

«Post-/Zürcherstrasse» Dietikon

Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung

6. September 2023

Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt

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

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die RWD Reppisch-Werke AG möchte zusammen mit der ImmoZins AG das Areal an der Post-/ Zürcherstrasse städtebaulich entwickeln. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt von Rosenmund und Rieder Architekten sieht den Ersatz der bestehenden drei Gebäude durch einen grösseren Neubau vor. Die baurechtliche Grundlage dafür ist ein privater Gestaltungsplan.

Abbildung 1 Amtliche Vermessung



Quelle: GIS Kanton Zürich.

Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Dietikon (21. August 1996 inkl. Teilrevisionen bis 20. Dezember 2013) liegen sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs in der Zentrumszone Z5. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Der Perimeter für den privaten Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke mit den Parzellen Nummern 643, 9546, 9547 und 9548. Die Fläche beträgt insgesamt 2'375 m².

1.2 Ergänzungsbericht

FPRE hat im Auftrag der Stadt Dietikon die Mehrwertermittlung für das Areal erstellt. Die Resultate sind im Bericht vom 12. Mai 2023 erläutert und kommentiert.

An der Nachbesprechung vom 21. August 2023 mit Vertretern beider Eigentümer, der Stadt Dietikon, des Planungsbüros SKW und von FPRE haben die Grundeigentümerversreter die nachfolgend aufgeführten Bewertungsgrundlagen von FPRE kritisch hinterfragt.

- Dachgeschosse: Mit zwei Dachgeschossen kann eine deutlich grössere Geschossfläche realisiert werden. Entspricht das Attikageschoss damit einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks (highest-and-best-use)?
- Höherer Standard im neuen Recht: Trotz höheren Anforderungen im Gestaltungsplanverfahren wird sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ein identisches Kostenniveau verwendet.

Die Stadt Dietikon hat FPRE damit beauftragt, die beiden Bewertungsgrundlagen erneut zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

2 Dachgeschoss

2.1 Ausgangslage

Baurechtlich zugelassen sind entweder zwei Dachgeschosse unter einem Schrägdach oder ein Attikageschoss.

Im Rahmen der Mehrwertermittlung haben wir die indikativen Werte beider Möglichkeiten ermittelt. Der Wert des Attikageschosses liegt trotz deutlich geringerer Flächenmenge leicht über demjenigen von zwei Dachgeschossen. Grund dafür ist, dass trotz geringerer Erstellungskosten sowohl die Flächenerträge als auch die Flächeneffizienz in den Dachgeschossen geringer ausfallen.

2.2 Vergleich der Flächen

Für das Attikageschoss rechnen wir mit einem Anteil an Geschossflächen von 67% des darunterliegenden Vollgeschosses.

Bei den Dachgeschossen gehen wir davon aus, dass bei einer Neigung des Schrägdachs von 45° und Geschosshöhen von 3.5 m (OK-OK) deutlich mehr Geschossflächen realisiert werden können als im Attikageschoss. Im ersten Dachgeschoss rechnen wir mit einem Anteil von 100% des darunterliegenden Vollgeschosses, im zweiten Dachgeschoss mit einem Anteil von 50% des darunterliegenden Dachgeschosses. Basis dieser Auslegung sind die baurechtlich zulässigen Flächen.

In der nachstehenden Tabelle finden sich die Flächenvergleiche der Szenarien Attika und Dachgeschosse (DG's) anhand einer fiktiven Gebäudegrundfläche (Vollgeschoss) von 860 m². Die angenommene Gebäudetiefe beträgt 14 m.

Tabelle 1 Flächenvergleiche Szenarien Attika und Dachgeschosse (DG's)

		Attika	Anteile	DG's	Anteile	Delta
Geschossflächen						
oberstes Vollgeschoss	m ² GF	860	100%	860	100%	
Attika / erstes Dachgeschoss	m ² GF	576	67%	860	100%	
zweites Dachgeschoss	m ² GF			430	50%	
Total	m ² GF	576		1'290		+124%
Terrassenflächen, Balkon	m ² GF	220		86		-61%
Total	m ² GF	576		1'204		+109%
Nutzflächen						
Flächeneffizienz	NF/GF	0.75		0.70		
Total	m ² NF	432		843		+95%
Anteil nicht nutzbare Flächen DG's	m ² NF			169	20%	
Total	m ² NF	432		674		+56%

Quelle: FPRE.

Im Bereich der Schnittfläche zwischen Boden und Dachschräge entstehen bei den baurechtlich zulässigen Flächen Bereiche, die keinen oder nur einen sehr geringen Nutzwert aufweisen. Für die Ermittlung von Marktmieten (MWG) oder Marktwerten (EWG) haben wir aus diesem Grund die Nutzflächenmenge in den Dachgeschossen um 20% reduziert.

Die Nutzflächenmenge im Attika beträgt 432 m². In den Dachgeschossen beträgt die Nutzflächenmenge unter Berücksichtigung einer leicht geringeren Flächeneffizienz und der Anteile an nicht nutzbaren Flächen 674 m².

2.3 Vergleich der Erträge

Auf Basis der Nutzflächenmengen und von marktgerechten Wohnungsgrössen erfolgt die Einschätzung von Marktmieten und Verkaufserlösen.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich der Vergleich von Wohnungsmix, Aussenraumflächen, Marktmieten und Verkaufserlösen.

		Attika	DG's Duplex	Delta
Nutzflächen	m ² NF	432	674	
Anzahl WHG	Stk.	4	6	
Wohnungsgrössen	m ² NF	108	112	
Aussenflächen pro Wohnung	m ² NF	55	14	
Marktmieten pro WHG	CHF/Mt.	2'740	2'480	
	CHF a	32'880	29'760	
	CHF /m ² a HNF	304	265	-13%
Verkaufserlöse pro WHG	CHF	1'531'000	1'299'000	
	CHF/m ² HNF	14'171	11'560	-18%
Total				
Total Marktmieten (MWG)	CHF p.a.	131'520	178'560	+36%
Total Verkaufserlös (EWG)	CHF	6'124'000	7'794'000	+27%

Quelle: IMBAS, FPRE.

Im Attikageschoss rechnen wir mit vier Wohnungen bei einer durchschnittlichen Grösse von 108 m². Die Aussenraumfläche (Terrasse) beträgt 55 m². In den Dachgeschossen rechnen wir mit sechs Duplex-Wohnungen bei einer durchschnittlichen Grösse von 112 m². Die Aussenraumfläche (Einschnitt in Dachfläche) beträgt 14 m².

Die Marktmieten der Dachwohnungen liegen mit 265 CHF/m² a rund 13% unter den Mieten der Attikawohnungen mit 304 CHF/m² a. Die Verkaufserlöse der Dachwohnungen liegen mit 11'560 CHF/m² rund 18% unter den Verkaufserlösen der Attikawohnungen von 14'171 CHF/m².

Das Total von Marktmieten und Verkaufserlösen in den Dachwohnungen liegt als Folge der um rund 56% höheren Nutzflächenmengen rund 36% bis 27% über denjenigen der Wohnungen in den Attikageschossen.

2.4 Vergleich der Projektwerte

2.4.1 Methodenbeschrieb

Im Unterschied zur Mehrwertermittlung ist die indikative Wertermittlung für den Vergleich beider Szenarien mittels statischer Residualwertmethode erfolgt. Zeitliche Rahmenbedingungen sind darin nicht berücksichtigt. Der so ermittelte Wert liegt leicht über dem mittels dynamischer Residualwertmethode ermittelten Wert. Da die vorliegende Berechnung aber dem Vergleich von Szenarien dient, ist diese Differenz nicht relevant.

Basis in der statischen Residualwertmethode bilden die Ertragswerte beider Szenarien (Werte per Fertigstellung). Von diesen Ertragswerten werden anschliessend die Erstellungskosten in Abzug gebracht. Die so ermittelten Werte entsprechen den indikativen Marktwerten beider Szenarien (Werte per Bewertungsstichtag).

2.4.2 Ertragswerte (Werte per Fertigstellung)

Die Ermittlung der indikativen Ertragswerte ist auf Basis der Einschätzungen aus der Mehrwertermittlung erfolgt (Marktmieten, laufende Kosten, Diskontierung). Grundlage bildet erneut eine Verteilung von 76% Mietwohnungen (MWG) und 24% Eigentumswohnungen (EWG).

Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung von Einschätzungen der laufenden Kosten und der Nettoerträge beider Szenarien.

			Attika	DG's	Delta
Langfristige Eigentümerkosten	17%	CHF	22'753	32'136	
Langfristiger Leerstand	0.5%	CHF	658	929	
Erstvermietungskosten	15%	CHF	19'728	27'864	
Vermarktungskosten	2.5%	CHF	153'100	207'900	
Nettoertrag p.a.		CHF	108'109	152'695	+41%

Quelle: IMBAS, FPRE.

Die Diskontierung der Nettoerträge erfolgt mit einem Satz von 2.65%. Sie entspricht der Diskontierung aus der Mehrwertermittlung. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Ertragswerte beider Szenarien.

			Attika	DG's	Delta
Ertragswerte (Werte per Fertigstellung)					
MWG (Diskontierung: 2.65%)		CHF	3'819'000	5'185'000	+36%
EWG		CHF	5'971'000	7'599'000	+27%
Total (76% MWG / 24% EWG)		CHF	4'335'000	5'764'000	+33%

Quelle: IMBAS, FPRE.

Bei einem Anteil von 76% Mietwohnungen und 24% Eigentumswohnungen liegt der indicative Ertragswert der Dachgeschosse mit CHF 5'764'000 als Folge der grösseren Fläche trotz geringeren Werten pro m² rund CHF 1'429'000 bzw. 33% über demjenigen der Attikawohnung.

2.4.3 Erstellungskosten

Basis der Einschätzungen sind die Kennwerte aus der Wertermittlung im aktuellen Recht. Wir haben die Kennwerte aber um den jeweiligen Anteil für die Tiefgarage reduziert.

Die Erstellungskosten bei den Attikageschossen schätzen wir rund 7% höher ein als diejenigen der Dachgeschosse. Grund dafür ist die Grössere Menge an Umhüllungsflächen im Attikageschoss. Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Erstellungskosten beider Szenarien.

			Attika	DG's	Delta
Erstellungskosten					
BKP 2		CHF/m ² NF	4'500	4'200	-7%
Total BP 1 - 9		CHF	2'139'143	3'893'736	+82%

Quelle: IMBAS, FPRE.

Trotz geringeren Kennwerten liegen die Erstellungskosten der Dachgeschosse als Folge der grösseren Flächenmengen rund 82% über demjenigen der Attikageschosse.

2.4.4 Projektwerte (Werte per Bewertungsstichtag)

Wie eingangs beschrieben werden zur Ermittlung der indikativen Projektwerte von den Ertragswerten die Erstellungskosten in Abzug gebracht (statische Residualwertmethode). Von den so ermittelten rohen Marktwerten werden Sicherheitsmargen von jeweils 19% in Abzug gebracht.

Trotz einer deutlich grösseren Nutzflächenmenge liegt der Projektwert der Dachgeschosse als Folge der geringeren Ertragswerte und der höheren Erstellungskosten mit rund 15% unter dem Projektwert des Attikageschosses. Nachfolgend findet sich die Zusammenstellung der indikativen Projektwerte beider Varianten.

Tabelle 6 Vergleich der indikativen Projektwerte

		Attika	DG's	Delta
Indikative Ertragswerte	CHF	4'335'000	5'764'000	
Indikative Erstellungskosten	CHF	2'139'143	3'893'736	
Rohe Projektwerte	CHF	2'195'858	1'870'264	
Sicherheitsmargen	CHF	417'213	355'350	
	%	19%	19%	
Projektwerte	CHF	1'778'645	1'514'914	
Delta	CHF		-263'731	-15%

Quelle: IMBAS, FPPE.

Trotz einer grösseren Nutzflächenmenge und höherer Ertragswerte liegt der Projektwert des Dachgeschosses als Folge der höheren Erstellungskosten mit rund 15% unter dem Projektwert des Attikageschosses.

Die in der Mehrwertermittlung vom 12. Mai 2023 getroffenen Annahme, dass Attikageschosse dem Grundsatz «highest-and-best-use» entsprechen, bleibt damit gültig.

3 Höherer Baustandard

3.1 Situation

Wie eingangs beschrieben, sind durch das Gestaltungsplanverfahren im neuen Recht die Anforderungen an die Gebäudestandards erhöht. Die Bestimmungen dürften zu leicht höheren Kosten führen. Allerdings sind durch die hochwertigere Bauweise auch höhere Erträge erzielbar.

Im Unterschied zu den Annahmen in der Mehrwertermittlung haben wir die Bewertungsannahme sowohl bei Eigentums- wie auch bei den Mietwohnungen in Bezug auf den Ausbaustandard wie folgt angepasst:

- Ausbaustandard ursprünglich: üblich/durchschnittlich (3.0 von 5.0);
- Ausbaustandard neu: leicht überdurchschnittlich (3.25 von 5.0).

In Bezug auf Vermietbarkeit, Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen, laufende Kosten, Sicherheitsmargen und Diskontierung bleiben die Bewertungseinstellungen unverändert.

3.2 Werteffekte

3.2.1 Veränderte Erstellungskosten

Nachfolgend finden sich die Auswirkungen der Anpassung des Ausbaustandards auf die Erstellungskosten.

Tabelle 7 Auswirkungen auf die Erstellungskosten

Ausbaustandard		3.00		3.25
Kostenkennwert BKP 2				
Eigentumswohnungen	CHF/m ² NF	4'600	+6.5%	4'900
Mietwohnungen	CHF/m ² NF	4'450	+5.6%	4'700
Büro / Verkauf	CHF/m ² NF	3'400	+4.4%	3'550
Erstellungskosten BKP 1-9				
	CHF	20'737'530	+5.6%	21'899'460

Quelle: IMBAS, FPRE.

Die Zusatzkosten als Folge des erhöhten Ausbaustandards belaufen sich auf CHF 1'160'000 bzw. auf rund 5.6%.

3.2.2 Veränderte Erträge

Nachfolgend finden sich die Auswirkungen der Anpassung des Ausbaustandards auf die Erträge.

Tabelle 8 Auswirkungen auf die Erträge

Ausbaustandard		3.00		3.25
Verkaufserlös	CHF/m ² NF	13'591	+1.3%	13'768
Mietertrag Wohnen	CHF/m ² a NF	282	+1.4%	286
Mietertrag Büro/Verkauf	CHF/m ² a NF	230	+2.2%	235
Verkaufserlös total				
	CHF	11'960'000	+1.3%	12'116'000
Mietertrag total				
	CHF/a	931'972	+1.6%	947'180

Quelle: IMBAS, FPRE.

Die Zusatzerträge als Folge des erhöhten Ausbaustandards belaufen sich auf CHF 15'000, die Zusatzerlöse auf CHF 156'000.

Die Zusatzkosten durch die Erhöhung des Standards können durch die zusätzlichen Erträge nicht kompensiert werden. Immobilienökonomisch ist die Erhöhung des Standards damit nicht sinnvoll. Weil höhere Standards im Gestaltungsplan aber vorgeschrieben sind, reduziert sich durch die höheren Kosten der Wert im neuen Recht.

Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Projektwerte, ohne und mit erfolgten Anpassungen des Ausbaustandards.

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Neues Recht erhöhter Standard
Roher Projektwert	CHF	15'177'000	17'343'000	16'651'000
Sicherheitsmarge	CHF	2'914'000	3'243'000	3'114'000
Projektwert	CHF	12'263'000	14'100'000	13'537'000
Delta erhöhter Standard				-563'000

Quelle: IMBAS, FPRE.

Durch die Erhöhung des Standards reduziert sich der Projektwert im neuen Recht um CHF 563'000

3.3 Auswirkungen auf den Mehrwert

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung durch die Erhöhung des Ausbaustandards auf den Wert im neuen Recht und auf den Mehrwert.

		Aktuelles Recht	Neues Recht	Mehrwert
Projektwerte	CHF	CHF	CHF	CHF
ohne Anpassungen		12'263'000	14'100'000	1'837'000
mit Anpassungen		12'263'000	13'537'000	1'274'000
Delta Anpassungen				-563'000

Quelle: IMBAS, FPRE.

Durch die leichte Erhöhung des Ausbaustandards und der damit verbundenen Erhöhung der Erstellungskosten reduziert sich der Projektwert im neuen Recht um CHF 563'000 auf CHF 13'537'000. Dadurch reduziert sich auch der Mehrwert um CHF 563'000 auf CHF 1'274'000.

Impressum

Projekt

30432

Auftraggeber

Stadt Dietikon

Stadtplanungsamt

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

Kontakte

Marlen Patt

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

Verantwortlicher Partner

Martin Bühler

Projektleitung

Samuel Giezendanner

Bearbeitung

Martin Bühler

Samuel Giezendanner

Zeitraum

September - November 2022

Ergänzung August - September 2023