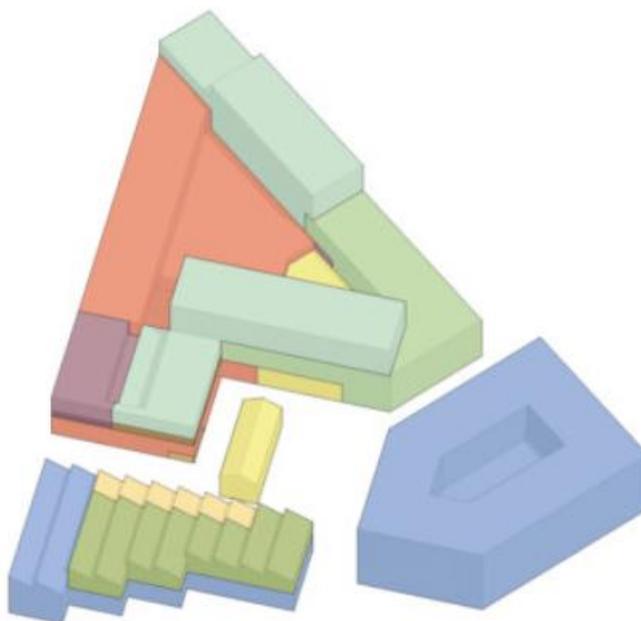


Einschätzung Marktmieten «ewl Areal», Luzern»

05. August 2022
ewl Areal AG, Luzern

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	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Vorgehen	4
1.4	Verwendete Unterlagen	4
2	Bewertungen der Marktmieten	6
2.1	Grundlagen	6
2.2	ewl Areal AG	7
2.3	Stadt Luzern 2. Bauetappe (FW, RD, ZSO)	8
2.4	Drittnutzer	9
2.5	Stadt Luzern 1. Bauetappe (StG, StiL, GIS, tba)	10
2.6	Arealübergreifende Nutzungen (Gastro, Kita)	11
2.7	Viva Luzern	12
2.8	Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl)	14
3	Zusammenstellung Ergebnisse	16
3.1	Zusammenstellung der Bewertungen nach Nutzer	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Auszug Mieterspiegel, Marktmieten ewl	7
Tabelle 2	Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (FW, RD, zso)	8
Tabelle 3	Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Drittnutzer	9
Tabelle 4	Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (tba, StG, StIL, GIS)	10
Tabelle 5	Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Arealübergreifende Nutzungen	11
Tabelle 6	Marktmieten Viva Luzern, Szenario 1	12
Tabelle 7	Marktmieten Viva Luzern, Szenario 2	13
Tabelle 8	Bewertungen abl, Variante 1	14
Tabelle 9	Bewertungen abl, Variante 2	14
Tabelle 10	Zusammenstellung Mieterträge nach Nutzer	17
Tabelle 11	Zusammenstellung nach den Hauptnutzungen Büro und Gewerbe	17

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das «ewl Areal» (Grundstück 1347, GB Luzern, linkes Ufer) mit einer Grösse von 21'524 m² liegt im Quartier Underlache, südlich des Bahnhofs von Luzern und befindet sich im Eigentum der «ewl Energie Wasser Luzern Holding AG», nachfolgend ewl Holding. Die Grundeigentümerin hat das Areal im Baurecht an die «ewl Areal AG» abgegeben.

Das Areal soll in zwei Bauetappen entwickelt werden. Grösste Nutzer von Gewerbe und Büroflächen werden das ewl Luzern und die Stadt Luzern sein. Neben weiteren Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen grössere Flächen gemeinnütziger Wohnungsbau der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und Flächen für die für Viva Luzern AG, welche darin Alterswohnungen und Pflegezimmer anbieten wird.

Im Zeitraum von März bis Mai 2022 führte Fahrländer Partner (nachfolgend FPRE) für die Aufzoning und den Gestaltungsplanentwurf die Mehrwertermittlung durch.

Im Vorfeld der Mehrwertermittlung hat die ewl Areal AG im Jahr 2019 in einem theoretischen Mieterspiegel für die verschiedenen Nutzungen auf dem Areal Mietzinseinschätzungen pro Quadratmeter und Jahr vorgenommen.

1.2 Auftrag

Die ewl Areal AG hat Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE, beauftragt, die Marktmieten für die Flächen des Richtprojekts «Rotpol» zu ermitteln. Die Bewertung dienen dazu, die Einschätzungen der ewl Areal AG aus dem Jahr 2019 zu plausibilisieren.

1.3 Vorgehen

Im Rahmen der Mehrwertermittlung für das ewl Areal sind durch FPRE Einschätzungen der Marktmieten für die Nutzungen Wohnen, Büro und Gewerbe und für Sondernutzungen (Genossenschaft, Altersheim) bereits erfolgt. Auf Basis von Zusatzinformationen aus dem Mieterspiegel und den Mietflächenplänen der ewl Areal AG (Nutzungsart, Raumtyp, Geschosslage, Nebenraumflächen, etc.) werden diese Einschätzungen den Positionen aus dem Mieterspiegel zugewiesen und aktualisiert. Es erfolgen ggf. Anpassungen mit entsprechenden Zu- und Abschlägen.

Die Resultate der Bewertung von FPRE werden im Mieterspiegel der ewl Areal AG in einer Zusatzspalten aufgeführt.

1.4 Verwendete Unterlagen

Von der Auftraggeberschaft wurden folgende Dokumente zur Verfügung gestellt:

- Simulation Mietertrag, Stand 15. Dezember 2021;
- Pläne 1:250 bis 1:500, Mietfläche pro Nutzungstyp;
- Pläne 1:500 und 1:400, Nutzungsverteilung nach Bauetappe;
- Schnittstellenpapier Grundausbau, Stand 31.05.2022;
- Schemapläne Schnittstelle Grundausbau, Stand 23.06.2022;

Weiter zur Anwendung gelangen Daten, Tools und Modelle von FPRE:

- Makro-Lageratings
Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität auf Ebene Gemeinde für die Nutzungen Büro, Verkauf, Gewerbe / Industrie aus Investorensicht;
- Prospektivmodell
Gemeindescharfe Prognosen der zukünftigen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen mit einem Horizont bis ins Jahr 2040;
- RESC (Real Estate Scenario Cockpit RESC)
Prognosemodell zur Beurteilung der gegenwärtigen Marktsituation, der langfristigen Entwicklung der Marktwerte sowie der Modellierung von zyklischen Komponenten (konjunkturelle Effekte);

Ergänzt werden die Daten aus Immobilienumfragen, den Metaanalysen (Konjunktur und Immobilien) und aus dem jährlich publizierten Immobilien Almanach Schweiz.

Fahländer Partner verfügt darüber hinaus auch über Erfahrung in planerischen, architektonischen und gebäudetechnischen Belangen. Diese sind nicht methodengestützt, sondern beruhen auf Erkenntnissen aus vergleichbaren Aufgabenstellungen.

2 Bewertungen der Marktmieten

2.1 Grundlagen

Die Bewertung der Nutzflächen pro Geschoss erfolgt auf Basis der Tabelle «Simulation Mietertrag» und der Planunterlagen (Mietflächen pro Nutzer gemäss Abschnitt 1.4).

In den Bewertungen von FPRE werden für Flächen Nettomietzinsen im Rohbau ausgewiesen. Die im Mieterspiegel und in den Mietflächenplänen ausgewiesenen Flächen für Garderoben und Toiletten werden, als Hauptnutzflächen bewertet, sofern sie entsprechend genutzt werden könnten. Dasselbe gilt für die Verkehrsflächen innerhalb einer Mieteinheit. Balkone zählen nicht zu den Hauptnutzflächen. Fahrradabstellplätze haben wir in den Bewertungen nicht berücksichtigt.

2.2 ewl Areal AG

Die Mietflächen des ewl bestehen aus Lager und Gewerbeflächen mit sehr guten Zufahrtsmöglichkeiten (ebenerdig oder über die Tiefgarage) und mit teilweise sehr grossen Raumhöhen. Diese Qualitätsmerkmale und die gute Mikro-Lagequalität sind die Ursache einer vergleichsweise hohen Bewertung der Marktmieten.

Die Flächen in den Obergeschossen bewerten wir als Marktmieten für Büronutzungen, auch wenn in den Plänen und im Mieterspiegel andere Bezeichnungen dafür aufgeführt sind.

Im Unterschied zur Mietzinssimulation von 2019 bewerten wir die gedeckte Zufahrt und die Umschlagsfläche als Ertragsflächen.

Tabelle 1 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten ewl

A ewl	Einschätzungen ewl 2019		Einschätzungen FPRE					
			Hauptnutzflächen		Bewertung Marktmieten			
	m ²	CHF/m ² a	UG	EG	OG	UG	EG	OG
Büro:								
Eingangsbereich/Empfang	211	210	146	65		250		36'500
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	1'169	210		1'169			250	292'250
Büro	6'303	240		6'303			250	1'575'750
Garderoben/Toiletten	464	190		464			275	127'600
Balkon	169	100						
Lager:								
Lager	2'297	150	1'288	1'009		130	250	419'690
Grosslager RH 5 m	1'810	180	1'671	139		150	240	284'010
Grosslager RH 6 m				2'439			260	634'140
Grosslager RH 7 m	2'985	210		546			280	152'880
Grosslager RH 8 m	467	225		467			300	140'100
Werkstatt/Fahrzeughalle:								
Werkstätten RH 4 m	180	190	14			120		1'680
Werkstätten RH 5 m	277	210		277			240	66'480
Werkstätten RH 6 m				101			250	25'250
Werkstätten RH 7 m	101	250					280	
Nebennutzung/Erschliessung:								
Nebennutzung/Erschliessung:	1'443	100		1'443			250	360'750
gedeckte LKW-Zufahrt				450			100	45'000
Zwischentotal			2'973	4'098	10'920			4'162'080
Parkplätze	Anzahl	m ²						
PP Einstellhalle PW:	32	480					200	76'800
PP Einstellhalle Dienstfz.:	137	4'110					220	361'680
PP Einstellhalle Fahrrad:	130	169						120
PP Einstellhalle Motorrad:	50	140					50	30'000
PP aussen Auto:	5	240					120	7'200
PP aussen Fahrrad:	20	-						60
Total								4'637'760

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

2.3 Stadt Luzern 2. Bauetappe (FW, RD, ZSO)

Die Hauptnutzflächen der Stadt Luzern in der zweiten Bauetappe bestehen aus der Fahrzeughalle und der Flächen für die Feuerwehr. Zusätzlich hat die Feuerwehr die Möglichkeit, Aussenflächen zu nutzen, beispielsweise für Übungen. Weil diese Flächen durch die Feuerwehr nicht exklusiv genutzt werden können, werden sie nicht als Hauptnutzflächen aufgeführt und damit auch nicht bewertet.

Tabelle 2 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (FW, RD, zso)

B Stadt Luzern 2. Bauetappe	Einschätzungen ewl 2019		Einschätzungen FPRE						
			Hauptnutzflächen			Bewertung Marktmieten			
			UG	EG	OG	UG	EG	OG	
Büro:	m ²	CHF/m ² a	m ²			CHF/m ² a			CHF/a
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	1'758	210			1'758			250	439'500
Büro	874	240			874			250	218'500
Garderoben/Toiletten	1'103	190			1'103			275	303'325
Lager:									
Lager	662	150	192	103	367	120	230	250	138'480
Grosslager RH 5 m	861	165	861			150			129'150
Werkstatt/Fahrzeughalle:									
Werkstätten RH 4.5 m	882	190		749			240		179'760
Fahrzeughalle RH 4.5 m	3 156	230	3'156	1'317		150	240		789'480
Fahrzeughalle RH 7.7 m	3 324	230		2'007			280		561'960
Nebennutzung/Erschliessung:									
Nebennutzung/Erschliessung:	985	100		53	932		220	250	244'660
Zwischentotal			4'209	4'229	5'034				3'004'815
Parkplätze									
	Anzahl								
PP aussen Auto:	1						120		1'440
PP aussen Fahrrad:	39								
Total									3'006'255

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

2.4 Drittnutzer

Die Flächen, die an Drittnutzer vermietet werden, bestehen aus Büro- und Dienstleistungsflächen. Es handelt sich dabei um kleine Einheiten (Grösste Einheit: 380 m²).

Unabhängig davon, wie die Flächen in den Plänen oder im Mieterspiegel beschrieben (Lager, Aufenthalt, etc.) sind, erfolgt die Bewertung als Bürofläche. Die Flächen im Erdgeschoss mit direktem Zugang ab der Industriestrasse entsprechen Verkaufsflächen.

Tabelle 3 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Drittnutzer

C Büro Dienstleistung Drittnutzer	Einschätzungen ewl 2019		Einschätzungen FPRE					
	m ²	CHF/m ² a	Hauptnutzflächen			Bewertung Marktmieten		
			UG	EG	OG	UG	EG	OG
Büro:			m ²			CHF/m ² a		
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	84	210	32	52		300	260	23'120
Büro	1'604	240	560	1'044		300	260	439'440
Garderoben/Toiletten	78	190	28	50		275	275	21'450
Balkon	48	100						
Lager:								
Lager	124	190	28	96		300	250	32'400
Nebennutzung/Erschliessung:								
Nebennutzung/Erschliessung:	115	100		115			260	29'900
Zwischentotal			648	1'357				546'310
Parkplätze	Anzahl	m ²	CHF/a					
PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge:	3	90	2'880			240		8'640
PP Einstellhalle Fahrrad:	17	22	120					
PP aussen Fahrrad:	26	-	60					
Total								554'950

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

2.5 Stadt Luzern 1. Bauetappe (StG, StIL, GIS, tba)

Die Mietflächen der Stadt Luzern in der 1. Bauetappe bestehen aus Lagerflächen im UG (direkte Zufahrt, Raumhöhen von 3.15 m), sowie aus Büroflächen in den Obergeschossen. Lagerflächen im 1. OG, die nicht als Büro genutzt werden können, werden separat bewertet.

Tabelle 4 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Stadt Luzern (tba, StG, StIL, GIS)

C Büro Dienstleistung Drittnutzer	Einschätzungen ewl 2019		Einschätzungen FPRE						
	m ²	CHF/m ² a	Hauptnutzflächen			Bewertung Marktmieten			
			UG	EG	OG	UG	EG	OG	
Büro:			m ²			CHF/m ² a			CHF/a
Eingangsbereich/Empfang	46	210	46			250			11'500
Konferenz/Aufenthalt/Schulung	459	210	459			250			114'750
Büro	1'480	240	1'480			250			370'000
Garderoben/Toiletten	231	190	203		28	150		275	38'150
Lager:									
Lager	261	150	179		82	120		250	41'980
Lager OG innenliegend	167	150	167			120			20'040
Grosslager RH 3 m	854	165	854			140			119'560
Werkstatt/Fahrzeughalle:									
Werkstätten bis RH 4 m	38	190	38			120			4'560
Nebennutzung/Erschliessung:									
Nebennutzung/Erschliessung:	408	100	408			250			102'000
Zwischentotal			1'274	46	2'624				822'540
Parkplätze	Anzahl	m ²	CHF/a						
PP Einstellhalle PW:	10	150	2'880			200			24'000
PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge:	57	1 710	2'880			240			164'160
PP Einstellhalle Fahrrad:	115	150	120						
PP Einstellhalle Motorrad:	4	11	600			50			2'400
PP aussen Fahrrad:	45	-	60						
Total									1'013'100

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

2.6 Arealübergreifende Nutzungen (Gastro, Kita)

Die Bewertung der Marktmieten für arealübergreifende Nutzungen erfolgt in Anlehnung an die Bewertung der Marktmieten von Büro- und Verkaufsflächen.

Als alternative Festlegung der Mieten für Gastronomiebetriebe werden häufig auch Umsatzmieten oder Mischvarianten vereinbart. Je nach Betriebsart und Vereinbarung betragen die Mieten rund 7-15 % des Umsatzes für ausgebaute Gastronomieflächen^{1 2}.

Tabelle 5 Auszug Mieterspiegel, Marktmieten Arealübergreifende Nutzungen

C Büro Dienstleistung Drittnutzer	Einschätzungen ewl 2019		Einschätzungen FPRE						
			Hauptnutzflächen			Bewertung Marktmieten			
			UG	EG	OG	UG	EG	OG	
Mensa/Kantine	m ²	CHF/m ² a	m ²			CHF/m ² a			CHF/a
Gastronomie	946	300	597	87		320	260	213'660	
Gastronomie aussen	300	100							
Garderoben/Toiletten			41			205			8'405
Lager			145	7		180	180		27'360
Nebennutzung/Erschliessung:			5	64		180	280		18'820
Gesundheit und Soziales									
Gesundheit und Soziales	153	260		153			250		38'250
Garderoben und Toiletten	98	190		98			275		26'950
Kinderhort									
Kinderhort	720	260	179	330		280	250		132'620
Rotes Haus									
Barbereich Rotes Haus	224	300	245			320			78'400
Küche/Anlieferung Rotes Haus	50	190	50			180			9'000
Garderoben/Toiletten			50			180			9'000
Lager			75			180			13'500
Nebennutzung/Erschliessung:			51			180			9'180
Lager:									
Lager	19	150	75	145	26	180	180	250	46'100
Zwischentotal			306	1'416	701				631'245
Parkplätze									
	Anzahl	m ²	CHF/a						
PP Einstellhalle PW:	9	135	2'880			200			21'600
PP Einstellhalle Dienstfahrzeuge:	1	30	2'880			240			2'880
PP Einstellhalle Fahrrad:	317	409	120						
PP Einstellhalle Motorrad:						50			
PP aussen Auto:							120		
PP aussen Fahrrad:	64	60							
PP aussen Motorrad:							20		
Total									655'725

Quelle: ewl, Bewertungen IMBAS von FPRE.

¹ Canonica (2021). Die Immobilienbewertung. Schätzerwissen im Überblick. Seite 492

² KATAG & Partners AG (2020). Kennzahlen 2020. Seite 30

2.7 Viva Luzern

Die Ermittlung der Marktmiete für die Betreiberin Viva Luzern erfolgt in zwei Szenarien.

2.7.1 Szenario 1

In Szenario 2 erfolgt die Ermittlung der Marktmiete auf Basis von Einschätzungen zur branchenüblichen Zahlungsbereitschaft von Betreibergesellschaften von Seniorenheimen. Grundlage ist eine modellhafte Betriebsrechnung auf Basis von Kennwerten von FPRE.

Die Bewertungen der Flächen für die Administration und für die Parkierung erfolgen auf Basis von Marktmieten. Die Mieten für Nebennutzflächen sind Bestandteil der ermittelten Marktmieten der Hauptnutzflächen.

2.7.2 Szenario 2

In Szenario 1 erfolgt die Ermittlung der Marktmiete auf Basis einer Wohnnutzung im Rohbau (Leitungsführung bis zur Mietfläche geführt, Vertikale Erschliessung bereitgestellt). Ausgehend von einer Marktmiete der Wohnflächen im Vollausbau werden die Kosten des Ausbaus in Abzug gebracht.

Tabelle 6 Marktmieten Viva Luzern, Szenario 1

F Viva Variante: Betriebsrechnung				
Pflegezimmer			35	
Auslastung		%	0.98	
Aufenthaltstaxe Pflegezimmer		CHF/Tag	190	
Pflegetaxe Pflegezimmer (Annahme Pflegestufe 5)		CHF/Tag	123	
Ertrag Aufenthalts und Pflegetaxe		CHF/a	3'920'000	
übrige betriebliche Erträge		CHF/a	352'800	
Bruttoertrag		CHF/a	4'272'800	
Personalaufwand	70.2%	CHF/a	3'000'000	
Lebensmittel	5.0%	CHF/a	213'144	
Abschreibungen auf Ausbau und Mobiliar	8.0%	CHF/a	342'022	
Übriger Aufwand	15.4%	CHF/a	658'681	
Medizinischer Bedarf	2.2%	CHF/a	94'180	
Haushalt	2.2%	CHF/a	94'180	
Unterhalt und Reparaturen	1.5%	CHF/a	61'961	
Miete	5.1%	CHF/a	220'000	
Energie und Wasser	0.9%	CHF/a	39'655	
Büro und Verwaltung	3.2%	CHF/a	138'792	
übriger Aufwand	0.2%	CHF/a	9'914	
Betriebsergebnis Pflege EBIT		1.4%	CHF/a	58'953
Mietertrag Alterswohnungen	CHF 1'880 pro Monat; 390 CHF/m²a	CHF/a	665'000	
Abzug Ausbau		CHF/a	115'000	
Abzug Betrieb und Unterhalt		CHF/a	55'000	
Nettoertrag Alterswohnungen		CHF/a	495'000	
Miete Pflege	130 CHF/m²a	CHF/a	220'000	
Miete Alterswohnungen	203 CHF/m²a	CHF/a	495'000	
Zusätzlich Parkierung zu Marktpreisen		CHF/a	55'680	
Zusätzlich Miete Administration	1'638 m² à CHF 250	CHF/a	409'500	
Total Marktmieten Szenario 1			1'180'180	

Quelle: FPRE.

Tabelle 7 Marktmieten Viva Luzern, Szenario 2

F Viva Variante: Marktmieten abzüglich Kosten		
Gesamtfläche (inkl. UG, Nebenfläche, exkl. Balkone)	m ²	7'186
Hauptnutzfläche ohne Admin	m ² HNF	4'836
Marktmiete Hedonisch hergeleitet	CHF/m ² a	345
Kosten Ausbau	CHF/m ²	900
Lebensdauer Ausbau	Jahre	30
Zinsatz	%	2.20
Abzug Ausbau	CHF/m ² a	41
Abzug Betrieb und Unterhalt	CHF/m ² a	25
Miete Wohnflächen Rohbau	CHF/m ² a HNF	279
Miete Pflege und Wohnen	CHF/a	1'347'801
Zusätzlich Parkierung zu Marktpreisen	CHF/a	55'680
Zusätzlich Miete Administration	1'638 m ² à CHF 250	CHF/a 409'500
Total Marktmieten Szenario 2	CHF/a	1'812'981

Quelle: FPRE.

2.7.3 Fazit

Die Bewertungen der Szenarien liegen zwischen CHF 1.15 Mio. und CHF 1.75 Mio. Szenario 2 zeigt, welchen Mietzins ein Seniorenzentrum gemäss der Modellbetriebsrechnung bezahlen kann (Zahlungsbereitschaft Betreiberliegenschaft mit Pflegeabteilung). Szenario 1 orientiert sich an einem möglichen Ertrag der Flächen, unabhängig von der Nutzung (Marktmieten im Edlerohbau).

Szenario 1 basiert auf Kennwerten. Planrechnungen von potenziellen Betreibern können davon abweichen, wodurch Bandbreiten von bis zu +/- 20% möglich sind. Szenario 2 basiert auf hedonisch hergeleiteten Marktmieten. Bei der Berücksichtigungen von unterschiedlichen Ausbaustandards und Kostenansätzen für den Ausbau, Betrieb und Unterhalt sind Abweichungen von rund +/-10% möglich.

2.8 Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl)

Die Bewertung der Mieten für die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern erfolgt in zwei Varianten. Die Varianten bezeichnen die Bandbreite der Einschätzungen für Verhandlungen mit der abl.

2.8.1 Variante 1, Minimalvariante

In Variante 1 erfolgt die Ermittlung der Miete auf Basis einer Kostenmiete der Baute im Rohbau. Amortisation, Verzinsung, Unterhalt und Instandsetzung sind darin berücksichtigt. Nicht berücksichtigt ist in dieser Variante der Wert des Landes.

2.8.2 Variante 2, Maximalvariante

In Variante 2 erfolgt die Ermittlung der Miete auf Basis einer Marktmiete für Wohnflächen im Rohbau. Weil die Marktmiete die Grundlage der Bewertung ist, ist in dieser Variante der Wert des Landes berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt in Analogie zur Bewertung in der Mehrwertermittlung.

Die Mieten für Nebennutzflächen sind ein Bestandteil der ermittelten Marktmieten für die Hauptnutzflächen. Die Parkierung wird zu Marktmieten bewertet.

Tabelle 8 Bewertungen abl, Variante 1

G abl Minimalvariante: Kostenmiete Rohbau				
Baukosten gemäss Kostenschätzung Projekt Rotpol				
Ohne Berücksichtigung des Landwertes				
				CHF
BKP 1				2'334'158
BKP 2				20'213'848
BKP 4				1'176'906
BKP 5				2'562'766
Kosten BKP 1-5				26'287'678
Diskontierungssatz Wohnnutzung				2.20%
	Lebensdauer	Anteil	Kostenanteil	Annuität
Rohbau	120	48%	12'618'085	299'598
Gebäudehülle	50	17%	4'468'905	148'259
Installationen	35	21%	5'520'412	227'814
Ausbau Allgemeinflächen	25	7%	1'840'137	96'480
Umgebung	60	7%	1'840'137	55'531
				CHF/a
Annuität Amortisation und Verzinsung				827'683
Betrieb und Unterhalt				131'438
				0.5 %
Zuschlag Parkierung zu Marktpreisen				57'240
Mietwert nach Kostenansatz				1'016'361

Quelle: FPRE.

Tabelle 9 Bewertungen abl, Variante 2

G abl Maximalvariante: Marktmieten abzüglich Kosten			
Gesamtfläche (inkl. UG, Nebenfläche, exkl. Balkone)		m ²	9'691
Hauptnutzfläche abl (inkl. Hobby und Gem.)		m ²	7'528
-			
Marktmiete Hedonisch hergeleitet		CHF/m ² a	345
Kosten Ausbau		CHF/m ²	900
Lebensdauer Ausbau		Jahre	30
Zinsatz		%	2.20
-			
Abzug Annuität Ausbau		CHF	41
Abzug Unterhalt und Betrieb		CHF	25
-			
Maximalmiete Wohnflächen		CHF/m ² HNF	279
-			
Miete Gesamtfläche		CHF/a	2'098'065
Parkierung Zusätzlich zu Marktpreisen		CHF/a	57'240
-			
		CHF/a	2'155'305

Quelle: FPRE.

2.8.3 Fazit

Die Bewertungen der Szenarien liegen zwischen CHF 1.02 Mio. und CHF 2.15 Mio. Szenario 2 zeigt, welchen Mietzins ein Betreiber bezahlen könnte, um die Wohnungen marktgerecht vermieten zu können (zu Marktpreisen, nicht gemeinnützig).

Szenario 1 hingegen orientiert sich an den Erstellungskosten und weist die Mieten aus, die eingenommen werden müssen, um mit der Erstellung und dem Erhalt der Baute kein Defizit zu erwirtschaften. Darin noch nicht enthalten ist der Wert des Landes. Für diesen ist noch ein Zuschlag zu erheben. In der Mietermittlung der ewl Areal AG von 2019 ist ein Landwertanteil inkludiert, weshalb ein direkter Vergleich nicht möglich ist.

3 Zusammenstellung Ergebnisse

3.1 Zusammenfassung Erhebung der Marktmieten

Für die Ermittlung der Marktmieten von Büroflächen erhebt FPRE keinen separaten Ansatz für Korridore, Aufenthaltsräume oder natürlich belichtete Lagerräume. Wie auf dem Markt üblich werden offene Flächen vermietet. Die beabsichtigte Nutzung des Mieters und die damit verbundene Raumaufteilung ist aus Sicht des Vermieters nicht relevant. Im Durchschnitt ermittelt FPRE in den Obergeschossen Büromieten von 250 CHF/m². Im Erdgeschoss und für Kleinflächen sind die Mieten aufgrund von zusätzlichen Interessentengruppen (insbesondere publikumsorientierte Gewerbe) höher. WC und Garderoben werden aufgrund des ausbaugrades zu einem höheren Ansatz vermietet.

Gewerbe und Lagerräume beurteilt FPRE nicht auf Basis der beabsichtigten Nutzungsart, sondern aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten. Grosse Raumhöhen, die Befahrbarkeit und natürliche Belichtung wirken sich positiv auf die Nutzungsmöglichkeiten aus und somit auch auf die Mieten. Allgemein bleibt zu erwähnen, dass kaum Gewerbemietflächen mit diesen Qualitäten an so zentralen Lagen bestehen. Entsprechend hoch werden auch die Marktmieten beurteilt. Im Durchschnitt ermittelt FPRE Marktmieten von 253 CHF/m² für oberirdische Gewerbeflächen und 144 CHF/m² für unterirdische.

Für die Vermietung von Wohn- oder wohnähnlicher Nutzung im Rohbau bestehen keine Marktvergleiche. FPRE leitet deshalb eine Bandbreite für realistische Mieten über verschiedene Szenarien her.

Die Mietertragsbeurteilung der ewl Areal AG von 2019 verwendet eine andere Systematik und Flächenzuteilung wie dieser Bericht. Ein Direktvergleich ist deshalb nur teilweise möglich. Über die Gesamtflächen nach Nutzer zeigt sich, dass FPRE die Marktmieten für die Nutzer A bis E rund 10% höher einschätzt. Bei den Mieten von Viva liegt die Beurteilung von 2019 zwischen den beiden Szenarien. Für die abl beurteilt FPRE die 2019 ermittelten Mieten als sehr hoch. Eine kostengünstige Vermietung der Wohnungen ist damit nicht möglich. Sollte die Berechnung der Kostenmiete Rohbau als Basis für die Berechnung der Marktmieten dienen, ist ein angemessener Zuschlag für den Landwert zu addieren.

3.2 Zusammenstellung der Ergebnisse nach Nutzer

Das Total der Mieterträge über alle Nutzer beläuft sich je nach Variante netto auf jährlich rund CHF 12'100'000 bis CHF 13'800'000.

Die höchsten jährlichen Mieten pro Quadratmeter entfallen auf die Drittnutzer und auf die arealübergreifenden Nutzungen. Hier handelt es sich mehrheitlich um Büroflächen und Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Die geringsten Mieten entfallen erwartungsgemäss auf die abl in der Minimalvariante und auf die Viva in Szenario 1.

Tabelle 10 Zusammenstellung Mieterträge nach Nutzer

	Hauptnutzflächen			Bewertung Marktmieten		Ertrag	Gesamtertrag
	UG	EG	OG	CHF/a	CHF/m²a	Parkierung CHF/a	CHF/a
A ewl	2'973	4'098	10'920	4'162'080	231	475'680	4'637'760
B Stadt (FW, RD, zso)	4'209	4'229	5'034	3'004'815	223	1'440	3'006'255
C Büro Dienstleistung Drittnutzer		648	1'357	546'310	272	8'640	554'950
D Stadt (tba, StG, StIL, GIS)	1'274	46	2'624	822'540	209	190'560	1'013'100
E Arealübergreifende Nutzungen	306	1'416	701	631'245	261	24'480	655'725
F Viva Betriebsrechnung			6'474	1'124'500	174	55'680	1'180'180
F Viva Basis Marktmieten			6'474	1'757'301	271	55'680	1'812'981
G abl Kostendeckung (exklusive Land)			7'528	959'121	127	57'240	1'016'361
G abl Basis Marktmiete			7'528	2'098'065	279	57'240	2'155'305
Total untere Bandbreite							12'064'331
Total obere Bandbreite							13'836'076

Quelle: FPRE.

Tabelle 11 Zusammenstellung nach den Hauptnutzungen Büro und Gewerbe

	Büro			Gewerbe			GewerbeUG		
	m²	CHF/a	CHF/m²a	m²	CHF/a	CHF/m²a	m²	CHF/a	CHF/m²a
ewl	10'599	2'645'100	250	4'419	1'097'210	248	2'973	419'770	141
FW, RD, zso	5'034	1'286'075	255	4'229	1'094'740	259	4'209	625'590	149
DL	2'005	546'310	272						
TBA, UWS, GIS	2'670	646'490	242				1'274	176'050	138
	20'308	5'123'975	252	8'648	2'191'950	253	8'456	1'221'410	144

Quelle: FPRE.

In der Mehrwertermittlung vom Mai 2022 liegt der berücksichtigte Mietertrag im neuen Recht bei CHF 14'450'000 pro Jahr, rund 4-5% höher als die obere Bandbreite im vorliegenden Bericht. Abweichungen kommen insbesondere aufgrund dem tieferen Ausbaugrad, sowie der detaillierteren Berücksichtigung von unterschiedlichen Raumhöhen und der Geschossigkeit zustande.

Impressum

Projekt

30420

Auftraggeber

ewl Areal AG

Kontakt

Frau Anja Kloth

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

Bearbeitung

Martin Bühler

Samuel Giezendanner

Bearbeitungszeitraum

Juni bis August 2022