480	2'068	2'600	3'088
	CHF/m ³ BM	493	689	867	1'029
Marktwert	CHF	20'773'000	23'115'000	26'162'000	29'400'000
per Fertigstellung					
Landanteil		25%	31%	34%	36%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

6.2.9 Plausibilisierung der ermittelten Land- und Projektwerte

Die Plausibilisierung der ermittelten Land- bzw. Projektwerte erfolgt anhand der inneren Werte von Bauland von FPRE und anhand der Lageklassenmethode von SIREA. Bei den inneren Werten von Bauland handelt es sich um modellierte Baulandpreise.

Innere Werte von Bauland

Die inneren Werte von Bauland pro Quadratmeter Grundstücksflächen gelten nur für definierte Ausnutzungsziffern bzw. Baumassenziffern. Aus diesem Grund erfolgt die Plausibilisierung anhand der Kennwerte pro Quadratmeter Geschossfläche.

An durchschnittlichen Lagen liegen die ermittelten Landwerte auf gleichem Niveau wie die gewichteten modellierten Baulandpreise. An guten Lagen ist der ermittelte Landwerte als Folge der unterschiedlichen Objektqualität, insbesondere des erhöhten Ausbaustandards, leicht tiefer als die Modellwerte.

Mikrolage	3.0 - Durchschnittl. Lage		4.0 - Gute Lage	
		CHF/m ² GFo		CHF/m ² GFo
Marktwert per 31.12.2024		2'068 - 2'195		3'088 - 3'312
Innere Werte von Bauland			Anteil	
Eigentumswohnungen EWG	0	3'845 - 4'045	60%	4'160 - 4'595
Mietwohnungen MWG	100%	1'975 - 2'075	40%	2'565 - 2'835
Gewichtet		1'975 - 2'075		3'522 - 3'891

Quelle: Einschätzung FPRE, IMBAS FPRE.

SIREA-Lageklasse 2019/2020

Gemäss der SIREA Lageklassenmethode liegt der Landanteil für Wohnnutzungen in Pfäffikon zwischen 23.0% und 37.0%. Bei den ermittelten Landwerten der Musterparzelle liegen die Landanteile zwischen 25% und 39% und somit auf einem vergleichbaren Niveau wie die Kennwerte anhand der SIREA-Lageklasse (vgl. Tabellen 20, 21, 22).

Tabelle 23 Herleitung Landanteil gemäss SIREA-Lageklasse

Mikrolage	2.5 – Lage mit leichten Defiziten		4.0 – gute Lage	
Kanton	Zürich		Zürich	
Gemeindetyp	andere Gemeinden	24.5%	andere Gemeinden	24.5%
Nutzung	MFH mit MWG	0.0%	MFH mit EWG (Anteil 60%)	3.0%
Image	leicht unterdurchschnittlich	-2.0%	sehr gut	5.5%
Steuerbelastung	unterdurchschnittlich	2.0%	unterdurchschnittlich	2.0%
Mikrolage	mit leichten Defiziten	-1.5%	gute Lage	2.0%
Landanteil		23.0%		37.0%

Quelle: SIREA, Einschätzung FPPE.

6.3 Landwertbeiträge

Wie eingangs beschrieben, bilden die Bewertungen des Mustergrundstücks die Grundlage für die Ermittlung der bereinigten und normierten Landwertbeiträge in CHF/m³. Die Bereinigung berücksichtigt, dass die Landwertbeiträge in CHF/m³ Baumasse mit zunehmender Dichte abnehmen, da auch die Qualität der bebauten Flächen leicht abnimmt (leicht ungünstigeres Erscheinungsbild, teilweise schlechtere Besonnung und Aussicht) und gleichzeitig die Projektkomplexität zunimmt. Nach Einschätzung von FPPE dürfte der Marktwert eines zusätzlichen Kubikmeters Baumasse bei einer Erhöhung der Baumassenziffer um 0,1 um etwa 1.0% gegenüber dem Ausgangswert geringer ausfallen. Die Werte gelten innerhalb der Baubereiche. (gleiche Bauzone und Lageklasse).

In den nachfolgenden Tabellen finden sich die für die Mehrwertermittlung verwendeten Kennwerte pro Zone im aktuellen und im neuen Recht.

Tabelle 24 Landwertbeiträge in CHF/m³ BM im aktuellen Recht

	Mikro-Lagequalität			
	2.5	3.0	3.5	4.0
Wohnzone W1.6	515	730	915	1'105
Wohnzone W2.1	505	710	890	1'070
Wohnzone W2.6	495	690	865	1'030

Quelle: Einschätzung FPPE.

Tabelle 25 Landwertbeiträge in CHF/m³ BM im neuen Recht

	Mikro-Lagequalität			
	2.5	3.0	3.5	4.0
Wohnzone W1.7	510	725	905	1095
Wohnzone W2.2	500	705	880	1060
Wohnzone W2.7	490	685	855	1020

Quelle: Einschätzung FPPE.

7 Mehrwert

(revidiert am 16. Februar 2024)

7.1 Zusammenstellung der Mehrwerte

Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und neuen Recht und die Ermittlung der Mehrwertprognose. Aus Gründen des Datenschutzes können wir im vorliegenden Bericht das Gesamtergebnis lediglich als aggregierte Werte darstellen. Die individuellen Mehrwertprognosen und Mehrwertabgabeprognosen werden den Grundeigentümerschaften einzeln zugestellt.

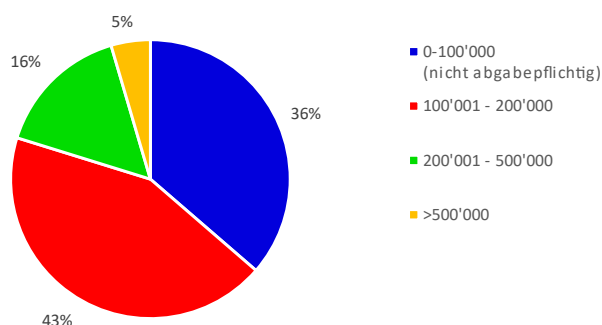
Tabelle 26		Aggregierte Ergebnisse der Mehrwertermittlung			
Massnahme		W1.6 > W1.7	W2.1 > W2.2	W2.6 > W2.7	Gesamt
Eckwerte					
Grundstücksfläche	m ² GSF	58'178	214'220	264'859	537'257
davon anrechenbar	m ² aGSF	56'506	210'285	259'866	526'656
Aktuelles Recht bzw. vor Planungsmassnahme					
Baumassenziffer	m ³ BM / m ² aGSF	1.6	2.1	2.6	
Baumasse	m ³ BM	90'409	441'594	675'655	1'207'658
Landwert	CHF	79'832'000	333'680'000	513'502'000	927'014'000
	CHF/m ² aGSF	1'372	1'558	1'939	1'725
	CHF/m ³ BM	883	756	760	768
Neues Recht bzw. nach Planungsmassnahme					
Baumassenziffer	m ³ BM / m ² aGSF	1.7	2.2	2.7	
Baumasse	m ³ BM	96'061	462'627	701'637	1'260'325
Landwert	CHF	84'075'000	346'341'000	527'935'000	958'351'000
	CHF/m ² aGSF	1'488	1'647	2'032	1'820
	CHF/m ³ BM	875	749	752	760
Delta Baumasse	m³ BM	5'652	21'033	25'982	52'667
		6.3%	4.8%	3.8%	4.4%
Mehrwert	CHF	4'243'000	12'661'000	14'433'000	31'337'000
	CHF/m ² aGSF	75	60	56	60
		+5.3%	+3.8%	+2.8%	+3.4%

Quelle: Einschätzung FPRE.

Der Landwert der Grundstücke in den Wohnzonen W1.6, W2.1 und W2.6 mit einer Fläche über 1'500 m² beträgt im aktuellen Recht rund CHF 927'014'000, im neuen Recht rund CHF 958'351'000. Der Mehrwert durch die flächendeckende Erhöhung der Baumassenziffer beträgt somit rund CHF 31'337'000 bzw. durchschnittlich rund 60 CHF/m² aGSF.

In der nachfolgenden Abbildung 15 findet sich die Verteilung der Mehrwerte. Bei rund 43% der Grundstücke liegt der Mehrwert zwischen CHF 100'001 und CHF 200'000. Rund ein Drittel (36% bzw. 72 Grundstücke) sind nicht abgabepflichtig, da der prognostizierte Mehrwert unter der Freigrenze von CHF 100'000 liegt.

Abbildung 15 Verteilung Mehrwerte



Quelle: FPRE.

Per Bewertungsstichtag vom 31. Dezember 2024 beläuft sich die prognostizierte Mehrwertabgabe auf CHF 6'748'800.

7.2 Ergänzende Erläuterungen

Bei Aufzonungen ist der Mehrwert nur bei einer Überbauung fällig (§10 MAV). Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahme gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen (21 MAV). Veräusserung löst ebenfalls keine Fälligkeit aus (§ 21 MAV).

Bei 137 der 187 Grundstücken beträgt die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche durch die Aufzonung weniger als 100 m². Wird diese Fläche als Erweiterung realisiert, ist keine Mehrwertabgabe fällig.

Anhang

-
- A 1 Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Pfäffikon ZH, 4Q. 2023
 - A 2 Bewertung Mustergrundstück: Eckwerte und Annahmen
 - A 3 Beispiel Bewertungsbericht

A2 Bewertung Mustergrundstück: Eckwerte und Annahmen

Bauzone		Wohnzone W1.6				Wohnzone W2.1				Wohnzone W2.6			
Mikrolage		2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0
Mengengerüst													
Grundstücksfläche GSF	m² GSF	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Baumassenziffer BMZ	m³ BM / m² GSF	1.6	1.6	1.6	1.6	2.1	2.1	2.1	2.1	2.6	2.6	2.6	2.6
Baumasse BM	m³ BM	6'400	6'400	6'400	6'400	8'400	8'400	8'400	8'400	10'400	10'400	10'400	10'400
Geschosshöhe	m	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Geschossfläche oberirdisch GFo	m² GFo	2'133	2'133	2'133	2'133	2'800	2'800	2'800	2'800	3'467	3'467	3'467	3'467
Faktor NF/GFo		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
Nutzfläche NF	m² NF	1'600	1'600	1'600	1'600	2'100	2'100	2'100	2'100	2'600	2'600	2'600	2'600
Nutzungsanteile													
Eigentumswohnungen EWG	% NF	0%	0%	30%	60%	0%	0%	30%	60%	0%	0%	30%	60%
	m² NF	0	0	480	960	0	0	630	1'260	0	0	780	1'560
	Anzahl Whg	0	0	5	8	0	0	6	10	0	0	0	12
Mietwohnungen MWG	% NF	100%	100%	70%	40%	100%	100%	70%	40%	100%	100%	70%	40%
	m² NF	1'600	1'600	1'120	640	2'100	2'100	1'470	840	2'600	2'600	1'820	1'040
	Anzahl Whg	17	17	12	6	23	23	16	8	29	29	27	10
Parkierung													
Einwohner	Anzahl PP	15	15	15	12	21	21	19	16	26	26	24	20
Besucher	Anzahl PP	3	3	3	2	4	4	4	3	5	5	5	4

Bauzone		Wohnzone W1.6				Wohnzone W2.1				Wohnzone W2.6			
Mikrolage		2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0
Verkaufserträge													
Eigentumswohnung	CHF/m²	0	0	12'010	12'514	0	0	11'906	12'495	0	0	11'832	12'499
Einstellplatz EWG	CHF/PP	0	0	40'000	40'000	0	0	40'000	40'000	0	0	40'000	40'000
Verkaufsertrag Wohnungen	CHF	0	0	5'765'000	12'055'000	0	0	7'501'000	15'744'000	0	0	9'229'000	19'420'000
Verkaufsertrag Parkierung	CHF	0	0	200'000	280'000	0	0	200'000	360'000	0	0	240'000	440'000
Verkaufsertrag Total	CHF	0	0	5'965'000	12'335'000	0	0	7'701'000	16'104'000	0	0	9'469'000	19'860'000
Bruttomietsertrag (exkl. NK)													
Mietwohnung	CHF/m² a	266	286	295	298	268	287	297	300	270	288	296	299
Einstellplatz MWG	CHF/PP Mt.	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Mietertrag Wohnungen	CHF/a	424'680	456'960	330'240	190'800	563'160	602'880	435'840	251'400	700'560	748'920	539'400	311'280
Mietertrag Parkierung	CHF/a	25'200	25'200	18'480	8'400	35'280	35'280	23'520	11'760	43'680	43'680	30'240	15'120
Mietertrag gesamt	CHF/a	449'880	482'160	348'720	199'200	598'440	638'160	459'360	263'160	744'240	792'600	569'640	326'400
Leerstand (Jahr 1 / langfristig)													
Mietwohnung	% Bruttomietsertrag	10.0 / 0.8	10.0 / 0.5	10.0 / 0.2	10.0 / 0.2	10.0 / 0.8	10.0 / 0.5	10.0 / 0.2	10.0 / 0.2	10.0 / 0.8	10.0 / 0.5	10.0 / 0.2	10.0 / 0.2
Einstellplatz MWG	% Bruttomietsertrag	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5	10.0 / 2.5
Laufende Kosten													
Betriebskosten	CHF/m² NF	10.1	10.2	10.3	10.3	10.1	10.2	10.3	10.3	10.1	10.2	10.3	10.3
Unterhalt und Reparaturen	% BKP2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Instandsetzung	% BKP2	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	CHF/a	73'714	73'874	54'376	21'508	99'692	99'902	71'321	42'627	123'323	123'583	88'361	52'832
Maklerhonorare													
Vermarktungskosten EWG	% Verkaufsertrag	0	0	2.50%	2.50%	0	0	2.50%	2.50%	0	0	2.50%	2.50%
	CHF	0	0	149'120	0	0	0	192'525	402'725	0	0	236'725	496'500
Erstvermietungskosten MWG	% Bruttomietsertrag	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	CHF	63'432	68'441	49'605	218'663	84'113	90'295	65'466	37'761	104'633	112'166	81'021	46'755

Bauzone		Wohnzone W1.6				Wohnzone W2.1				Wohnzone W2.6			
Mikrolage		2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0
Erstellungskosten													
Eigentumswohnungen	CHF/m² NF	0	0	4'600	4'850	0	0	4'600	4'850	0	0	4'600	4'850
Mietwohnungen	CHF/m² NF	4'000	4'000	4'150	4'500	4'150	4'150	4'250	4'500	4'150	4'150	4'250	4'500
Gebäudekosten (BKP 2)													
	CHF	6'396'000	6'396'000	6'856'000	7'536'000	8'719'000	8'719'000	9'141'000	9'891'000	10'786'000	10'786'000	11'323'000	12'246'000
	CHF/m² NF	3'998	3'998	4'285	4'710	4'152	4'152	4'353	4'710	4'148	4'148	4'355	4'710
	CHF/m² GF	2'188	2'188	2'314	2'578	2'241	2'241	2'399	2'659	2'235	2'235	2'395	2'717
	CHF/m³ GV	698	698	748	852	714	714	766	851	711	711	764	872
	% BKP 1-9	84%	84%	84%	86%	86%	86%	85%	85%	87%	87%	86%	86%
Gesamterstellungskosten (BKP 1-9)													
	CHF	7'580'000	7'580'000	8'182'000	8'768'000	10'141'000	10'141'000	10'702'000	11'624'000	12'417'000	12'417'000	13'105'000	14'218'000
	CHF/m² NF	4'738	4'738	5'114	5'480	4'829	4'829	5'096	5'535	4'776	4'776	5'040	5'468
	CHF/m² GF	2'593	2'593	2'761	3'000	2'607	2'607	2'809	3'125	2'572	2'572	2'772	3'155
	CHF/m³ GV	827	827	893	991	830	830	897	1'000	819	819	885	1'013
Vorbereitungsarbeiten (BKP 0)													
	CHF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diskontierung													
Eigentumswohnungen		0.00%	0.00%	2.55%	2.50%	0.00%	0.00%	2.55%	2.50%	0.00%	0.00%	2.55%	2.50%
Mietwohnungen		2.80%	2.70%	2.65%	2.50%	2.80%	2.70%	2.65%	2.50%	2.80%	2.70%	2.65%	2.50%
Parkierung		2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%
Laufende Kosten		2.80%	2.70%	2.65%	2.50%	2.80%	2.70%	2.65%	2.50%	2.80%	2.70%	2.65%	2.50%
Erstellungskosten		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

Bauzone		Wohnzone W1.6				Wohnzone W2.1				Wohnzone W2.6			
Mikrolage		2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0	2.5	3.0	3.5	4.0
Bewertungsergebnisse													
Roher Marktwert	CHF	4'269'000	5'710'000	7'125'000	8'512'000	5'466'000	7'247'000	9'248'000	10'996'000	6'840'000	9'017'000	11'268'000	13'298'000
	CHF/m² GSF	1'067	1'428	1'781	2'128	1'367	1'812	2'312	2'749	1'710	2'254	2'817	3'325
	CHF/m² GFo	2'001	2'677	3'340	3'990	1'952	2'588	3'303	3'927	1'973	2'601	3'250	3'836
	CHF/m³ BM	667	892	1'113	1'330	651	863	1'101	1'309	658	867	1'083	1'279
Sicherheitsmarge	CHF	961'000	1'028'000	1'283'000	1'447'000	1'312'000	1'413'000	1'757'000	1'979'000	1'710'000	1'848'000	2'254'000	2'593'000
	% MW roh	22.5%	18.0%	18.0%	17.0%	24.0%	19.5%	19.0%	18.0%	25.0%	20.5%	20.0%	19.5%
	% BKP 1-9	12.7%	13.6%	15.7%	16.5%	12.9%	13.9%	16.4%	17.0%	13.8%	14.9%	17.2%	18.2%
Marktwert per 31.12.2024	CHF	3'308'000	4'682'000	5'842'000	7'065'000	4'154'000	5'834'000	7'491'000	9'017'000	5'130'000	7'169'000	9'014'000	10'705'000
	CHF/m² GSF	827	1'171	1'461	1'766	1'039	1'459	1'873	2'254	1'283	1'792	2'254	2'676
	CHF/m² GFo	1'551	2'195	2'738	3'312	1'484	2'084	2'675	3'220	1'480	2'068	2'600	3'088
	CHF/m³ BM	517	732	913	1'104	495	695	892	1'073	493	689	867	1'029
Marktwert per Fertigstellung	CHF	12'584'000	14'105'000	16'147'000	18'121'000	16'686'000	18'597'000	21'159'000	23'791'000	20'773'000	23'115'000	26'162'000	29'400'000
(= Ertragswert)	CHF/m² GSF	3'146	3'526	4'037	4'530	4'172	4'649	5'290	5'948	5'193	5'779	6'541	7'350
	CHF/m² GFo	5'899	6'612	7'569	8'494	5'959	6'642	7'557	8'497	5'992	6'668	7'547	8'481
	CHF/m³ BM	1'966	2'204	2'523	2'831	1'986	2'214	2'519	2'832	1'997	2'223	2'516	2'827
Landanteil		26%	33%	36%	39%	25%	31%	35%	38%	25%	31%	34%	36%

Impressum

Projekt

30511

Auftraggeber

Gemeinde Pfäffikon
Abteilung Bau und Umwelt
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon

Kontakt

Frau Barbara Ruggiero

Ersteller

Fahrländer Partner	
Raumentwicklung AG	
Seebahnstrasse 89	Fabrikstrasse 20A
8003 Zürich	3012 Bern
+41 44 466 70 00	+41 31 348 70 00
info@fpre.ch	bern@fpre.ch
www.fpre.ch	www.fpre.ch

Projektleitung

Marta Dittes

Bearbeitung

Marta Dittes
Martin Bühler

Zeitraum

November 2023 – Februar 2024