

Projekt 30380

Gewässeruferwege Kanton Zürich

Effekt auf Immobilienwerte

Bericht vom 9. November 2022



**FP
RE**

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Glossar (I)

Barwert

Der Barwert entspricht dem heutigen Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter der Annahme einer bestimmten Verzinsung bzw. Diskontierung (z.B. Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht.

DCF (Discounted Cash-Flow)

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

Diskontierung

Zur Ermittlung des Barwertes einer Zahlung (Cashflow) wird diese mit einem laufzeit- und risikogerechten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später die Zahlung fällig wird.

Diskontierungsmodell

Auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontierungssatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings von Fahrländer Partner basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell von Fahrländer Partner ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe.

Glossar (II)

Gemeindecheck

Der Gemeindecheck von FPRE stellt umfassendes statistisches Material für jeden Standort in der Schweiz bereit. Die Gemeindechecks bieten umfassende gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zur Verfügung.

Hedonische Modelle

Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen zur Ermittlung der Netto-Marktmieten von Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Die Modelle liegen für Mietwohnungen in praktisch allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz vor, diejenigen für Büro- und Verkaufsmieten in den grösseren Orten mit einem entsprechenden Markt. Die analytisch-statistischen Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren jeweils auf gut beschriebenen Mietabschlüssen.

Highest-and-best-use-Ansatz (HIBU)

Da eine sogenannte Freihandtransaktion simuliert wird, erfolgt die Bewertung nach «highest-and-best-use». Dabei ist nicht allein der Fortführungswert auf Basis des Bestands zu berücksichtigen. Es besteht ebenfalls eine Zahlungsbereitschaft für nicht genutzte – baurechtlich gegebene – Potentiale einer Liegenschaft. Dabei müssen diese physisch realisierbar und finanziell durchführbar sein. Weiter muss der Nutzermarkt berücksichtigt werden. Auch bei alternativen Betrachtungen der Nutzung, z.B. Wohneigentum vs. Miete, gilt nach dem Prinzip des «highest and best use» der höchste Variantenwert als massgebender Marktwert.

Aufgrund des indikativen Charakters der Einschätzung und nur begrenzt verfügbaren Informationen werden gewisse grundstückspezifische und ggf. wertrelevanten Aspekte, welche nach dem highest-and-best-use Prinzip zu berücksichtigen wären, nicht berücksichtigt.

Glossar (III)

IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem)

Hedonische Bewertungsmodelle für Wohneigentum, Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen sowie Umgebungsanalyse, DCF-Modell.

Liebhaberwert

Bei fast allen betroffenen Parzellen handelt es sich um ein «rares Gut». Daher kann wahrscheinlich in vielen Fällen ein sog. Liebhaberwert erzielt werden. Nach dem Swiss Valuation Standard wird der Liebhaberwert wie folgt definiert:

«Ein Liebhaberwert beinhaltet neben wirtschaftlichen Beweggründen zusätzlich subjektive Aspekte, welcher die Einzelne individuell höher bewertet als die Mehrheit der Marktteilnehmer. (...) Meistens ist der Wert rechnerisch nicht erfassbar und somit weitgehend Ermessungssache».

Da der Liebhaberwert meistens etwas zufällig ist, wird er nicht bei der Einschätzung berücksichtigt.

Makro-Lagerating

Das Rating erlaubt die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert. Die Ratings weist Fahrländer Partner für zwei Zeitpunkte aus. Das aktuelle Rating zeigt das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen vergleichbaren Standorten auf. Das prospektive Rating zeigt die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht auf. Das Makro-Lagerating steht für Mietwohnungen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Industrie zur Verfügung.

Glossar (IV)

Mikro-Lagerating

Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25 x 25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit / Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Marktwert

Es kommen die Grundsätze der Wertermittlung gemäss Swiss Valuation Standard (SVS) zur Anwendung.

Gemäss Swiss Valuation Standard ist der Marktwert wie folgt definiert:

«Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiteten Erwerber, nach angemessenen Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

FPRE-Orte (ObjOrte)

Die FPRE-Orte bilden die kleinste Einheit, die analysiert wird. Mit der Unterteilung in einzelne Siedlungsgebiete werden auch Detail-Elemente von bspw. einem Stadtquartier nicht vernachlässigt. Einzelne Siedlungsgebiete werden also einem der 5'430 FPRE-Ort zugewiesen

Glossar (V)

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft

Das Prospektivmodell von FPRE bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach Nutzungen und Branchen, als auch nach Flächenqualität, Grösse oder Ausbaustandard differenziert. Das Prospektivmodell erlaubt Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2035.

Residual- und Projektwert

Mittels der Zeitachse der Projektumsetzung, der geschätzten Erträge und Erstellungskosten sowie den DCF-Einstellungen wird der Residual- und Projektwert ermittelt. Beispiel: Marktwert der Liegenschaft per Heute, Bewertungsstichtag, Baubeginn, Fertigstellung.

Roher Marktwert

Im Falle von Projektbewertungen berücksichtigt FPRE für die Ermittlung von Marktwerten eine Sicherheitsmarge, welche die Risiken für die Entwicklung, Projektierung und Realisierung des Projekts berücksichtigt. Vor Abzug dieser Sicherheitsmarge verwendet FPRE den Begriff «Roher Marktwert». Mit anderen Worten: Roher Marktwert abzüglich der Sicherheitsmarge ergibt den Marktwert per Bewertungsstichtag.

Sicherheitsmargen

Bei der Ermittlung von Land- bzw. Projektwerten berücksichtigt FPRE planungsbedingte Risiken. Mit einer Sicherheitsmarge wird der ermittelte Wert reduziert, um die Unsicherheiten der Projektierung und eines Bewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

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

Abkürzungsverzeichnis

aGF	Anrechenbare Geschossfläche	K	Kernzone
AZ	Ausnützungsziffer	MFH	Mehrfamilienhaus
BFS	Bundesamt für Statistik	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MS	Mobilité Spatiale
BKP	Baukostenplan	MWG	Mietwohnung
BMZ	Baumassenziffer	NF	Nutzfläche
BZO	Bau- und Zonenordnung	NNF	Nebennutzfläche
EFH	Einfamilienhaus	öV	öffentlicher Verkehr
EWG	Eigentumswohnung	SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung	W	Wohnzone
GB	Grundbuch	WG	Mischzone
GF(o)	Geschossfläche (oberirdisch)		
GGF	Gebäudegrundfläche		
GSF	Grundstückfläche		
GV	Gebäudevolumen		
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	9
2. Deskriptive Analyse	18
3. Grundlagen für die Wertermittlung	22
4. Methodischer Ansatz	53
5. Beispielssammlung	61
6. Ergebnisse	66
7. Vorbehalte	73

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die parlamentarische Initiative Erni (KR-Nr. 196/2019) fordert, dass bei § 28 StrG, Buchstabe b die Absätze 2 und 3 gestrichen werden.

Strassengesetz (Auszug)

Gemäss §28 b. Absatz 2 und 3 StrG müssen sich die Standortgemeinden mit einem Fünftel an den Kosten von Wegabschnitten, die im oder angrenzend an das Siedlungsgebiet verlaufen, beteiligen, sofern der Wegabschnitt:

«In unmittelbarer Nähe des Ufers verläuft oder die Erschliessung öffentlicher Betriebe und Anlagen am Gewässer verbessert und einen hohen Erholungswert aufweist.»

Im Kanton Zürich sind bis auf den Zürichseeweg und den «Fil Bleu Glatt» alle Gewässeruferwege umgesetzt. Für den «Fil Bleu Glatt» liegt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bereits eine Kostenberechnung vor. Für die pendenten Abschnitte des Zürichseewegs sind die Kosten noch nicht bekannt.

Ein zukünftiger Zürichseeweg würde (gem. Generelles Vorprojekt 2009) eine Länge von knapp 51 Kilometern aufweisen. Rund 65% bzw. 33 Kilometer sind heute bereits realisiert. Rund 35% bzw. 18 Kilometer müssten noch zusätzlich realisiert werden. Davon würden rund 8 Kilometer entlang von Strassen geführt, rund ein Kilometer würde seeseitig auf Stegen realisiert. Es verbleiben somit rund 9 Kilometer, welche grösstenteils über Privatgrundstücken geführt würden.

1.3 Zielsetzungen

Die Zielsetzung der Studie ist es, neben der Ermittlung der Landerwerbskosten insbesondere die Minderwerte zu ermitteln, welche durch die Umsetzung des Zürichseewegs auf den betroffenen Grundstücken entstehen können und für welche der Kanton Zürich mit Entschädigungsforderungen konfrontiert sein könnte.

Bedeutend sind somit folgende Wertkomponenten:

- Landerwerb für einen 2.50 Meter breiten Wegstreifen: Bei einer Weglänge von rund 10 Kilometern entspricht dies rund 25'000 m² GSF, welche durch den Kanton Zürich erworben werden müssten.
- Wertminderung der Grundstücke: Die Einschränkung des direkten Seezugangs für die betroffenen Grundeigentümer führt zu Nutzungsbeeinträchtigungen (Aussicht, Lärm, Sicherheit, etc.) wie auch zu einem generellen Imageverlust für die Grundstücke. Dies führt zu reduzierten Immobilienwerten.
- Bauliche Anpassungen: Zur Realisierung des Zürichseewegs werden an diversen Bauten und Anlagen Rückbauten notwendig, welche Kosten für den Teilabbruch und ggf. Wiederherstellung bedeuten.

Der zweite Faktor dürfte im Regelfall aufgrund der grossen Bedeutung des direkten Seezugangs (Seeanstoss als «seltenes Gut») für die Wertbemessung bedeutender sein als der reine Verlust von Landflächen.

Mit anderen Worten: Die landabtretenden Parteien werden daher die Wertminderungseffekte der Grundstücke auf den Landwert der abzutretenden Fläche aufrechnen, was die Abtretungsflächen somit verteuert.

1.4 Auftrag

FPRE wurde beauftragt folgende Frage zu beantworten:

- Welches sind die Kostenfolgen (exkl. Erstellungskosten Uferweg) für den Kanton Zürich bei Annahme der parlamentarische Initiative Erni?

Hierbei kommen folgende Rahmenbedingungen zur Anwendung:

- Planerische Grundlage ist die Wegführung gem. dem generellen Projekt (vgl. Folie 1.2). Die angenommene Wegbreite beträgt durchgehend 2.5 Meter. Varianten werden nicht berücksichtigt.
- Grundlage für die Analyse der Werteffekte bilden die in den Zielsetzungen (vgl. Folie 1.3) genannten Wertkomponenten, welche - aus Transparenzgründen - einzeln ausgewiesen werden.
- Die Darstellung erfolgt auf Ebene der einzelnen Gemeinden bzw. pro Zonentyp. Die Werteffekte auf einzelne Grundstücke werden nicht ausgewiesen.
- Die Kostengenauigkeit hat +/- 30% zu betragen.

Zumal in rechtlicher Hinsicht grosse Unsicherheiten mit der Realisierung eines Gewässeruferwegs vorhanden sind, wie z.B. Umgang mit Konzessionsland, sollen der Einfluss der möglichen Wertmindernden Faktoren im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse aufgezeigt werden.

Für die baurechtlichen Abklärungen zog FPRE Schmid Sutter Rechtsanwälte aus Dübendorf bei. Die gewonnen Erkenntnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

1.5 Datenstand, Bearbeitungszeitraum und Stichtag

Datenstand

Die Daten (entsprechen dem zuletzt verfügbaren Stand. Die von FPRE verwendeten Modelle haben - wo nicht anders vermerkt - den Stand 3. Quartal 2022 (30. Juni 2022).

Bearbeitungszeitraum

Die Studie wurde zwischen dem 16. August 2022 (Startsitzung) und dem 1. November 2022 (Abgabe Schlussbericht) erarbeitet.

Besichtigung

Am 4. Oktober 2022 führte FPRE eine seeseitige Besichtigung durch.

Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der 4. Oktober 2022 festgesetzt. Alle Schätzwerte besitzen somit ihre Gültigkeit zu diesem Stichtag.

1.6 Planungsgrundlagen

FPRE stehen für die Studie folgende Planungsgrundlagen zur Verfügung:

- Dokumentation «Generelles Projekt - Zürichseeweg Rechtes Seeufer» vom 15. Dezember 2000 mit Änderungen vom 16. November 2009.
- Dokumentation «Generelles Projekt - Zürichseeweg Linkes Seeufer» vom 16. November 2009.
- Liste der Grundstücke mit Angaben zur Länge und Art des Gewässeruferwegs.

1.7 Daten

FPRE stehen ergänzend folgende, für die Wertermittlung relevanten, Unterlagen zur Verfügung:

- Daten IMBAS
- Daten amtl. Vermessung
- Liste der betroffenen Grundstücke mit Eigentübertyp
- Liste der betroffenen Grundstücke mit Bauzonen
- Handänderungsstatistik
- Transaktionsdaten (Datenbank FPRE)
- Gebäudeversicherung (angefragt, aber zum Zeitpunkt Abgabe «Schlussbericht» nicht erhalten)
- Daten aus dem Seebautenkataster (Landanlage mit Uferwegservitut, mit der Ausprägung: ja/nein)

1.8 Aufbau des Berichts

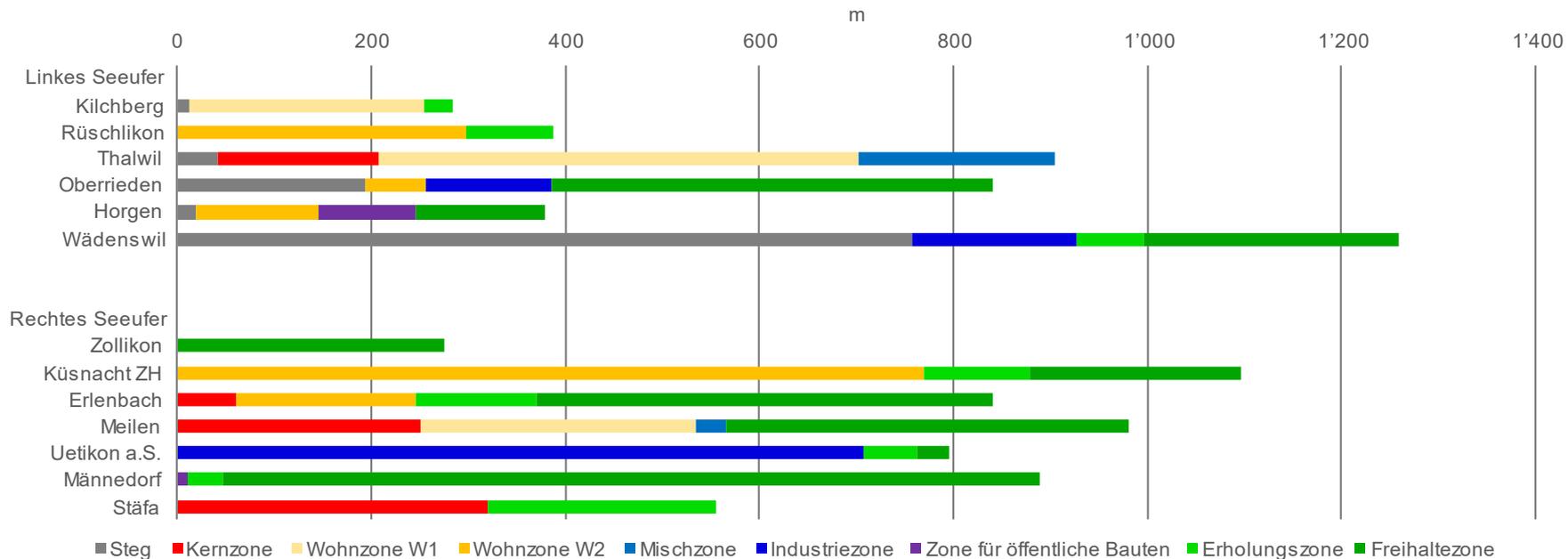
Der Bericht ist wie folgt aufgebaut:

- In **Kapitel 2** wird der Gewässeruferweg einer deskriptiven Analyse unterzogen und Aussagen zu bestimmten Merkmalen pro Gemeinde gemacht.
- In **Kapitel 3** werden die Grundlagen der Wertermittlung dargestellt und Aussagen zu den aktuellen Landwerten pro Gemeinde bzw. Marktwerte von bestimmten Objektkategorien (EFH, EWG, MWG, Geschäft) gemacht.
- In **Kapitel 4** wird der methodische Ansatz von FPRE für die Bemessung der einzelnen Wertkomponenten aufgezeigt.
- In **Kapitel 5** sollen einzelne Beispiele die Logik und Ausprägung der Wertkomponenten aufzeigen. Die Beispiele sind schematisch zu verstehen, fügen sich jedoch in das konkrete Preisniveau der genannten Gemeinden ein. Sie sind damit wesentlich für das Verständnis des Gesamtmodells.
- In **Kapitel 6** sind die Ergebnisse dargestellt. Dabei werden pro Gemeinde die einzelnen Wertkomponenten ausgewiesen.
- In **Kapitel 7** soll abschliessend auf die Unsicherheiten des Modells hingewiesen.

2 Deskriptive Analyse

2.1 Weglänge pro Gemeinde

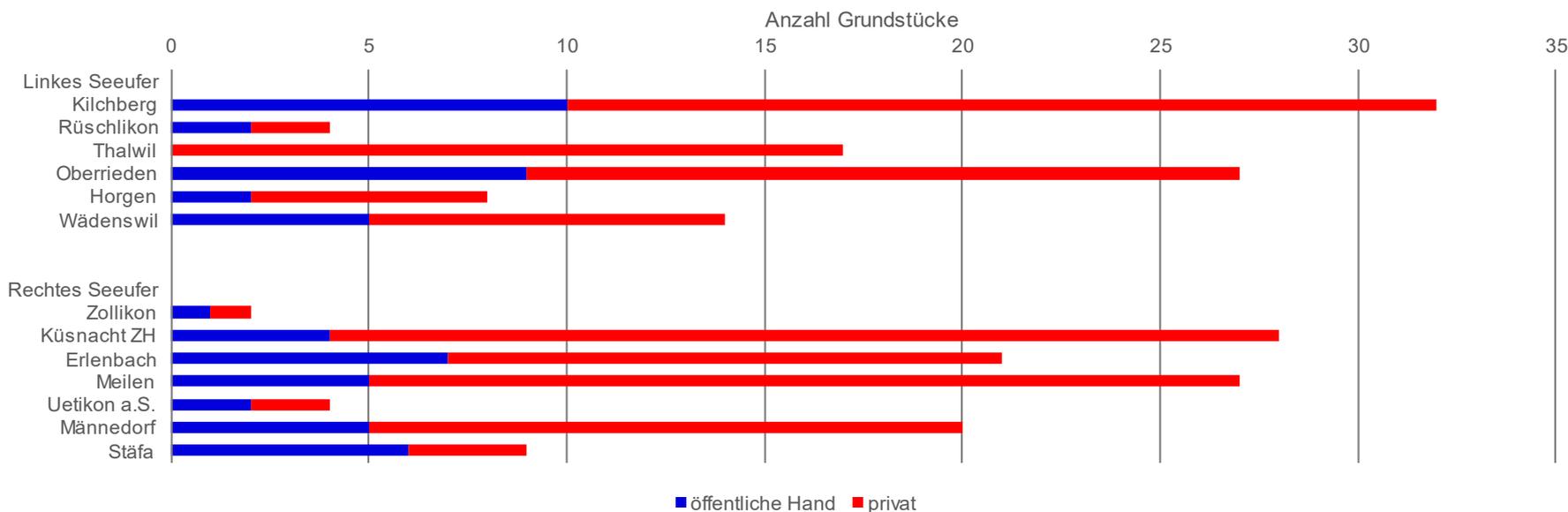
Die analysierte Weglänge beträgt 9'147 Meter. Differenziert nach Gemeinde und Bauzone (Lage Gewässeruferweg) ergibt sich folgendes Bild:



Quelle: Eichenberger AG Bauingenieure und Planer, Darstellung FPRE.

2.2 Eigentümerschaften pro Gemeinde

Betroffen sind Grundstücke von privaten Eigentümern (73%) und der öffentlichen Hand (27%). Gegliedert nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

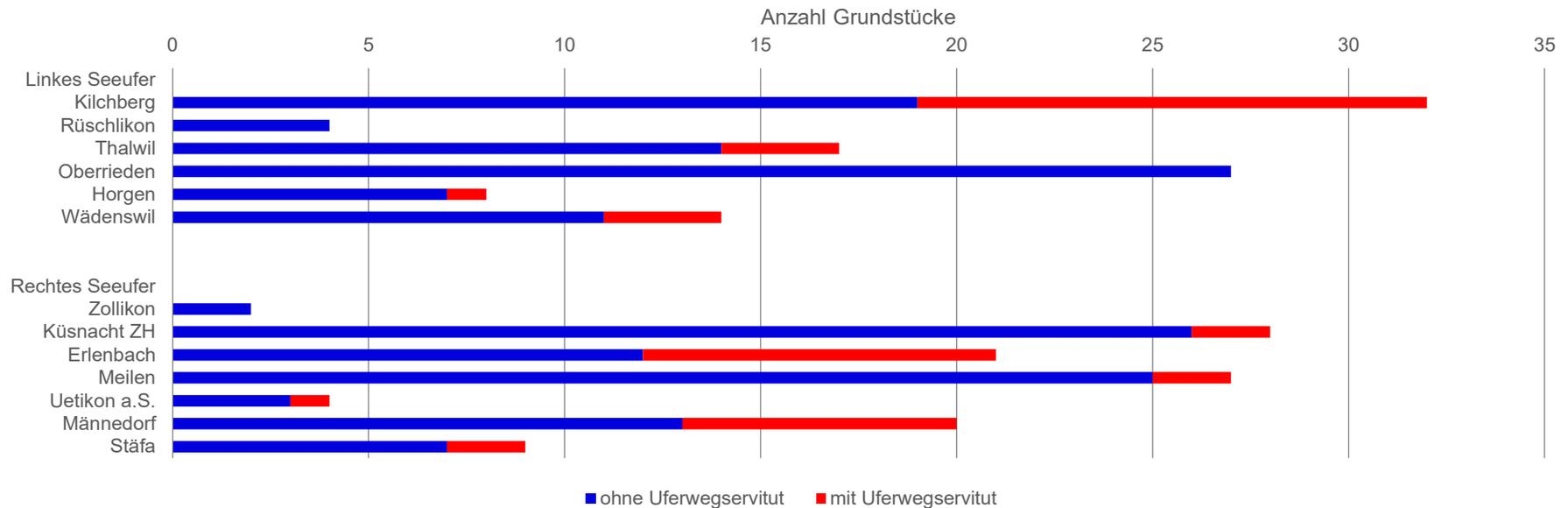


Anmerkung: Die Mehrzahl der untersuchten Grundstücke sind vom Zürichseeweg direkt tangiert, d.h. Weg verläuft auf dem Grundstück oder auf einem Steg vor dem Grundstück. Einige wenige Grundstücke sind nur indirekt, als Teil einer grösseren Liegenschaft, betroffen (kein Uferweg auf dem Grundstück).

Quelle: Datengrundlage Kanton Zürich, Darstellung FPRE.

2.3 Landanlagekonzessionen pro Gemeinde

Im Rahmen dieser Studie konnte das Grundbuch nicht eingesehen werden. Bekannt ist lediglich bei jedem Grundstück, ob es sich um eine Landanlage mit einem Uferwegservitut handelt (Quelle: Seebautenkataster, GIS Kt. Zürich). Dies ist bei 20% aller Grundstücke der Fall. Differenziert nach Gemeinde ergibt sich folgendes Bild:



Quelle: Eichenberger AG Bauingenieure und Planer, Darstellung FPRE.

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Wertkategorien

Für jede Liegenschaft werden folgende Werte ermittelt:

- Landwert des unbebauten Grundstücks (pro Zone) als Basis für die Berechnung der Landerwerbskosten (Abschnitt 3.2).
- Im Falle der Überbaubarkeit bzw. bei Bebauung: Wert der bebauten Liegenschaft (Neubau, HIBU) (Abschnitt 3.3).

3.2 Landwerte

3.2.1 Methodik

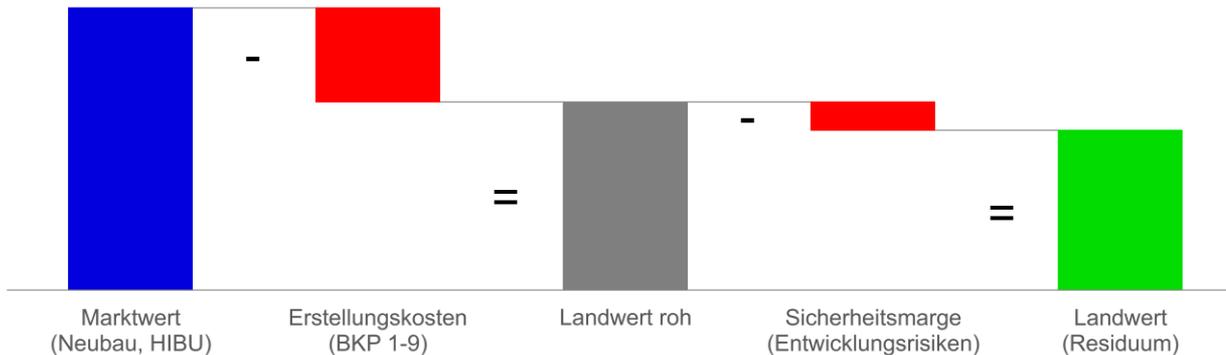
Die Ermittlung der Landwerte ist für die Einschätzung der Landerwerbskosten relevant. Massgebend sind dabei die zu erwerbenden Grundstücksteile, d.h. im Fall von Grundstücken, welche innerhalb mehrerer Zonen liegen, die jeweiligen m² pro Zonentyp.

Bei der Einschätzung der Landwerte wird dabei zwischen den folgenden Fällen unterschieden:

1. Grundstücksteile in einer Bauzone innerhalb des bebaubaren Bereichs, welcher durch die Baulinien und Abstandsvorschriften definiert ist:
 - > Entschädigung zu vollem Marktwert.
2. Grundstücksteile in einer Bauzone ausserhalb des bebaubaren Bereichs:
 - > Vorgartenland, Entschädigung zu einem reduzierten Landwert.
3. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone:
 - > Landwert abhängig von der effektiven Nutzung der Parzelle.

3.2.2 Landwerte von Grundstücken in der Bauzone

Die Berechnung der Landwerte für Grundstücksteile innerhalb der Bauzone erfolgt mittels statischer Residualwertmethode. Der Grundsatz der Berechnung ist auf der nachfolgenden Grafik dargestellt:



- Die Basis der Berechnungen bilden die Marktwerte der Liegenschaften per Fertigstellung (Neubau, HIBU).
- Vom Marktwert per Fertigstellung werden die nutzungs- und objektspezifischen Erstellungskosten subtrahiert. Die Differenz bezeichnet FPRE als Landwert roh.
- Anschliessend wird eine Sicherheitsmarge (bemessen als ein Prozentsatz des rohen Landwerts) abgezogen. In der Sicherheitsmarge berücksichtigt FPRE die Entwicklungsrisiken.

3.2.3 Marktwerte

Die Marktwerte per Fertigstellung werden in Abschnitt 3.3 besprochen.

3.2.4 Erstellungskosten: Objekteigenschaften

Die Einschätzungen zu den Erstellungskosten basieren auf folgenden Objekteigenschaften:

	Wohnen	Geschäft (Büro)	Produktion
Standard			
Energiestandard	erhöhter Standard	erhöhter Standard	erhöhter Standard
Standard Ausbau	sehr hoch	hoch	hoch
Standard technischen Anlagen	sehr hoch	hoch	hoch
Standard der Aussenanlagen	erhöht	durchschnittlich	durchschnittlich
Konstruktion / Komplexität			
Öffnungsflächenanteil der Aussenwand	sehr hoch (mehr als 65%)	sehr hoch (mehr als 65%)	hoch (mehr als 40%)
Art der äusseren Wandbekleidung	Systemfassade	Systemfassade	Systemfassade
Komplexität des Tragwerks	mittel	mittel	mittel
Realisierung			
GU-/ TU-Vergabe	nein	nein	nein
Erhöhter Aufwand der Objekt- bzw. Fachplanung	ja	ja	ja

Quelle: Einschätzung FPRE.

3.2.5 Erstellungskosten BKP 1-9 und Sicherheitsmarge

Die Ermittlung der Landwerte basiert auf folgenden Kostenkennwerten in CHF pro m² Nutzfläche (NF) und Sicherheitsmargen in % des rohen Landwerts:

	Erstellungskosten BKP 1-9	Sicherheitsmarge
	CHF/m ² NF	% Landwert roh
Einfamilienhaus	12'000	15%
Mehrfamilienhaus klein	9'700	15%
Mehrfamilienhaus gross	9'000	15%
Gebäude in Kernzone (20% Geschäft)	7'300	25%
Gebäude in Mischzone (20% Geschäft)	7'300	16%
Geschäftshaus	5'400	20%
Produktionsgebäude	4'400	20%
Bootshaus mit Wohnnutzung	6'000	20%
Bootshaus ohne Wohnnutzung	2'500	20%

Quelle: Einschätzung FPRE.

3.2.6 Residualwerte (Landwerte) - Einfamilienhäuser

In der nachstehenden Tabelle findet sich die Herleitung der Residualwerte (Landwerte) von Bauland für Einfamilienhäuser mit Seeanstoss pro Gemeinde. Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um Kennwerte in CHF pro m² Nutzfläche (NF) und nicht um Kennwerte in CHF pro m² Grundstücksfläche (GSF). Alle Werte sind gerundet.

Gemeinde	FPRE-Ort	Marktwert	Seeuferzuschlag	Marktwert	Erstellungskosten (BKP 1-9)	Landwert	Sicherheitsmarge % Landwert roh	Residualwert
		(ohne Seeuferzuschlag) CHF/m ² NF	*	(inkl. Seeuferzuschlag) CHF/m ² NF		roh CHF/m ² NF		(Landwert) CHF/m ² NF
Kilchberg	Kilchberg	54'100	13'400	67'500	12'000	55'500	15%	47'200
Rüschlikon	Rüschlikon	41'100	9'300	50'400	12'000	38'400	15%	32'600
Thalwil	Thalwil	32'800	6'600	39'400	12'000	27'400	15%	23'300
Oberrieden	Oberrieden	38'000	8'300	46'300	12'000	34'300	15%	29'200
Horgen	Horgen	36'200	7'700	43'900	12'000	31'900	15%	27'100
Wädenswil	Wädenswil (Au)	25'100	4'200	29'300	12'000	17'300	15%	14'700
	Wädenswil	28'600	5'300	33'900	12'000	21'900	15%	18'600
Zollikon	Zollikon	54'400	13'500	67'900	12'000	55'900	15%	47'500
Küsnacht ZH	Küsnacht ZH	45'700	10'700	56'400	12'000	44'400	15%	37'700
Erlenbach	Erlenbach	47'100	11'200	58'300	12'000	46'300	15%	39'400
	Erlenbach (Winkel)	34'000	7'000	41'000	12'000	29'000	15%	24'700
Meilen	Meilen (Feldmeilen)	32'800	6'600	39'400	12'000	27'400	15%	23'300
	Meilen	38'300	8'400	46'700	12'000	34'700	15%	29'500
Uetikon a.S.	Uetikon a.S.	30'500	5'900	36'400	12'000	24'400	15%	20'700
Männedorf	Männedorf	30'000	5'700	35'700	12'000	23'700	15%	20'100
	Stäfa (Mutzmalen)	24'100	3'900	28'000	12'000	16'000	15%	13'600
Stäfa	Stäfa	31'300	6'200	37'500	12'000	25'500	15%	21'700
	Stäfa (Kehlhof)	25'700	4'400	30'100	12'000	18'100	15%	15'400

* Seeuferzuschlag vgl. Folien 3.21-3.22.

Quelle: Einschätzung FPRE.

3.2.7 Residualwerte (Landwerte) - Eigentumswohnungen

In der nachstehenden Tabelle findet sich die Herleitung der Residualwerte (Landwerte) von Bauland für Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen mit Seeanstoss pro Gemeinde. Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um Kennwerte in CHF pro m² Nutzfläche (NF) und nicht um Kennwerte in CHF pro m² Grundstücksfläche (GSF). Alle Werte sind gerundet.

Gemeinde	Gemeinde	Marktwert (ohne Seeuferzuschlag) CHF/m ² NF	Seeuferzuschlag * CHF/m ² NF	Marktwert (inkl. Seeuferzuschlag) CHF/m ² NF	Erstellungskosten (BKP 1-9) CHF/m ² NF	Landwert roh CHF/m ² NF	Sicherheitsmarge % Landwert roh	Residualwert (Landwert) CHF/m ² NF
Kilchberg	Kilchberg	33'484	7'600	41'084	9'700	31'384	15%	26'700
Rüschlikon	Rüschlikon	34'241	7'800	42'041	9'700	32'341	15%	27'500
Thalwil	Thalwil	28'210	5'900	34'110	9'700	24'410	15%	20'700
Oberrieden	Oberrieden	26'169	5'200	31'369	9'700	21'669	15%	18'400
Horgen	Horgen	19'918	3'300	23'218	9'700	13'518	15%	11'500
Wädenswil	Wädenswil (Au)	18'146	2'700	20'846	9'700	11'146	15%	9'500
	Wädenswil	20'010	3'300	23'310	9'700	13'610	15%	11'600
Zollikon	Zollikon	36'300	8'500	44'800	9'700	35'100	15%	29'800
Küsnacht ZH	Küsnacht ZH	28'485	6'000	34'485	9'700	24'785	15%	21'100
Erlenbach	Erlenbach	31'365	6'900	38'265	9'700	28'565	15%	24'300
	Erlenbach (Winkel)	20'166	3'300	23'466	9'700	13'766	15%	11'700
Meilen	Meilen (Feldmeilen)	21'625	3'800	25'425	9'700	15'725	15%	13'400
	Meilen	27'744	5'800	33'544	9'700	23'844	15%	20'300
Uetikon a.S.	Uetikon a.S.	21'589	3'800	25'389	9'700	15'689	15%	13'300
Männedorf	Männedorf	20'729	3'500	24'229	9'700	14'529	15%	12'300
	Stäfa (Mutzmalen)	18'463	2'800	21'263	9'700	11'563	15%	9'800
	Stäfa	22'174	4'000	26'174	9'700	16'474	15%	14'000
	Stäfa (Kehlhof)	22'346	4'000	26'346	9'700	16'646	15%	14'100

* Seeuferzuschlag vgl. Folien 3.21-3.22.

Quelle: Einschätzung FPRE.

3.2.8 Residualwerte (Landwerte) - Geschäftsflächen

In der nachstehenden Tabelle findet sich die Herleitung der Residualwerte (Landwerte) von Bauland für Geschäftsliegenschaft mit Seeanstoss pro Gemeinde. Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um Kennwerte in CHF pro m² Nutzfläche (NF) und nicht um Kennwerte in CHF pro m² Grundstücksfläche (GSF). Alle Werte sind gerundet.

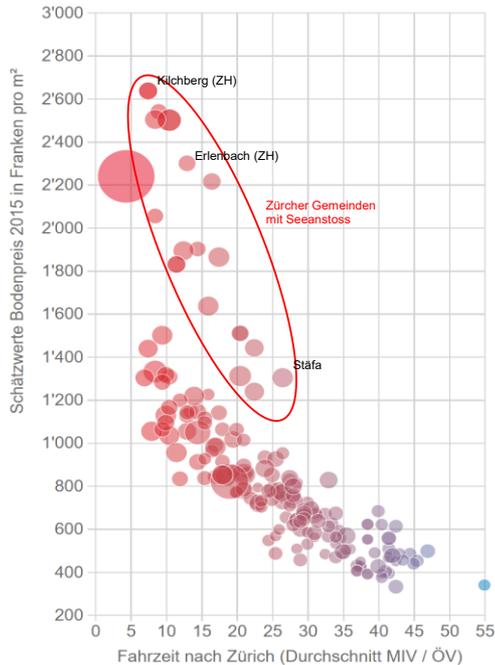
Gemeinde	FPRE-Ort	Bruttomiettertrag (Marktmiete) CHF/m ² NF	Leerstand % Marktmiete	Laufende Kosten (BK + UH + IS) % Marktmiete	Nettomiettertrag CHF/m ² NF	Kap.Satz (netto)	Marktwert (per Fertigstellung) CHF/m ² NF	Erstellungskosten (BKP 1-9) CHF/m ² NF	Landwert roh CHF/m ² NF	Sicherheitsmarge % LW roh	Residualwert (Landwert) CHF/m ² NF
Kilchberg	Kilchberg	535	5%	12%	444	4.05%	10'964	5'200	5'764	20%	4'600
Rüschlikon	Rüschlikon	450	5%	12%	374	4.60%	8'120	5'200	2'920	20%	2'300
Thalwil	Thalwil	400	5%	12%	332	4.40%	7'545	5'200	2'345	20%	1'900
Oberrieden	Oberrieden	415	5%	12%	344	5.00%	6'889	5'200	1'689	20%	1'400
Horgen	Horgen	350	5%	12%	291	3.40%	8'544	5'200	3'344	20%	2'700
Wädenswil	Wädenswil (Au)	510	5%	12%	423	4.25%	9'960	5'200	4'760	20%	3'800
	Wädenswil	505	5%	12%	419	4.20%	9'980	5'200	4'780	20%	3'800
Zollikon	Zollikon	515	5%	12%	427	4.75%	8'999	5'200	3'799	20%	3'000
Küsnacht ZH	Küsnacht ZH	530	5%	12%	440	3.90%	11'279	5'200	6'079	20%	4'900
Erlenbach	Erlenbach	440	5%	12%	365	4.65%	7'854	5'200	2'654	20%	2'100
	Erlenbach (Winkel)	410	5%	12%	340	4.90%	6'945	5'200	1'745	20%	1'400
Meilen	Meilen (Feldmeilen)	430	5%	12%	357	4.75%	7'514	5'200	2'314	20%	1'900
	Meilen	430	5%	12%	357	4.75%	7'514	5'200	2'314	20%	1'900
Uetikon a.S.	Uetikon a.S.	435	5%	12%	361	5.10%	7'079	5'200	1'879	20%	1'500
Männedorf	Männedorf	410	5%	12%	340	4.05%	8'402	5'200	3'202	20%	2'600
	Stäfa (Mutzmalen)	400	5%	12%	332	4.30%	7'721	5'200	2'521	20%	2'000
Stäfa	Stäfa	445	5%	12%	369	4.25%	8'691	5'200	3'491	20%	2'800
	Stäfa (Kehlhof)	435	5%	12%	361	4.75%	7'601	5'200	2'401	20%	1'900
Produktionsflächen							4'600	3'000	1'600	20%	1'300

BK - Betriebskosten, UH - Unterhaltskosten, IS - Instandsetzung.

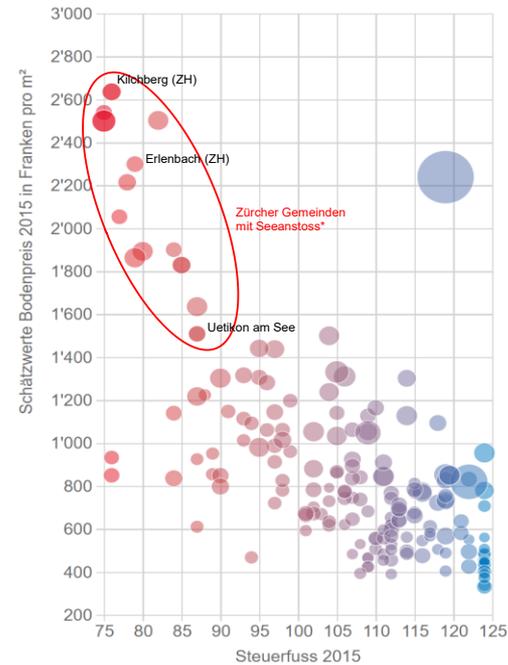
Quelle: Einschätzung FPRE.

3.2.9 Plausibilisierung: Vergleichsdaten Kanton Zürich

Fahrzeiten



Steuerfuss



Die Landwerte der Gemeinden mit Seeanstoss (Median) befinden sich auf einem klar höheren Niveau als in den restlichen Zürcher Gemeinden. Die Fahrzeiten nach Stadt Zürich und der Steuerfuss sind wesentliche Wertfaktoren.

* ohne Richterswil, Wädenswil, Männedorf und Stäfa.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

3.2.10 Plausibilisierung: Lageklassenmethode SIREA 2019/2020

Die relativen Landanteile von Bauland für Wohn- und Geschäftsliegenschaften sind wie folgt:

Lageklassentabelle Wohnen 2019/2020

Kanton Zürich		
	Reiche Gemeinden	39.5%
Nutzung		
	MFH mit EWG	5.0%
	EFH	7.0%
Image Ortschaft		
	Hervorragend	11.0%
Rel. Steuerbelastung*		
	Sehr gering	6.0%
Mikrolage		
	Beste Lage	7.0%

relativer Landanteil

Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen	68.5%
Einfamilienhaus	70.5%

* im Vergleich zum Kantonshauptort.

Lageklassentabelle Geschäft 2019/2020

Kanton Zürich		
	Reiche Gemeinden	43.0%
Nutzung		
	Büro	0.0%
	Verkauf	11.5%
Image Ortschaft		
	Hervorragend	17.5%
Dichte Bürobeschäftigte*		
	Leicht unterdurchschnittlich	-0.5%
Mikrolage		
	Gute Lage	4.0%

relativer Landanteil

Büroliegenschaft	64.0%
Verkaufsliegenschaft	75.5%

* Verhältnis zwischen vollzeitäquivalente Bürobeschäftigte und Anzahl Haushalte.

Die relativen Landanteile bewegen sich somit in den Gemeinden - je nach Nutzungsart - um die 70% (+/- 6%).

Quelle: SIREA, Einschätzung FPRE.

3.2.11 Vorgartenland

Beim Vorgartenland handelt es sich um Grundstücksteile, welche innerhalb der Bauzone, jedoch ausserhalb des bebaubaren Bereichs liegen.

Das Land hat hierbei einen geringeren Nutzen als dies bei «vollwertigem» Bauland der Fall ist. Im Regelfall beträgt die Wertreduktion rund ein Drittel. Gemäss Rechtsprechung der Gerichte dürfte der Abzug im Einzelfall jedoch bis zu 75% betragen.

In der vorliegenden Studie geht FPRE - dem Vorsichtsprinzip folgend - von einer Reduktion von 1/3 des vollen Baulandwerts aus.

3.2.12 Landwerte v. Grundstücken ausserhalb der Bauzone (I)

Bei den Grundstücken und/ oder Grundstücksteilen ausserhalb der Bauzone handelt es sich überwiegend um Flächen, welche entweder einer Freihalte- oder einer Erholungszone zugewiesen sind.

Grundstücke in Freihaltezone

- Grundstücke in Freihaltezonen können laut dem Gesetz nicht überbaut werden. Die Erstellung von Gebäuden, befestigten Strassen und/oder Wegen, Zäunen etc. ist untersagt.
- Die Analyse dieser Grundstücke hat jedoch gezeigt, dass viele davon bereits überbaut sind, z.B. mit einem Bootshaus, als Sportfläche oder sie landwirtschaftlich genutzt werden.

Grundstücke in Erholungszonen

- Auf den Grundstücken in einer Erholungszonen können Objekte, welche dem im BZO definierten Zweck dienen, erstellt werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen ausserhalb der Bauzone stützt sich FPRE deshalb auf die aktuelle, effektive Nutzung dieser Grundstücke.

3.2.13 Landwerte v. Grundstücken ausserhalb der Bauzone (II)

Im Fall von Grundstücken ausserhalb der Bauzone können folgende Nutzungen unterschieden werden:

1. Umschwung einer Wohnliegenschaft

- Der zu entschädigende Landwert bemisst sich als prozentueller Anteil des Landwerts des Grundstücksteils innerhalb der Bauzone (Annahme FPRE: 2-10%).
- Der Anteil ist dabei höher, je kleiner die Entfernung zum bebaubaren Grundstücksteil ist (Grund: abnehmender Nutzen mit steigender Entfernung). Richtung See rechnet FPRE mit dem maximalen Anteil von 10% unabhängig der Entfernung.

2. Privater Garten ohne Gebäude

- Fixpreis von CHF 200 pro m² Grundstücksfläche (Annahme).

3. Öffentlicher Park / Festplatz

- Fixpreis von CHF 10 pro m² Grundstücksfläche (analog Landwirtschaftsland, Annahme)

4. Sportnutzung (z.B. Tennisplatz oder Ruderclub) oder Badi;

- Fixpreis von CHF 200 pro m² Grundstücksfläche (Annahme)

5. Erschliessung

- Fixpreis von CHF 10 pro m² Grundstücksfläche (analog Landwirtschaftsland, Annahme)

6. Grundstücke mit einem Gebäude (z.B. Bootshaus, etc.)

- Bewertung analog Pos. 1 «Umschwung einer Wohnliegenschaft»

7. Spezialnutzungen (z.B. Lagerplatz)

- Fixpreis von CHF 200 pro m² Grundstücksfläche (Annahme)

3.2.14 Spezialfälle

Entwicklungsgebiete

Gemäss dem Generellen Projekt Zürichseeweg verläuft der noch zu erstellende Weg über zwei Industriegebiete, welche sich gegenwärtig in einem Transformationsprozess befinden:

1. Areal der ehemaligen Chemiefabrik in Uetikon am See («Chance Uetikon»)
2. Industriegebiet Giessen in Wädenswil («Peninsula»)

Gemäss Abklärungen der Auftraggeberin darf bei beiden Arealen davon ausgegangen werden, dass die Wegabschnitte Bestandteil der Gesamtplanungen waren. Aus diesem Grund werden für die beiden Areale keine Landerwerbskosten und auch keine Wertminderungen berechnet.

Kantonale Grundstücke

Bei den kantonseigenen Grundstücken werden nur Parzellen im Verwaltungsvermögen berücksichtigt. Es sind keine Parzellen des allgemeinen Finanzvermögens betroffen.

Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Der projektierte Zürichseeweg verläuft über vier Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten. Es handelt es sich um das Areal der Klärwerkanlage in Horgen (3 Parzellen) und ein Grundstück in Männedorf (aktuell Trockenliegeplätze). Die Grundstücke werden analog Produktions- bzw. Geschäftsflächen bewertet.

3.3 Marktwerte

3.3.1 Methodik bei Wohnnutzungen

Grundsatz

Für die Wertermittlung ist die maximale baurechtliche Ausnutzung der Grundstücke relevant (HIBU). Die Bestandesflächen werden nur im Fall von a. denkmalgeschützten Objekten sowie b. bei Bauten und Anlagen, welche ausserhalb der Bauzone bzw. ausserhalb des bebaubaren Bereichs realisiert wurden, berücksichtigt.

Wohnnutzungen

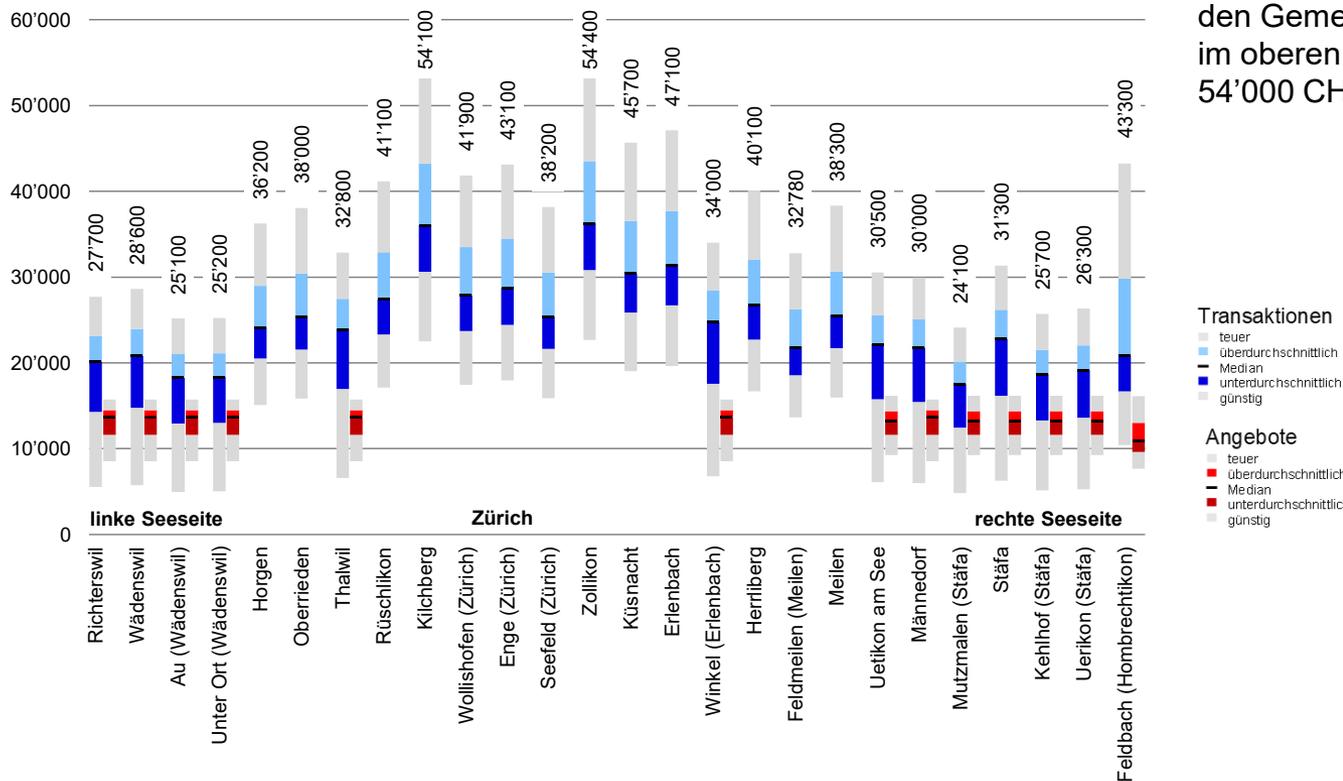
Die Ermittlung der Kennwerte (CHF/m² NF) im Fall von Wohnnutzungen erfolgt mittels Vergleichswertmethode.

Für Wohnnutzungen kann die Lage von Grundstücken mit einem Seeanstoss als «beste Lage» beurteilt werden. Dies obwohl andere Lagefaktoren wie z.B. ÖV-Anbindung, Strassenerschliessung und Lärmbelastung oft nur durchschnittlich sind.

Bei der Einschätzung der Marktwerte von Wohnflächen (Eigentum und Miete) geht FPRE deswegen von neuwertigen (Zustand: 5.0 auf einer Skala 1.0 bis 5.0) Luxusobjekten (Standard: 5.0 auf einer Skala von 1.0 bis 5.0) an besten Mikrolagen (Mikrolage: 5.0 auf einer Skala 1.0 bis 5.0) aus. Im Weiteren ist der Sonderfaktor «Seeanstoss» relevant (vgl. Folien 3.3.4-3.3.5).

3.3.2 Marktwerte von EFH (ohne Sonderfaktoren)

Verteilung der Marktwerte (CHF/m² NF, Neubau, 5-5.5 Zimmer)



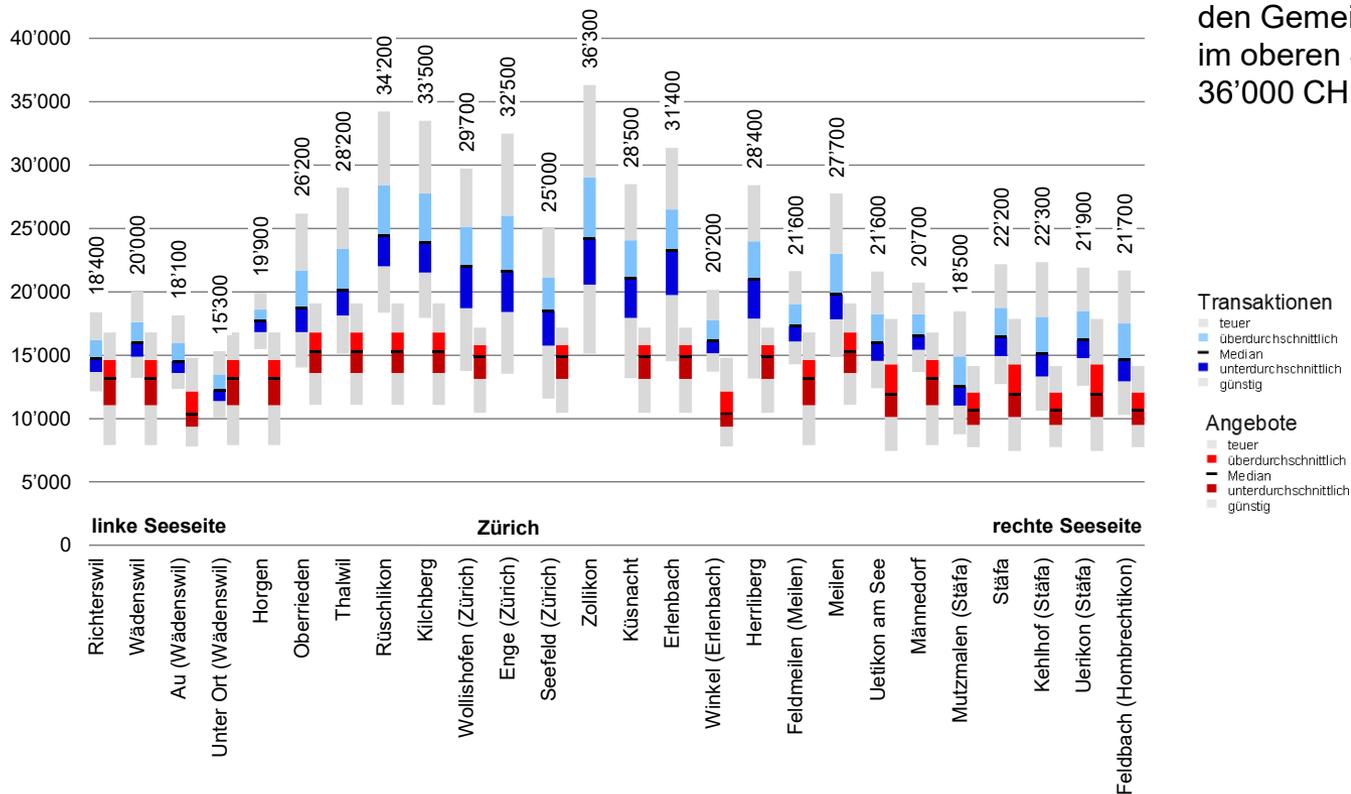
Gemäss den FPRE-Daten liegen die Top-Preise für Eigentumswohnungen in den Gemeinden rund um den Zürichsee im oberen Segment zwischen 24'000 und 54'000 CHF/m² NF.

Anmerkung: Für die Ortschaften Horgen, Oberrieden, Thalwil, Rüschlikon, Kilchberg, Wollishofen (Zürich), Enge (Zürich), Seefeld (Zürich), Zollikon, Küsnacht, Erlenbach, Herrliberg, Feldmeilen (Meilen) und Meilen sind keine Angebotsdaten verfügbar.

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

3.3.3 Marktwerte von EWG (ohne Sonderfaktoren)

Verteilung der Marktwerte (CHF/m² NF, Neubau, 4-4.5 Zimmer)



Gemäss den FPRE-Daten liegen die Top-Preise für Eigentumswohnungen in den Gemeinden rund um den Zürichsee im oberen Segment zwischen 18'000 und 36'000 CHF/m² NF.

Anmerkung: Die gestrichelten Linien repräsentieren den Median-Wert aller Gemeinden. Für die Ortschaften Enge (Zürich) und Zollikon sind keine Angebotsdaten verfügbar.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

3.3.4 Sonderfaktor: Seeanstoss (I)

Da der Seeanstoss als Sonderkriterium bei Beurteilung der Lagequalität gilt, hat FPRE basierend auf den Daten der Handänderungsstatistik des Kantons Zürich einen Seeanstosszuschlag gegenüber anderen Grundstücken an besten Lagen ermittelt:

- Berücksichtigt werden sämtliche Handänderungen (Freihandelstransaktionen) zwischen 2010 und 2022.
- Ziel der Analyse ist die Identifikation der qualitätsbereinigten Zuschläge für einen Seeanstoss.
- Methodik: Robustes multiples lineares Regressionsmodell.

Der «Seeanstoss-Zuschlag» gegenüber den Grundstücken innerhalb eines 150 Meter breiten Landstreifens entlang des Seeufers – bei sonst gleichen Eigenschaften aber ohne Seeanstoss – liegt gemäss diesen Analysen für unbebaute Grundstücke bei rund 37.5%.

Bei einem relativen Landanteil von 70% entspricht dies für bebaute Grundstücke – bei ansonsten gleichen Eigenschaften – einem Zuschlag von 26.25%.

3.3.5 Sonderfaktor: Seeanstoss (II)

Insgesamt liegen im Betrachtungszeitraum 2010-2022 im Abstand von höchstens 150 Metern vom Seeufer 74 verwendbare Freihandtransaktionen von unbebauten Grundstücken in der Bauzone vor. Davon weisen 11 Grundstücke Seeanstoss auf; sechs am rechten und fünf am linken Seeufer. An beiden Ufern sind sowohl stadtnahe als auch stadtferne Transaktionen sichtbar.

Die Datenlage ist insgesamt dürr, doch handelt es sich um eine Vollerhebung, die das statistische Amt des Kantons Zürich führt und zur Verfügung gestellt hat. Die Grundstücksdaten wurden durch FPRE mit einer Vielzahl von Eigenschaften zur Makro- und Mikrolage angereichert, so dass die Preise nicht nur durch die Standortkoordinate, sondern immobilienökonomisch relevante Eigenschaften der Standorte erklärt werden können.

Aufgrund der dünnen Datenlage mussten schliesslich sehr einfache Modelle evaluiert werden. Das beste evaluierte Modell ist wie folgt aufgebaut: Zielvariable ist der auf den Zeitpunkt 2022 indexierte bezahlte m²-Landpreis (logarithmiert). Dieser ist eine Funktion des generellen, logarithmierten Preisniveaus der Ortschaft, des Arcus-Sinus transformierten Wohnanteils sowie der Arcus-Sinus transformierten zulässigen Ausnutzung der Grundstücke (Maximum: 0.97). Aufgrund der Datenlage sowie der Eigenschaften konnten Informationen zur Mikrolage nicht explizit berücksichtigt werden. Insofern ist der geschätzte Zuschlag für den Seeanstoss ein Zuschlag auf die mittlere Mikrolage in diesem 150-Meter-Streifen entlang des Seeufers. Aufgrund der Logarithmustransformation entspricht der Koeffizient für den Zuschlag «Seeanstoss» einem approximativen Prozentsatz, d.h., je nach Preisniveau ist der CHF-Zuschlag grösser oder kleiner.

Gemäss unserer Einschätzung ist das statistische Modell insgesamt in seiner Güte nicht wirklich befriedigend, aber das, was aus den Daten herausgelesen werden kann. Dabei kommt der Umstand zu Gute, dass nicht absolute Landpreise geschätzt werden müssen, sondern ein Zuschlag aufgrund einer Eigenschaft, was einfacher ist.

Insgesamt erachten wir den Zuschlag vor dem Hintergrund der geführten Experteninterviews deshalb nicht nur als immobilienökonomisch plausibel, sondern auch als etwas statistisch belastbar.

3.3.6 Sonderfaktor: Bootshaus (I)

Auf insgesamt 56 der untersuchten Grundstücke ist ein Bootshaus oder ein grösseres, hochwertiges Nebengebäude vorhanden. Solche Objekte stellen eine zusätzliche Wertkomponente dar. Insbesondere da solche Objekte meist ausserhalb des bebaubaren Bereichs liegen, welcher durch Bau- und Abstandslinien definiert ist oder ganz ausserhalb einer Bauzone liegen. Im Weiteren handelt es sich bei vielen der Bootshäuser um charmante, denkmalgeschützte Objekte mit einem Wohnteil.

Je nach Situation kommt für ein Bootshaus eine andere Wertlogik zur Anwendung:

1. Alleinstehendes Bootshaus mit Wohnraum > Ferienobjekt, ähnlich wie ein Chalet > Bewertung als Wohnnutzung zu vollem Marktwert
2. Alleinstehendes Bootshaus ohne Wohnraum > Ertragswert eines gedeckten Bootsplatzes
3. Bootshaus mit Wohnnutzung als Teil einer Liegenschaft mit Hauptgebäude (z.B. Einfamilienhaus) > Zuschlag für eine zusätzliche Nutzfläche (Mehrfläche) der Liegenschaft > Bewertung Wohnen zum halben Marktwert
4. Bootshaus ohne Wohnnutzung als Teil einer Liegenschaft mit Hauptgebäude (z.B. Einfamilienhaus) > Zuschlag für eine zusätzliche Nutzfläche (Mehrfläche) der Liegenschaft > Ertragswert eines gedeckten Bootsplatzes

FPRE geht davon aus, dass eine Bestandsgarantie besteht. D.h. die bestehenden Bauten und Anlagen, welche ausserhalb der Bauzone oder des bebaubaren Bereichs liegen, dürfen erhalten bzw. angemessen unterhalten bleiben. Weiter wird angenommen, dass alle Bootshäuser legal sind (vgl. Rechtsprechung des BGE zur Verjährung von illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone).

3.3.7 Sonderfaktor: Bootshaus (II)

Bootshäuser mit Wohnnutzung

Die Ermittlung der Marktwerte von Bootshäusern mit Wohnnutzung erfolgt dito Ermittlung der Marktwerte (Neubau, HIBU) für Einfamilienhäuser. Als relevante Nutzfläche wird 75% der Gebäudegrundfläche angenommen.

Bootshäuser ohne Wohnnutzung

Aufgrund des indikativen Charakters der Wertermittlung wendet FPRE für die Bootshäuser ohne Wohnnutzung Pauschalen an:

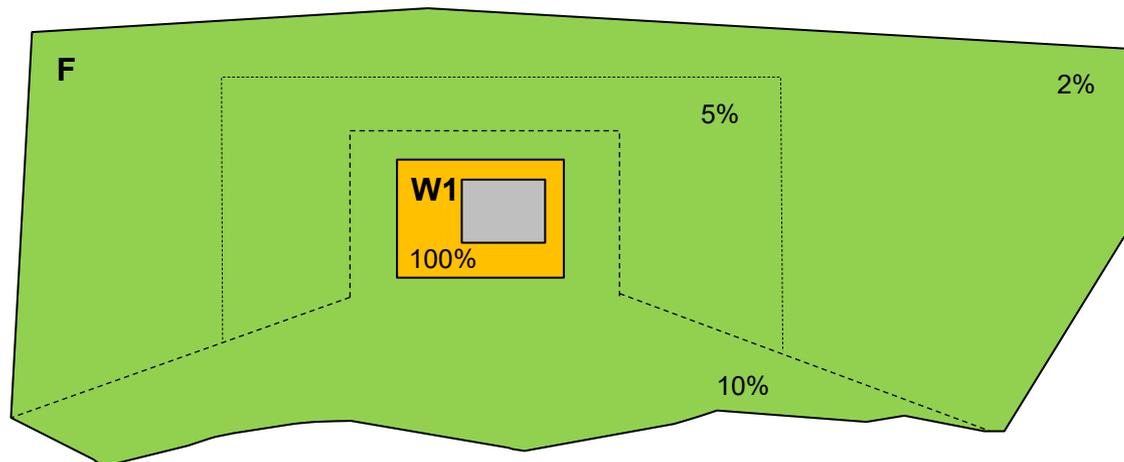
- Bootshaus «klein»	GGF bis 29 m ²	CHF 150'000
- Bootshaus «mittel»	GGF zwischen 30 und 69 m ²	CHF 300'000
- Bootshaus «gross»	GGF ab 70 m ²	CHF 600'000

3.3.8 Sonderfaktor: zusätzliches Land

Wenn eine Liegenschaft über einen überdurchschnittlichen grossen, nicht bebaubaren Umschwung verfügt (Annahme FPRE > 3'500m²), wird dieser als «zusätzliches Land» bezeichnet. Das Vorhandendsein eines grossen Umschwungs erhöht den Marktwert der Liegenschaft.

Der Wert dieses Landes liegt meist deutlich unter demjenigen des Baulands, jedoch höher als der Wert von Landwirtschaftsland. Mit der steigenden Entfernung bzw. steigender Fläche sinkt der Nutzwert eines m² und somit auch dessen Wert.

Je nach Grösse und Lage dürfte der Wert des zusätzlichen Landes nach Einschätzung von FPRE zwischen 2% und 10% des Baulandwerts zu liegen kommen. Richtung des Sees dürfte die Entfernung keine Rolle spielen. Die geschätzte Wert liegt in diesem Fall durchgehend bei 10% des Baulandwerts.



Quelle: Skizze Fahrländer Partner.

3.3.9 Methodik bei Geschäftsnutzungen

Grundsatz

Für die Wertermittlung ist die maximale baurechtliche Ausnutzung der Grundstücke relevant (HIBU). Die Bestandesflächen werden nur im Fall von a. denkmalgeschützten Objekten sowie b. bei Bauten und Anlagen, welche ausserhalb der Bauzone bzw. ausserhalb des bebaubaren Bereichs realisiert wurden, berücksichtigt.

Geschäftsnutzungen

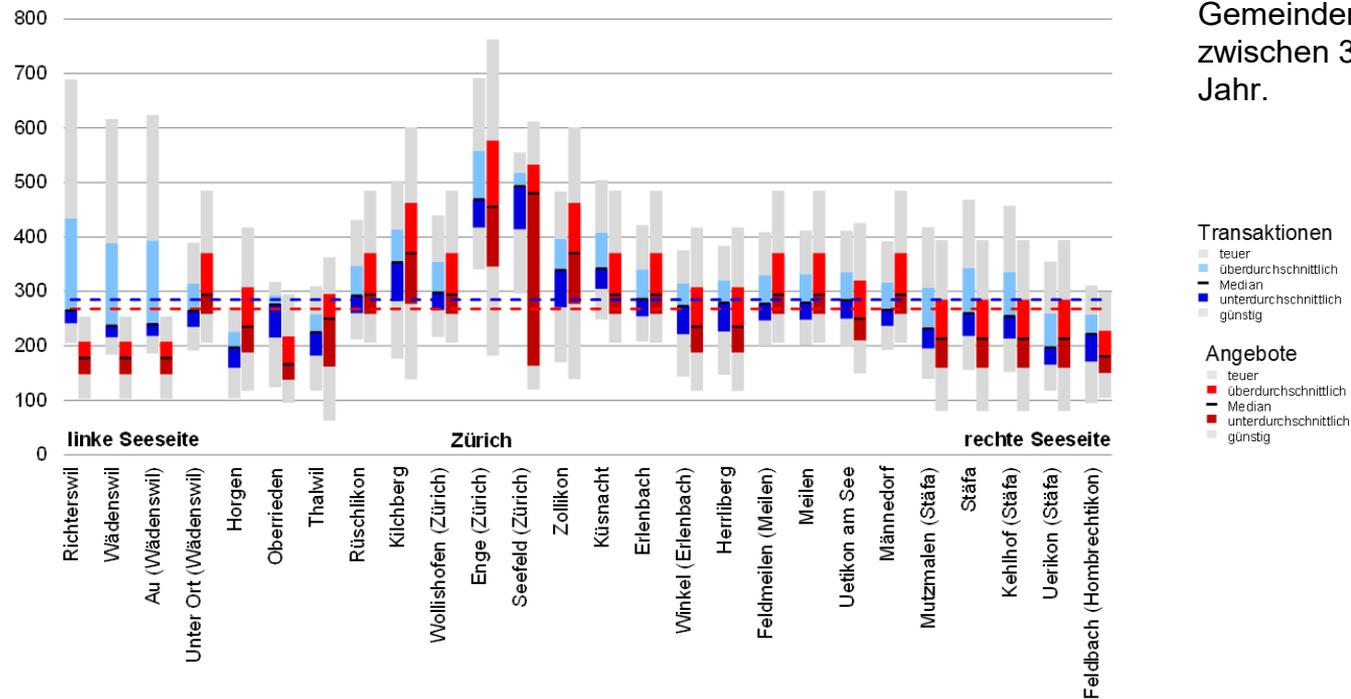
Die Ermittlung der Kennwerte (CHF/m² NF) im Fall von Geschäftsnutzungen erfolgte mittels statischer Ertragswertmethode (Netto-Kapitalisierung). Die Einschätzung der Marktmieten erfolgt dabei mittels der hedonischen Modelle von FPRE für Büro- und Verkaufsflächen. Die Einschätzung des Leerstands und der laufenden Kosten erfolgt auf Basis der branchenüblichen Kennwerte. Die Einschätzungen der Kapitalisierungssätze (netto, real) liegt dem Diskontierungsmodell von FPRE zugrunde.

Für die Geschäftsnutzungen ist ein Seeanstoss ein positiver Lagefaktor (Imagefaktor). Für die Standortattraktivität im Bereich der Geschäftsnutzungen spielen jedoch auch andere Faktoren wie ÖV- und MIV- Erschliessung, Passantenlage und Zentralität eine bedeutende Rolle. So ist beispielweise eine Büro- oder Verkaufsfläche im Ortszentrum an einem Bahnhof für viele Nachfrager mit hohen Besucherzahlen attraktiver als eine schlecht erschlossene Lage mit Seeanstoss.

Aus diesem Grund geht FPRE bei der Einschätzung der Marktmieten von Geschäftsflächen von einem neuwertigen (Zustand: 5.0 auf einer Skala von 1.0 bis 5.0) Objekt im gehobenen Standard (Standard: 4.0 auf einer Skala von 1.0 bis 5.0) an einer guten Mikrolage (Mikrolage: 4.0 auf einer Skala von 1.0 bis 5.0) aus.

3.3.10 Marktmieten von Geschäftsflächen

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²NF a netto)



Gemäss den FPRE-Daten liegen die Top-Marktmieten für Büroflächen in den Gemeinden rund um den Zürichsee zwischen 300 und 750 CHF/m² NF pro Jahr.

Quelle: Gemeindecheck Wohnen von FPRE, Datenstand 30. Juni 2022.

3.3.11 Diskontierungssätze

	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe
Richterswil	2.0%	4.0%	2.7%	3.9%
Wädenswil	2.0%	4.1%	2.5%	4.4%
Au (Wädenswil)	2.0%	4.2%	2.9%	4.4%
Unter Ort (Wädenswil)	2.0%	4.0%	2.8%	4.4%
Horgen	2.0%	3.3%	2.8%	3.9%
Oberrieden	2.4%	4.9%	3.8%	5.6%
Thalwil	1.9%	4.3%	2.7%	4.0%
Rüschlikon	2.1%	4.5%	3.0%	4.8%
Kilchberg	2.0%	4.0%	2.6%	3.7%
Wollishofen (Zürich)	1.8%	2.3%	2.5%	3.0%
Enge (Zürich)	1.8%	2.1%	2.2%	3.0%
Seefeld (Zürich)	1.8%	2.1%	2.2%	3.0%
Zollikon	1.9%	4.6%	2.4%	5.2%
Küsnacht	1.9%	3.8%	2.3%	4.7%
Erlenbach	2.2%	4.6%	2.6%	5.4%
Winkel (Erlenbach)	2.1%	4.8%	2.6%	5.4%
Herrliberg	2.1%	4.5%	2.6%	5.2%
Feldmeilen (Meilen)	1.9%	4.7%	2.4%	4.6%
Meilen	1.9%	4.6%	2.4%	4.6%
Uetikon am See	2.1%	5.0%	2.7%	5.2%
Männedorf	2.0%	4.0%	2.4%	4.1%
Mutzmalen (Stäfa)	2.0%	4.2%	2.4%	3.8%
Stäfa	1.9%	4.2%	2.5%	3.8%
Kehlhof (Stäfa)	1.9%	4.0%	2.4%	3.8%
Uerikon (Stäfa)	2.0%	4.2%	2.4%	3.8%
Feldbach (Hombrechtikon)	2.3%	4.6%	3.2%	5.1%

Die Diskontierungssätze an Top-Lagen gemäss dem Diskontierungsmodell von FPRE sind:

- Wohnen 1.8% - 2.4%
- Büro 2.1% - 5.0%
- Verkauf 2.2% - 3.8%
- Gewerbe 3.0% - 5.6%

Diskontierungssätze netto, real (Neubau, Wohnen: Mikrolage 5, Geschäft: Mikrolage 4.0)

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

3.3.12 Ertragswerte Geschäft

Gemeinde	Gemeinde	Bruttomietetrug (Marktmiete netto)	Leerstand	Laufende Kosten (BK + UH + IS)	Nettomietetrug	Kapitalisierungssatz (netto)	Marktwert (per Fertigstellung) (gerundet)
		CHF/m² NF	% Marktmiete	% Marktmiete	CHF/m² NF		CHF/m² NF
Geschäftshäuser							
Kilchberg	Kilchberg	535	5%	12%	444	4.05%	11'000
Rüschlikon	Rüschlikon	450	5%	12%	374	4.60%	8'100
Thalwil	Thalwil	400	5%	12%	332	4.40%	7'500
Oberrieden	Oberrieden	415	5%	12%	344	5.00%	6'900
Horgen	Horgen	350	5%	12%	291	3.40%	8'500
Wädenswil	Wädenswil (Au)	510	5%	12%	423	4.25%	10'000
	Wädenswil	505	5%	12%	419	4.20%	10'000
Zollikon	Zollikon	515	5%	12%	427	4.75%	9'000
Küsnacht ZH	Küsnacht ZH	530	5%	12%	440	3.90%	11'300
Erlenbach	Erlenbach	440	5%	12%	365	4.65%	7'900
	Erlenbach (Winkel)	410	5%	12%	340	4.90%	6'900
Meilen	Meilen (Feldmeilen)	430	5%	12%	357	4.75%	7'500
	Meilen	430	5%	12%	357	4.75%	7'500
Uetikon a.S.	Uetikon a.S.	435	5%	12%	361	5.10%	7'100
Männedorf	Männedorf	410	5%	12%	340	4.05%	8'400
Stäfa	Stäfa (Mutzmalen)	400	5%	12%	332	4.30%	7'700
	Stäfa	445	5%	12%	369	4.25%	8'700
	Stäfa (Kehlhof)	435	5%	12%	361	4.75%	7'600
Produktionsflächen							
Alle Gemeinden		250	8%	15%	193	4.20%	4'600

BK - Betriebskosten, UH - Unterhaltskosten, IS – Rückstellungen für Instandsetzung.

Quelle: Einschätzung FPRE.

3.3.13 Anteil Geschäftsnutzungen

Die Geschäftsflächen auf den Grundstücken mit einem Seeanstoss weisen im Vergleich zu den Wohnnutzungen einen deutlich geringeren Marktwert pro m² NF aus. Zwar ist im Fall eines Geschäftshauses das Verhältnis von Nutz- zu Geschossfläche in der Regel höher als im Fall eines Wohngebäudes, die Wertdifferenz kann damit jedoch nicht nivelliert, sondern bestenfalls leicht reduziert werden.

Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Anwendung des HIBU-Ansatzes wird der Anteil von Geschäftsflächen - wo zulässig - minimiert:

- In den Misch- und Kernzonen, wenn nicht anders geregelt, wird von einem Wohnanteil von 100% ausgegangen.
- In reinen Gewerbe- und Industriezonen werden ausschliesslich Geschäftsnutzungen berücksichtigt.

4 Methodischer Ansatz

4.1 Bewertungsmechanik

Pro Grundstück wurden folgende Wertkomponenten ermittelt:

1. Landerwerbskosten
2. Wertminderung der Liegenschaft
3. Kosten für bauliche Massnahmen

4.2 Landerwerbskosten

Landerwerbskosten = zu erwerbende Fläche x Landpreis in CHF/m² GSF

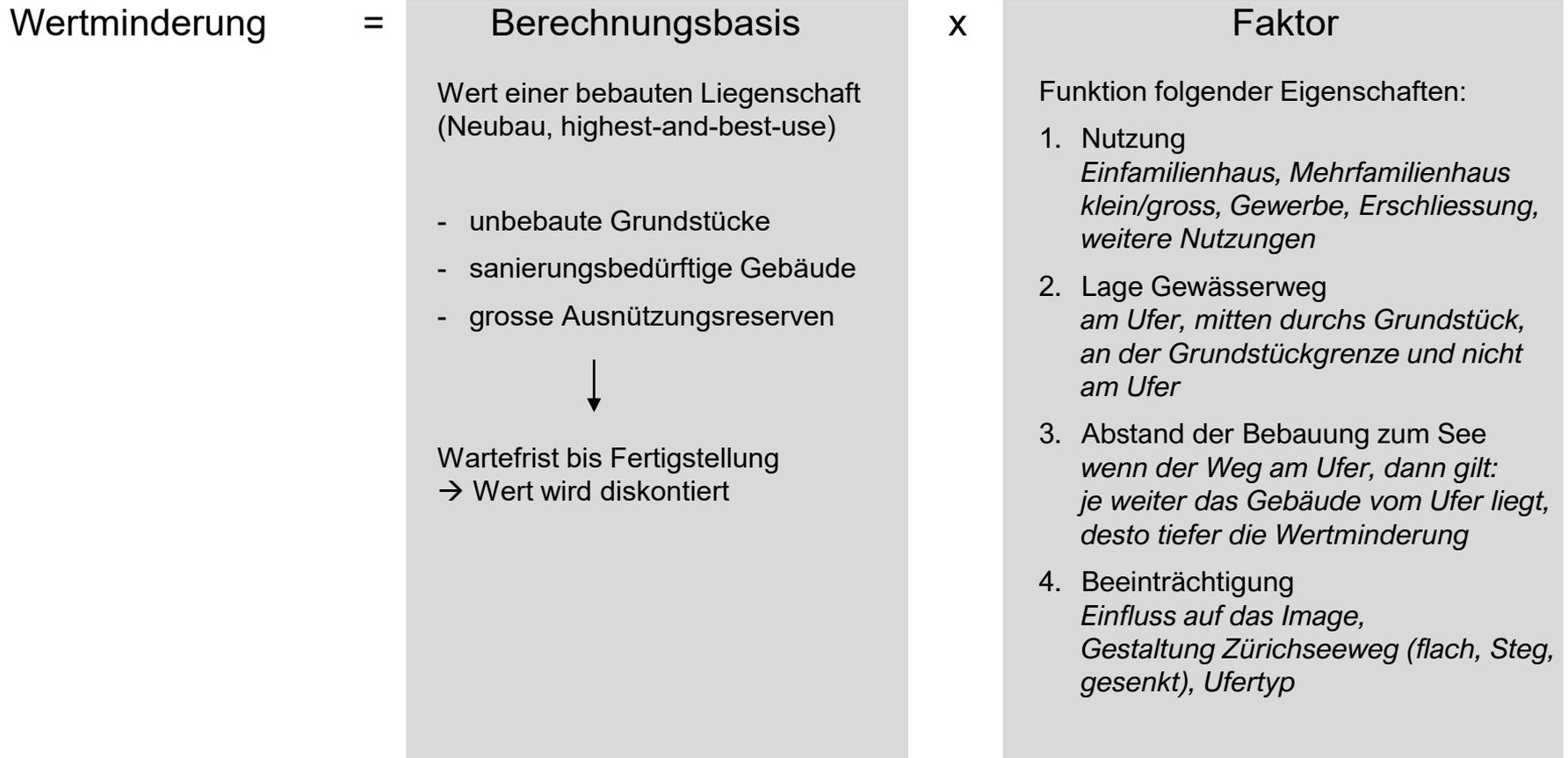
Länge Uferweg x 2.5m

Methodenwahl abhängig von

- Baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Grundstücksgeometrie
- möglicher Nutzung

- Für die Bemessung des Kaufpreises ist der Landwert massgebend (ohne Gebäude). Vgl. Kapitel 3.
- FPRE geht davon aus, dass die Entschädigung für die Eintragung eines Wegrechts gleich hoch ist wie die Landerwerbskosten sind.

4.3 Wertminderung



4.4 Wertminderung: Berechnungsbasis

Basis: Wert einer bebauten Liegenschaft (Neubau, highest-and-best-use)

Bei bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken, sanierungsbedürftigen Gebäuden oder grossen Ausnutzungsreserven wird eine Wartefrist eingerechnet > der Marktwert per Fertigstellung wird diskontiert (Wertminderung)

- Die Bewertung der Grundstücke in einer Bauzone basiert auf dem maximalen baurechtlichen Nutzungsmass und den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Parzellen.
- Im Sinne des Highest-and-best-use-Prinzips (HIBU) wird der Wohnanteil maximiert. Alle Wohnflächen werden als Wohneigentum geschätzt, um den Wohneigentumsbonus zu realisieren. Es sind keine Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen berücksichtigt
- Bei der Bewertung der Grundstücke ausserhalb der Bauzone erfolgt die Wertermittlung anhand der effektiven Nutzung des Grundstücks (z.B. Ruderclub, eigenständiges Bootshaus mit Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone, Umschwung eines Einfamilienhauses, privater Garten mit Seezugang, öffentlicher Park etc.)

4.5 Wertminderung: Faktor (Grundsätze)

- Die Festlegung des Wertminderungsfaktors stellt aufgrund der geringen bzw. fast nicht existenten Datengrundlage eine grosse Herausforderung dar.
- Der Wertminderungsfaktor dürfte zwischen 0% (bei einer geringen Beeinträchtigung z.B. im Fall eines Parks) und dem vollen Zuschlag von 26.25% für den Seeanstoss (bei einer erheblichen Beeinträchtigung) liegen.
- Zwecks Plausibilisierung der eigenen Einschätzungen wurden fünf Experten (Makler bzw. Entwickler im Luxussegment) betreffend Höhe der möglichen Wertminderung befragt.
- Experten: Property One, Wüst und Wüst (nicht geantwortet), Sotheby Realty International, Ginesta, Kuoni Müller Partner (nicht geantwortet).

Die Befragungen zeigen:

- Gemäss Einschätzung der Experten führt der Gewässeruferweg bei Wohnliegenschaften zu einer Wertminderung von 0% bis 25% (in Einzelfällen sogar bis 50%). Dies in Abhängigkeit der Lage, Nutzung und Ausgestaltung des Uferwegs.
- Bootshäuser sind wichtige «Werttreiber» bei den Grundstücken (teilweise pro oder contra Kaufentscheid).
- Bei Geschäftsliegenschaften wird keine Wertminderung bzw. sogar eine Wertsteigerung aufgrund besserer Visibilität und höheren Fussgängerzahlen vermutet.

4.6 Wertminderung: Faktor (Bemessung)

«Nutzung» x («Lage Uferweg» + «Abstand zum See» + «Beeinträchtigung»)

↓

Nutzung	Gewichtung
Einfamilienhaus	100%
Mehrfamilienhaus klein	60%
Mehrfamilienhaus gross	40%
Mischzone	40%
Kernzone	40%
Geschäft	0%
Industrie	0%
ZöN	0%
Erschliessung	0%
Erholungszone	0%
Freihaltezone	0%
Gewässer	0%
nicht bebaubar	0%

↓

Entfernung in m	
5	5.0%
10	3.6%
15	2.7%
20	2.1%
25	1.7%
30	1.3%
35	1.0%
40	0.7%
45	0.4%
50	0.2%

direkt am Ufer	10%
teilweise direkt am Ufer	8%
mitten durchs Grundstück	8%
teilweise durchs Grundstück	2%
Entlang der Grundstücksgrenze	0%

↓

keine Beeinträchtigung	0.0%
minimal	2.5%
leicht	6.0%
mittel	7.0%
gross	8.0%
sehr gross	10.0%

FPRE geht davon aus, dass der maximale Wertminderungsfaktor 25% beträgt.

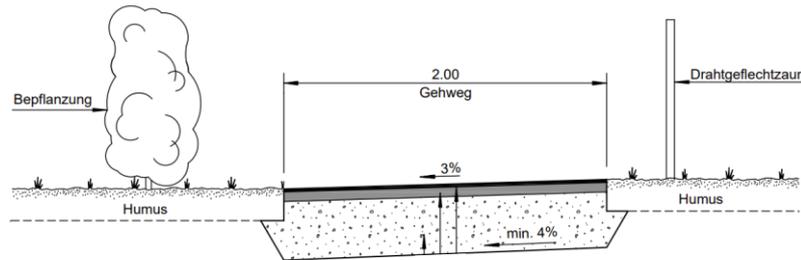
Wie bereits beschrieben (Folien 3.3.4-3.3.5) sind die Aussagen, welche aus den vorliegenden Daten mittels Statistik ausgelesen werden können, nur begrenzt belastbar. Bei den dargestellten Gewichtungen handelt es sich daher um Annahmen, welche mittels Datenanalyse und Experteninterviews plausibilisiert wurden.

Bei der Einschätzung der Beeinträchtigung handelt es sich um eine subjektive Einschätzung auf Basis der erfolgten Besichtigung.

4.7 Kosten für bauliche Massnahmen

Die unmittelbaren Kosten im Zusammenhang mit dem Gewässeruferweg werden durch den Kanton Zürich getragen. Dies umfasst bauliche Massnahmen wie z.B. die Ausbildung von Hecken oder Zäunen zwecks Einfriedung und Sichtschutz, wie auch die anfallenden Transaktionskosten (GB, Notar).

Normalprofil:



Quelle: Amt für Verkehr.

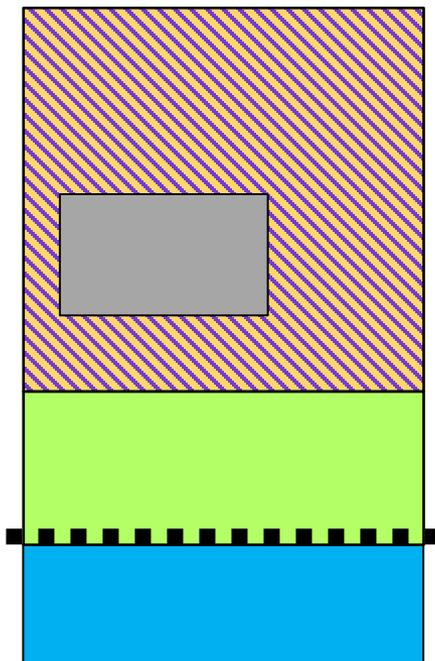
Gesondert erfasste FPRE mögliche Spezialfälle, wie notwendige Teilabbrüche oder Wiederherstellungskosten aufgrund des neuen Gewässeruferwegs.

Die baulichen Massnahmen betreffen nur sehr wenige Parzellen. Die Gesamtsumme fällt im Vergleich zu den Landerwerbskosten und den geschätzten Wertminderungen der Parzellen sehr gering aus.

5 Beispielssammlung

5.1 Referenzbeispiel: EFH

fiktives Beispiel



Grundstück

GSF: 1'800 m²

Wohnzone W2 (70%); Freihaltezone F (30%)

Bebaut: EFH, GF: 350 m²

Landerwerbskosten

Landwert (Freihaltezone, Gebäudeumschwung seeseitig > 10% vom Baulandwert von 10'000 CHF/m ² GSF) zu erwerbende Fläche	CHF/m ² GSF	1'000
	m ² GSF	100
Landerwerbskosten	CHF	100'000

Wertminderung

Nutzung	Einfamilienhaus	100%
Lage Gewässeruferweg	direkt am Ufer	10%
Abstand Überbauung zum See	15 Meter	2.7%
Beeinträchtigung	sehr hoch	10%
Wertminderungsfaktor (Berechnung: 100% * (10% + 2.7% + 10%) = 22.7%)		22.7%

Marktwert der Liegenschaft (per Fertigstellung, Neubau HIBU)	CHF	14'000'000
+ Zuschlag Bootshaus	CHF	0
+ Zuschlag zusätzliches Land	CHF	0
Total	CHF	14'000'000

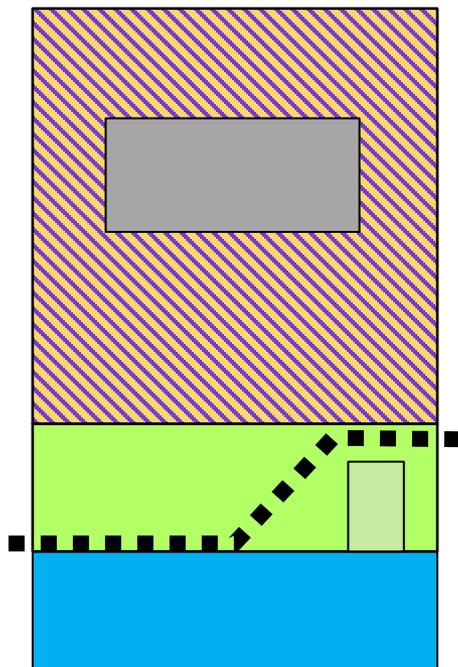
	Jahre	Disk.	
Wertminderung aufgrund Wartefrist (aktuell bebaut, keine Ausnutzungsreserve, Zustand leicht sanierungsbedürftig)	2	2.00%	CHF 13'456'363

Basiswert Wertminderung	CHF(gerundet)	13'456'000
--------------------------------	---------------	-------------------

Wertminderung (Basiswert * Wertminderungsfaktor)	CHF	3'054'512
	CHF(gerundet)	3'055'000

5.2 Referenzbeispiel: EFH mit Bootshaus

fiktives Beispiel



Grundstück

GSF: 4'000 m²

Wohnzone W2 (75%), Freihaltezone F (25%)

Bebaut: EFH, GF: 500 m²

Landerwerbskosten

Landwert (Freihaltezone, Gebäudeumschwung seeseitig > 10% vom Baulandwert von 8'000 CHF/m ² GSF) zu erwerbende Fläche	CHF/m ² GSF	800
	m ² GSF	150
Landerwerbskosten	CHF	120'000

Wertminderung

Nutzung	Einfamilienhaus	100%
Lage Gewässeruferweg	teilweise direkt am Ufer	8%
Abstand Überbauung zum See	35 Meter	1.0%
Beeinträchtigung	sehr hoch	10%
Wertminderungsfaktor (Berechnung: 100% * (8% + 1.0% + 10%) = 19.0%)		19.0%

Marktwert der Liegenschaft (per Fertigstellung, Neubau HIBU)	CHF	25'000'000
+ Zuschlag Bootshaus (ohne Wohnnutzung, mittel)	CHF	300'000
+ Zuschlag zusätzliches Land (500 m ²)	CHF	300'000
Total	CHF	25'600'000

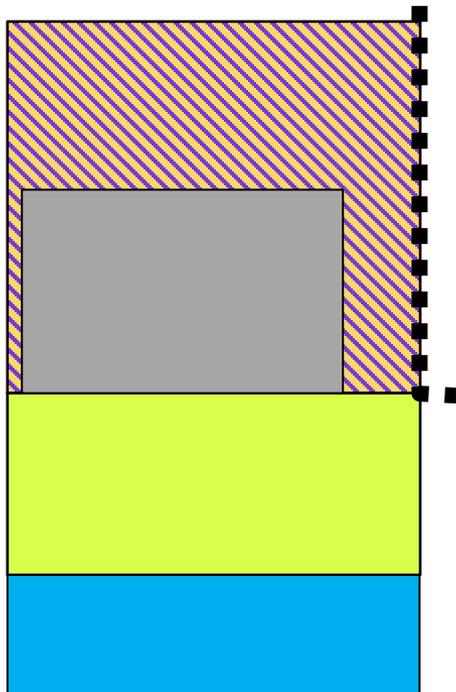
	Jahre	Disk.	
Wertminderung aufgrund Wartefrist (<i>aktuell bebaut, grosse Ausnutzungsreserve</i>)	6	2.00%	CHF 22'732'067

Basiswert Wertminderung	CHF(gerundet)	22'732'000
--------------------------------	---------------	-------------------

Wertminderung (Basiswert * Wertminderungsfaktor)	CHF	4'319'080
	CHF(gerundet)	4'319'000

5.3 Referenzbeispiel: MFH gross

fiktives Beispiel



Grundstück

GSF: 2'500 m²

Wohnzone W2 (65%), Erholungszone E (35%)

Bebaut: MFH gross, GF: 1'300 m²

Landerwerbskosten

Landwert (Bauzone, ausserhalb des bebaubaren Bereichs > Vorgartenland > 1/3 von Baulandwert von 7'500 CHF/m ² GSF) zu erwerbende Fläche	CHF/m ² GSF	2'500
	m ² GSF	100
Landerwerbskosten	CHF	250'000

Wertminderung

Nutzung	Mehrfamilienhaus gross	40%
Lage Gewässeruferweg	entlang der Grenze, nicht am Ufer	0%
Abstand Überbauung zum See	15 Meter	2.7%
Beeinträchtigung	minimal	2.5%
Wertminderungsfaktor (Berechnung: 40% * (0% + 2.7% + 2.5%) = 2.1%)		2.1%

Marktwert der Liegenschaft (per Fertigstellung, Neubau HIBU)	CHF	39'000'000
+ Zuschlag Bootshaus	CHF	0
+ Zuschlag zusätzliches Land	CHF	0
Total	CHF	39'000'000

	Jahre	Disk.	
Wertminderung aufgrund Wartefrist (Neubau, ohne Ausnützungsreserve)	0	2.00%	CHF 39'000'000

Basiswert Wertminderung	CHF(gerundet)	39'000'000
--------------------------------	---------------	-------------------

Wertminderung (Basiswert * Wertminderungsfaktor)	CHF	811'200
	CHF(gerundet)	811'000

6 Ergebnisse

6.1 Ergebnisse

In der nachstehenden Tabelle sind die Ergebnisse der Einschätzung pro Gemeinde zusammengestellt.

	Anzahl Parzellen	Länge Seeuferweg proj. m	Total		Landwerwerbskosten		Entschädigung Wertminderung		Entschädigung baul. Massnahmen	
			CHF (gerundet)		CHF (gerundet)		CHF (gerundet)		CHF (gerundet)	
Alle Grundstücke	213	9'147	467'280'000		62'650'000		401'700'000		2'930'000	
Linkes Seeufer	102	3714	277'900'000	59%	36'090'000	58%	240'240'000	60%	1'570'000	54%
Kilchberg	32	957	107'740'000	23%	8'940'000	14%	98'470'000	25%	330'000	11%
Rüschlikon	4	387	45'560'000	10%	6'210'000	10%	39'270'000	10%	80'000	3%
Thalwil	17	864	83'330'000	18%	15'400'000	25%	67'380'000	17%	550'000	19%
Oberrieden	27	646	23'670'000	5%	1'270'000	2%	22'020'000	5%	380'000	13%
Horgen	8	358	9'500'000	2%	810'000	1%	8'600'000	2%	90'000	3%
Wädenswil	14	502	8'090'000	2%	3'450'000	6%	4'490'000	1%	150'000	5%
Rechtes Seeufer	111	5433	189'390'000	41%	26'560'000	42%	161'470'000	40%	1'360'000	46%
Zollikon	2	275	160'000	0%	140'000	0%	0	0%	20'000	1%
Küsnacht ZH	28	1'097	76'580'000	16%	13'360'000	21%	62'930'000	16%	290'000	10%
Erlenbach	21	840	52'640'000	11%	4'820'000	8%	47'370'000	12%	450'000	15%
Meilen	27	980	20'110'000	4%	5'850'000	9%	13'990'000	3%	270'000	9%
Uetikon a.S.	4	796	2'800'000	1%	60'000	0%	2'700'000	1%	40'000	1%
Männedorf	20	889	30'870'000	7%	650'000	1%	30'020'000	7%	200'000	7%
Stäfa	9	556	6'220'000	1%	1'680'000	3%	4'450'000	1%	90'000	3%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.2 Interpretation der Ergebnisse

Die auf der Folie 6.1 dargestellten Werte entsprechen der Summe der Wertminderungen (100%), der Landerwerbskosten und der Entschädigungen für bauliche Massnahmen und entsprechen dem geschätzten «Maximalbetrag».

Nach Einschätzung von FPRE belaufen sich:

- die voraussichtlichen Landerwerbskosten auf rund CHF 62.5 Mio.,
- die Entschädigungen für die Wertminderung der Grundstücke auf rund CHF 401.7 Mio.
- die Entschädigungen für baulichen Massnahmen auf CHF 2.9 Mio.

Die Schätzungsgenauigkeit beträgt +/- 30%.

Im Rahmen der durchgeführten Analysen wurden jedoch Faktoren, welche zu einer Reduktion der Landerwerbskosten und/oder Entschädigung für die Wertminderung der Grundstücke identifiziert. Dies sind insbesondere:

1. Landanlagekonzessionen im Grundbuch (Quelle: Seebautenkataster);
2. keine Entschädigung für Wertminderungen bei Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand (Bund, Kantone, Gemeinden);
3. Entschädigung für Wertminderungen nur im Fall von erheblichen Wertminderungen (mehr als 20%).

Auf den nachfolgenden Folien ist der Einfluss der einzelnen Faktoren dargestellt.

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.3 Werteinfluss: Landanlagekonzessionen

Wenn bei allen Grundstücken mit Landanlagekonzessionen keine Landerwerbskosten anfallen und die Wertminderung der Parzellen nicht entschädigt werden muss, sinkt der Gesamtbetrag um rund CHF 105.7 Mio.

Es ist dennoch möglich, dass in einzelnen Fällen eine Entschädigung für die Erstellung eines Zürichseewegs vorgesehen ist. Eine realistische Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe der Entschädigungen ist ohne ein Studium der Wortlaute aller Konzessionen nicht möglich.

	Total	Landwerberbs- kosten	Entschädigung Wertminderung	Entschädigung baul. Massnahmen
	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)
Alle Grundstücke	467'280'000	62'650'000	401'700'000	2'930'000
Berücksichtigung Landanlagekonzessionen	361'610'000	50'880'000	307'800'000	2'930'000
Differenz	-105'670'000 -22.6%	-11'770'000 -18.8%	-93'900'000 -23.4%	0 0.0%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.4 Werteinfluss: Grundstücke öffentliche Hand

Werden bei den Grundstücken, welche sich gegenwärtig in Eigentum der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Gemeinde) befinden keine Wertminderung geltend gemacht, vermindert sich die Entschädigungssumme um CHF 24.0 Mio. bzw. 6%. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf CHF 443.3 Mio.

	Total	Landwerwerbskosten	Entschädigung Wertminderung	Entschädigung baul. Massnahmen
	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)
Alle Grundstücke	467'280'000	62'650'000	401'700'000	2'930'000
keine Entschädigung für Wertminderungen bei den Grundstücken der öffentlichen Hand	443'320'000	62'650'000	377'740'000	2'930'000
Differenz	-23'960'000 -5.1%	0 0.0%	-23'960'000 -6.0%	0 0.0%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.5 Werteinfluss: Erhebliche Wertminderung

Werden nur erhebliche Wertminderungen von mehr als 20% des Marktwerts berücksichtigt, sinkt die Gesamtsumme der Entschädigungen um rund CHF 256.0 Mio. bzw. 63.7% auf CHF 145.7 Mio. Der Gesamtbetrag aller Komponenten beläuft sich in diesem Fall auf CHF 211.3 Mio.

	Total	Landwerwerbskosten	Entschädigung Wertminderung	Entschädigung baul. Massnahmen
	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)	CHF (gerundet)
Alle Grundstücke	467'280'000	62'650'000	401'700'000	2'930'000
nur Wertminderungen von mehr als 20% berücksichtigt	211'290'000	62'650'000	145'710'000	2'930'000
Differenz	-255'990'000 -54.8%	0 0.0%	-255'990'000 -63.7%	0 0.0%

Quelle: Einschätzung FPRE.

6.6 Kostenfolge für den Kanton Zürich

Ausgangslage

Gemäss §28 b. Absatz 2 und 3 StrG müssen sich die Standortgemeinden mit einem Fünftel an den hiavor beschriebenen Kosten beteiligen. 80% aller Kosten liegen bereits heute beim Kanton Zürich.

Kostenfolge

Somit kann die gem. Auftrag (vgl. Folie 1.4) gestellte Frage «Welches sind die Kostenfolgen [exkl. Erstellungskosten Uferweg] für den Kanton Zürich bei Annahme der parlamentarische Initiative Erni?» wie folgt beantwortet werden:

Bei Annahme der parlamentarischen Initiative Erni ist seitens Kanton Zürich mit Mehrkosten aufgrund Landerwerbskosten, Entschädigungen für Wertminderung der Grundstücke und baulichen Anpassungen (ohne Erstellungskosten des Zürichseewegs) von CHF 93.5 Mio. zu rechnen.

7 Vorbehalte



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

7.1 Vorbehalte (I)

Juristische Unsicherheiten

Die rechtlichen Unsicherheiten in Bezug auf die Fragestellung sind bedeutend. Nach Einschätzung des beauftragten Baurechtsexperten Schmid Sutter Rechtsanwälte müssten viele der Fragestellungen im Detail vertieft analysiert werden. Und selbst wenn eine vertiefte Analyse vorliegt - solange sich keine verbindliche Rechtsprechung vorliegt, bleiben die Unsicherheiten bestehen.

Modellunsicherheiten

Das erarbeitete Modell basiert auf zahlreichen Annahmen. Diese wurden mit einer grossen Sorgfalt und auf Grundlage der vorhandenen Daten festgelegt. Aufgrund der begrenzten Information zu den einzelnen Grundstücken hat die Wertermittlung dennoch klar indikativen Charakter:

- Wertrelevante Servitute (sofern vorhanden) sind nicht bekannt und werden nicht berücksichtigt.
- Es sind keine detaillierten Informationen zu Altlasten und Gebäudeschadstoffen vorhanden.
- FPRE liegen keine Informationen zu den Eigentümerschaften vor. Zusammenhängende Liegenschaften, welche aus mehreren Grundstücken bestehen, werden nur in offensichtlichen Fällen (z.B. gemeinsamer Zaun) als solche erfasst.
- Die Einschätzung zum Zustand und Standard der Liegenschaft sind indikativ (vgl. Besichtigung).
- Es liegen keine Angaben zu Flächen und Nutzungen der bestehenden Liegenschaften vor.

Weiter muss davon ausgegangen werden, dass alle Objekte legal, d.h. auf Basis einer rechtskräftigen Baubewilligung, erstellt worden sind. Es besteht folglich eine Bestandsgarantie. Dies ist vor allem im Fall von Objekten ausserhalb der Bauzone von Bedeutung.

7.2 Vorbehalte (II)

Luxussegment

Bei einer Mehrheit der Grundstücke handelt es um Immobilien bzw. Grundstücke im Luxussegment. Diese stellen einen sehr illiquiden und intransparenten Teil des Immobilienmarkts dar. Auch weisen die Grundstücke teilweise klar die Merkmale von sog. Liebhaberobjekten dar. Die Schätzungenauigkeit ist daher gegenüber konventionellen Objekten unterdurchschnittlich.

Marktentwicklungen

Die künftigen Marktentwicklungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Kostenhöhe, da sie die geschätzten Land- und Marktwerte beeinflussen. Die Modellwerte haben ihre Gültigkeit per Bewertungsstichtag (vgl. Folie 1.5). Ob die Preisentwicklung der Luxusimmobilien dabei den allgemeinen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten folgt, ist jedoch unklar. Eine längere rezessive Phase dürfte sich jedoch auch auf die Preisentwicklung im hohen Preissegment auswirken.

Impressum

Projekt

30380

Auftraggeber

Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Mobilität
Neumühlequai 10
8090 Zürich

Ersteller

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern
+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch

Projektleitung

Rainer Marti

Bearbeitung

Stefan Fahrländer
Rainer Marti
Marta Dittes
Lorin Sidler

Zeitraum

August - November 2022



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern