

# Mehrwertermittlung «Nadelband», Dietikon

## Erläuterungsbericht zur Mehrwertermittlung

Bericht vom 11. April 2025

Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt

# FP RE



Quelle: Adrian Streich Architekten AG

Fahländer Partner  
Raumentwicklung AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a  
3012 Bern

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

# Zusammenfassung

## Ausgangslage

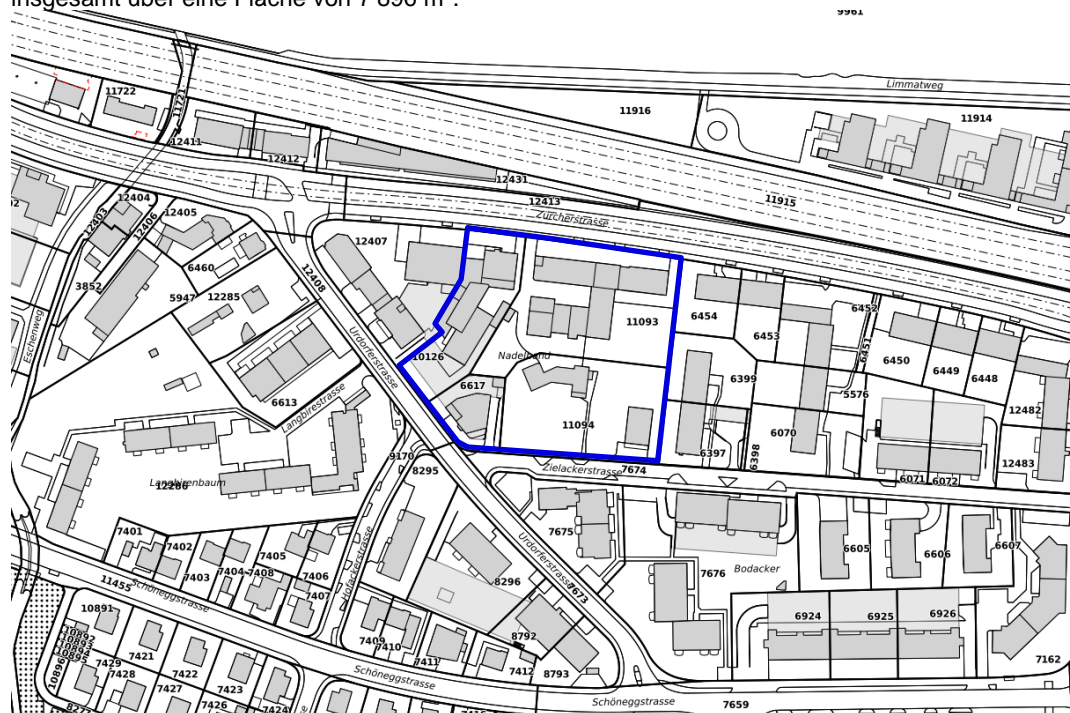
- Die Grundeigentümer der Parzellen 10126, 11093 und 11094 möchten das Areal «Nadelband» in Dietikon städtebaulich entwickeln. Durch die Arealentwicklung sollen, mit Ausnahme der Orgelbauwerkstatt, die bestehenden Gebäude, zurückgebaut, und durch grössere Neubauten ersetzt werden. Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan erstellt werden. Der Entwurf des Gestaltungsplans liegt vor.
- Die Mehrausnützung, welche durch den privaten Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung ermöglicht wird, wird durch den Mehrwertausgleich abgegolten. Zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft soll ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden.

## Gesetzliche Grundlagen

- Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Dietikon vom 21. August 1996 (inkl. Teilrevisionen bis 11. Dezember 2008) liegen im aktuellen Recht sämtliche Grundstücke in der Wohnzone W3/65%. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Im neuen Recht gelten die Vorgaben des privaten Gestaltungsplanes «Nadelband».
- Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone und Gemeinden einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung wurde am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

## Grundlagen Areal

- Das Areal umfasst die Grundstücke mit den Parzellennummern 10126, 11093 und 11094 und verfügen insgesamt über eine Fläche von 7'896 m<sup>2</sup>.



Anmerkung: Die Parzelle 6617 ist nicht mehr Teil des Perimeters.

- Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind per 28. Oktober 2024 keine Einträge vorhanden.
- FPRE liegen keine Grundbuchauszüge vor. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wertrelevanten Einträge vorhanden sind.

## Bewertungsgrundlagen

- Die Bewertungen erfolgen unter Beachtung der Swiss Valuation Standards (SVS) und unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (highest an best use). Die bestmögliche Nutzung eines Grundstücks resultiert im höchstmöglichen Wert bzw. Landwert.
- Gemäss den gesetzlichen Grundlagen zur Mehrwertermittlung im Kanton Zürich bleiben die Werte von Bestandsliegenschaften unberücksichtigt. Es werden lediglich die Verkehrswerte des Landes (Land- bzw. Projektwerte) verglichen.
- Die Einschätzung von Verkaufserlösen und Marktmieten erfolgt anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Miet- und Eigentumswohnungen und für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.
- Erstellungskosten und laufende Kosten werden anhand der Baukostenmodelle von FPRE (in Kooperation mit PBK, Datenbasis b+p) eingeschätzt.
- Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand einer Beurteilung der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in der Gemeinde und in der Region (Prospektivmodell von FPRE).
- Die Einschätzung von Projektrisiken erfolgt mit dem Risikomodul von FPRE, die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem Diskontierungsmodell von FPRE.
- Die Bewertungen werden im Oktober bis November 2024 durchgeführt. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 3. Quartal 2024.
- Bewertungsstichtag ist der 1. Januar 2027. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans.

## Wohnflächenmarkt

- Dietikon ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Die Stadt hat Ende 2023 28'195 Einwohner, verteilt auf 12'426 Haushalte (2022).
- Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 29% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 47.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%).
- In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 132 Wohnungen vom Markt absorbiert.
- Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 beträgt 91 Wohnungen, was 0.72% des Bestandes 2017 entspricht. Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich.
- Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE für eine Eigentumswohnung (EWG) mit 4.5 Zimmern an durchschnittlichen bis guten Lagen in der Ortschaft Dietikon bei 10'892 CHF/m<sup>2</sup> für Neubauten, und bei 9'300 CHF/m<sup>2</sup> für Altbauten.
- Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in der Ortschaft Dietikon bei 277 CHF/m<sup>2</sup>a für Neubauten, und bei 242 CHF/m<sup>2</sup>a für Altbauten.
- Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen (EWG) 2'530 bis 3'695 CHF/m<sup>2</sup> GSF, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen (MWG) 1'430 bis 2'830 CHF/m<sup>2</sup> GSF.
- Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Stadt Dietikon um einen sehr guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick für Wohnnutzung (MWG).
- Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Dietikon von einer Zusatznachfrage von jährlich 89 Einheiten auszugehen. Die erwartete Zusatznachfrage liegt damit unter der in den letzten fünf Jahren absorbierten Menge von 132 Wohnungen pro Jahr.
- Auf dem Areal können im aktuellen Recht rund 63 Wohnungen erstellt werden, im neuen Recht sind es rund 132 Wohnungen. Die künftig erwartete jährlichen Zusatznachfrage in der Stadt Dietikon beträgt rund 89 Wohnungen. Unter Berücksichtigung, dass die Wohnungen in den Bestandsliegenschaften zurückgebaut werden und unter Berücksichtigung der tiefen Leerstandsquote in Dietikon, dürfte die Absorption der geplanten Wohnungsmenge sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht ohne wesentliche Anfangsleerstände gegeben sein.

**Mikrolage**

- FPRE teilt das Areal sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht in zwei Mikrolagen resp. Bewertungseinheiten ein.
- Die Mikrolage Nord, welche entlang der Zürcherstrasse verläuft, beurteilt FPRE als Lage mit leichten Defiziten für Wohnen (2.5 von 5.0) und als durchschnittliche Lage für Büro- und Verkaufsnutzungen (3.0 von 5.0).
- Im Inneren des Areals (Mikrolage Süd) beurteilen wir die Mikro-Lagequalität für Wohnnutzungen als durchschnittlich (3.0 von 5.0) und für Büronutzungen auch als durchschnittlich (3.0 von 5.0). Für Verkaufsnutzungen handelt es sich um eine Lage mit leichten Defiziten (2.5 von 5.0).

**Aktuelles Recht**

- Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Dietikon vom 21. August 1996 (inkl. Teilrevisionen bis 11. Dezember 2008) liegen im aktuellen Recht sämtliche Grundstücke in der Wohnzone W3/65%. Erlaubt ist die Erstellung von drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.
- In einer Bautiefe von 30 Metern entlang der Zürcherstrasse ist mässig störendes Gewerbe zugelassen. Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.
- Eine Arealüberbauung ist auf dem Areal zulässig. In Rücksprache mit der Auftraggeberin wird die Option Arealüberbauung in der Bewertung nicht berücksichtigt, da die höheren Anforderungen an die Planung die geringe Mehrausnutzung nicht rechtfertigen.
- Bei einer Grundstücksfläche von 7'896 m<sup>2</sup> GSF und einer Ausnutzungsziffer von 65% beläuft sich die realisierbare anrechenbare Geschossfläche auf 5'132 m<sup>2</sup> aGF. Zuzüglich des Dachgeschosses und der Gebäudehülle resultiert eine oberirdische Geschossfläche von 6'686 m<sup>2</sup> GF.
- Die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen liegen über denjenigen von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen. Die Mikro-Lagequalität lässt, zumindest in der Mikrolage Süd, eine Veräusserung im Wohneigentum zu. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Areals (Highest and Best Use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.
- Die jährlich absorbierbare Wohnungsmenge beläuft sich in Dietikon auf rund 130 Einheiten, die jährlich erwartete Zusatznachfrage auf rund 90 Einheiten. Auch unter Berücksichtigung von weiteren Wohnbauprojekten in Dietikon gehen wir davon aus, dass für die insgesamt 58 realisierbaren Wohnungen auf dem Areal aus Marktsicht keine Etappierung notwendig ist.

Nutzfläche Wohnen	m <sup>2</sup> NF	4'804
Wohnungen	Stück	58
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	32 / 78
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	26 / 89

- Für die Planung und das Baubewilligungsverfahren rechnen wir mit rund 24 Monaten, für die Realisierung rechnen mit weiteren 18 Monaten.
- Gemäss Art. 31 der Bauordnung Dietikon hängt die Pflichtparkplatzzahl von der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ab. Das Areal liegt grösstenteils in der Güteklasse B. Für Wohnen wie auch für publikumsorientierte Dienstleistungen ist ein Abstellplatz pro 90 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zu erstellen.

Anrechenbare Geschossfläche Wohnen	m <sup>2</sup> aGF	4'916
aGF pro Parkplatz	m <sup>2</sup> aGF	90
Parkplätze Wohnen	Stück	55

Anrechenbare Geschossfläche Gewerbe	m <sup>2</sup> aGF	216
aGF pro Parkplatz	m <sup>2</sup> aGF	90
Parkplätze Gewerbe	Stück	3

Parkplätze total	Stück	58
------------------	-------	----

- Als Folge der Lärmbelastung beurteilen wir die Mikro-Lagequalität im Norden des Areals als leicht unterdurchschnittlich, im Inneren des Areals als durchschnittlich. Wir ermitteln deshalb den Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht anhand von zwei Bewertungseinheit jeweils in unterschiedlicher Lagequalität.
- Die Aufteilung der Fläche zwischen Nord und Süd im aktuellen Recht entspricht dem Verhältnis der Geschossfläche im neuen Recht. Aufgrund der schlechteren Mikrolage ist in den Gebäuden auf Teilareal Nord keine Eigentumswohnungen berücksichtigt, im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen angedacht.
- Mengengerüst und Nutzungsmix sind die Grundlage zur Einschätzung des Land- bzw. Projektwerts.

## Neues Recht

- Im neuen Recht sind die Vorschriften des Gestaltungsplanes «Nadelband» massgebend für das Nutzungsmass der Parzellen. Das Nutzungsmass definiert sich über die im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche und die in den Vorschriften definierten maximal anrechenbaren Geschossflächen. Zusätzlich bestehen Höhenbeschränkungen pro Baubereich und vorgeschriebene Gewerbeanteile in den Baubereichen A1, B1 und B2.
- Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen betragen insgesamt 11'940 m<sup>2</sup>. Zuzüglich der Gebäudehülle resultiert eine oberirdische Geschossfläche von 12'716 m<sup>2</sup> GF.
- Da die Orgelwerkstatt nicht denkmalgeschützt ist, kann sie zurückgebaut werden. Auch wenn sie erhalten bleibt, ist der Wert der Bestandsliegenschaft gem. MAG und MAV nicht Bestandteil der Mehrwertermittlung.
- Auch im neuen Recht ist der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.
- Auch im neuen Recht bei Realisierung von insgesamt 110 Wohnungen ist aus Marktsicht keine Etapierung notwendig.

Nutzfläche Wohnen	m <sup>2</sup> NF	9'136
Wohnungen	Stück	110
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	59 / 77
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	51 / 90

- Für die Planung und das Baubewilligungsverfahren rechnen wir mit rund 24 Monaten, für die Realisierung rechnen mit weiteren 24 Monaten.
- Gemäss Art. 29 des privaten Gestaltungsplans «Nadelband» sind für Bewohnenden mindestens 0.55 Abstellplätze pro Wohnung, für Besuchende zusätzlich mindestens 0.04 bis 0.06 Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen. FPRE rechnet mit 0.55 Abstellplätzen pro Wohnung. Der Grundbedarf für Abstellplätze für Verkaufs- und Gewerbeflächen liegt im Mittel bei einem Parkplatz pro 140 m<sup>2</sup> aGF für Mitarbeiter und einem Parkplatz pro 85 m<sup>2</sup> aGF für Kunden. Dieser Grundbedarf wird unter Berücksichtigung der Güteklasse reduziert.

Wohnungen	Stück	120
0.55 Parkplätze / Wohnung	Stück	66
Anrechenbare Geschossfläche Gewerbe	m <sup>2</sup> aGF	413
Grundbedarf: 1 Mitarbeiterparkplatz / 140 m <sup>2</sup> aGF	Stück	3
35% des Grundbedarfs	Stück	1
Grundbedarf: 1 Kundenparkplatz / 85 m <sup>2</sup> aGF	Stück	5
50% des Grundbedarfs	Stück	3
Parkplätze Gewerbe	Stück	4
Parkplätze total	Stück	70

- Auch im neuen Recht erfolgt die Wertermittlung anhand von zwei Bewertungseinheit mit jeweils unterschiedlicher Lagequalität.
- Aufgrund der schlechteren Mikrolage ist in den Gebäuden auf Teilareal Nord keine Eigentumswohnungen berücksichtigt, im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen vorgesehen.
- Mengengerüst und Nutzungsmix sind die Grundlage zur Einschätzung des Land- bzw. Projektwerts.

## Marktmieten und Verkaufserlöse

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

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
MWG	CHF/a	364'248	400'380	705'312	699'648
	CHF/m <sup>2</sup> /a NF	304	308	309	306
EWG	CHF	0	25'668'400	0	50'035'400
	CHF/m <sup>2</sup> NF	0	11'121	0	10'951
Gewerbe	CHF/a	47'460	0	90'300	0
	CHF/m <sup>2</sup> /a NF	210	0	210	0
Parkierung MWG	CHF/a	27'900	27'900	31'620	29'760
Parkierung EWG	CHF	0	975'000	0	1'092'000
Parkierung Gewerbe	CHF/a	3'240	0	4'320	0
Total Marktmieten	CHF/a	442'848	428'280	831'552	729'408
Total Marktwerte (Verkaufserlöse)	CHF	0	26'643'400	0	51'127'400

- Die leichten Unterschiede in den Kennwerten der Ertragseinschätzungen sind eine Folge von jeweils unterschiedlichen Geschosszahlen.

## Erstellungskosten

- Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE.

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
BKP 1	CHF	314'400	830'300	626'200	1'663'300
BKP 2	CHF	6'288'400	16'606'000	12'524'900	33'266'200
BKP 4	CHF	299'100	763'800	292'500	673'100
BKP 5	CHF	314'400	830'300	626'200	1'663'300
BKP 1-9	CHF	7'216'300	19'030'400	14'069'800	37'265'900
	CHF/m <sup>2</sup> NF	5'061	5'280	5'188	5'437
	CHF/m <sup>2</sup> GF	3'834	3'961	3'932	4'078

- Die Unterschiede sind eine Folge von unterschiedlichen Eigentumsanteilen in den Baubereichen Nord und Süd.

## Sicherheitsmarge

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

		aktuelles Recht	neues Recht
<b>Bewertungsstichtag bis Fertigstellung</b>			
Basismarge	in % Erstellungskosten	1.5%	1.5%
Planungsrisiko	in % Erstellungskosten	3.0%	3.0%
Realisierungsrisiko	in % Erstellungskosten	2.5%	2.5%
Marktrisiko	in % Wert nach Fertigst.	5.5%	6.0%
<b>Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag</b>			
Erstellungskostenrisiko	in % Erstellungskosten	1.2%	1.2%
Marktrisiko	in % Wert nach Fertigst.	1.2%	1.2%
Sicherheitsmarge	CHF	5'165'000	10'110'000
	in % roher Marktwert	25.7%	29.8%
	in % Erstellungskosten	19.7%	19.7%

- Die Einschätzung der Risiken im aktuellen und neuen Recht ist vergleichbar.

### Diskontierungssatz

- Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet. Die Diskontierung der Erträge erfolgt pro Nutzungstyp. Die Diskontierung der laufenden Kosten erfolgt mit dem Durchschnittswert der Diskontierung von Erträgen. Erstellungskosten werden mit 1.5% diskontiert.

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
Wohnen	%	2.90%	2.80%	2.90%	2.80%
Gewerbe	%	3.35%	-	3.35%	-

- Die Diskontierungssätze für Wohnen ist im Baubereich Süd schätzen wir als Folge der besseren Lagequalität sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht leicht geringer ein.

### Land- bzw. Projektwerte

- Der Land- bzw. Projektwert im aktuellen Recht beträgt CHF 14'966'000 bzw. auf 2'238 CHF/m<sup>2</sup> GF, im neuen Recht beträgt er CHF 23'772'000 bzw. 1'869 CHF/m<sup>2</sup> GF.

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
Roher Marktwert	CHF	3'755'000	16'376'000	6'050'000	27'832'000
Sicherheitsmarge	%	39%	23%	47%	26%
	CHF	1'453'000	3'712'000	2'845'000	7'265'000
<b>Land- bzw. Projektwert</b>	<b>CHF</b>	<b>2'302'000</b>	<b>12'664'000</b>	<b>3'205'000</b>	<b>20'567'000</b>
	CHF/m <sup>2</sup> GF	1'223	2'636	896	2'251
	CHF/m <sup>2</sup> GSF	1'036	2'232	1'442	3'625
Marktwert per Baubeginn	CHF	4'964'000	19'787'000	8'330'000	32'938'000
Marktwert per Fertigstellung	CHF	11'940'000	38'033'000	22'224'000	70'067'000

- Im aktuellen Recht beläuft sich der gewichtete innere Wert von Bauland auf 2'711 CHF/m<sup>2</sup> GF, im neuen Recht beläuft er sich auf 2'741 CHF/m<sup>2</sup> GF. Unsere Einschätzungen von 2'238 CHF/m<sup>2</sup> GF bzw. von 1'869 CHF/m<sup>2</sup> GF liegt als Folge einer vorsichtigen Einschätzung der Sicherheitsmargen unter diesen Kennwerten.

### Mehrwertermittlung

- Durch die neue Überbauungsordnung können zusätzliche Geschossflächen von 6'030 m<sup>2</sup> bzw. von zusätzlich 90% realisiert werden.
- Die Erstellungskosten im neuen Recht liegen als Folge der deutlich grösseren Menge an Geschossflächen CHF 25'089'000 bzw. rund 96% über denjenigen im aktuellen Recht.
- Die Projektrisiken schätzen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht vergleichbar ein.
- Der Mehrwert entspricht der Differenz der Land- bzw. Projektwerte zwischen neuem und aktuellem Recht. Er beläuft sich per Bewertungsstichtag vom 1. Januar 2027 auf CHF 8'806'000. Der hohe Mehrwert ist eine Folge der grossen Menge an zusätzlichen Geschossflächen.

		aktuelles Recht	neues Recht	Delta	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	7'896	7'896	0	0%
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	6'686	12'716	6'030	90%
Ausnutzungsziffer	AZ	0.8	1.6		
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	26'246'700	51'335'700	25'089'000	96%
Sicherheitsmarge	CHF	5'165'000	10'110'000	4'945'000	96%
<b>Land- bzw. Projektwert</b>	<b>CHF</b>	<b>14'966'000</b>	<b>23'772'000</b>	<b>8'806'000</b>	<b>59%</b>

# Abkürzungsverzeichnis

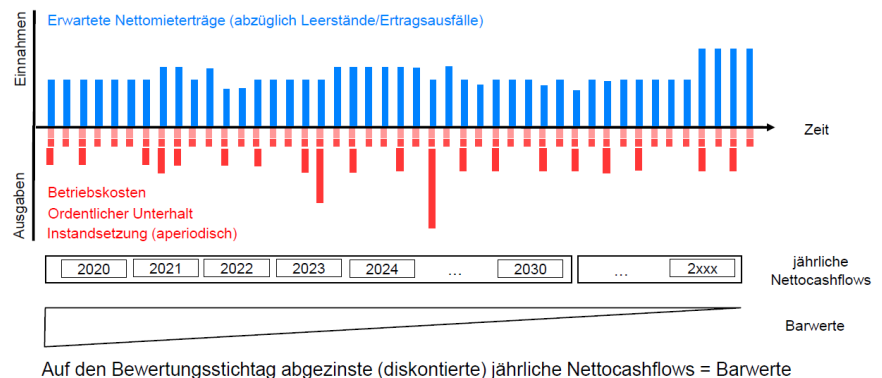
---

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

# Glossar

Absorptionsrisiken	<p>Bei der Bebauung von Arealen mit grossen Nutzflächenmengen entstehen Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken. Das grosse Angebot an Mietflächen innert kurzer Zeit führt dazu, dass die Vermietung der Nutzflächen nicht gesichert ist.</p> <p>Zur Reduktion von Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken erfolgt die Bebauung eines Areals in Etappen. Dadurch verteilt sich das neue Angebot an Nutzflächen über einen längeren Zeitraum, und entsprechend reduzieren sich die Absorptions- bzw. Leerstandsrisiken.</p> <p>Die Einschätzung der Absorptionsrisiken erfolgt anhand der künftig erwarteten Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen für die Gemeinde und für die Region gemäss dem Prospektivmodell von FPRE.</p>
Barwert	<p>Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen, Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.</p>
Bestmögliche Nutzung des Grundstücks (Highest and Best Use bzw. HIBU)	<p>Die Ermittlung des Marktwerts erfolgt unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks (Prinzip von Highest and Best Use). Die Nutzung muss bautechnisch realisierbar, baurechtlich zulässig und ökonomisch sinnvoll sein.</p>
DCF (Discounted Cash-Flow)	<p>Die DCF-Bewertung entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Summe der Barwerte (vgl. Barwert) über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert der Liegenschaft, im Regelfall über einen Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge der nächsten 100 Jahre, diskontiert auf den Bewertungsstichtag.</p>

## Bewertung mit der Discounted-Cashflow-Methode



Quelle: FPRE.

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

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

Segmentierung der Nachfrage im Wohnungsmarkt

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

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft

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

Sicherheitsmarge

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

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

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Glossar</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>18</b>
1.1 Ausgangslage	18
1.2 Auftrag	18
1.3 Aufbau des Berichts	18
1.4 Unterlagen	19
<b>2 Grundlagen</b>	<b>20</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen der Mehrwertermittlung	20
2.1.1 Bestandsbauten	20
2.2 Landwertermittlung	20
2.2.1 Landwert	20
2.2.2 Methoden der Landwertermittlung	20
2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)	21
2.2.4 Diskontierung	21
2.3 Mehrwertermittlung	21
2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung	21
2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung	22
2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen	23
2.3.4 Sicherheitsmarge	23
2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen	23
2.4 Grundlagen der Bewertungen	24
<b>3 Analyse der Makrolage</b>	<b>25</b>
3.1 Regionale Einbettung	25
3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)	25
3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)	26
3.4 Makro-Lageratings	27
3.4.1 Methodisches	27
3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Dietikon	27
3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte	28
3.5.1 Allgemeiner Beschrieb	28
3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen	28
3.5.3 Marktmieten von Wohnungen	29
3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich	30
3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen	30
3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	31
3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage	32
3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte	32
3.6.1 Marktmieten	32
3.6.2 Marktmieten im regionalen Vergleich	33

3.6.3	Diskontierungssätze Geschäft	34
3.6.4	Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)	34
3.6.5	Künftig erwartete Nachfrage	34
<b>4</b>	<b>Analyse der Mikrolage</b>	<b>36</b>
4.1	Umgebungsanalyse	36
4.2	Mikro-Lagequalität	38
4.2.1	Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating	38
4.2.2	Mikro-Lagequalitäten	39
<b>5</b>	<b>Bewertungsgrundlagen</b>	<b>40</b>
5.1	Perimeter	40
5.1.1	Eigentumsverhältnisse	40
5.1.2	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe	40
5.1.3	Grundbuch	41
5.2	Bewertungszeitraum	41
5.3	Bewertungstichtag	41
5.4	Grundsatz von highest-and-best-use	41
5.5	Aktuelles Recht	42
5.5.1	Baurechtliche Grundlagen	42
5.5.2	Arealüberbauung (Art. 26 BO)	43
5.5.3	Mengengerüst	43
5.5.4	Nutzungsmix	44
5.5.5	Etap pierung, zeitliche Rahmenbedingungen	44
5.5.6	Parkierung	44
5.6	Neues Recht	45
5.6.1	Baurechtliche Grundlagen	45
5.6.2	Mengengerüst	46
5.6.3	Nutzungsmix	46
5.6.4	Etap pierung, zeitliche Rahmenbedingungen	47
5.6.5	Parkierung	47
<b>6</b>	<b>Bewertungen</b>	<b>48</b>
6.1	Einleitung	48
6.1.1	Einschätzungen im aktuellen und neuen Recht	48
6.1.2	Unterschiede zwischen aktuellem und neuem Recht	48
6.2	Aktuelles Recht: Mengengerüst und Bewertungseinheiten	48
6.3	Neues Recht: Mengengerüst und Bewertungseinheiten	49
6.4	Erträge und Leerstände	50
6.5	Erstellungskosten	51
6.6	Laufende Kosten	52
6.7	Sicherheitsmargen	52
6.8	Diskontierung	52
6.9	Land- bzw. Projektwerte	53
6.10	Plausibilisierung der ermittelten Landwerte	53
6.11	Mehrwert	54
6.12	Zuteilung der Mehrwerte auf Baubereiche und Parzellen	54
<b>Anhang</b>		<b>55</b>
A 1	Gemeindecheck Wohnen, Stadt Dietikon, 3.Q. 2024	55
A 2	Gemeindecheck Geschäft, Stadt Dietikon, 3.Q. 2024	55

Projekt 30484

A 3	Bewertungsbericht aktuelles Recht, Mikrolage Nord	55
A 4	Bewertungsbericht aktuelles Recht, Mikrolage Süd	55
A 5	Bewertungsbericht neues Recht, Mikrolage Nord	55
A 6	Bewertungsbericht neues Recht, Mikrolage Süd	55

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE	23
Tabelle 2	Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Dietikon	26
Tabelle 3	Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Dietikon	26
Tabelle 4	Kernbranchen 2021: Stadt Dietikon	26
Tabelle 5	Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Dietikon	28
Tabelle 6	Leerstandsquote: Stadt Dietikon	28
Tabelle 7	Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Dietikon	28
Tabelle 8	Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Dietikon	29
Tabelle 9	Marktwerte / Marktmieten in der Region	30
Tabelle 10	Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region	31
Tabelle 11	Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Dietikon*	31
Tabelle 12	Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Dietikon*	31
Tabelle 13	Perspektiven 2040 (Wohnen): Stadt Dietikon	32
Tabelle 14	Perspektiven 2040 (Wohnen): MS-Region Limmattal	32
Tabelle 15	Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr	32
Tabelle 16	Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Dietikon	33
Tabelle 17	Marktmieten in der Region	33
Tabelle 18	Diskontierungssätze im Vergleich	34
Tabelle 19	Innere Werte von Bauland (erschlossen): Ortschaft Dietikon	34
Tabelle 20	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Dietikon	35
Tabelle 21	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Limmattal	35
Tabelle 22	Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr	35
Tabelle 23	Einschätzungen der Mikro-Lagequalitäten	39
Tabelle 24	Parzellen und Grundstücksflächen	40
Tabelle 25	Grundmasse W3/65%	43
Tabelle 26	Aktuelles Recht: Mengengerüst FPRE	43
Tabelle 27	Aktuelles Recht: Anzahl Wohnungen	44
Tabelle 28	Aktuelles Recht: Herleitung Parkierung	44
Tabelle 29	Neues Recht: Grundmasse pro Baubereich	46
Tabelle 30	Neues Recht: Mengengerüst	46
Tabelle 31	Neues Recht: Anzahl Wohnungen	46
Tabelle 32	Neues Recht: Herleitung Parkierung	47
Tabelle 33	Aktuelles Recht: Bewertungseinheiten und Mengengerüste	48
Tabelle 34	Aktuelles Recht: Wohnungsspiegel und Parkierung	49
Tabelle 35	Neues Recht: Bewertungseinheiten und Mengengerüste	49
Tabelle 36	Neues Recht: Wohnungsspiegel und Parkierung	50
Tabelle 37	Marktmieten und Marktwerte (Verkaufserlöse)	50
Tabelle 38	Struktureller Leerstand nach Nutzung (Sockelleerstand)	51
Tabelle 39	Kennwerte Erstellungskosten	51
Tabelle 40	Erstellungskosten	51
Tabelle 41	Kennwerte laufende Kosten	52
Tabelle 42	Sicherheitsmargen	52

Projekt 30484

Tabelle 43	Diskontierungssätze	52
Tabelle 44	Land- bzw. Projektwerte	53
Tabelle 45	Innere Werte von Bauland (gewichtet)	53
Tabelle 46	Kennwerte und Mehrwert	54
Tabelle 47	Zuteilung Mehrwert auf Parzellen	54

---

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1	Luftbild mit eingezeichnetem Gestaltungsplanperimeter	18
Abbildung 2	Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)	21
Abbildung 3	Landwertermittlung, Mehrwertermittlung	22
Abbildung 4	Schema Mehrwertermittlung	22
Abbildung 5	Grossräumige Einbettung des Standorts	25
Abbildung 6	Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Dietikon	27
Abbildung 7	Makro-Lagerating Büro: Stadt Dietikon	27
Abbildung 8	Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Dietikon	27
Abbildung 9	Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Dietikon	29
Abbildung 10	Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Dietikon	29
Abbildung 11	Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m <sup>2</sup> a)	33
Abbildung 12	Umgebungsanalyse: Haushalte I	36
Abbildung 13	Umgebungsanalyse: Haushalte II	37
Abbildung 14	Umgebungsanalyse: Mikrozentralität I	37
Abbildung 15	Umgebungsanalyse: Mikrozentralität II	38
Abbildung 16	Normalverteilung der Ratings	38
Abbildung 17	Mikrolagen auf dem Areal	39
Abbildung 18	Ausschnitt amtliche Vermessung	40
Abbildung 19	Ausschnitt Zonenplan	42
Abbildung 20	Neues Recht: Privater Gestaltungsplan «Nadelband»	45

---

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Parzellen 10126, 11093 und 11094 möchten das Areal «Nadelband» in Dietikon städtebaulich entwickeln. Durch die Arealentwicklung sollen die bestehenden Gebäude, mit Ausnahme der Orgelbauwerkstatt zurückgebaut, und durch grössere Neubauten ersetzt werden. Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan erstellt werden. Der Entwurf des Gestaltungsplans liegt vor.

Abbildung 1 Luftbild mit eingezeichnetem Gestaltungsplanperimeter



Anmerkung: Die Parzelle 6617 ist nicht mehr Teil des Perimeters.

Quelle: GIS Kanton Zürich, Markierung FPRE.

---

## 1.2 Auftrag

Die Mehrausnützung, welche durch den privaten Gestaltungsplan gegenüber der gemässen Grundordnung möglichen Ausnützung ermöglicht wird, wird durch den Mehrwertaugleich abgegolten. Zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft soll ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden.

Basis der Mehrwertermittlung auf dem Areal bilden einerseits die aktuellen baurechtlichen Rahmenbedingungen, andererseits das auf dem privaten Gestaltungsplan basierende Richtprojekt. Für die Mehrwertermittlung gilt folgender Ansatz: «Verkehrswert des Landes unter Berücksichtigung des privaten Gestaltungsplanes», nachfolgend Verkehrswert im neuen Recht, minus «Verkehrswert des Landes gemäss aktuell gültiger BO», nachfolgend Verkehrswert im aktuellen Recht.

Vor diesem Hintergrund wurde Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE, beauftragt, die zur Mehrwertermittlung notwendigen Leistungen zu erbringen.

---

## 1.3 Aufbau des Berichts

Nach der Einleitung in diesem ersten Abschnitt werden in Abschnitt 2 die Bewertungsgrundlagen und die verwendeten Begriffe erläutert. In den Abschnitten 3 und 4 erfolgen die Analyse von Makro- und Mikrolage. In Abschnitt 5 werden die Bewertungsgrundlagen beschrieben. In Abschnitt 6 finden sich die wichtigsten Kennwerte der Wertermittlungen im aktuellen und neuen Recht, Plausibilisierungen und der ermittelte Mehrwert.

Im Anhang finden sich die detaillierten Bewertungsberichte zum aktuellen und zum neuen Recht.

---

#### **1.4 Unterlagen**

- Erläuterungsbericht Privater Gestaltungsplan «Nadelband» vom 26. Juni 2024;
- Situationsplan Privater Gestaltungsplan «Nadelband» vom 26. Juni 2024;
- Höhenlinienplan Privater Gestaltungsplan «Nadelband» vom 26. Juni 2024;
- Vorschriften Privater Gestaltungsplan «Nadelband» vom 26. Juni 2024.

Öffentlich verfügbare Dokumente:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich in der Fassung gültig bis 28. Februar 2017;
- Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich (Stand 1. August 2021);
- Bauordnung der Stadt Dietikon (Stand 30. Januar 2014).

---

# 2 Grundlagen

---

## 2.1 Gesetzliche Grundlagen der Mehrwertermittlung

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) hat das kantonale Recht für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, einen angemessenen Ausgleich zu gewährleisten. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 RPG mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis - 1 sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, die planungsbedingten Mehrwerte mit mindestens 20 % auszugleichen (Art. 5 Abs. 1 bis RPG). Der Kanton Zürich regelt den Mehrwert mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Verordnung, welche beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind.

Mehrwertausgleichspflichtig sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG festlegen. Die meisten Gestaltungspläne fallen gemäss MAG unter den Begriff Aufzonungen. Aufzonungen sind Planungsmassnahmen, welche in der bisherigen Bauzonierung die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks resp. Areals verbessern.

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts abschliessen, wenn sie die Mehrwertabgabe in der BZO geregelt haben. Die Bauordnung der Stadt Dietikon regelt in Art. 26h den Mehrwertausgleich (genehmigt von der BD am 18. April 2023); die Mehrwertabgabe beträgt dabei 40%.

### 2.1.1 Bestandsbauten

Gemäss den gesetzlichen Grundlagen zur Mehrwertermittlung (Mehrwertausgleichsverordnung und Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich) bleiben bei einer Mehrwertermittlung die Werte von Bestandsliegenschaften unberücksichtigt. Es werden lediglich die Verkehrswerte des Landes (Land- bzw. Projektwerte) verglichen.

---

## 2.2 Landwertermittlung

### 2.2.1 Landwert

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

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

### 2.2.2 Methoden der Landwertermittlung

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

Bei der Residualwertmethode unterscheidet man zwischen einer statischen Berechnung ohne Berücksichtigung von zeitlichen Rahmenbedingungen (statische Residualwertmethode) und einer dynamischen Berechnung. Statische Residualwertmethoden kommen für kleinere Parzellen in Zentren und Agglomerationen und

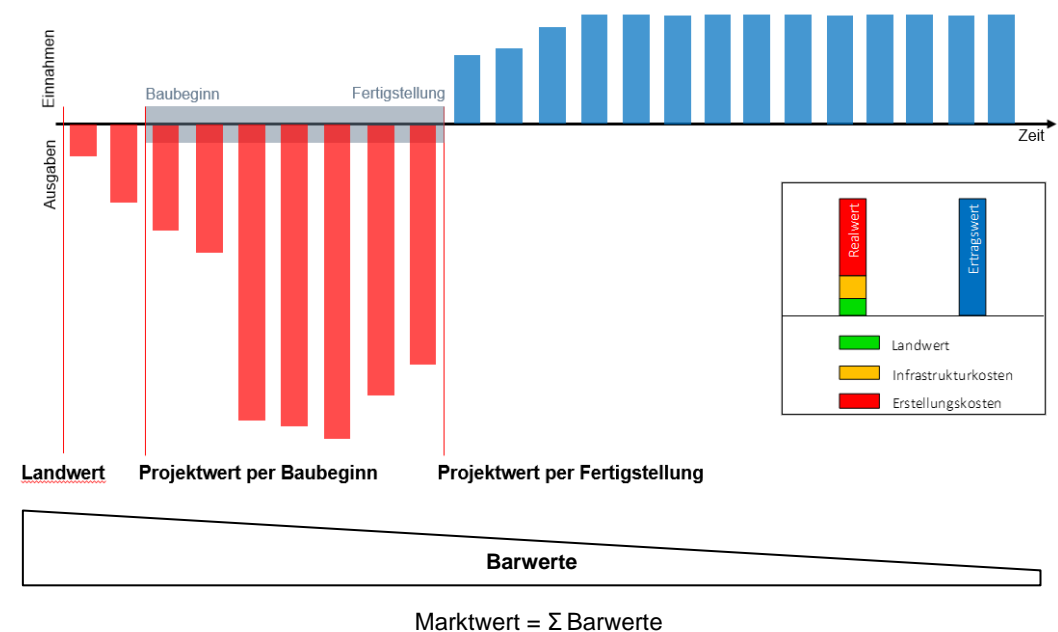
bei zeitnaher Realisierung zur Anwendung. Die dynamische Residualwertmethode (DCF- oder Discounted Casflow-Methode) eignet sich für grössere Areal mit einer Etappierung.

### 2.2.3 Discounted Cashflow Methode (DCF)

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

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

Abbildung 2 Schema Discounted-Cashflow Methode (DCF)



Quelle: FPRE.

### 2.2.4 Diskontierung

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

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

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

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet.

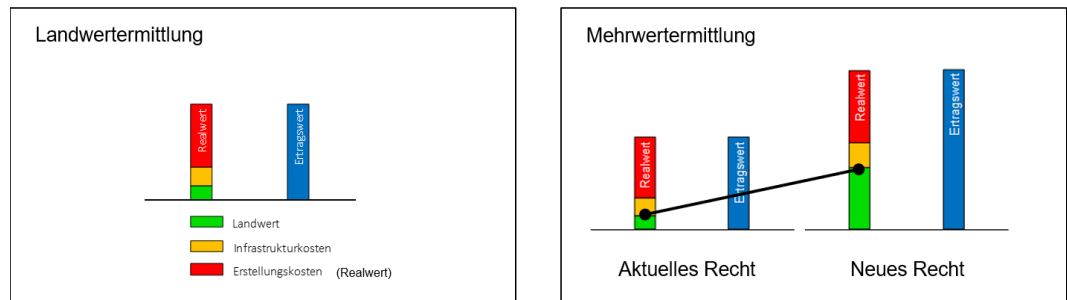
## 2.3 Mehrwertermittlung

### 2.3.1 Methodik der Mehrwertermittlung

Zur Ermittlung des Mehrwertes müssen zwei Szenarien bewertet werden. Szenario 1 entspricht dabei dem Wert des Grundstücks unter aktuell gültigen Rechtsgrundlagen, nachfolgend aktuelles Recht, Szenario 2

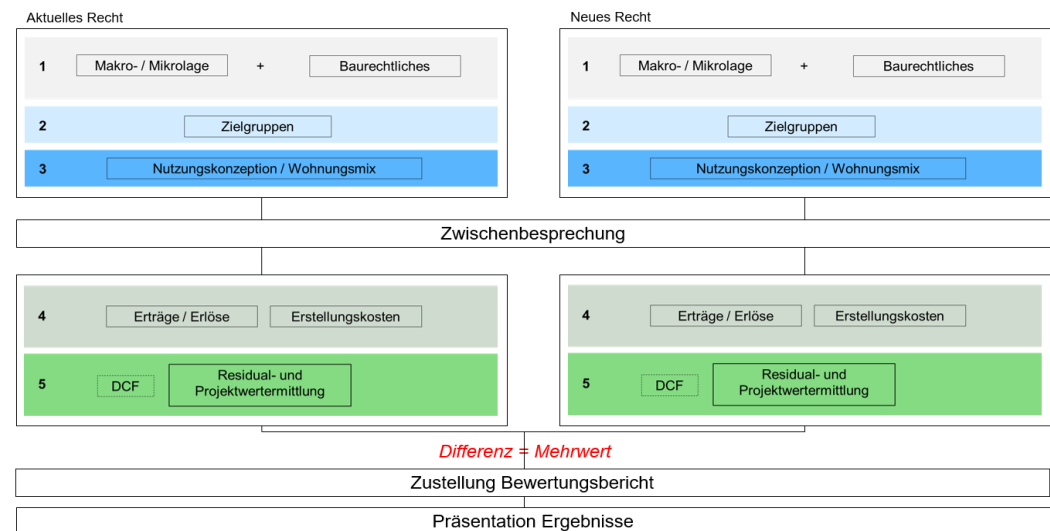
dem Wert des Grundstücks unter den künftig geltenden Rechtsgrundlagen, nachfolgend neues Recht. Die Differenz der beiden Werte entspricht dem Mehrwert.

Abbildung 3 Landwertermittlung, Mehrwertermittlung



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

Abbildung 4 Schema Mehrwertermittlung



Schritt 1:

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

Schritt 2:

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

Schritt 3:

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

Schritt 4:

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

Schritt 5:

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

### 2.3.2 Besonderheiten der Mehrwertermittlung

In Zusammenhang mit einer Transaktion wird ein ermittelter Marktwert entweder bezahlt oder eben nicht. Bei einer Mehrwertermittlung ist das anders. Um den Rechtsweg auszuschliessen, müssen beide

Vertragspartner mit dem ermittelten Wert einverstanden sein. Für die Wertermittlung gilt deshalb, dass sie von den beteiligten Parteien verstanden, beurteilt, verhandelt und anschliessend akzeptiert werden muss. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb wichtig.

### 2.3.3 Unsicherheiten bei Mehrwertermittlungen

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

#### Annahmen in Bezug auf das Projekt (planungsbedingte Risiken):

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

#### Annahmen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen (Marktrisiken):

- Datengrundlage für die Einschätzung von Marktmieten, Leerständen und Diskontierungssätzen sind die Marktdaten vom 2. Quartal 2023;
- Die Einschätzung gilt aber für den Zeitpunkt einer Realisierung, die zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfindet;
- Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte sind mit Unsicherheiten verbunden.

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

### 2.3.4 Sicherheitsmarge

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

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

Das nachfolgend aufgeführte Beispiel zeigt die Risikobeurteilung im neuen Recht. Bei einem rohen Marktwert von CHF 5'399'000 und Erstellungskosten von CHF 11'145'000 beträgt die Sicherheitsmarge 29.2% des rohen Marktwerts bzw. CHF 1'574'885. Bezogen auf die Erstellungskosten (BKP 1-9) beträgt der Anteil der Sicherheitsmarge 14.1%. Der rohe Marktwert wird damit um CHF 1'574'885. reduziert. Der Marktwert beläuft sich damit auf CHF 3'824'115.

Tabelle 1 Beispielhafte Beurteilung von Risiken gemäss Risikomodul von FPRE

Bewertungsstichtag bis Fertigstellung	Total	% Roher Marktwert	% Erstellungskosten	% Marktwert per Fertigstellung
Basismarge	144'885 CHF	2.7	1.3	0.8
Planungsrisiko	300'000 CHF	5.6	2.7	1.7
Realisierungsrisiko	290'000 CHF	5.4	2.6	1.6
Marktrisiko	840'000 CHF	15.6	7.5	4.6
-	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag				
Erstellungskostenrisiko	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Marktrisiko	0 CHF	0.0	0.0	0.0
Sicherheitsmarge	1'574'885 CHF	29.2	14.1	8.7

Quelle: Risikomodul von Fahrländer Partner.

### 2.3.5 Wertrelevante Faktoren bei Mehrwertermittlungen

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

- Mikro-Lagequalität (je besser die Lagequalität, desto höher die Mieterträge und damit der Wert);
- Erstellungskosten (je höher die Erstellungskosten, desto tiefer der Wert);
- Niveau Marktmieten und Verkaufserlöse (je höher das Niveau, desto höher der Wert);

- Split zwischen Miet- und Eigentumswohnungen (in den meisten Fällen je höher der Anteil an Eigentumswohnungen, desto höher der Wert);
- Künftig erwartete Nachfrage (je grösser die Nachfrage, desto geringer die Leerstandsrisiken);
- Beurteilung der Etappierung (je grösser die Zahl der Etappen, desto tiefer der Wert);
- Risikogerechte Diskontierung (je tiefer die Diskontierung bzw. die Risiken, desto höher der Wert).

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

---

## **2.4 Grundlagen der Bewertungen**

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

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

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

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

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

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

---

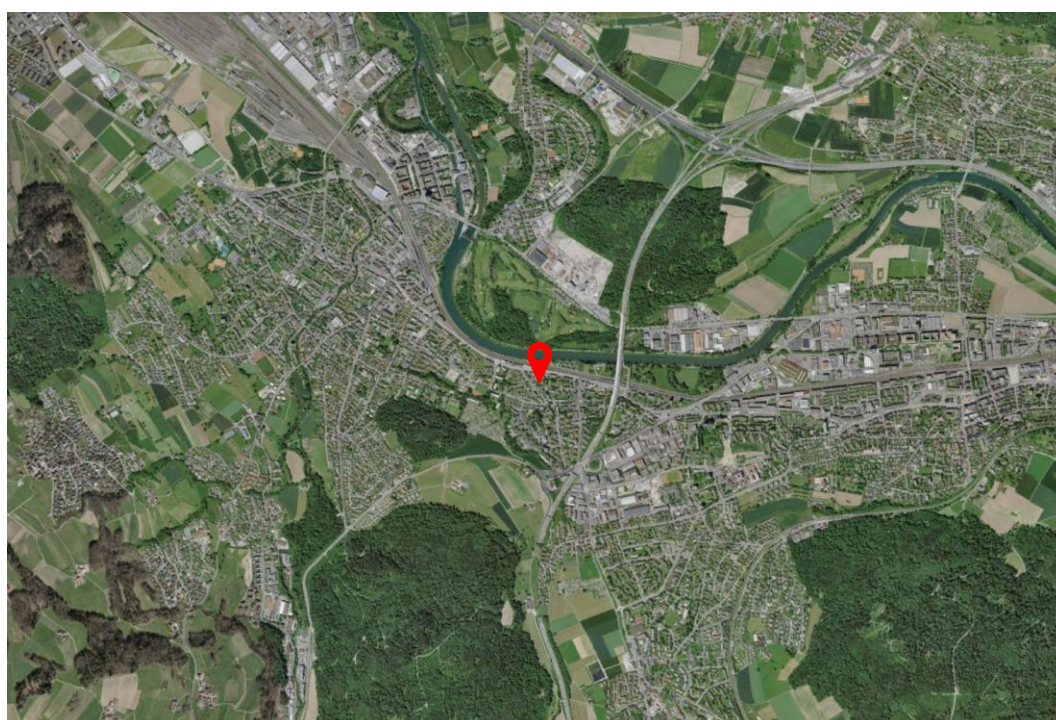
# 3 Analyse der Makrolage

---

## 3.1 Regionale Einbettung

Dietikon ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'460'771 Einwohner (2023) und 652'020 Haushalte (2022). Die Stadt Dietikon selber hat 28'195 Einwohner (2023), verteilt auf 12'426 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen.

Abbildung 5      Grossräumige Einbettung des Standorts



Quelle: Geoportal des Bundes.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Dietikon aus erreichbaren Zentren sind Zürich (19 Min.), Wohlen (AG) (20 Min.) und Baden (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (11 Min.), Zürich (19 Min.) und Lenzburg (19 Min.).

---

## 3.2 Bevölkerung (Zusammenfassung)

Die grosse Agglomeration Zürich zählt per Ende 2023 1'460'771 Einwohner und 652'020 Haushalte (2022). Die Stadt Dietikon selber hat Ende 2023 28'195 Einwohner, verteilt auf 12'426 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Zwischen 2014 und 2023 hat sich die ständige Wohnbevölkerung in Dietikon mit einem Wachstum von 7.3% leicht unterdurchschnittlich entwickelt (CH: 8.8%).

Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 33 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 29% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 47.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%).

Tabelle 2 Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Dietikon

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung (ständig)	26'277	26'711	27'076	27'079	27'265	27'746	28'057	28'126	28'162	28'195
Anzahl Haushalte	11'410	11'620	11'880	11'879	11'971	12'248	12'359	12'410	12'426	-
Ø Haushaltgrösse	2.30	2.30	2.28	2.28	2.28	2.27	2.27	2.27	2.27	-
Bevölkerungswachstum (%)	3.35	1.65	1.37	0.01	0.69	1.76	1.12	0.25	0.13	0.12
Ausländeranteil (%)	43.13	44.12	44.64	44.94	45.54	46.23	47.24	47.36	48.21	48.72

Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2023 sind provisorisch.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3.3 Wirtschaft (Zusammenfassung)

Die Stadt Dietikon weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'808 Betriebe mit 19'198 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 211 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 2'087 Beschäftigten (+12.2%) seit 2012.

Von den 15'203 vollzeitäquivalenten Stellen sind rund 26% im Industrie- 74% im Dienstleistungssektor angesiedelt. Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Dietikon gemäss Betriebszählung des BFS «Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)», «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» und «Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe».

Tabelle 3 Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Dietikon

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arbeitsstätten	1'713	1'742	1'753	1'741	1'779	1'788	1'808
Beschäftigte	17'603	18'010	18'509	18'933	19'114	19'238	19'198
Vollzeitäquivalente	13'964	14'409	14'706	15'162	15'206	15'426	15'203

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 4 Kernbranchen 2021: Stadt Dietikon

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente	Δ VZA (2012 - 21)
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	15	132 7.4%	1'953 12.8%	-6.4%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	138 7.7%	896 5.9%	-6.0%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	6	148 8.3%	828 5.4%	12.8%
F41 Hochbau	34	24 1.3%	825 5.4%	423.4%
M70 Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung	14	56 3.1%	781 5.1%	125.2%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	11	70 3.9%	774 5.1%	-20.6%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	55	14 0.8%	770 5.1%	73.3%
H52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	69	11 0.6%	760 5.0%	-19.5%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	7	105 5.9%	699 4.6%	-8.5%
C10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	36	16 0.9%	572 3.8%	9.2%

\* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3.4 Makro-Lageratings

#### 3.4.1 Methodisches

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

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

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

#### 3.4.2 Makro-Lageratings Stadt Dietikon

Gemäss Makro-Lageratings von FPRE handelt es sich, im Vergleich zu allen anderen Standorten, bei der Stadt Dietikon um einen sehr guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick für Wohnnutzung (MWG). Für Büroflächen handelt es sich um einen guten Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick. Für Verkaufsnutzung ist Dietikon ein sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick.

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

Abbildung 6 Makro-Lagerating Wohnen (MWG): Stadt Dietikon

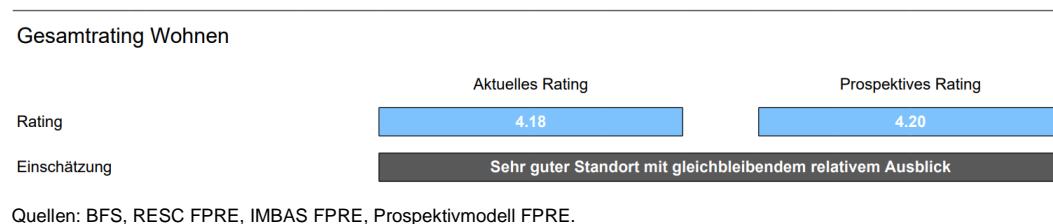


Abbildung 7 Makro-Lagerating Büro: Stadt Dietikon

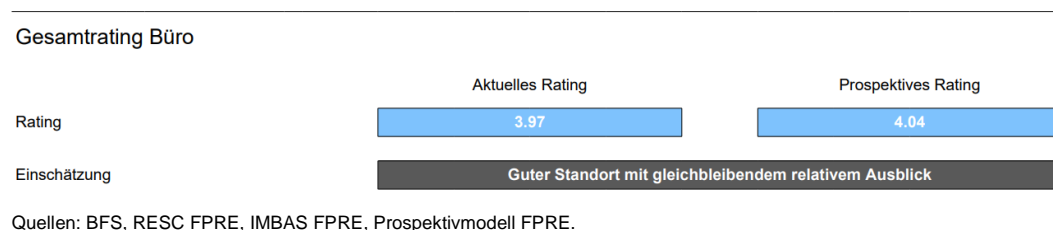
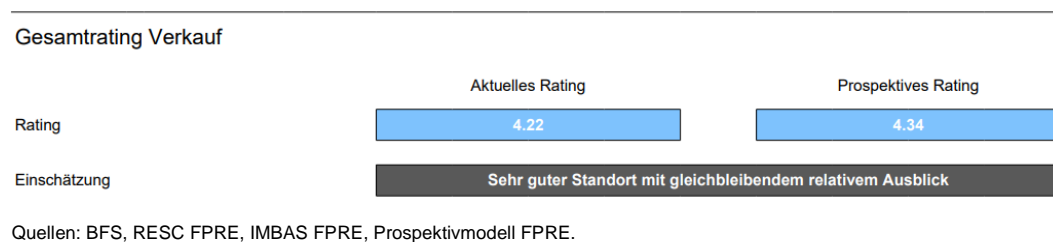


Abbildung 8 Makro-Lagerating Verkauf: Stadt Dietikon



## 3.5 Analyse der Wohnflächenmärkte

### 3.5.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Stadt Dietikon weist Ende 2022 einen Bestand von 13'144 Wohneinheiten auf, wovon 1'008 Einfamilienhäuser und 12'136 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 7.7% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark unterdurchschnittlich.

Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 beträgt 91 Wohnungen, was 0.72% des Bestandes 2017 entspricht. Die Leerstandsquote ist mit 0.46% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 61 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 80% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 132 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Tabelle 5 Kennzahlen Wohnungsmarkt: Stadt Dietikon

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Haushalte	11'020	11'410	11'620	11'880	11'879	11'971	12'248	12'359	12'410	12'426
Wohnungsbestand	12'023	12'123	12'541	12'603	12'565	12'701	12'967	13'068	13'106	13'144
davon Einfamilienhäuser	1'019	1'022	1'031	1'035	1'033	1'026	1'020	1'014	1'009	1'008
davon Zweitwohnungen	-	-	-	765	729	785	756	734	739	722
Zweitwohnungsanteil (%)	-	-	-	6.1	5.8	6.2	6.0	5.6	5.6	5.5
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	715	717	733	740	749	733	752	778	787	796
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	1'941	1'972	2'127	2'148	2'162	2'224	2'268	2'296	2'305	2'326
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	4'457	4'499	4'650	4'668	4'640	4'704	4'777	4'807	4'825	4'829
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	3'698	3'726	3'800	3'811	3'779	3'803	3'913	3'933	3'931	3'930
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'212	1'209	1'231	1'236	1'235	1'237	1'257	1'254	1'258	1'263
Neubau	343	113	417	41	21	97	281	47	44	56
Wohnungszugang (netto)	330	100	418	62	-38	136	266	101	38	38

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

Tabelle 6 Leerstandsquote: Stadt Dietikon

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stadt (abs.)	86	111	102	111	142	127	82	106	89	61
davon Neubau	21	14	2	12	1	0	0	0	3	0
davon Eigentum	6	2	12	11	3	13	9	4	6	12
Stadt (%)	0.72	0.92	0.81	0.88	1.13	1.00	0.63	0.81	0.68	0.46

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3.5.2 Marktwerte von Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE für eine Eigentumswohnung (EWG) mit 4.5 Zimmern an durchschnittlichen bis guten Lagen in der Ortschaft Dietikon bei 10'892 CHF/m<sup>2</sup> für Neu- und bei 9'300 CHF/m<sup>2</sup> für Altbauten.

Tabelle 7 Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Dietikon

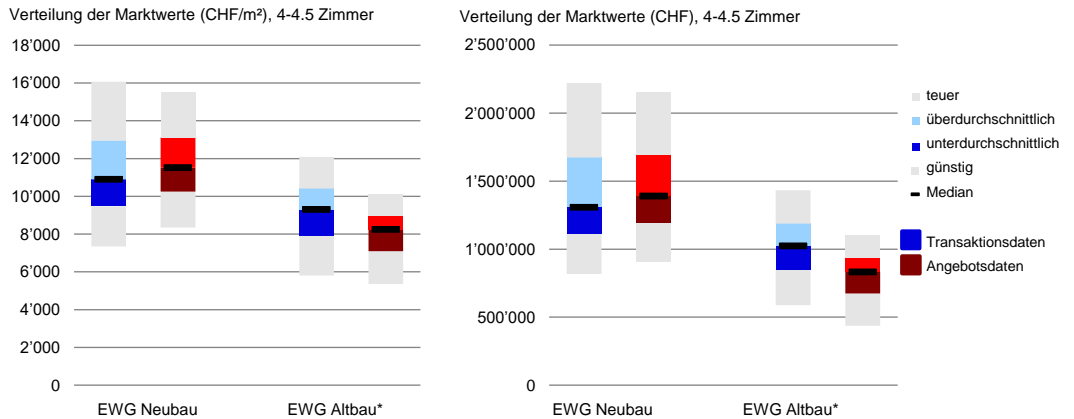
	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m <sup>2</sup> / 110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	10'892	1'307'000	9'300	1'023'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	11'190	1'119'000	9'688	775'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	11'488	919'000	10'033	602'000

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

Abbildung 9 Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen: Ortschaft Dietikon



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

\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

In den letzten 5 Jahren haben sich die Preise mittlerer Eigentumswohnungen (EWG) in der MS-Region Zürcher Oberland um 31.7% zugelegt. Der Baulandpreis für ein Grundstück, welches für ein Mehrfamilienhaus mit EWG geeignet ist, stieg im selben Zeitraum um 39.0%.

### 3.5.3 Marktmieten von Wohnungen

Die Nettomarktmiete von Mietwohnungen (MWG) mit 4.5 Zimmern liegt an mittleren Lagen in der Ortschaft Dietikon gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 277 CHF/m²a für Neu- und bei 242 CHF/m²a für Altbauten.

Tabelle 8 Marktmieten (netto) von Wohnungen: Ortschaft Dietikon

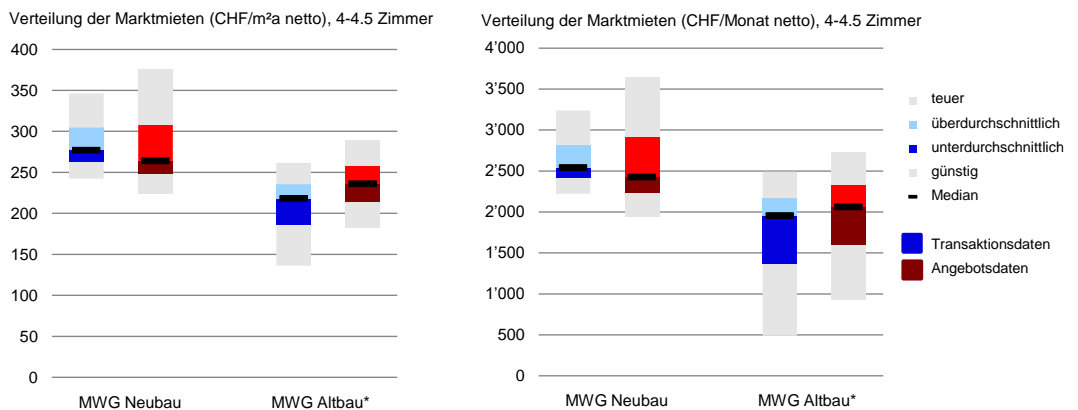
	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m²a	CHF/Monat	CHF/m²a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m² / 100 m² HNF SIA 416)	277	2'540	242	2'015
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m² / 80 m² HNF SIA 416)	290	2'175	255	1'700
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m² / 60 m² HNF SIA 416)	306	1'785	277	1'385
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m² / 35 m² HNF SIA 416)	340	1'275	321	935

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

Abbildung 10 Verteilung der Marktmieten von Wohnungen: Ortschaft Dietikon



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

\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

Die Marktmieten für Mietwohnungen (MWG) nahmen in der MS-Region Zürcher Oberland in den letzten 5 Jahren um 11.5% zu. Im selben Zeitraum sind die Baulandpreise für Grundstücke, auf welchen ein Mehrfamilienhaus mit MWG realisiert werden kann, um 1.8% gestiegen.

Der Markt der Gemeinde Dietikon ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet,

### 3.5.4 Marktwerte und Marktmieten im regionalen Vergleich

Das Preisniveau der Marktwerte von Eigentumswohnungen ist in Dietikon im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften durchschnittlich. Während EWG unter anderem in den Ortschaften Oberengstringen, Unterengstringen oder Schlieren deutlich teurer sind, weisen unter anderem Sennhof (Remetschwil), Heitersberg (Spreitenbach) oder Neuhard (Spreitenbach) deutlich tiefere Preisniveaus auf.

Das Preisniveau der Marktmieten liegt im regionalen Vergleich auf einem eher tiefen Niveau. Während die Marktmiete unter anderem in den Ortschaften Urdorf, Oberengstringen und Unterengstringen deutlich höher ausfallen, liegen sie unter anderem in Sennhof (Remetschwil), Rudolfstetten (Rudolfstetten-Friedlisberg) oder Hasenberg (Widen) auf einem tieferen Niveau.

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

Tabelle 9 Marktwerte / Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup> a	
Dietikon	10'892		13'763		277	
Fahrweid (Weiningen)	9'625	(-12%)	16'311	(+19%)	295	(+6%)
Au (Geroldswil)	11'058	(+2%)	14'719	(+7%)	271	(-2%)
Geroldswil	11'517	(+6%)	15'007	(+9%)	302	(+9%)
Bergdietikon	10'342	(-5%)	13'326	(-3%)	278	(0%)
Kindhausen (Bergdietikon)	10'167	(-7%)	12'593	(-9%)	278	(0%)
Kloster Fahr (Unterengstringen)	11'283	(+4%)	17'963	(+31%)	290	(+5%)
Weiningen	11'767	(+8%)	13'519	(-2%)	307	(+11%)
Oetwil an der Limmat	12'125	(+11%)	15'519	(+13%)	293	(+6%)
Urdorf	12'267	(+13%)	15'681	(+14%)	317	(+15%)
Spreitenbach	9'475	(-13%)	11'363	(-17%)	252	(-9%)
Schlieren	12'483	(+15%)	16'652	(+21%)	288	(+4%)
Unterengstringen	12'717	(+17%)	16'719	(+21%)	309	(+12%)
Neuhard (Spreitenbach)	8'992	(-17%)	12'970	(-6%)	259	(-6%)
Hasenberg (Widen)	9'200	(-16%)	13'252	(-4%)	251	(-9%)
Dänikon	10'833	(-1%)	14'467	(+5%)	255	(-8%)
Oberengstringen	14'558	(+34%)	17'652	(+28%)	315	(+14%)
Rudolfstetten (Rudolfstetten-Friedlisberg)	10'000	(-8%)	12'615	(-8%)	243	(-12%)
Heitersberg (Spreitenbach)	8'975	(-18%)	12'970	(-6%)	259	(-6%)
Dällikon	10'325	(-5%)	12'289	(-11%)	272	(-2%)
Sennhof (Remetschwil)	8'158	(-25%)	11'830	(-14%)	231	(-17%)

\* 4.5 Zimmer, 120 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* 450m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 710m<sup>2</sup> SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\*\* 4.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

### 3.5.5 Diskontierungssätze Wohnen

Gemäss Diskontierungsmodell von FPRE liegt der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnen (MWG) in der Ortschaft Dietikon aktuell bei 2.7%. Er liegt damit unter dem Durchschnitt der Diskontierungssätze der Vergleichsorschaften in der Region.

Tabelle 10 Diskontierungssätze Wohnen (MWG) in der Region

	Diskontierung MWG	Delta MWG (%-Punkte)
Dietikon	2.71%	
Fahrweid (Weiningen)	3.25%	(+0.54)
Au (Geroldswil)	3.08%	(+0.37)
Geroldswil	3.08%	(+0.37)
Bergdietikon	3.48%	(+0.77)
Kindhausen (Bergdietikon)	3.25%	(+0.54)
Kloster Fahr (Unteringstringen)	3.20%	(+0.49)
Weiningen	3.20%	(+0.49)
Oetwil an der Limmat	3.79%	(+1.08)
Urdorf	2.68%	(-0.04)
Spreitenbach	3.20%	(+0.49)
Schlieren	2.57%	(-0.14)
Unteringstringen	3.14%	(+0.43)
Neuhard (Spreitenbach)	3.37%	(+0.66)
Hasenberg (Widen)	2.97%	(+0.26)
Dänikon	4.06%	(+1.35)
Oberengstringen	2.82%	(+0.11)
Rudolfstetten (Rudolfstetten-Friedlisberg)	3.43%	(+0.72)
Heitersberg (Spreitenbach)	3.37%	(+0.66)
Dällikon	3.54%	(+0.83)
Sennhof (Remetschwil)	4.00%	(+1.29)

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.5.6 Innere Werte von Bauland (modellerte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen (EWG) 2'530 bis 3'695 CHF/m<sup>2</sup> GSF, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen (MWG) 1'430 bis 2'830 CHF/m<sup>2</sup> GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für ein typisches Mehrfamilienhaus mit EWG betragen je nach Lage zwischen 3'510 und 5'155 CHF/m<sup>2</sup> GF, für ein typisches Mehrfamilienhaus mit MWG zwischen 1'985 und 3'920 CHF/m<sup>2</sup> GF.

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

Tabelle 11 Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen): Ortschaft Dietikon\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	2'530 - 2'660	2'715 - 3'005	3'180 - 3'695
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	3'510 - 3'690	3'765 - 4'160	4'405 - 5'115

\* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwickelergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'700m<sup>2</sup>, Nutzfläche total: 920m<sup>2</sup>.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

Tabelle 12 Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen): Ortschaft Dietikon\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	1'430 - 1'505	1'840 - 2'030	2'435 - 2'830
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'985 - 2'085	2'545 - 2'815	3'370 - 3'920

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

### 3.5.7 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Dietikon von einer Zusatznachfrage von 1'601 Wohnungen auszugehen, was 89 Einheiten pro Jahr entspricht.

Davon entfallen rund 55% auf Mietwohnungen, die restlichen 45% auf Wohneigentum.

In der MS-Region Zürcher Oberland liegt die Zusatznachfrage zwischen 2022 und 2040 bei rund 9'000 Wohnungen, was knapp 1'100 Einheiten pro Jahr entspricht. Davon entfällt je rund die Hälfte auf Mietwohnungen und Wohneigentum.

Tabelle 13 Perspektiven 2040 (Wohnen): Stadt Dietikon

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	1'720	6.1%	3'338	11.9%	4'954	17.6%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	942	7.6%	1'601	12.9%	2'253	18.1%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	595	5.7%	874	8.3%	1'358	13.0%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	348	17.9%	727	37.5%	895	46.1%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (4)*

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

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 14 Perspektiven 2040 (Wohnen): MS-Region Limmattal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	13'475	14.0%	19'418	20.2%	25'357	26.3%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	6'612	15.6%	9'028	21.3%	11'421	26.9%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	3'819	11.9%	4'458	13.9%	5'910	18.4%
unteres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	2'793	27.1%	4'570	44.4%	5'511	53.6%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 15 Perspektive 2040 (Wohnen) pro Jahr

Stadt Dietikon		MS-Region Limmattal	
Bevölkerungswachstum p.a.	185	Bevölkerungswachstum p.a.	1'079
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	89	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	502
Zusatznachfrage MWG p.a.	49	Zusatznachfrage MWG p.a.	248
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	40	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	254

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

## 3.6 Analyse der Geschäftsflächenmärkte

### 3.6.1 Marktmieten

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in der Ortschaft Dietikon gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 223 CHF/m<sup>2</sup>a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 271 CHF/m<sup>2</sup>a. Der Median der Marktmieten von typischen Gewerbeflächen liegt bei 211 CHF/m<sup>2</sup>a.

In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Limmattal um 1.1% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -61.9% gesunken.

Tabelle 16 Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Ortschaft Dietikon

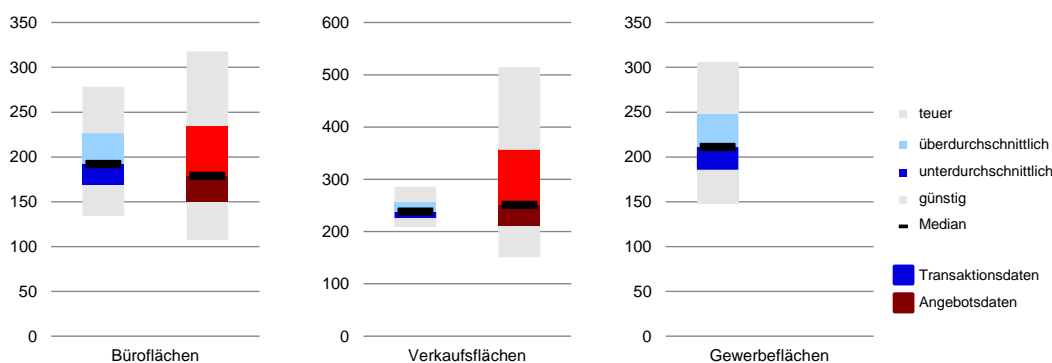
Marktmiete Büroflächen (150 m <sup>2</sup> NF SIA 416, CHF netto pro m <sup>2</sup> a)*	223
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m <sup>2</sup> NF SIA 416, CHF netto pro m <sup>2</sup> a)**	271
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	211

\* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

\*\* Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

Abbildung 11 Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m<sup>2</sup>a)



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. Gewerbeflächen beinhalten keine Lager-, Nebenflächen oder Flächen des Gastgewerbes.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

### 3.6.2 Marktmieten im regionalen Vergleich

Das Preisniveau der Marktmieten von Büro- wie auch Verkaufsflächen in Dietikon ist im Vergleich mit den umliegenden Ortschaften eher tief. Insbesondere weisen die Ortschaften Oberengstringen, Unterengstringen, Geroldswil und Weiningen deutlich höhere Mieten für Geschäftsflächen auf.

Tabelle 17 Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m <sup>2</sup> a)*	Verkaufsflächen (CHF/m <sup>2</sup> a)**
Dietikon	223	271
Fahrweid (Weiningen)	250 (+12%)	322 (+19%)
Au (Geroldswil)	235 (+5%)	308 (+14%)
Geroldswil	257 (+15%)	328 (+21%)
Bergdietikon	237 (+6%)	309 (+14%)
Kindhausen (Bergdietikon)	239 (+7%)	309 (+14%)
Kloster Fahr (Unterengstringen)	250 (+12%)	324 (+20%)
Weiningen	261 (+17%)	337 (+24%)
Oetwil an der Limmat	245 (+10%)	311 (+15%)
Urdorf	160 (-28%)	218 (-20%)
Spreitenbach	197 (-12%)	815 (+201%)
Schlieren	208 (-7%)	261 (-4%)
Unterengstringen	267 (+20%)	343 (+27%)
Neuhard (Spreitenbach)	221 (-1%)	283 (+4%)
Hasenberg (Widen)	214 (-4%)	279 (+3%)
Dänikon	223 (0%)	293 (+8%)
Oberengstringen	273 (+22%)	355 (+31%)
Rudolfstetten (Rudolfstetten-Friedlisberg)	206 (-8%)	271 (0%)
Heitersberg (Spreitenbach)	221 (-1%)	283 (+4%)
Dällikon	232 (+4%)	301 (+11%)
Sennhof (Remetschwil)	196 (-12%)	255 (-6%)

\* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

\*\* Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

### 3.6.3 Diskontierungssätze Geschäft

Die Diskontierungssätze für Büro- (3.5%), Verkaufs- (3.7%) und Gewerbeflächen (3.4%) liegen in der Ortschaft Dietikon im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften auf einem tiefen Niveau.

Tabelle 18 Diskontierungssätze im Vergleich

	Büro	Delta Büro (%-Punkte)	Verkauf	Delta Verkauf (%-Punkte)	Gewerbe
Dietikon	3.54%		3.65%		3.35%
Fahrweid (Weiningen)	4.18%	(+0.64)	4.26%	(+0.61)	4.68%
Au (Geroldswil)	4.44%	(+0.90)	3.84%	(+0.19)	5.10%
Geroldswil	4.51%	(+0.97)	3.96%	(+0.31)	5.10%
Bergdietikon	5.33%	(+1.79)	4.26%	(+0.61)	4.92%
Kindhausen (Bergdietikon)	5.26%	(+1.72)	4.14%	(+0.49)	4.92%
Kloster Fahr (Unteringstringen)	5.42%	(+1.88)	3.90%	(+0.25)	5.57%
Weiningen	3.94%	(+0.40)	4.14%	(+0.49)	4.68%
Oetwil an der Limmat	5.35%	(+1.81)	4.68%	(+1.03)	6.65%
Urdorf	3.54%	(0.00)	3.46%	(-0.19)	3.98%
Spreitenbach	4.30%	(+0.76)	2.78%	(-0.88)	4.98%
Schlieren	3.10%	(-0.45)	3.34%	(-0.31)	3.89%
Unteringstringen	5.42%	(+1.88)	4.02%	(+0.37)	5.57%
Neuhard (Spreitenbach)	4.57%	(+1.03)	3.90%	(+0.25)	4.98%
Hasenberg (Widen)	5.14%	(+1.60)	3.86%	(+0.21)	5.79%
Dänikon	5.35%	(+1.81)	5.18%	(+1.53)	5.79%
Oberengstringen	4.30%	(+0.76)	4.50%	(+0.85)	4.86%
Rudolfstetten (Rudolfstetten-Friedlisberg)	5.46%	(+1.92)	4.26%	(+0.61)	5.79%
Heitersberg (Spreitenbach)	4.30%	(+0.76)	3.90%	(+0.25)	4.98%
Dällikon	4.24%	(+0.70)	4.38%	(+0.73)	4.50%
Sennhof (Remetschwil)	5.42%	(+1.88)	4.56%	(+0.91)	5.95%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

### 3.6.4 Innere Werte von Bauland (modellierte Baulandpreise)

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 bis 890 CHF/m<sup>2</sup> GSF und für eine typische Verkaufsliegenschaft 390 bis 1'150 CHF/m<sup>2</sup> GSF. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 650 bis 790 CHF/m<sup>2</sup> GSF.

Die Werte pro Quadratmeter Geschossfläche für eine typische Bürofläche betragen je nach Lage zwischen 225 und 1'465 CHF/m<sup>2</sup> GF, für eine typische Verkaufsliegenschaft zwischen 775 und 2'295 CHF/m<sup>2</sup> GF.

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

CHF/m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	410 - 455	765 - 890
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	390 - 410	635 - 705	985 - 1'150
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	650 - 790	-	-
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	225 - 235	675 - 750	1'260 - 1'465
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	775 - 815	1'270 - 1'405	1'975 - 2'295

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

\* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'750 m<sup>2</sup>, AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m<sup>2</sup>, Geschosshöhe: 3.2 m.

\*\* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m<sup>2</sup>, AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m<sup>2</sup>, Geschosshöhe: 3.5 m.

\*\*\* Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

### 3.6.5 Künftig erwartete Nachfrage

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2040 in der Stadt Dietikon mit einer Zusatznachfrage von 202'467 m<sup>2</sup> (+13.8%) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen, was 10'656 m<sup>2</sup> BGF pro Jahr entspricht.

Davon entfallen rund 22% auf Büro- und 24% auf Gewerbe- und Industrieflächen (total).

In der MS-Region Limmattal liegt die erwartete Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen bei rund 1'078'000 m<sup>2</sup> BGF, was ca. 33'000 m<sup>2</sup> BGF pro Jahr entspricht. Davon dürften jährlich rund 28% auf Büroflächen ausfallen und 24% auf Gewerbe- und Industrieflächen (total).

Tabelle 20 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): Stadt Dietikon

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	1'058	7.0%	2'664	17.6%	4'420	29.1%
2. Sektor 2021-2040	36	0.9%	436	10.9%	874	21.9%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	1'022	9.1%	2'228	19.9%	3'546	31.7%
Büro 2021-2040	748	12.7%	1'403	23.8%	2'119	36.0%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-22	-2.1%	78	7.6%	187	18.3%
Spitzenindustrie 2021-2040	15	2.4%	78	12.6%	146	23.7%
Bruttogeschossfläche (m²) 2021-2040	51'764	3.5%	202'467	13.8%	367'255	25.0%
2. Sektor 2021-2040	-267	0.0%	55'683	9.9%	116'872	20.7%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	52'031	5.8%	146'784	16.2%	250'382	27.7%
Büro 2021-2040	22'787	11.4%	44'802	22.4%	68'866	34.4%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-6'738	-2.7%	17'576	7.0%	44'170	17.6%
Spitzenindustrie 2021-2040	3'805	2.3%	20'324	12.5%	38'388	23.6%

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 21 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen): MS-Region Limmattal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2021-2040	4'446	9.8%	9'354	20.7%	14'718	32.5%
2. Sektor 2021-2040	194	1.9%	1'229	12.0%	2'361	23.1%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	4'252	12.2%	8'125	23.2%	12'357	35.3%
Büro 2021-2040	3'278	17.0%	5'494	28.6%	7'916	41.1%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-80	-3.1%	172	6.6%	447	17.1%
Spitzenindustrie 2021-2040	137	8.8%	305	19.6%	487	31.4%
Bruttogeschossfläche (m²) 2021-2040	210'192	5.3%	624'676	15.7%	1'077'859	27.1%
2. Sektor 2021-2040	23'296	1.7%	164'078	11.8%	318'031	22.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2021-2040	186'895	7.2%	460'597	17.9%	759'828	29.5%
Büro 2021-2040	100'746	15.6%	174'221	27.0%	254'519	39.4%
Traditionelle Industrie 2021-2040	-18'363	-3.0%	40'552	6.6%	104'992	17.2%
Spitzenindustrie 2021-2040	33'839	8.4%	76'948	19.1%	124'075	30.9%

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

Tabelle 22 Perspektiven 2040 (Geschäftsflächen) pro Jahr

Stadt Dietikon		MS-Region Limmattal	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	140	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	492
Büro p.a.	74	Büro p.a.	289
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	17	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	51
Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	10'656	Bruttogeschossfläche (m²) p.a.	32'878
Büro p.a.	2'358	Büro p.a.	9'170
Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	2'594	Gewerbe / Industrie (Total) p.a.	7'993

Quelle: Prospektivmodell 2023 Fahrländer Partner.

# 4 Analyse der Mikrolage

## 4.1 Umgebungsanalyse

Entlang der Zürcherstrasse im Norden des Perimeters handelt es sich gemäss Mikro-Lagering von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2.5 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Verkaufsliegenschaften (3.0 von 5.0).

Im Inneren des Areals sowie entlang der Zielackerstrasse handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine Lage mit leichten Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.5 von 5.0). Die tiefere Beurteilung der Mikrolage Verkauf wird insbesondere mit der tieferen Passantenfrequenz und Sichtbarkeit begründet.

Die Lage hat eine gute Besonnung und Aussicht ins Grüne. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

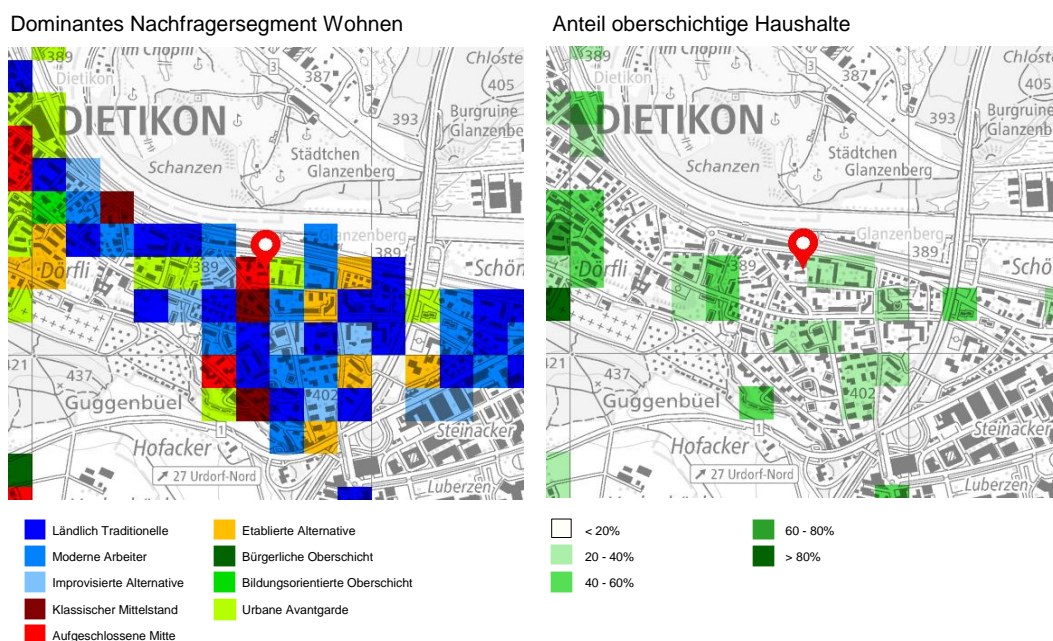
Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. Das Image wird sowohl für Wohn-, als auch für Büro- und Verkaufsnutzungen als unterdurchschnittlich beurteilt. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1967 errichtet.

Im Umkreis von 300 Metern sind zwei Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 250 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.6 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind zwei Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie ein Restaurant zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist die Limmat, welche rund 150 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 225 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und hervorragende Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in rund 200 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.6 Kilometer entfernt.

Der Standort ist entlang der Zürcherstrasse leicht lärmbelastet, ansonsten ruhig. Die Eisenbahnlärmbelastung im Norden liegt am Tag bei 41 und in der Nacht bei 40 Dezibel. Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 46 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Abbildung 12 Umgebungsanalyse: Haushalte I

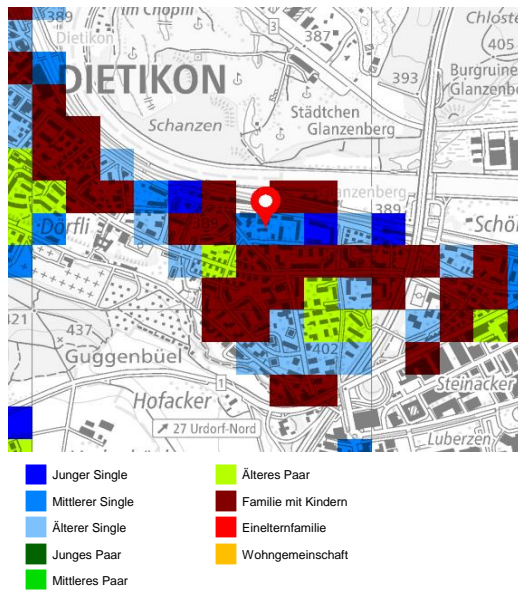


Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

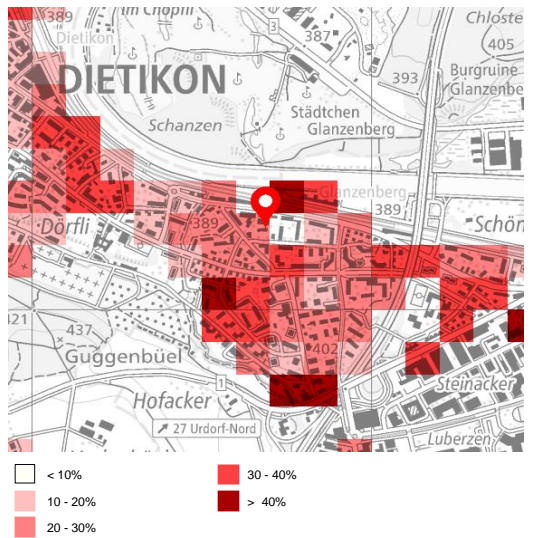
Quelle: IMBAS Fahrblätter Partner.

Abbildung 13 Umgebungsanalyse: Haushalte II

Dominante Lebensphase



Anteil Familienhaushalte



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Abbildung 14 Umgebungsanalyse: Mikrozentralität I

Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



- LOGO Lebensmittelhändler
- Lebensmittelhändler (diverse)
- Einkaufszentrum

Banken, Poststellen und Schulen

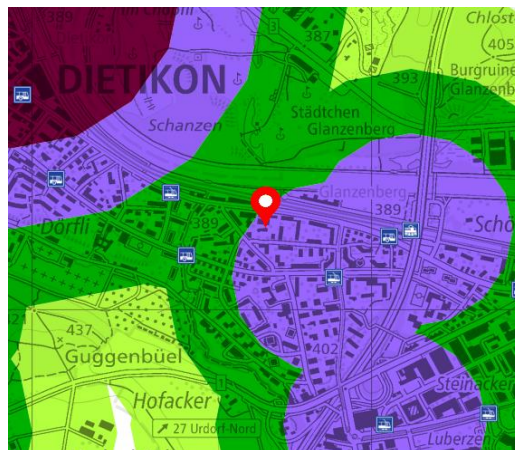


- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantons- / Berufsschule
- Bank
- Poststelle

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

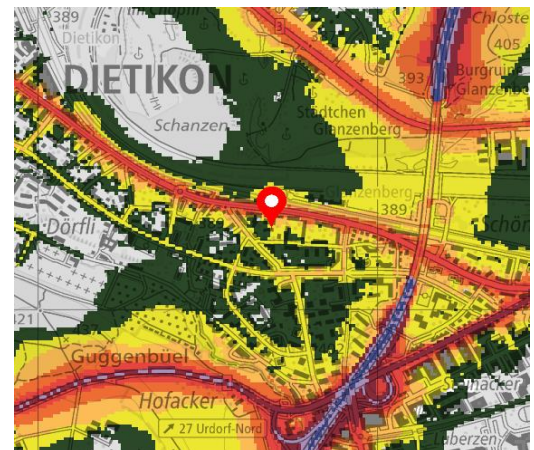
Abbildung 15 Umgebungsanalyse: Mikrozentralität II

ÖV-Güteklassen



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Strassen-Lärmbelastung Nacht (in dB)



- ≤ 40
- 40 - 44.9
- 45 - 49.9
- 50 - 54.9
- 55 - 59.9
- 60 - 64.9
- 65 - 69.9
- 70 - 74.9
- ≥ 75

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

## 4.2 Mikro-Lagequalität

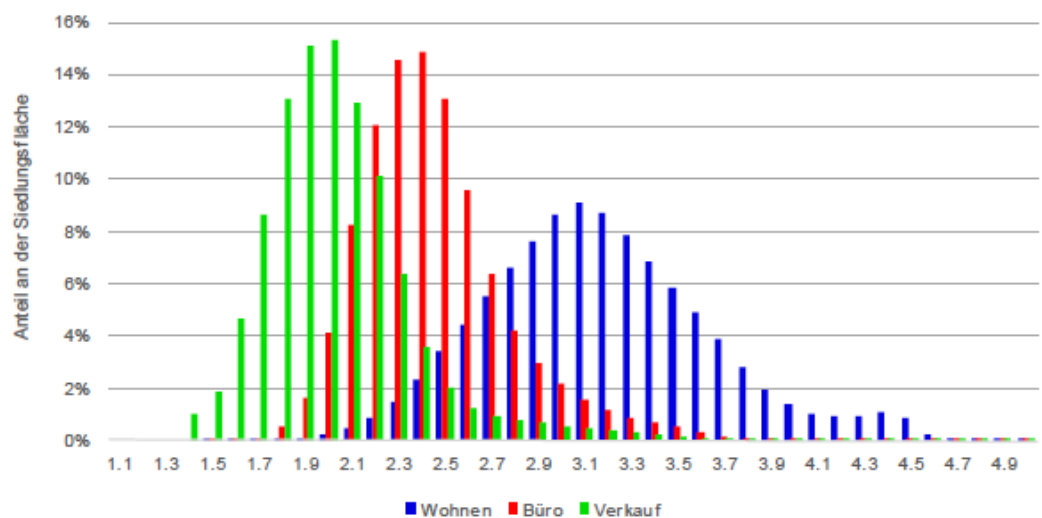
### 4.2.1 Erläuterungen zur Mikro-Lagequalität Rating

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

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

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

Abbildung 16 Normalverteilung der Ratings



Quelle: Fahrländer Partner.

#### 4.2.2 Mikro-Lagequalitäten

Die Einschätzung der einzelnen Indikatoren können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

	Wohnen	Büro	Verkauf
Besonnung	mit Abendsonne	-	-
Aussicht	Aussicht ins Grüne	-	-
Image des Quartiers	ungünstiges Wohnumfeld	Einzelobjekt im Wohngebiet	ungünstige Verkaufslage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Freizeit / Erholung	in Fussdistanz	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung	beste Anbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	ruhig - leicht lärmbelastet	ruhig - leicht lärmbelastet	ruhig - leicht lärmbelastet
<b>Mikrolage Nord</b>	<b>2.5 –Lage mit leichten Defiziten</b>	<b>3.0 – durchschnittliche Lage</b>	<b>3.0 – durchschnittliche Lage</b>
<b>Mikrolage Süd</b>	<b>3.0 – durchschnittliche Lage</b>	<b>3.0 – durchschnittliche Lage</b>	<b>2.5 –Lage mit leichten Defiziten</b>

Anmerkung: Die Werte für das Mikro-Lagerating können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Die Note 3 entspricht einer durchschnittlichen Lage.

Quelle: Einschätzung Fahrländer Partner.

Abbildung 17 Mikrolagen auf dem Areal



Quelle: Geoportal des Bundes. Einschätzung Fahrländer Partner.

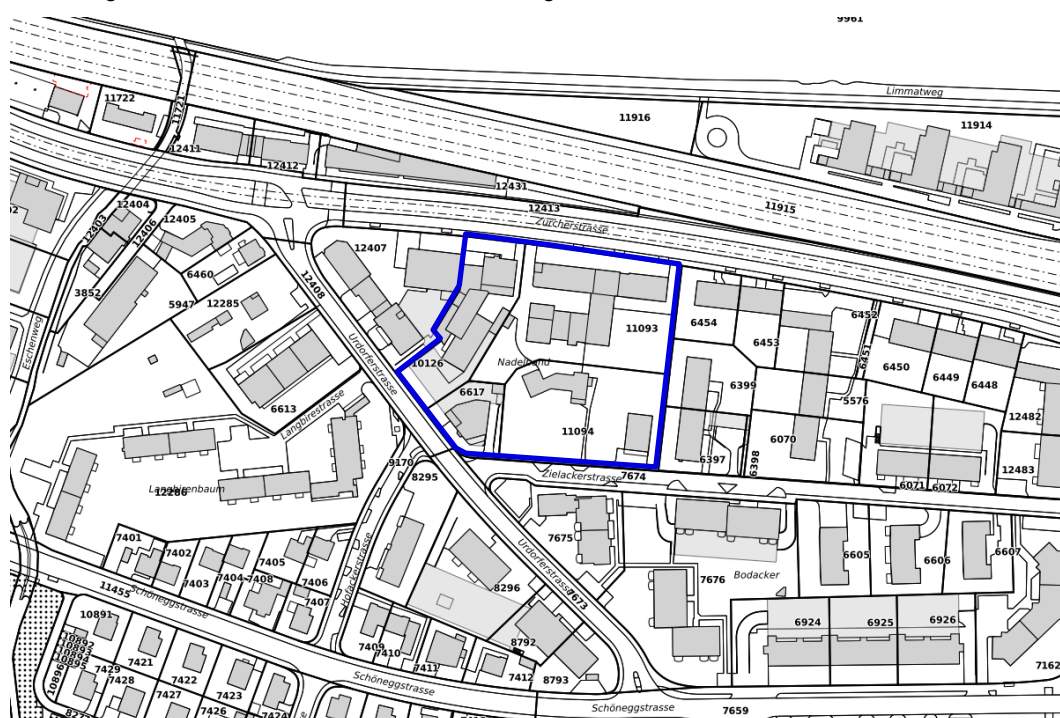
# 5 Bewertungsgrundlagen

## 5.1 Perimeter

### 5.1.1 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen 10126, 11093 und 11094 verfügen insgesamt über eine Fläche von 7'896 m<sup>2</sup> und liegen aktuell in der Wohnzone W3/65%.

Abbildung 18 Ausschnitt amtliche Vermessung



Anmerkung: Die Parzelle 6617 ist nicht mehr Teil des Perimeters.

Quelle: GIS Kanton Zürich.

Tabelle 24 Parzellen und Grundstücksflächen

Kat.-Nr.	EGRID	Eigentümer	Fläche
10126	CH545561777477	Diagramma Dietikon AG (Edwin Treyer)	1'706
11094	CH736177558038	Christoph Metzler	2'761
11093	CH636177557478	Metzler Söhne	3'429
Total			7'896

Quelle: Erläuterungsbericht Privater Gestaltungsplan «Nadelband», GIS Kanton Zürich.

### 5.1.2 Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind per 28. Oktober 2024 keine Einträge vorhanden. Es liegen keine Hinweise auf Bauschadstoffen im bestehenden Gebäudesubstanz, wie beispielsweise Asbest, PCB oder PAK. Eine genaue Untersuchung fand jedoch nicht statt.

Für die Mehrwertermittlung sind allfällige Bauschadstoffe nicht weiter wertrelevant, da die damit verbunden Kosten, sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht, gleichermassen anfallen.

### **5.1.3 Grundbuch**

FPRE liegt kein detaillierter Grundbuchauszug vor. Sollten darin wertrelevante Vormerkungen eingetragen sein, fallen entsprechende Wertreduktionen sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht an. Für die Mehrwertermittlung sind sie damit nicht wertrelevant. Was vorliegt ist ein Auszug der nachfolgend aufgeführten Dienstbarkeiten.

---

### **5.2 Bewertungszeitraum**

Die Bewertungen wurden im Oktober bis November 2024 durchgeführt, im April 2025 überarbeitet. Die verwendeten Daten haben - sofern nicht anders vermerkt - den Stand 3. Quartal 2024.

---

### **5.3 Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 1. Januar 2027. Er entspricht dem voraussichtlichen Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans.

---

### **5.4 Grundsatz von highest-and-best-use**

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

Gestützt auf das Prospektivmodell von FPRE rechnen wir auf allen Teilarealen mit einer Verteilung von rund 55% Mietwohnungen und 45% Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 3.5.7).

Neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird im Prospektivmodell auch die zukünftige Zusammensetzung der Haushalte beurteilt. Daraus wird der Split Eigentum/Miete und die Art der benötigten Wohnung (klein/mittel/gross) ermittelt. Der Split 55/45 (Miete/Eigentum) für die Stadt Dietikon resultiert aus dem geschätzten überdurchschnittlichen Wachstum von individualisierten Nachfragersegmenten die Miete tendenziell präferieren, und unterschichtigen Nachfragersegmenten (1+2), die sich Wohneigentum nicht leisten können.

## 5.5 Aktuelles Recht

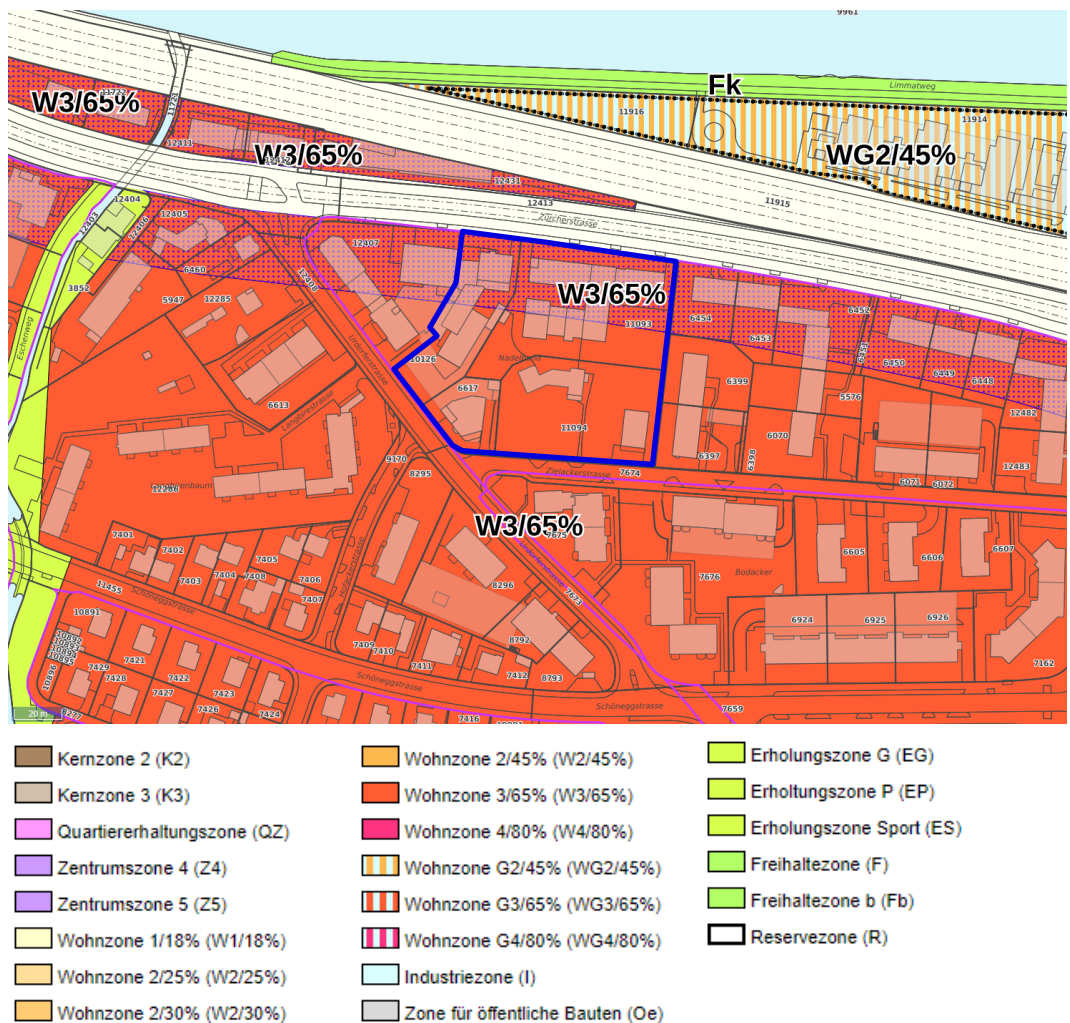
### 5.5.1 Baurechtliche Grundlagen

Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Dietikon vom 21. August 1996 (inkl. Teilrevisionen bis 11. Dezember 2008) liegen im aktuellen Recht sämtliche Grundstücke in der Wohnzone W3/65%. Erlaubt ist die Erstellung von drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.

Der Grundabstand beträgt 5 Meter. Entlang der Zürcher- und Urdorferstrasse ist die Baulinie massgebend (entspricht der heutigen Gebäudeflucht). Bei Fassadenlängen von mehr als 15 Metern ist der Grundabstand, um ¼ der Mehrlänge auf höchstens 12 Meter zu erhöhen.

In einer Bautiefe von 30 Metern entlang der Zürcherstrasse ist mässig störendes Gewerbe zugelassen. Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.

Abbildung 19 Ausschnitt Zonenplan



Anmerkung: Die Parzelle 6617 ist nicht Teil des Perimeters.

Quelle: GIS Kanton Zürich.

Tabelle 25 Grundmasse W3/65%

Ausnutzungsziffer, max.	%	65
Vollgeschosse, max.		3
Dachgeschosse*, max.		1
Untergeschosse**, max.		-
Gebäudelänge, max.	m	60
Gebäudelänge, min.	m	-
Gebäudehöhe, max.	m	10.5
Grenzabstand (Grundabstand), min.	m	5
Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag), max.	m	12
Firsthöhe, max.	m	6
Wohnanteil, min.	%	80

\* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

\*\* Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

Quelle: Bauordnung Stadt Dietikon (Stand 30. Januar 2014).

### 5.5.2 Arealüberbauung (Art. 26 BO)

Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Arealüberbauungen dürfen, je nach den Bestimmungen in der Bauordnung, insbesondere bezüglich der zulässigen Ausnutzung, von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG).

In der Wohnzone W3 gilt für Arealüberbauungen eine Mindestfläche von 5'000 m<sup>2</sup>. Diese Mindestfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, die Arealüberbauung ist somit zulässig. Dadurch kann die Ausnutzungsziffer um 1/10 auf 0.715 erhöht werden. Zudem sind zwei zusätzliche Vollgeschosse (insgesamt 6 Geschosse) erlaubt.

Gemäss indikativer Berechnung durch FPRE erhöht sich die Geschossfläche durch Berücksichtigung des Arealbonus um lediglich 2% (da die erlaubte Vollgeschossezahl erhöht wird und gemäss § 255 Abs. 3 PBG nur diejenige Dachgeschoss-/Attikafläche nicht an die Ausnutzung anzurechnen ist, welche sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschossezahl ergäbe).

In Rücksprache mit der Auftraggeberin wird die Option Arealüberbauung in der Bewertung nicht berücksichtigt, da die höheren Anforderungen an die Planung die geringe Mehrausnutzung nicht rechtfertigen.

### 5.5.3 Mengengerüst

Bei einer Grundstücksfläche von 7'896 m<sup>2</sup> GSF und einer Ausnutzungsziffer von 65% beläuft sich die realisierbare anrechenbare Geschossfläche auf 5'132 m<sup>2</sup> aGF. Zuzüglich des Dachgeschosses und der Gebäudehülle resultiert eine oberirdische Geschossfläche von 6'686 m<sup>2</sup> GF.

FPRE leitet die Geschossfläche wie nachfolgend dargestellt her:

Tabelle 26 Aktuelles Recht: Mengengerüst FPRE

Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	7'896
Maximale Ausnutzungsziffer	%	65%
Anrechenbare Geschossfläche	m <sup>2</sup> aGF	5'132
Maximale Anzahl Vollgeschosse		3
Anrechenbare Geschossfläche	m <sup>2</sup> aGF	5'132
zzgl. Dachgeschoss (67% Vollgeschoss)	m <sup>2</sup> GF	1'146
zzgl. Gebäudehülle (6.5%)	m <sup>2</sup> GF	408
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	6'686
Gebäudegrundfläche	m <sup>2</sup> GGF	1'822

Quelle: Bauordnung Stadt Dietikon, Einschätzungen FPRE.

#### 5.5.4 Nutzungsmix

Wie in Abschnitt 3.5.6 beschrieben, liegen die inneren Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen über denjenigen für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Die Mikro-Lagequalität des südlichen Teilareals lässt eine Veräusserung im Wohneigentum zu. Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest and best use) ist damit der Anteil an Eigentumswohnungen zu optimieren.

Basis für die Aufteilung von Miet- und Eigentumswohnungen ist die künftig erwartete Nachfrage. Gemäss Prospektivmodell von FPRE liegt der Anteil an Wohneigentum in der Stadt bei 45%, in der MS-Region bei 51%. In der Wertermittlung rechnen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht mit einem Anteil an Eigentumswohnungen von 45%.

Bei dieser Zuteilung handelt es sich um eine theoretische Verteilung, die für jedes Gebäude erfolgt. Eine konkrete Gebäudestruktur wird damit nicht berücksichtigt.

Tabelle 27      Aktuelles Recht: Anzahl Wohnungen

Nutzfläche Wohnen	m <sup>2</sup> NF	4'804
Wohnungen	Stück	58
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	32 / 78
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	26 / 89

Quelle: Bauordnung Stadt Dietikon, Einschätzungen FPRE.

#### 5.5.5 Etappierung, zeitliche Rahmenbedingungen

Die jährlich absorbierte Wohnungsmenge beläuft sich in Dietikon auf 132 Einheiten, die jährlich erwartete Zusatznachfrage auf rund 90 Einheiten (vgl. Abschnitt 3.5.7). Auch unter Berücksichtigung von weiteren Wohnbauprojekten in Dietikon gehen wir davon aus, dass aus Marktsicht keine Etappierung notwendig ist.

Für die Planung und das Baubewilligungsverfahren rechnen wir mit rund 24 Monaten, für die Realisierung rechnen mit weiteren 18 Monaten.

Bei einem Bewertungsstichtag vom 1. Januar 2027 erfolgt der Baubeginn per Januar 2029, die Fertigstellung per Juni 2030.

#### 5.5.6 Parkierung

Gemäss Art. 31 der Bauordnung Dietikon hängt die Pflichtparkplatzzahl von der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ab. Das Areal liegt grösstenteils in der Güteklasse B.

Für Wohnen wie auch für publikumsorientierte Dienstleistungen ist ein Abstellplatz pro 90 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zu erstellen.

Zusätzlich rechnen wir mit oberirdischen Besucherparkplätze ohne Ertrag.

Tabelle 28      Aktuelles Recht: Herleitung Parkierung

Anrechenbare Geschossfläche Wohnen	m <sup>2</sup> aGF	4'916
aGF pro Parkplatz	m <sup>2</sup> aGF	90
Parkplätze Wohnen	Stück	55
Anrechenbare Geschossfläche Gewerbe	m <sup>2</sup> aGF	216
aGF pro Parkplatz	m <sup>2</sup> aGF	90
Parkplätze Gewerbe	Stück	3
Parkplätze total	Stück	58

Quelle: Bauordnung Stadt Dietikon, Einschätzungen FPRE.

## 5.6 Neues Recht

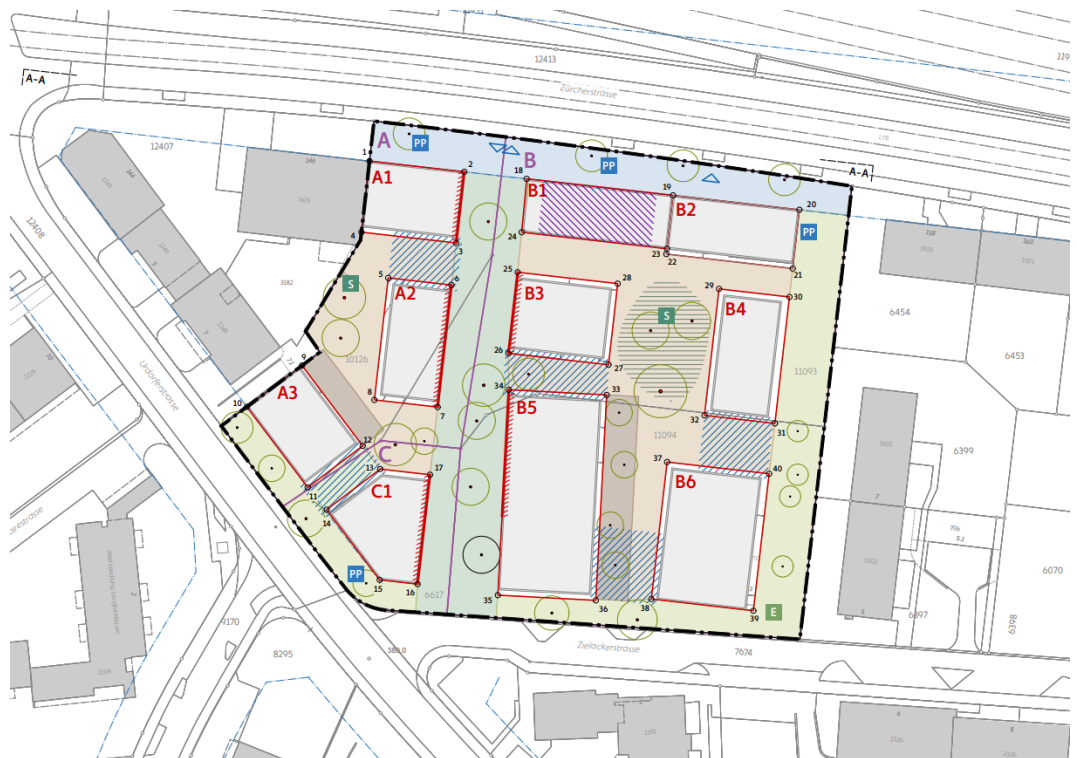
### 5.6.1 Baurechtliche Grundlagen

Im neuen Recht sind die Vorschriften des Gestaltungsplanes Nadelband massgebend für das Nutzungsmass der Parzellen. Das Nutzungsmass ist definiert über die im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche und die in den Vorschriften definierten maximal anrechenbaren Geschossflächen. Zusätzlich bestehen Höhenbeschränkungen pro Baubereich und vorgeschriebene Gewerbeanteile in den Baubereichen A1, B1 und B2.

Die Baubereiche A1, A2 und A3 werden vollständig der Parzelle 10126 zugeordnet, die Baubereiche B1, B2, B3 und B4 der Parzelle 11093, die Baubereiche B5 und B6 der Parzelle 11094 und Baubereich C1 der Parzelle 6617.

Baubereich C ist nicht mehr Teil des Perimeters und wird deshalb nicht bewertet.

Abbildung 20 Neues Recht: Privater Gestaltungsplan «Nadelband»



Quelle: Privater Gestaltungsplan «Nadelband».

Auszug der für die Bewertung relevanten Passagen aus den Vorschriften des privaten Gestaltungsplans «Nadelband» gemäss § 85 ff. PBG:

#### Art. 5 Gewerbeanteil

- In den Baubereichen A1, B1 und B2 muss gesamthaft ein Gewerbeanteil von 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) vorliegen, wobei jeder einzelne Baubereich mindestens einen Gewerbeanteil von 10% aufweisen muss.
- In den Baubereichen B1 und B2 muss gesamthaft ein Gewerbeanteil von 15% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) vorliegen.
- Bei etappierter Ausführung von Bauvorhaben kann der Anteil in einzelnen Zwischenständen unter-, resp. überschritten werden.

## Art. 7 Grundmasse

- Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	m <sup>2</sup> aGF	
Baubereich A1	m <sup>2</sup> aGF	1'300
Baubereich A2	m <sup>2</sup> aGF	980
Baubereich A3	m <sup>2</sup> aGF	980
Baubereich B1	m <sup>2</sup> aGF	610
Baubereich B2	m <sup>2</sup> aGF	1'450
Baubereich B3	m <sup>2</sup> aGF	1'010
Baubereich B4	m <sup>2</sup> aGF	1'000
Baubereich B5	m <sup>2</sup> aGF	2'740
Baubereich B6	m <sup>2</sup> aGF	1'870

Quelle: Privater Gestaltungsplan «Nagelband».

- Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen bis zu einer Abweichung von max. 15% pro Baubereich sind zulässig.
- Ein Attika- resp. Dachgeschoss ist nicht zulässig.

## Art. 8 Erhalt Bestandsbau Orgelbauwerkstatt

- Das im Situationsplan bezeichnete bestehende Hauptgebäude der Orgelbauwerkstatt im Baubereich B1 ist in seiner äusseren Erscheinung und Charakteristik zu erhalten. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung bspw. mit einer neuen Raumaufteilung oder einem hindernisfreien Zugang ist erlaubt.

Da die Orgelwerkstatt nicht denkmalgeschützt ist, kann sie zurückgebaut werden. Auch wenn sie erhalten bleibt, ist der Wert der Bestandsliegenschaft gem. MAG und MAV nicht Bestandteil der Mehrwertermittlung (vgl. Abschnitt 2.1.1).

Die Baubereiche A1, B1 und B2 werden der Mikrolage Nord zugeteilt, die restlichen Baubereiche der Mikrolage Süd.

### 5.6.2 Mengengerüst

Gemäss Gestaltungsplan «Nadelband» beläuft sich die maximal anrechenbare Geschossfläche des Areals auf 11'940 m<sup>2</sup> aGF. Zuzüglich der Gebäudehülle beträgt die oberirdische Geschossfläche 12'716 m<sup>2</sup> GF.

	m <sup>2</sup> GSF	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	7'896
Anrechenbare Geschossfläche	m <sup>2</sup> aGF	11'940
zzgl. Gebäudehülle (6.5%)	m <sup>2</sup> GF	776
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	12'716

Quelle: Privater Gestaltungsplan «Nagelband».

### 5.6.3 Nutzungsmix

Gemäss dem Grundsatz einer bestmöglichen Nutzung des Areals (highest and best use) ist auch im neuen Recht der Anteil an Eigentumswohnungen zu maximieren. Auch im neuen Recht rechnen wir mit einem Anteil an Eigentumswohnungen von 45%.

Bei dieser Zuteilung handelt es sich auch im neuen Recht um eine theoretische Verteilung, die für jedes Gebäude erfolgt. Eine konkrete Gebäudestruktur wird damit nicht berücksichtigt.

Nutzfläche Wohnen	m <sup>2</sup> NF	9'136
Wohnungen	Stück	110
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	59 / 77
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	51 / 90

Quelle: Privater Gestaltungsplan «Nagelband». Einschätzungen FPPE.

Die geringen Abweichungen der durchschnittlichen Wohnungsgrössen im aktuellen und im neuen Recht sind eine Folge von leicht unterschiedlichen Zusammenstellungen der Wohnungstypen (Wohnungen nach Zimmerzahl). Die Wohnungsgrössen je Wohnungstyp im aktuellen und neuen Recht sind aber identisch.

#### 5.6.4 Etappierung, zeitliche Rahmenbedingungen

Auch im neuen Recht bei einer Anzahl von rund 110 Wohnungen gehen wir davon aus, dass aus Marktsicht keine Etappierung notwendig ist.

Für die Planung und das Baubewilligungsverfahren rechnen wir mit rund 24 Monaten, für die Realisierung rechnen mit weiteren 24 Monaten.

Bei einem Bewertungsstichtag vom 1. Januar 2027 erfolgt der Baubeginn per Januar 2029, die Fertigstellung per Dezember 2030. Eine Etappierung wird aufgrund der überschaubaren Wohnungsmenge und der intakten Nachfrage als nicht notwendig eingeschätzt und in der Bewertung nicht berücksichtigt.

#### 5.6.5 Parkierung

Gemäss Art. 29 des privaten Gestaltungsplans «Nadelband» (Fassung vom 26. Juni 2024) ist für Bewohnende mindestens 0.55 Abstellplätze pro Wohnung, für Besuchende zusätzlich mindestens 0.04 bis 0.06 Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen. FPRE rechnet mit 0.55 Abstellplätzen pro Wohnung.

Der Grundbedarf für Abstellplätze für Verkaufs- und Gewerbeflächen liegt im Mittel bei einem Parkplatz pro 140 m<sup>2</sup> aGF für Mitarbeiter und einem Parkplatz pro 85 m<sup>2</sup> aGF für Kunden. Dieser Grundbedarf wird unter Berücksichtigung der Güteklasse reduziert.

Zusätzlich rechnen wir mit oberirdischen Besucherparkplätze ohne Ertrag.

Wohnungen	Stück	110
0.55 Parkplätze / Wohnung	Stück	61
Anrechenbare Geschossfläche Gewerbe	m <sup>2</sup> aGF	413
Grundbedarf: 1 Mitarbeiterparkplatz / 140 m <sup>2</sup> aGF	Stück	3
35% des Grundbedarfs	Stück	1
Grundbedarf: 1 Kundenparkplatz / 85 m <sup>2</sup> aGF	Stück	5
50% des Grundbedarfs	Stück	3
Parkplätze Gewerbe	Stück	4
Parkplätze total	Stück	65

Quelle: Privater Gestaltungsplan «Nadelband». Einschätzungen FPRE.

# 6 Bewertungen

## 6.1 Einleitung

Nachfolgend werden wichtige Kennwerte und die Resultate der Wertermittlung aufgeführt und erläutert. Die detaillierten Bewertungsberichte für das aktuelle und neue Recht finden sich im Anhang.

### 6.1.1 Einschätzungen im aktuellen und neuen Recht

Bei gleichen Rahmenbedingungen sind die Bewertungsannahmen im aktuellen und im neuen Recht gleich.

### 6.1.2 Unterschiede zwischen aktuellem und neuem Recht

Im aktuellen Recht können Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dach resp. Attikageschoss realisiert werden. Im neuen Recht entspricht die Geschossigkeit dem Richtprojekt, wobei die Baukörper über vier bis sieben Vollgeschosse verfügen. Mit Ausnahme von Gartenwohnungen steigt mit jedem Geschoss die Höhe der Marktmieten, Dach- resp. Attikageschosse weisen zusätzliches Ertragspotenziale auf. Bei gleichem Nutzungsmix und gleicher Lagequalität weisen Gebäude mit grösseren Geschossezahlen damit höhere durchschnittliche Marktmieten auf. Im aktuellen Recht ist pro 90 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ein Autoabstellplatz zu erstellen. Im neuen Recht orientieren wir uns an den Vorschriften des privaten Gestaltungsplans. Bei einer annähernden Verdoppelung der Wohnungszahl im neuen Recht erhöht sich die Anzahl Parkplätze nur sehr geringfügig. Gesamthaft können im neuen Recht rund 89% zusätzliche Geschossflächen erstellt werden.

## 6.2 Aktuelles Recht: Mengengerüst und Bewertungseinheiten

Gemäss Abbildung 17 bewertet FPRE das Areal im aktuellen Recht in zwei Bewertungseinheiten (Mikrolage Nord und Mikrolage Süd). Das Mengengerüst ist nachfolgend dargestellt.

Die Aufteilung der Fläche zwischen Nord und Süd im aktuellen Recht entspricht dem Verhältnis der Geschossflächen im neuen Recht. Aufgrund der geringeren Mikro-Lagequalität rechnen wir auf dem Arealteil «Mikrolage Nord» mit einem Anteil an Mietwohnungen von 100%. Im Erdgeschoss der «Mikrolage Nord» rechnen wir als Folge der Lärmbelastung mit Gewerbeflächen. Die «Mikrolage Süd» weist ausschliesslich Wohnnutzungen auf. Wir rechnen hier mit Anteilen von 36% MWG und 64% EWG. Die Anteile sind so gewählt, dass für das gesamte Areal eine Verteilung von 55% MWG und 45% EWG resultiert.

Tabelle 33      Aktuelles Recht: Bewertungseinheiten und Mengengerüste

		Mikrolage Nord		Mikrolage Süd	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	2'222	28%	5'674	72%
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	1'882		4'805	
Wohnen	m <sup>2</sup> GF	1'600	85%	4'805	100%
Gewerbe	m <sup>2</sup> GF	282	15%	0	0%
Faktor Wohnen / Gewerbe	NF/GF	0.75 / 0.80		0.75 / -	
Nutzfläche	m <sup>2</sup> NF	1'426		3'604	
Wohnen	m <sup>2</sup> NF	1'200		3'604	
MWG	m <sup>2</sup> NF	1'200	84%	1'298	36%
EWG	m <sup>2</sup> NF	0	0%	2'306	64%
Gewerbe	m <sup>2</sup> NF	226	16%	0	0%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen im aktuellen Recht finden sich in der nachfolgenden Tabelle. Insgesamt können 58 Wohnungen erstellt werden. Der Anteil an Mietwohnungen beträgt 32 Einheiten, derjenige an Eigentumswohnungen 26 Einheiten, was einem Mix von 55% MWG und 45% EWG entspricht. Die Anzahl Parkplätze beträgt 58 Stück.

Tabelle 34 Aktuelles Recht: Wohnungsspiegel und Parkierung

		Mikrolage Nord		Mikrolage Süd	
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	16	1'200	16	1'302
1.5-Zimmer (38 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	2	76	0	0
2.5-Zimmer (66 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	6	396	7	462
3.5-Zimmer (91 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	8	728	8	728
4.5-Zimmer (112 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	1	112
5.5-Zimmer (130 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	26	2'308
1.5-Zimmer (42 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
2.5-Zimmer (71 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	9	639
3.5-Zimmer (95 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	15	1'425
4.5-Zimmer (122 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	2	244
5.5-Zimmer (135 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
Parkplätze	Stück	18		40	
MWG	Stück	15		15	
EWG	Stück	0		25	
Gewerbe	Stück	3		0	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

### 6.3 Neues Recht: Mengengerüst und Bewertungseinheiten

Gemäss Abbildung 17 bewertet wir das Areal auch im neuen Recht anhand von zwei Bewertungseinheiten (Mikrolage Nord und Mikrolage Süd).

Aufgrund der geringeren Mikro-Lagequalität rechnen wir auch im neuen Recht auf dem Arealteil «Mikrolage Nord» mit einem Anteil an Mietwohnungen von 100%. Im Erdgeschoss der «Mikrolage Nord» rechnen wir auch hier als Folge der Lärmbelastung mit Gewerbeflächen. Die «Mikrolage Süd» weist auch im neuen Recht ausschliesslich Wohnnutzungen auf. Wir rechnen auch hier mit Anteilen von 36% MWG und 64% EWG, damit die Anteile für das gesamte Areal eine Verteilung von 55% MWG und 45% EWG entsprechen.

Tabelle 35 Neues Recht: Bewertungseinheiten und Mengengerüste

		Mikrolage Nord		Mikrolage Süd	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	2'222	28%	5'674	72%
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	3'578		9'138	
Wohnen	m <sup>2</sup> GF	3'042	85%	9'138	100%
Gewerbe	m <sup>2</sup> GF	537	15%	0	0%
Faktor Wohnen / Gewerbe	NF/GF	0.75 / 0.80		0.75 / -	
Nutzfläche	m <sup>2</sup> NF	2'712		6'854	
Wohnen	m <sup>2</sup> NF	2'282		6'854	
MWG	m <sup>2</sup> NF	2'282	84%	2'286	33%
EWG	m <sup>2</sup> NF	0	0%	4'568	67%
Gewerbe	m <sup>2</sup> NF	430	16%	0	0%

Quelle: Einschätzungen FPRE.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen im neuen Recht finden sich in der nachfolgenden Tabelle. Insgesamt können 110 Wohnungen erstellt werden. Der Anteil an Mietwohnungen beträgt 59 Einheiten, derjenige an Eigentumswohnungen 51 Einheiten, was einem Mix von rund 55% MWG und 45% EWG entspricht. Die Anzahl Parkplätze beträgt 65 Stück.

Tabelle 36 Neues Recht: Wohnungsspiegel und Parkierung

		Mikrolage Nord		Mikrolage Süd	
MWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	31	2'281	28	2'290
1.5-Zimmer (38 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	5	190	0	0
2.5-Zimmer (66 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	11	726	12	792
3.5-Zimmer (91 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	15	1'365	14	1'274
4.5-Zimmer (112 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	2	224
5.5-Zimmer (130 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
EWG	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	51	4'569
1.5-Zimmer (42 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
2.5-Zimmer (71 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	16	1'136
3.5-Zimmer (95 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	31	2'945
4.5-Zimmer (122 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	4	488
5.5-Zimmer (135 m <sup>2</sup> )	Stück / m <sup>2</sup> NF	0	0	0	0
Parkplätze	Stück	21		44	
MWG	Stück	17		16	
EWG	Stück	0		28	
Gewerbe	Stück	4		0	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

#### 6.4 Erträge und Leerstände

Die Einschätzungen von Marktwerten (Verkaufserlöse EWG) und Marktmieten sind unter Berücksichtigung der Geschossigkeit, der Wohnungstypen und der Wohnungsgrößen erfolgt.

Sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht gehen wir von einem durchschnittlichen Ausbaustandard aus. Im neuen Recht ist die Geschossigkeit höher als im aktuellen Recht, die durchschnittlichen Marktmieten erhöhen sich im neuen Recht damit leicht. Allerdings kann im aktuellen Recht ein Dach- resp. Attikagegeschoss mit höherem Potenzial.

Tabelle 37 Marktmieten und Marktwerte (Verkaufserlöse)

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
MWG	CHF/a	364'248	400'380	705'312	699'648
	CHF/m <sup>2</sup> /a NF	304	308	309	306
EWG	CHF	0	25'668'400	0	50'035'400
	CHF/m <sup>2</sup> NF	0	11'121	0	10'951
Gewerbe	CHF/a	47'460	0	90'300	0
	CHF/m <sup>2</sup> /a NF	210	0	210	0
Parkierung MWG	CHF/a	27'900	27'900	31'620	29'760
Parkierung EWG	CHF	0	975'000	0	1'092'000
Parkierung Gewerbe	CHF/a	3'240	0	4'320	0
Total Marktmieten	CHF/a	442'848	428'280	831'552	729'408
Total Marktwerte (Verkaufserlöse)	CHF	0	26'643'400	0	51'127'400

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024. Einschätzungen FPRE.

Bei den Mietwohnungen rechnen wir mit einem Anfangsleerstand von 1.5% im ersten, mit 1.0% im zweiten Jahr. Bei den Gewerbeflächen sind es Anfangsleerstände von 30.0% im ersten, und 15.0% im zweiten Jahr.

Tabelle 38 Struktureller Leerstand nach Nutzung (Sockelleerstand)

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
Sockelleerstand MWG	%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Verkaufsertrag EWG bei Fertigstellung	%	-	100.0%	-	100.0%
Sockelleerstand Gewerbe	%	9.2%	-	9.2%	-

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 6.5 Erstellungskosten

Die Einschätzung der Erstellungskosten erfolgt anhand der Baukostenmodelle von FPRE.

Im aktuellen Recht liegen die Erstellungskosten insgesamt bei CHF 26'246'700, im neuen Recht bei CHF 51'335'700. Die Kostenkennwerte für Wohnen fallen im neuen Recht als Folge der Auflagen im Gestaltungsplan leicht höher aus als im aktuellen Recht. Die Erstellungskosten der Gewerbeflächen werden mit Mehrwertsteuer berücksichtigt.

Weil Abbruchkosten sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht anfallen, werden sie in der Mehrwertermittlung nicht berücksichtigt (Differenzbetrachtung). Dasselbe gilt für die Kosten der Feinerschliessung.

Tabelle 39 Kennwerte Erstellungskosten

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
BKP 1	% BKP 2	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
BKP 2	CHF/m <sup>2</sup> NF	4'410	4'600	4'620	4'850
Wohnen	CHF/m <sup>2</sup> NF	4'600	4'600	4'850	4'850
Gewerbe	CHF/m <sup>2</sup> NF	3'400	-	3'400	-
BKP 4	CHF/m <sup>2</sup> UF	175	175	175	175
BKP 5	% BKP 2	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

Tabelle 40 Erstellungskosten

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
BKP 1	CHF	314'400	830'300	626'200	1'663'300
BKP 2	CHF	6'288'400	16'606'000	12'524'900	33'266'200
BKP 4	CHF	299'100	763'800	292'500	673'100
BKP 5	CHF	314'400	830'300	626'200	1'663'300
BKP 1-9	CHF	7'216'300	19'030'400	14'069'800	37'265'900
	CHF/m <sup>2</sup> NF	5'061	5'280	5'188	5'437
	CHF/m <sup>2</sup> GF	3'834	3'961	3'932	4'078

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

## 6.6 Laufende Kosten

Die Einschätzung von laufenden Kosten erfolgt anhand der Kostenkennwerte von FPRE.

Tabelle 41 Kennwerte laufende Kosten

		aktuelles Recht	neues Recht
Vermarktungskosten	in % Verkaufsertrag	2.5	2.5
Erstvermietungskosten	in % Nettomiete	15.0	15.0
Betriebskosten	CHF/m <sup>2</sup> a NF	13.5	13.5
Ordentlicher Unterhalt	in % BKP 2	0.3	0.3
Instandsetzung	in % BKP 2	0.6	0.6

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

## 6.7 Sicherheitsmargen

Die Festlegung der Sicherheitsmarge erfolgt mit dem modellbasierten Risikomodul von FPRE. In der Sicherheitsmarge sind die Projektrisiken bis zur Fertigstellung abgebildet.

Aufgrund einer vergleichbaren Risikobeurteilung im aktuellen und neuen Recht verwenden wir annähernd identische Sicherheitsmargen.

Tabelle 42 Sicherheitsmargen

		aktuelles Recht	neues Recht
<b>Bewertungsstichtag bis Fertigstellung</b>			
Basismarge	in % Erstellungskosten	1.5%	1.5%
Planungsrisiko	in % Erstellungskosten	3.0%	3.0%
Realisierungsrisiko	in % Erstellungskosten	2.5%	2.5%
Marktrisiko	in % Wert nach Fertigst.	5.5%	6.0%
<b>Bewertungszeitpunkt bis Bewertungsstichtag</b>			
Erstellungskostenrisiko	in % Erstellungskosten	1.2%	1.2%
Marktrisiko	in % Wert nach Fertigst.	1.2%	1.2%
Sicherheitsmarge	CHF	5'165'000	10'110'000
	in % roher Marktwert	25.7%	29.8%
	in % Erstellungskosten	19.7%	19.7%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024. Einschätzungen FPRE.

## 6.8 Diskontierung

Die Einschätzung der Diskontierung erfolgt mit dem analytischen Zinssatzmodell von FPRE, wobei die Eckpunkte anhand der Metaanalyse Immobilien, der REIDA-Transaktionsdatenbank und von eigenen Datenbanken und Modellen geeicht werden.

Im Diskontierungssatz sind die Risiken nach Fertigstellung abgebildet. Aufgrund eines vergleichbaren Projektprofils verwenden wir im aktuellen und im neuen Recht dieselben Diskontierungssätze.

Als Folge der unterschiedlichen Mikro-Lagequalität der beiden Baubereiche haben wir die Diskontierung der Wohnflächen leicht unterschiedlich eingeschätzt.

Tabelle 43 Diskontierungssätze

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
Wohnen	%	2.90%	2.80%	2.90%	2.80%
Gewerbe	%	3.35%	-	3.35%	-

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

## 6.9 Land- bzw. Projektwerte

Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der Land- bzw. Projektwerte im aktuellen und neuen Recht. Die ermittelten Werte gelten per Bewertungsstichtag 1. Januar 2027.

Die Aufteilung der Sicherheitsmarge auf die Arealteile Nord und Süd entspricht sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht dem Verhältnis der Geschossflächen im neuen Recht. Weil wir die Risiken auf «Mikrolage Nord» höher einschätzen als auf «Mikrolage Süd», sind die am rohen Marktwert gemessenen Sicherheitsmargen sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht höher. Die an den Erstellungskosten gemessenen Sicherheitsmargen sind gleich.

Der Land- bzw. Projektwert des Areales im aktuellen Recht beträgt CHF 14'966'000 bzw. 2'238 CHF/m<sup>2</sup> GF, im neuen Recht CHF 23'772'000 bzw. 1'869 CHF/m<sup>2</sup>. Die tieferen Kennwerte im neuen Recht sind eine Folge von höheren Erstellungskosten, höheren Sicherheitsmargen und einer längeren Realisierungszeit.

Die sowohl im aktuellen als auch im neuen Recht höheren Kennwerte auf «Mikrolage Süd» sind eine Folge der besseren Lagequalität und des höheren Anteils an Eigentumswohnungen.

Tabelle 44 Land- bzw. Projektwerte

		aktuelles Recht		neues Recht	
		ML Nord	ML Süd	ML Nord	ML Süd
Roher Marktwert	CHF	3'755'000	16'376'000	6'050'000	27'832'000
Sicherheitsmarge	CHF	1'453'000	3'712'000	2'845'000	7'265'000
	% roher MW	39%	23%	47%	26%
	% Erstellungsk.	20%	20%	20%	19%
<b>Land- bzw. Projektwert</b>	<b>CHF</b>	<b>2'302'000</b>	<b>12'664'000</b>	<b>3'205'000</b>	<b>20'567'000</b>
	CHF/m <sup>2</sup> GF	1'223	2'636	896	2'251
Marktwert per Baubeginn	CHF	4'964'000	19'787'000	8'330'000	32'938'000
Marktwert per Fertigstellung	CHF	11'940'000	38'033'000	22'224'000	70'067'000

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024. Einschätzungen FPPE.

## 6.10 Plausibilisierung der ermittelten Landwerte

Die Plausibilisierung der ermittelten Land- bzw. Projektwerte erfolgt anhand der inneren Werte von Bauland für Dietikon (vgl. Abschnitte 3.5.6 und 3.6.4). Die Werte werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt.

Die inneren Werte für erschlossenes Bauland für Mehrfamilienhäusern mit MWG an durchschnittlichen Lagen betragen in der Ortschaft Dietikon im Mittel 2'035 CHF/m<sup>2</sup> GF, für MFH mit EWG 3'600 CHF/m<sup>2</sup> GF. Die inneren Werte für erschlossenes Bauland für Gewerbeliegenschaften an durchschnittlichen Lagen werden indikativ mit knapp 1'000 CHF/m<sup>2</sup> GF beziffert.

Nachfolgend finden sich die auf Basis der Nutzungsmengen gewichteten inneren Werte von Bauland im aktuellen und im neuen Recht im Vergleich mit den für die Mehrwertermittlung eingeschätzten Werten.

Tabelle 45 Innere Werte von Bauland (gewichtet)

		aktuelles Recht	neues Recht
Land- bzw. Projektwert	CHF/m <sup>2</sup> GF	2'238	1'869
Innerer Wert von Bauland	CHF/m <sup>2</sup> GF	2'711	2'741
	Delta	-17%	-32%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

Im aktuellen Recht beläuft sich der gewichtete innere Wert von Bauland auf 2'711 CHF/m<sup>2</sup> GF, im neuen Recht auf 2'741 CHF/m<sup>2</sup> GF. Unsere Einschätzungen von 2'238 CHF/m<sup>2</sup> GF bzw. von 1'869 CHF/m<sup>2</sup> GF liegt als Folge einer vorsichtigen Einschätzung der Sicherheitsmargen unter diesen Kennwerten.

## 6.11 Mehrwert

Durch die neue Überbauungsordnung können Geschossflächen von zusätzliche 6'030 m<sup>2</sup> bzw. von zusätzlich 90% realisiert werden.

Die Erstellungskosten im neuen Recht liegen als Folge der grösseren Geschossflächenmenge und leicht höheren Kostenkennwerten für BKP 2 rund 96% bzw. CHF 25'089'000 über denjenigen im aktuellen Recht.

Die Projektrisiken schätzen wir sowohl im aktuellen wie auch im neuen Recht vergleichbar ein.

Der Mehrwert entspricht der Differenz der Land- bzw. Projektwerte zwischen neuem und aktuellem Recht. Er beläuft sich per Bewertungsstichtag vom 1. Januar 2027 auf CHF 8'806'000. Der hohe Mehrwert ist eine Folge der grossen Menge an zusätzlichen Geschossflächen.

		aktuelles Recht	neues Recht	Delta	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	7'896	7'896	0	0%
Geschossfläche	m <sup>2</sup> GF	6'686	12'716	6'030	90%
Ausnutzungsziffer	AZ	0.8	1.6		
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	26'246'700	51'335'700	25'089'000	96%
Sicherheitsmarge	CHF	5'165'000	10'110'000	4'945'000	96%
<b>Land- bzw. Projektwert</b>	<b>CHF</b>	<b>14'966'000</b>	<b>23'772'000</b>	<b>8'806'000</b>	<b>59%</b>

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024. Einschätzungen FPRE.

## 6.12 Zuteilung der Mehrwerte auf Baubereiche und Parzellen

Parzelle 10126 entspricht den Baubereichen A1, A2 und A3, Parzelle 11093 den Baubereichen B1, B2, B3 und B4 und Parzelle 11094 den Baubereichen B5 und B6.

Der Mehrwert auf «Mikrolage Nord» mit geringerer Mikrolagequalität und Anteilen an Gewerbeflächen fällt leicht geringer aus als auf «Mikrolage Süd». Aus diesem Grund fällt der Mehrwert der Parzelle 11094 mit 62% leicht höher aus als auf den beiden anderen Parzellen.

		Parz. 10126	Parz. 11094	Parz. 11093
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> GSF	1'706	2'761	3'429
Anteil ML Nord	%	37%	0%	46%
	m <sup>2</sup> GSF	629	0	1'593
Anteil ML Süd	%	63%	100%	54%
	m <sup>2</sup> GSF	1'077	2'761	1'836
Marktwert				
aktuelles Recht	CHF	3'055'000	6'162'000	5'748'000
neues Recht	CHF	4'811'000	10'008'000	8'953'000
<b>Mehrwert</b>	<b>CHF</b>	<b>1'756'000</b>	<b>3'846'000</b>	<b>3'205'000</b>
	Delta	57%	62%	56%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024. Einschätzungen FPRE.

---

# Anhang

---

- A 1 Gemeindecheck Wohnen, Stadt Dietikon, 3.Q. 2024
- A 2 Gemeindecheck Geschäft, Stadt Dietikon, 3.Q. 2024
- A 3 Bewertungsbericht aktuelles Recht, Mikrolage Nord
- A 4 Bewertungsbericht aktuelles Recht, Mikrolage Süd
- A 5 Bewertungsbericht neues Recht, Mikrolage Nord
- A 6 Bewertungsbericht neues Recht, Mikrolage Süd

---

# Impressum

---

## Projekt

30484

## 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

## Projektleitender Partner

Martin Bühler

## Bearbeitung

Martin Bühler

Samuel Giezendanner

Lorin Sidler

## Zeitraum

Oktober 2024 - April 2025

---

# Landwertermittlung

## Aktuelles Recht, Mikrolage Nord



---

### Projektentwicklung und -bewertung

Zürcherstrasse 156

8953 Dietikon

Marktwert CHF per 1.1.2027

2'386'000

Bewertungsstichtag

1.1.2027

Bewertungszweck

Mehrwertermittlung

### Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

### Ersteller

Fahrländer Partner FPRE

Lorin Sidler

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

lsi@fpre.ch

www.fpre.ch

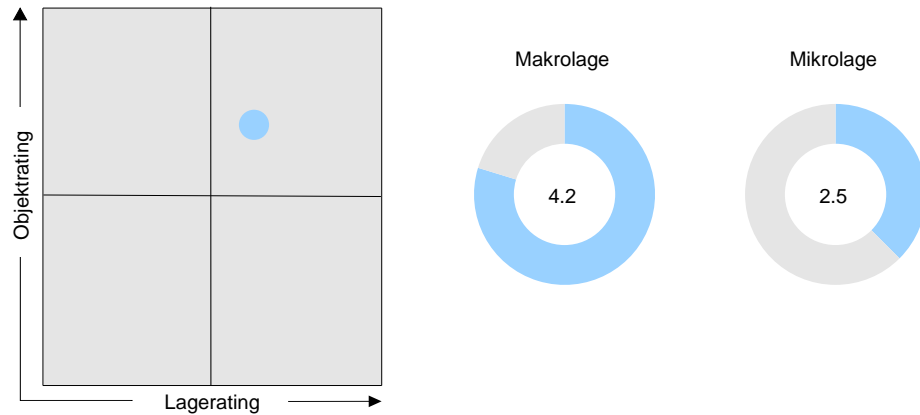
+41 44 466 70 00

+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Überblick

## Qualitätsprofil Projektentwicklung



## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	3'755'000 CHF	10.6%	5.2%
Sicherheitsmarge (36.47 %)	1'369'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	2'386'000 CHF	16.7%	8.3%
	1'074 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	4'964'000 CHF	8.5%	4.6%
Marktwert per Fertigstellung	11'940'000 CHF	3.7%	3.1%

## Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

## Kurzbeschreibung

# Kennwerte

## Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	16	1'200	304	-	364'248	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	226	210	-	47'460	30.0	15.0	9.2
Andere	18	-	-	-	31'140	0.7	0.7	0.7
<b>Total Ertrag</b>	<b>34</b>	<b>1'426</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>442'848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	7'216'315	5'061	3'834	-
Erstellungskosten BKP 2	6'288'400	4'410	3'341	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	7'216'315	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Juni
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	60.0 % 1. Jahr	30.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Nutzungsverteilung	Seite 5
Ertragsstruktur	Seite 7
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 8
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 9
Ertragsentwicklung (real)	Seite 10
Prognose Cashflows (real)	Seite 11
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 12
Sensitivitätsanalyse	Seite 13
Kontext / Impressum	Seite 14

# Grundstück

---

## Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	10126, 11093, 11094
Bauzone	W3 - Wohnen, 3 Vollgeschosse
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	0.65
inkl. Attika-/Dachgeschoss	Nein
Messweise baurechtliche GF	exkl. Mauerwerk
Grundstückfläche	2'222 m <sup>2</sup>
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	67 % (anteilig Vollgeschoss)
Gesamthöhe	-
Anz. oberird. Vollgeschosse	3
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

---

## Eigentümergehörnisse

Eigentümer	-
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörigkeitstyp	Natürliche Person
Eigentumsform	-

---

## Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	kein GB-Auszug vorliegend
Bemerkungen	Wertneutralität allfälliger Einträge wird vorausgesetzt
Altlasten	-
Altlastensituation	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	kein Eintrag im KbS per 28.10.2024
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt) / -
Bemerkungen	kein Eintrag im kantonalen GIS

# Nutzungsverteilung

## Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	1'444 m <sup>2</sup> (exkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	322 m <sup>2</sup>
Zusätzliche GF	0 m <sup>2</sup>
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	6.5%
Oberirdische GF (SIA 416)	1'882 m <sup>2</sup> (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	513 m <sup>2</sup>

## Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m <sup>2</sup> )	GF → NF	NF (m <sup>2</sup> )	Geschosshöhe (m)	GV (m <sup>3</sup> )
Wohnen	85.0 %	1'600 m <sup>2</sup>	0.75	1'200 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
MWG	100.0 %	1'600 m <sup>2</sup>	0.75	1'200 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
Büro	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Verkauf	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gewerbe	15.0 %	282 m <sup>2</sup>	0.80	226 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gastronomie	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total Oberirdische Hauptnutzungen</b>	<b>100.0 %</b>	<b>1'882 m<sup>2</sup></b>	<b>0.76</b>	<b>1'426 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Verkauf UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Lager UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Nebenflächen Wohnen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
Parkplätze innen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1'882 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>

# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, MWG

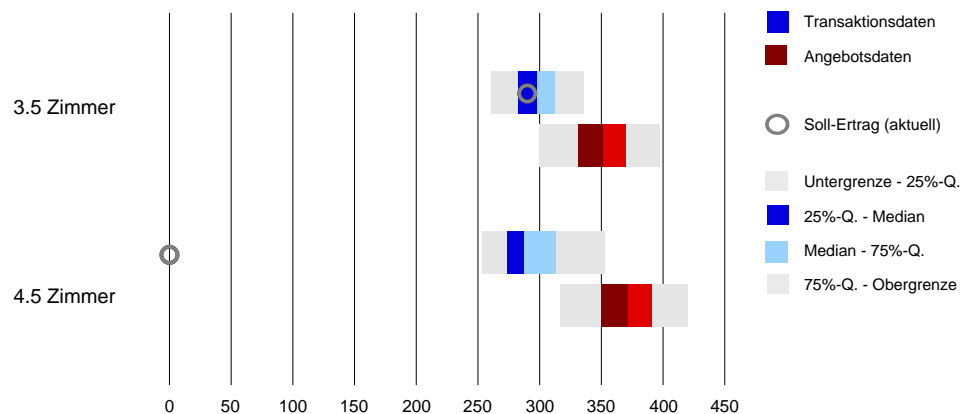
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	NF (%)
1.5 Zimmer	2	13%	38	76	6%
2.5 Zimmer	6	38%	66	396	33%
3.5 Zimmer	8	50%	91	728	61%
4.5 Zimmer	0	0%	112	0	0%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>75</b>	<b>1'200</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/a
1.5 Zimmer	1'194			377	28'656
2.5 Zimmer	1'729			314	124'488
3.5 Zimmer	2'199			290	211'104
4.5 Zimmer				0	
5.5 Zimmer				0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>1'897</b>	<b>0</b>	<b>1'897</b>	<b>304</b>	<b>364'248</b>

## Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto)



# Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	16	1'200	304	-	364'248	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	226	210	-	47'460	30.0	15.0	9.2
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	16	1'426	-	-	411'708	-	-	-
Innen-PP	15	-	-	-	27'900	0.5	0.5	0.5
Aussen-PP	3	-	-	-	3'240	2.5	2.5	2.5
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	34	1'426	-	-	442'848	-	-	-

## Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	0%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	100%

# Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

## Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

## Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2   CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	314'420
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	1'709	175	299'075
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	314'420
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	927'915
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	69'529
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	927'915

## Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
MWG	1'200	4'600	5'520'000
-	-	-	-
-	-	-	-
Büro	-	-	-
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	226	3'400	768'400
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	1'426	4'410	6'288'400
		% (BKP 2)   CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	1'069'028
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	471'194
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		4'410	6'288'400

## Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	5'061	7'216'315
Erstellungskosten BKP 0-9	-	7'216'315

# Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

## Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	- % Verkaufsertrag	0	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	61'042	-	-	-
Betriebskosten	13.5 CHF/m²a NF	19'251	4.7	13.5	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	18'865	4.6	13.2	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.5 % BKP 2	31'442	7.6	22.0	0.5
Langfristige Eigentümerkosten		69'558	16.9	48.7	1.1

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	7'216'315	5'061	3'834	-
Erstellungskosten BKP 2	6'288'400	4'410	3'341	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	7'216'315	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Juni
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	60.0 % 1. Jahr
	30.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

# Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	327'548	-	-	-	184'125	364'248	364'248	364'248	364'248	364'248	364'248	364'248	364'248
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	42'105	-	-	-	23'991	47'460	47'460	47'460	47'460	47'460	47'460	47'460	47'460
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	208'116	411'708	411'708	411'708	411'708	411'708	411'708	411'708	411'708
Parkplätze innen	25'089	-	-	-	14'103	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900
Parkplätze aussen	2'874	-	-	-	1'638	3'240	3'240	3'240	3'240	3'240	3'240	3'240	3'240
Total Soll-Mietertrag	397'616	-	-	-	223'857	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	223'857	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848
Total Soll-Ertrag Renditeteil	397'616	-	-	-	223'857	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in CHF	6'231	-	-	-	10'071	15'403	8'670	6'408	6'408	6'408	6'408	6'408	6'408
Leerstand in %	1.6	-	-	-	4.5	3.5	2.0	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	213'786	427'445	434'178	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440
Total Ist-Ertrag Renditeteil	391'385	-	-	-	213'786	427'445	434'178	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440

# Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	223'857	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	397'616	-	-	-	223'857	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848	442'848
Leerstand in CHF	6'231	-	-	-	10'071	15'403	8'670	6'408	6'408	6'408	6'408	6'408	6'408
Leerstand in %	1.6	-	-	-	4.5	3.5	2.0	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	213'786	427'445	434'178	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	391385	-	-	-	213'786	427'445	434'178	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440	436'440
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	360'816	360'816	4'329'789	2'164'895	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	58'801	1'341	686	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	17'286	-	-	-	9'731	19'251	19'251	19'251	19'251	19'251	19'251	19'251	19'251
Ordentlicher Unterhalt	14'271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18'865	18'865
Instandsetzung/Sanierung	27'791	-	-	-	-	31'442	31'442	31'442	31'442	31'442	31'442	31'442	31'442
Total Betrieb und Unterhalt	59'347	-	-	-	9'731	50'693	50'693	50'693	50'693	50'693	50'693	69'558	69'558
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	360'816	360'816	4'329'789	2'233'427	52'034	51'379	50'693	50'693	50'693	50'693	69'558	69'558
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	30.6	11.7	11.6	11.4	11.4	11.4	11.4	15.7	15.7
Total Nettoertrag	-	-360'816	-360'816	-4'329'789	-2'019'640	375'411	382'799	385'747	385'747	385'747	385'747	366'882	366'882
Total Nettoertrag Renditeanteil	332'038	-360'816	-360'816	-4'329'789	-2'019'640	375'411	382'799	385'747	385'747	385'747	385'747	366'882	366'882

# Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

## Diskontierung

Erträge	
EWG	-
MWG	2.90%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	3.35%
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.90%
Aussen-PP	3.35%
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.95%
Kosten	
Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	-
Erstvermietungskosten	2.95%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.95%
Weitere Kosten	-

## Bewertungszweck

Mehrwertermittlung

## Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	1.1.2027
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	3'755'000 CHF	10.6%	5.2%
Sicherheitsmarge (36.47 %)	1'369'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	2'386'000 CHF	16.7%	8.3%
	1'074 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	4'964'000 CHF	8.5%	4.6%
Marktwert per Fertigstellung	11'940'000 CHF	3.7%	3.1%

Zürich, 11.4.2025

Lorin Sidler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

# Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 1.1.2027		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		3.15%	3.05%	2.95%	2.85%	2.75%	3.15%	3.05%	2.95%	2.85%	2.75%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-1'150	-990	-821	-647	-460	-48.2%	-41.5%	-34.4%	-27.1%	-19.3%
	-5.0%	-761	-589	-410	-222	-26	-31.9%	-24.7%	-17.2%	-9.3%	-1.1%
	0.0%	-372	-191	0	200	410	-15.6%	-8.0%	0.0%	8.4%	17.2%
	+5.0%	17	210	410	623	845	0.7%	8.8%	17.2%	26.1%	35.4%
	+10.0%	406	608	821	1'045	1'281	17.0%	25.5%	34.4%	43.8%	53.7%
Erstellungskosten	+10.0%	-816	-635	-444	-243	-33	-34.2%	-26.6%	-18.6%	-10.2%	-1.4%
	+5.0%	-594	-413	-222	-21	188	-24.9%	-17.3%	-9.3%	-0.9%	7.9%
	0.0%	-372	-191	0	200	410	-15.6%	-8.0%	0.0%	8.4%	17.2%
	-5.0%	-150	31	222	422	632	-6.3%	1.3%	9.3%	17.7%	26.5%
	-10.0%	72	253	444	644	854	3.0%	10.6%	18.6%	27.0%	35.8%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-530	-363	-188	-2	191	-22.2%	-15.2%	-7.9%	-0.1%	8.0%
	+2.5%p	-451	-277	-93	98	301	-18.9%	-11.6%	-3.9%	4.1%	12.6%
	0.0%p	-372	-191	0	200	410	-15.6%	-8.0%	0.0%	8.4%	17.2%
	-2.5%p	-293	-105	93	301	520	-12.3%	-4.4%	3.9%	12.6%	21.8%
	-5.0%p	-212	-17	188	403	630	-8.9%	-0.7%	7.9%	16.9%	26.4%

---

# Kontext / Impressum

---

## Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

---

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

---

## Projekt

Referenz-Nr.  
30484

---

## Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon

---

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Lorin Sidler  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

lsi@fpre.ch  
www.fpre.ch  
+41 44 466 70 00  
+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Landwertermittlung

## Aktuelles Recht, Mikrolage Süd



### Projektentwicklung und -bewertung

Zürcherstrasse 156

8953 Dietikon

Marktwert CHF per 1.1.2027	12'716'000
Bewertungsstichtag	1.1.2027
Bewertungszweck	Mehrwertermittlung

### Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

### Ersteller

Fahrländer Partner FPRE

Lorin Sidler

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

lsi@fpre.ch

www.fpre.ch

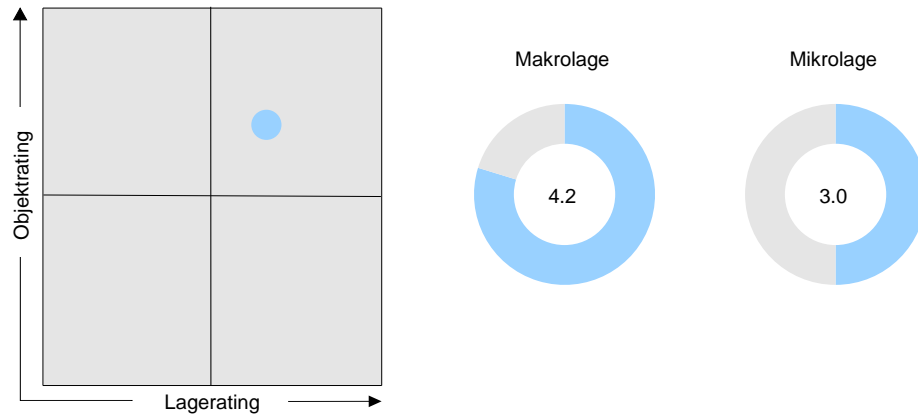
+41 44 466 70 00

+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Überblick

## Qualitätsprofil Projektentwicklung



## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	16'376'000 CHF	6.7%	4.1%
Sicherheitsmarge (22.35 %)	3'660'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	12'716'000 CHF	8.6%	5.2%
	2'241 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	19'787'000 CHF	5.9%	3.8%
Marktwert per Fertigstellung	38'033'000 CHF	3.2%	2.9%

## Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

## Kurzbeschreibung

# Kennwerte

## Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	26	2'308	11'121	25'668'400	-	-	-	-
MWG	16	1'302	308	-	400'380	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	40	-	-	975'000	27'900	0.5	0.5	0.5
<b>Total Ertrag</b>	<b>82</b>	<b>3'610</b>	<b>-</b>	<b>26'643'400</b>	<b>428'280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	19'030'475	5'272	3'961	-
Erstellungskosten BKP 2	16'606'000	4'600	3'456	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	19'030'475	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Juni
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	60.0 % 1. Jahr	30.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Nutzungsverteilung	Seite 5
Ertragsstruktur	Seite 8
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 9
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 10
Ertragsentwicklung (real)	Seite 11
Prognose Cashflows (real)	Seite 12
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 13
Sensitivitätsanalyse	Seite 14
Kontext / Impressum	Seite 15

# Grundstück

---

## Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	10126, 11093, 11094
Bauzone	W3 - Wohnen, 3 Vollgeschosse
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	0.65
inkl. Attika-/Dachgeschoss	Nein
Messweise baurechtliche GF	exkl. Mauerwerk
Grundstückfläche	5'674 m <sup>2</sup>
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	67 % (anteilig Vollgeschoss)
Gesamthöhe	-
Anz. oberird. Vollgeschosse	3
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

---

## Eigentümergehörnisse

Eigentümer	-
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörigkeitstyp	Natürliche Person
Eigentumsform	-

---

## Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	kein GB-Auszug vorliegend
Bemerkungen	Wertneutralität allfälliger Einträge wird vorausgesetzt
Altlasten	-
Altlastensituation	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	kein Eintrag im KbS per 28.10.2024
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt) / -
Bemerkungen	kein Eintrag im kantonalen GIS

# Nutzungsverteilung

## Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	3'688 m <sup>2</sup> (exkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	824 m <sup>2</sup>
Zusätzliche GF	0 m <sup>2</sup>
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	6.5%
Oberirdische GF (SIA 416)	4'805 m <sup>2</sup> (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	1'309 m <sup>2</sup>

## Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m <sup>2</sup> )	GF → NF	NF (m <sup>2</sup> )	Geschosshöhe (m)	GV (m <sup>3</sup> )
Wohnen	100.0 %	4'805 m <sup>2</sup>	0.75	3'610 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
MWG	36.0 %	1'730 m <sup>2</sup>	0.75	1'302 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
EWG	64.0 %	3'075 m <sup>2</sup>	0.75	2'308 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
Büro	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Verkauf	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gewerbe	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gastronomie	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total Oberirdische Hauptnutzungen</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4'805 m<sup>2</sup></b>	<b>0.75</b>	<b>3'610 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Verkauf UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Lager UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Nebenflächen Wohnen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
Parkplätze innen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4'805 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>

# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, MWG

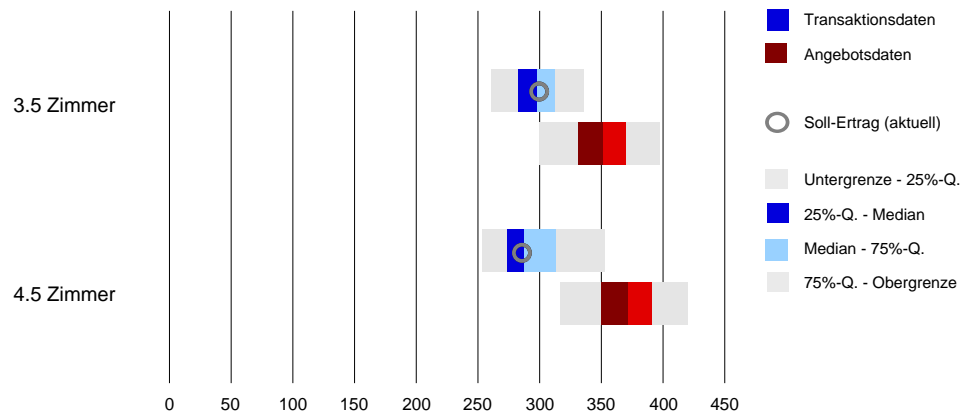
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	38	0	0%
2.5 Zimmer	7	44%	66	462	35%
3.5 Zimmer	8	50%	91	728	56%
4.5 Zimmer	1	6%	112	112	9%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>81</b>	<b>1'302</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/a
1.5 Zimmer				0	
2.5 Zimmer	1'789			325	150'276
3.5 Zimmer	2'272			300	218'112
4.5 Zimmer	2'666			286	31'992
5.5 Zimmer				0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>2'085</b>	<b>0</b>	<b>2'085</b>	<b>308</b>	<b>400'380</b>

## Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto)



# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, EWG

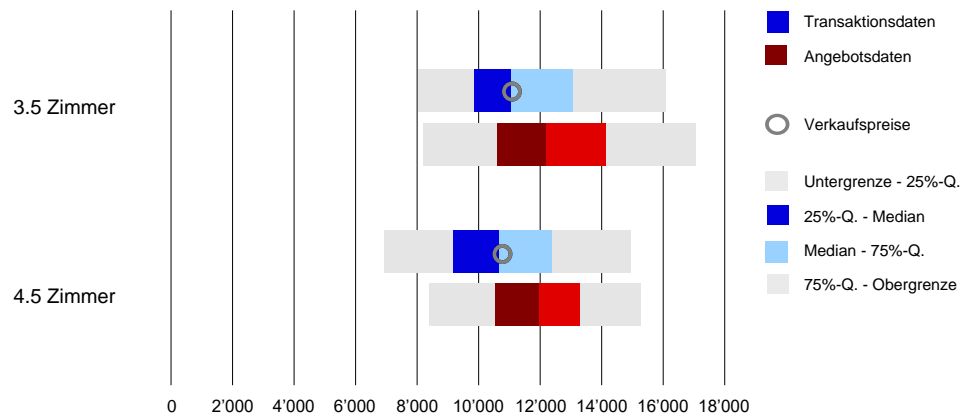
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m²)	NF (m²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	42	0	0%
2.5 Zimmer	9	35%	71	639	28%
3.5 Zimmer	15	58%	95	1'425	62%
4.5 Zimmer	2	8%	122	244	11%
5.5 Zimmer	0	0%	135	0	0%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>89</b>	<b>2'308</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF	WHG	NF (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 Zimmer		0	0	0	
2.5 Zimmer	805'100	9	639	11'339	7'245'900
3.5 Zimmer	1'052'900	15	1'425	11'083	15'793'500
4.5 Zimmer	1'314'500	2	244	10'775	2'629'000
5.5 Zimmer		0	0	0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>987'246</b>	<b>26</b>	<b>2'308</b>	<b>11'121</b>	<b>25'668'400</b>

## Verteilung der Verkaufspreise (CHF/m²)



# Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	26	2'308	11'121	25'668'400	-	-	-	-
MWG	16	1'302	308	-	400'380	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	0	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	42	3'610	-	25'668'400	400'380	-	-	-
Innen-PP	40	-	-	975'000	27'900	0.5	0.5	0.5
Aussen-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	82	3'610	-	26'643'400	428'280	-	-	-

## Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	100%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	0%

# Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

## Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

## Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2   CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	830'300
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	4'365	175	763'875
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	830'300
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	2'424'475
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	181'667
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	2'424'475

## Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
MWG	1'302	4'600	5'989'200
EWG	2'308	4'600	10'616'800
-	-	-	-
Büro	-	-	-
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	-	-	-
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	3'610	4'600	16'606'000
		% (BKP 2)   CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	2'823'020
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	1'244'298
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		4'600	16'606'000

## Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	5'272	19'030'475
Erstellungskosten BKP 0-9	-	19'030'475

# Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

## Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	2.5 % Verkaufsertrag	666'085	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	59'952	-	-	-
Betriebskosten	13.5 CHF/m²a NF	17'577	4.4	13.5	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	17'968	4.5	13.8	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.6 % BKP 2	35'935	9.0	27.6	0.6
Langfristige Eigentümerkosten		71'480	17.9	54.9	1.2

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	19'030'475	5'272	3'961	-
Erstellungskosten BKP 2	16'606'000	4'600	3'456	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	19'030'475	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Juni
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	60.0 % 1. Jahr
	30.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

# Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	26'643'400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	361'101	-	-	202'390	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Insgesamt	-	-	-	26'845'790	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	400'380	
Parkplätze innen	25'163	-	-	14'103	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	27'900	
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Mietertrag	386'264	-	-	-	216'493	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	26'859'893	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	386'264	-	-	-	216'493	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Leerstand in CHF	2'088	-	-	-	3'106	5'133	3'131	2'141	2'141	2'141	2'141	2'141	
Leerstand in %	0.5	-	-	-	1.4	1.2	0.7	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	26'856'787	423'147	425'149	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139	
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	384'175	-	-	-	213'387	423'147	425'149	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139	

# Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	26'859'893	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	386'264	-	-	-	216'493	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280	428'280
Leerstand in CHF	2'088	-	-	-	3'106	5'133	3'131	2'141	2'141	2'141	2'141	2'141	2'141
Leerstand in %	0.5	-	-	-	1.4	1.2	0.7	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	26'856'787	423'147	425'149	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	384175	-	-	-	213'387	423'147	425'149	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139	426'139
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	951'524	951'524	11'418'285	5'709'143	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	641'710	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	59'156	300	300	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	15'853	-	-	-	8'885	17'577	17'577	17'577	17'577	17'577	17'577	17'577	17'577
Ordentlicher Unterhalt	13'747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17'968	17'968	17'968
Instandsetzung/Sanierung	31'924	-	-	-	-	35'935	35'935	35'935	35'935	35'935	35'935	35'935	35'935
Total Betrieb und Unterhalt	61'523	-	-	-	8'885	53'512	53'512	53'512	53'512	53'512	53'512	71'480	71'480
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	951'524	951'524	11'418'285	6'418'894	53'812	53'812	53'512	53'512	53'512	53'512	71'480	71'480
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	31.4	12.6	12.6	12.5	12.5	12.5	12.5	16.7	16.7
Total Nettoertrag	-	-951'524	-951'524	-11'418'285	20'437'893	369'334	371'336	372'626	372'626	372'626	372'626	354'659	354'659
Total Nettoertrag Renditeanteil	322'652	-343'181	-343'181	-4'118'174	-1'913'741	369'334	371'336	372'626	372'626	372'626	372'626	354'659	354'659

# Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

## Diskontierung

### Erträge

EWG	2.80%
MWG	2.80%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	-
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.80%
Aussen-PP	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.80%

### Kosten

Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	2.80%
Erstvermietungskosten	2.80%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.80%
Weitere Kosten	-

## Bewertungszweck

### Mehrwertermittlung

## Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	1.1.2027
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	16'376'000 CHF	6.7%	4.1%
Sicherheitsmarge (22.35 %)	3'660'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	12'716'000 CHF	8.6%	5.2%
	2'241 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	19'787'000 CHF	5.9%	3.8%
Marktwert per Fertigstellung	38'033'000 CHF	3.2%	2.9%

Zürich, 11.4.2025

Lorin Sidler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

# Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 1.1.2027		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-4'285	-3'624	-2'925	-2'187	-1'424	-33.7%	-28.5%	-23.0%	-17.2%	-11.2%
	-5.0%	-2'899	-2'200	-1'462	-687	127	-22.8%	-17.3%	-11.5%	-5.4%	1.0%
	0.0%	-1'526	-776	0	827	1'679	-12.0%	-6.1%	0.0%	6.5%	13.2%
	+5.0%	-140	636	1'462	2'327	3'230	-1.1%	5.0%	11.5%	18.3%	25.4%
	+10.0%	1'233	2'060	2'925	3'828	4'794	9.7%	16.2%	23.0%	30.1%	37.7%
Erstellungskosten	+10.0%	-2'950	-2'213	-1'437	-610	254	-23.2%	-17.4%	-11.3%	-4.8%	2.0%
	+5.0%	-2'238	-1'500	-712	102	966	-17.6%	-11.8%	-5.6%	0.8%	7.6%
	0.0%	-1'526	-776	0	827	1'679	-12.0%	-6.1%	0.0%	6.5%	13.2%
	-5.0%	-814	-64	712	1'539	2'403	-6.4%	-0.5%	5.6%	12.1%	18.9%
	-10.0%	-89	649	1'437	2'251	3'115	-0.7%	5.1%	11.3%	17.7%	24.5%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-2'251	-1'551	-814	-51	763	-17.7%	-12.2%	-6.4%	-0.4%	6.0%
	+2.5%p	-1'882	-1'170	-407	381	1'221	-14.8%	-9.2%	-3.2%	3.0%	9.6%
	0.0%p	-1'526	-776	0	827	1'679	-12.0%	-6.1%	0.0%	6.5%	13.2%
	-2.5%p	-1'170	-394	407	1'259	2'149	-9.2%	-3.1%	3.2%	9.9%	16.9%
	-5.0%p	-801	-13	814	1'691	2'607	-6.3%	-0.1%	6.4%	13.3%	20.5%

---

# Kontext / Impressum

---

## Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

---

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

---

## Projekt

Referenz-Nr.  
30484

---

## Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon

---

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Lorin Sidler  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

lsi@fpre.ch  
www.fpre.ch  
+41 44 466 70 00  
+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Landwertermittlung

## Neues Recht, Mikrolage Nord



### Projektentwicklung und -bewertung

Zürcherstrasse 156

8953 Dietikon

Marktwert CHF per 1.1.2027

3'866'000

Bewertungsstichtag

1.1.2027

Bewertungszweck

Mehrwertermittlung

### Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

### Ersteller

Fahrländer Partner FPRE

Lorin Sidler

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

lsi@fpre.ch

www.fpre.ch

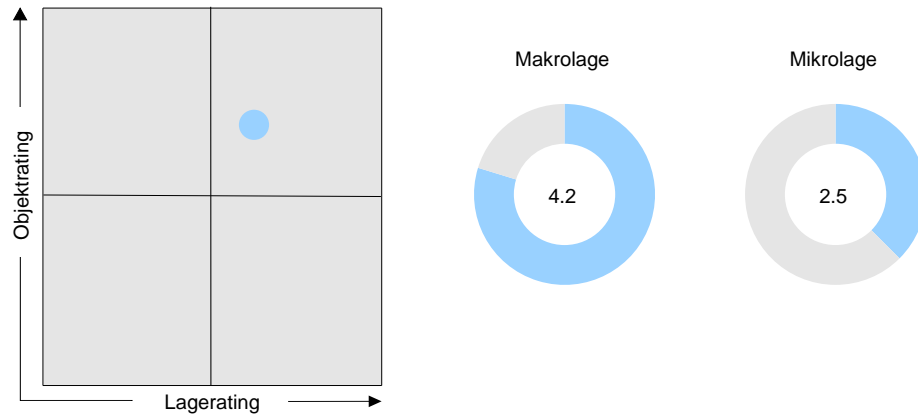
+41 44 466 70 00

+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Überblick

## Qualitätsprofil Projektentwicklung



## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	6'050'000 CHF	12.1%	5.7%
Sicherheitsmarge (36.1 %)	2'184'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	3'866'000 CHF	19%	8.9%
	1'740 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	8'330'000 CHF	9.4%	4.8%
Marktwert per Fertigstellung	22'224'000 CHF	3.7%	3.1%

## Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

## Kurzbeschreibung

# Kennwerte

## Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m <sup>2</sup> )	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	31	2'281	309	-	705'312	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	430	210	-	90'300	30.0	15.0	9.2
Andere	21	-	-	-	35'940	0.7	0.7	0.7
<b>Total Ertrag</b>	<b>52</b>	<b>2'711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>831'552</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m <sup>2</sup> NF	CHF/m <sup>2</sup> GF	CHF/m <sup>3</sup> GV
Erstellungskosten BKP 1-9	14'069'760	5'190	3'931	-
Erstellungskosten BKP 2	12'524'850	4'620	3'500	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	14'069'760	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr	45.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Nutzungsverteilung	Seite 5
Ertragsstruktur	Seite 7
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 8
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 9
Ertragsentwicklung (real)	Seite 10
Prognose Cashflows (real)	Seite 11
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 12
Sensitivitätsanalyse	Seite 13
Kontext / Impressum	Seite 14

# Grundstück

---

## Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	10126, 11093, 11094
Bauzone	-
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
inkl. Attika-/Dachgeschoss	#N/A
Messweise baurechtliche GF	exkl. Mauerwerk
Grundstückfläche	2'222 m <sup>2</sup>
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	-
Gesamthöhe	-
Anz. oberird. Vollgeschosse	-
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

---

## Eigentümergehörnisse

Eigentümer	-
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörigkeitstyp	Natürliche Person
Eigentumsform	-

---

## Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	kein GB-Auszug vorliegend
Bemerkungen	Wertneutralität allfälliger Einträge wird vorausgesetzt
Altlasten	-
Altlastensituation	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	kein Eintrag im KbS per 28.10.2024
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt) / -
Bemerkungen	kein Eintrag im kantonalen GIS

# Nutzungsverteilung

## Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	3'360 m <sup>2</sup> (exkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	m <sup>2</sup>
Zusätzliche GF	0 m <sup>2</sup>
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	6.5%
Oberirdische GF (SIA 416)	3'578 m <sup>2</sup> (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	-

## Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m <sup>2</sup> )	GF → NF	NF (m <sup>2</sup> )	Geschosshöhe (m)	GV (m <sup>3</sup> )
Wohnen	85.0 %	3'042 m <sup>2</sup>	0.75	2'281 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
MWG	100.0 %	3'042 m <sup>2</sup>	0.75	2'281 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
Büro	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Verkauf	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gewerbe	15.0 %	537 m <sup>2</sup>	0.80	430 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gastronomie	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total Oberirdische Hauptnutzungen</b>	<b>100.0 %</b>	<b>3'579 m<sup>2</sup></b>	<b>0.76</b>	<b>2'711 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Verkauf UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Lager UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Nebenflächen Wohnen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
Parkplätze innen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3'579 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>

# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, MWG

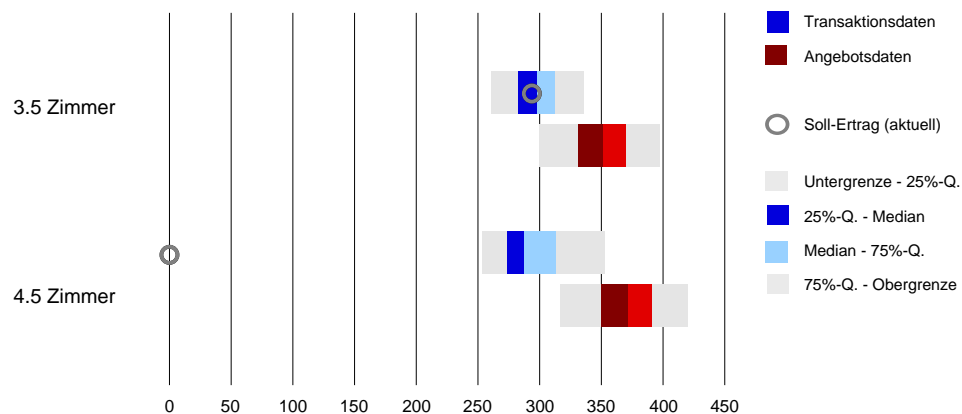
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	NF (%)
1.5 Zimmer	5	16%	38	190	8%
2.5 Zimmer	11	35%	66	726	32%
3.5 Zimmer	15	48%	91	1'365	60%
4.5 Zimmer	0	0%	112	0	0%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>2'281</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/a
1.5 Zimmer	1'211			382	72'660
2.5 Zimmer	1'756			319	231'792
3.5 Zimmer	2'227			294	400'860
4.5 Zimmer				0	
5.5 Zimmer				0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>1'896</b>	<b>0</b>	<b>1'896</b>	<b>309</b>	<b>705'312</b>

## Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto)



# Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	31	2'281	309	-	705'312	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	430	210	-	90'300	30.0	15.0	9.2
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	31	2'711	-	-	795'612	-	-	-
Innen-PP	17	-	-	-	31'620	0.5	0.5	0.5
Aussen-PP	4	-	-	-	4'320	2.5	2.5	2.5
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	52	2'711	-	-	831'552	-	-	-

## Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	0%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	100%

# Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

## Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

## Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2   CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	626'243
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	1'671	175	292'425
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	626'243
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	1'544'910
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	115'761
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	1'544'910

## Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
MWG	2'281	4'850	11'062'850
-	-	-	-
-	-	-	-
Büro	-	-	-
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	430	3'400	1'462'000
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	2'711	4'620	12'524'850
		% (BKP 2)   CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	2'129'225
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	938'495
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		4'620	12'524'850

## Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	5'190	14'069'760
Erstellungskosten BKP 0-9	-	14'069'760

# Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

## Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	2.5 % Verkaufsertrag	0	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	117'973	-	-	-
Betriebskosten	13.5 CHF/m²a NF	36'599	4.6	13.5	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	37'575	4.7	13.9	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.5 % BKP 2	62'624	7.9	23.1	0.5
Langfristige Eigentümerkosten		136'798	17.2	50.5	1.1

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	14'069'760	5'190	3'931	-
Erstellungskosten BKP 2	12'524'850	4'620	3'500	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	14'069'760	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr
	45.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

# Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
		02.01.27	02.01.28	02.01.29	02.01.30	02.01.31	02.01.32	02.01.33	02.01.34	02.01.35	02.01.36	02.01.37	02.01.37
		01.01.28	01.01.29	01.01.30	01.01.31	01.01.32	01.01.33	01.01.34	01.01.35	01.01.36	01.01.37	01.01.27	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	624'464	-	-	-	-	705'312	705'312	705'312	705'312	705'312	705'312	705'312	705'312
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	78'720	-	-	-	-	90'300	90'300	90'300	90'300	90'300	90'300	90'300	90'300
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	-	795'612	795'612	795'612	795'612	795'612	795'612	795'612	795'612
Parkplätze innen	27'995	-	-	-	-	31'620	31'620	31'620	31'620	31'620	31'620	31'620	31'620
Parkplätze aussen	3'766	-	-	-	-	4'320	4'320	4'320	4'320	4'320	4'320	4'320	4'320
Total Soll-Mietertrag	734'946	-	-	-	-	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	-	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	734'946	-	-	-	-	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in CHF	11'582	-	-	-	-	37'936	20'864	12'100	12'100	12'100	12'100	12'100	12'100
Leerstand in %	1.6	-	-	-	-	4.6	2.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	-	793'616	810'688	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	723'364	-	-	-	-	793'616	810'688	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452

# Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	-	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	734'946	-	-	-	-	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552	831'552
Leerstand in CHF	11'582	-	-	-	-	37'936	20'864	12'100	12'100	12'100	12'100	12'100	12'100
Leerstand in %	1.6	-	-	-	-	4.6	2.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	-	793'616	810'688	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	723364	-	-	-	-	793'616	810'688	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452	819'452
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	703'488	703'488	6'331'392	6'331'392	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	113'691	2'561	1'315	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	32'348	-	-	-	-	36'599	36'599	36'599	36'599	36'599	36'599	36'599	36'599
Ordentlicher Unterhalt	28'424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37'575	37'575	37'575
Instandsetzung/Sanierung	55'352	-	-	-	-	62'624	62'624	62'624	62'624	62'624	62'624	62'624	62'624
Total Betrieb und Unterhalt	116'124	-	-	-	-	99'223	99'223	99'223	99'223	99'223	99'223	136'797	136'797
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	703'488	703'488	6'331'392	6'445'084	101'783	100'537	99'223	99'223	99'223	99'223	136'797	136'797
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	-	12.2	12.1	11.9	11.9	11.9	11.9	16.5	16.5
Total Nettoertrag	-	-703'488	-703'488	-6'331'392	-6'445'084	691'833	710'150	720'229	720'229	720'229	720'229	682'654	682'654
Total Nettoertrag Renditeanteil	607'240	-703'488	-703'488	-6'331'392	-6'445'084	691'833	710'150	720'229	720'229	720'229	720'229	682'654	682'654

# Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

## Diskontierung

Erträge	
EWG	-
MWG	2.90%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	3.35%
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.90%
Aussen-PP	3.35%
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.95%
Kosten	
Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	-
Erstvermietungskosten	2.95%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.95%
Weitere Kosten	-

## Bewertungszweck

Mehrwertermittlung

## Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	1.1.2027
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	6'050'000 CHF	12.1%	5.7%
Sicherheitsmarge (36.1 %)	2'184'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	3'866'000 CHF	19%	8.9%
	1'740 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	8'330'000 CHF	9.4%	4.8%
Marktwert per Fertigstellung	22'224'000 CHF	3.7%	3.1%

Zürich, 11.4.2025

Lorin Sidler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

# Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 1.1.2027		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		3.15%	3.05%	2.95%	2.85%	2.75%	3.15%	3.05%	2.95%	2.85%	2.75%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-2'130	-1'836	-1'527	-1'206	-866	-55.1%	-47.5%	-39.5%	-31.2%	-22.4%
	-5.0%	-1'407	-1'094	-765	-418	-54	-36.4%	-28.3%	-19.8%	-10.8%	-1.4%
	0.0%	-684	-352	0	367	754	-17.7%	-9.1%	0.0%	9.5%	19.5%
	+5.0%	39	390	765	1'156	1'566	1.0%	10.1%	19.8%	29.9%	40.5%
	+10.0%	762	1'137	1'527	1'941	2'374	19.7%	29.4%	39.5%	50.2%	61.4%
Erstellungskosten	+10.0%	-1'554	-1'218	-870	-503	-116	-40.2%	-31.5%	-22.5%	-13.0%	-3.0%
	+5.0%	-1'117	-785	-433	-66	321	-28.9%	-20.3%	-11.2%	-1.7%	8.3%
	0.0%	-684	-352	0	367	754	-17.7%	-9.1%	0.0%	9.5%	19.5%
	-5.0%	-251	85	433	804	1'187	-6.5%	2.2%	11.2%	20.8%	30.7%
	-10.0%	186	518	870	1'237	1'624	4.8%	13.4%	22.5%	32.0%	42.0%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-932	-626	-302	35	394	-24.1%	-16.2%	-7.8%	0.9%	10.2%
	+2.5%p	-808	-487	-151	201	572	-20.9%	-12.6%	-3.9%	5.2%	14.8%
	0.0%p	-684	-352	0	367	754	-17.7%	-9.1%	0.0%	9.5%	19.5%
	-2.5%p	-561	-213	151	534	936	-14.5%	-5.5%	3.9%	13.8%	24.2%
	-5.0%p	-437	-73	302	700	1'117	-11.3%	-1.9%	7.8%	18.1%	28.9%

---

# Kontext / Impressum

---

## Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

---

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

---

## Projekt

Referenz-Nr.  
30484

---

## Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon

---

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Lorin Sidler  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

lsi@fpre.ch  
www.fpre.ch  
+41 44 466 70 00  
+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

---

# Landwertermittlung

## Neues Recht, Mikrolage Süd



---

### Projektentwicklung und -bewertung

Zürcherstrasse 156

8953 Dietikon

Marktwert CHF per 1.1.2027	21'442'000
Bewertungsstichtag	1.1.2027
Bewertungszweck	Mehrwertermittlung

### Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

### Ersteller

Fahrländer Partner FPRE

Lorin Sidler

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

lsi@fpre.ch

www.fpre.ch

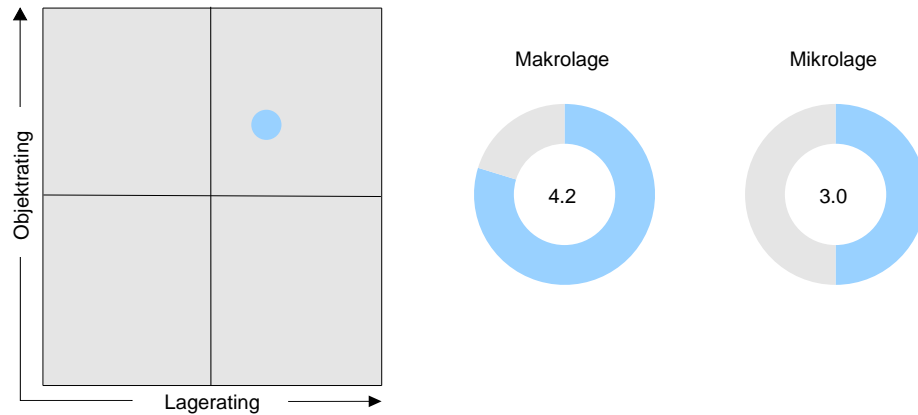
+41 44 466 70 00

+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler

# Überblick

## Qualitätsprofil Projektentwicklung



## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	27'832'000 CHF	7.2%	4.2%
Sicherheitsmarge (22.96 %)	6'390'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	21'442'000 CHF	9.4%	5.5%
	3'779 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	32'938'000 CHF	6.4%	3.9%
Marktwert per Fertigstellung	70'067'000 CHF	3.2%	2.9%

## Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

## Kurzbeschreibung

# Kennwerte

## Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	51	4'569	10'951	50'035'400	-	-	-	-
MWG	28	2'290	306	-	699'648	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	44	-	-	1'092'000	29'760	0.5	0.5	0.5
<b>Total Ertrag</b>	<b>123</b>	<b>6'859</b>	<b>-</b>	<b>51'127'400</b>	<b>729'408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	37'265'815	5'433	4'078	-
Erstellungskosten BKP 2	33'266'150	4'850	3'640	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	37'265'815	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr	45.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Nutzungsverteilung	Seite 5
Ertragsstruktur	Seite 8
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 9
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 10
Ertragsentwicklung (real)	Seite 11
Prognose Cashflows (real)	Seite 12
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 13
Sensitivitätsanalyse	Seite 14
Kontext / Impressum	Seite 15

# Grundstück

---

## Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	10126, 11093, 11094
Bauzone	-
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
inkl. Attika-/Dachgeschoss	#N/A
Messweise baurechtliche GF	exkl. Mauerwerk
Grundstückfläche	5'674 m <sup>2</sup>
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	-
Gesamthöhe	-
Anz. oberird. Vollgeschosse	-
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

---

## Eigentümergehörnisse

Eigentümer	-
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörigkeitstyp	Natürliche Person
Eigentumsform	-

---

## Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	kein GB-Auszug vorliegend
Bemerkungen	Wertneutralität allfälliger Einträge wird vorausgesetzt
Altlasten	-
Altlastensituation	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	kein Eintrag im KbS per 28.10.2024
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt) / -
Bemerkungen	kein Eintrag im kantonalen GIS

# Nutzungsverteilung

## Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	8'580 m <sup>2</sup> (exkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	m <sup>2</sup>
Zusätzliche GF	0 m <sup>2</sup>
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	6.5%
Oberirdische GF (SIA 416)	9'138 m <sup>2</sup> (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	-

## Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m <sup>2</sup> )	GF → NF	NF (m <sup>2</sup> )	Geschosshöhe (m)	GV (m <sup>3</sup> )
Wohnen	100.0 %	9'138 m <sup>2</sup>	0.75	6'859 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
MWG	33.4 %	3'048 m <sup>2</sup>	0.75	2'290 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
EWG	66.6 %	6'090 m <sup>2</sup>	0.75	4'569 m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	- m <sup>2</sup>	- m	- m <sup>3</sup>
Büro	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Verkauf	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gewerbe	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Gastronomie	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	0.0 %	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total Oberirdische Hauptnutzungen</b>	<b>100.0 %</b>	<b>9'138 m<sup>2</sup></b>	<b>0.75</b>	<b>6'859 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Verkauf UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Lager UG	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	- m	m <sup>3</sup>
Nebenflächen Wohnen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
Parkplätze innen	-	m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
-	-	0 m <sup>2</sup>	-	-	- m	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>9'138 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>

# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, MWG

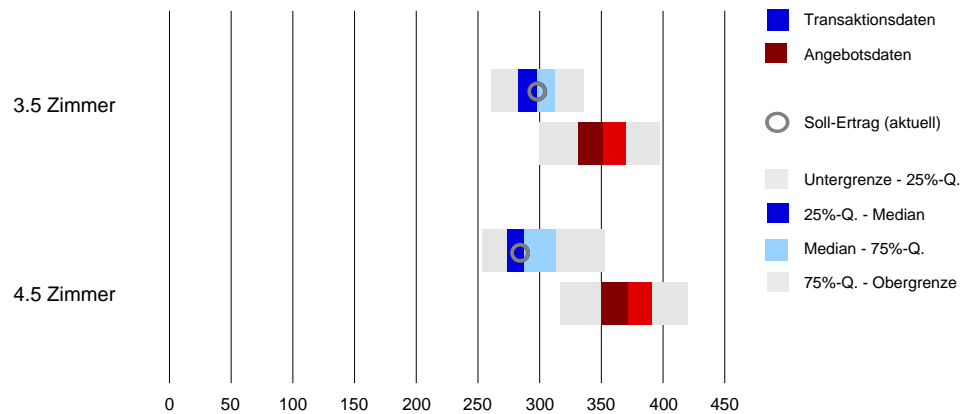
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	38	0	0%
2.5 Zimmer	12	43%	66	792	35%
3.5 Zimmer	14	50%	91	1'274	56%
4.5 Zimmer	2	7%	112	224	10%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>82</b>	<b>2'290</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/a
1.5 Zimmer				0	
2.5 Zimmer	1'780			324	256'320
3.5 Zimmer	2'260			298	379'680
4.5 Zimmer	2'652			284	63'648
5.5 Zimmer				0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>2'082</b>	<b>0</b>	<b>2'082</b>	<b>306</b>	<b>699'648</b>

## Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto)



# Wohnungsmix / Erträge Wohnen, EWG

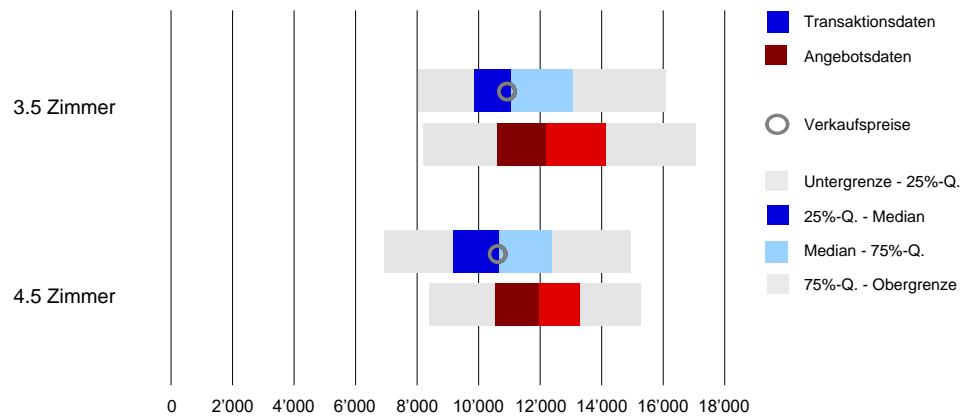
## Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m²)	NF (m²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	42	0	0%
2.5 Zimmer	16	31%	71	1'136	25%
3.5 Zimmer	31	61%	95	2'945	64%
4.5 Zimmer	4	8%	122	488	11%
5.5 Zimmer	0	0%	135	0	0%
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>	<b>90</b>	<b>4'569</b>	<b>100%</b>

## Erträge

	CHF	WHG	NF (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 Zimmer		0	0	0	
2.5 Zimmer	793'400	16	1'136	11'175	12'694'400
3.5 Zimmer	1'037'400	31	2'945	10'920	32'159'400
4.5 Zimmer	1'295'400	4	488	10'618	5'181'600
5.5 Zimmer		0	0	0	
<b>Total/Durchschnitt</b>	<b>981'086</b>	<b>51</b>	<b>4'569</b>	<b>10'951</b>	<b>50'035'400</b>

## Verteilung der Verkaufspreise (CHF/m²)



# Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	51	4'569	10'951	50'035'400	-	-	-	-
MWG	28	2'290	306	-	699'648	1.5	1.0	0.5
Büro	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	0	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	79	6'859	-	50'035'400	699'648	-	-	-
Innen-PP	44	-	-	1'092'000	29'760	0.5	0.5	0.5
Aussen-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	123	6'859	-	51'127'400	729'408	-	-	-

## Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	100%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	0%

# Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

## Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

## Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2   CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	1'663'308
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	3'846	175	673'050
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	1'663'308
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	3'999'665
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	299'697
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	3'999'665

## Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
MWG	2'290	4'850	11'106'500
EWG	4'569	4'850	22'159'650
-	-	-	-
Büro	-	-	-
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	-	-	-
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	6'859	4'850	33'266'150
		% (BKP 2)   CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	5'655'246
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	2'492'653
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		4'850	33'266'150

## Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	5'433	37'265'815
Erstellungskosten BKP 0-9	-	37'265'815

# Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

## Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	2.5 % Verkaufsertrag	1278'185	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	104'766	-	-	-
Betriebskosten	13.5 CHF/m²a NF	30'915	4.4	13.5	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	33'320	4.8	14.6	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.6 % BKP 2	66'639	9.5	29.1	0.6
Langfristige Eigentümerkosten		130'874	18.7	57.2	1.2

## Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	37'265'815	5'433	4'078	-
Erstellungskosten BKP 2	33'266'150	4'850	3'640	-
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	37'265'815	-	-	-

## Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2027 Januar
Baubeginn	2029 Januar
Fertigstellung	2030 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

## Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr
	45.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

# Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	51'127'400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	621'544	-	-	-	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	51'127'400	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648	699'648
Parkplätze innen	26'438	-	-	-	29'760	29'760	29'760	29'760	29'760	29'760	29'760	29'760	29'760
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Mietertrag	647'982	-	-	-	-	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	51'127'400	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408
Total Soll-Ertrag Renditeteil	647'982	-	-	-	-	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in CHF	3'511	-	-	-	-	10'644	7'145	3'647	3'647	3'647	3'647	3'647	3'647
Leerstand in %	0.5	-	-	-	-	1.5	1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	51'127'400	718'764	722'263	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761
Total Ist-Ertrag Renditeteil	644'471	-	-	-	-	718'764	722'263	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761

# Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		02.01.27 01.01.28	02.01.28 01.01.29	02.01.29 01.01.30	02.01.30 01.01.31	02.01.31 01.01.32	02.01.32 01.01.33	02.01.33 01.01.34	02.01.34 01.01.35	02.01.35 01.01.36	02.01.36 01.01.37	02.01.37 01.01.27	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	51'127'400	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	647'982	-	-	-	-	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408	729'408
Leerstand in CHF	3'511	-	-	-	-	10'644	7'145	3'647	3'647	3'647	3'647	3'647	3'647
Leerstand in %	0.5	-	-	-	-	1.5	1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	51'127'400	718'764	722'263	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	644471	-	-	-	-	718'764	722'263	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761	725'761
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	1'863'291	1'863'291	16'769'617	16'769'617	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	1'250'885	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	103'373	525	525	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	27'464	-	-	-	-	30'915	30'915	30'915	30'915	30'915	30'915	30'915	30'915
Ordentlicher Unterhalt	25'493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33'320	33'320
Instandsetzung/Sanierung	59'200	-	-	-	-	66'639	66'639	66'639	66'639	66'639	66'639	66'639	66'639
Total Betrieb und Unterhalt	112'156	-	-	-	-	97'554	97'554	97'554	97'554	97'554	97'554	130'874	130'874
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	1'863'291	1'863'291	16'769'617	18'123'875	98'079	98'079	97'554	97'554	97'554	97'554	130'874	130'874
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	-	13.4	13.4	13.4	13.4	13.4	13.4	17.9	17.9
Total Nettoertrag	-	-1'863'291	-1'863'291	-16'769'617	33'003'525	620'686	624'184	628'207	628'207	628'207	628'207	594'887	594'887
Total Nettoertrag Renditeanteil	532'315	-622'093	-622'093	-5'598'837	-5'702'210	620'686	624'184	628'207	628'207	628'207	628'207	594'887	594'887

# Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

## Diskontierung

### Erträge

EWG	2.80%
MWG	2.80%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	-
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.80%
Aussen-PP	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.80%

### Kosten

Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	2.80%
Erstvermietungskosten	2.80%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.80%
Weitere Kosten	-

## Bewertungszweck

### Mehrwertermittlung

## Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	1.1.2027
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

## Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	27'832'000 CHF	7.2%	4.2%
Sicherheitsmarge (22.96 %)	6'390'000 CHF		
Marktwert per 1.1.2027	21'442'000 CHF	9.4%	5.5%
	3'779 CHF /m <sup>2</sup> GSF		
Marktwert per Baubeginn	32'938'000 CHF	6.4%	3.9%
Marktwert per Fertigstellung	70'067'000 CHF	3.2%	2.9%

Zürich, 11.4.2025

Lorin Sidler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

# Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 1.1.2027		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-7'805	-6'583	-5'318	-3'988	-2'594	-36.4%	-30.7%	-24.8%	-18.6%	-12.1%
	-5.0%	-5'275	-4'010	-2'659	-1'244	236	-24.6%	-18.7%	-12.4%	-5.8%	1.1%
	0.0%	-2'766	-1'415	0	1'501	3'066	-12.9%	-6.6%	0.0%	7.0%	14.3%
	+5.0%	-257	1'158	2'659	4'224	5'897	-1.2%	5.4%	12.4%	19.7%	27.5%
	+10.0%	2'251	3'752	5'318	6'969	8'727	10.5%	17.5%	24.8%	32.5%	40.7%
Erstellungskosten	+10.0%	-5'553	-4'203	-2'766	-1'287	300	-25.9%	-19.6%	-12.9%	-6.0%	1.4%
	+5.0%	-4'160	-2'809	-1'394	107	1'672	-19.4%	-13.1%	-6.5%	0.5%	7.8%
	0.0%	-2'766	-1'415	0	1'501	3'066	-12.9%	-6.6%	0.0%	7.0%	14.3%
	-5.0%	-1'394	-43	1'394	2'873	4'460	-6.5%	-0.2%	6.5%	13.4%	20.8%
	-10.0%	0	1'351	2'766	4'267	5'832	0.0%	6.3%	12.9%	19.9%	27.2%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-3'988	-2'723	-1'394	0	1'479	-18.6%	-12.7%	-6.5%	0.0%	6.9%
	+2.5%p	-3'388	-2'080	-686	750	2'273	-15.8%	-9.7%	-3.2%	3.5%	10.6%
	0.0%p	-2'766	-1'415	0	1'501	3'066	-12.9%	-6.6%	0.0%	7.0%	14.3%
	-2.5%p	-2'166	-772	686	2'230	3'860	-10.1%	-3.6%	3.2%	10.4%	18.0%
	-5.0%p	-1'565	-129	1'394	2'980	4'653	-7.3%	-0.6%	6.5%	13.9%	21.7%

---

# Kontext / Impressum

---

## Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

---

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

---

## Projekt

Referenz-Nr.  
30484

---

## Auftraggeber

Stadtplanungsamt Stadt Dietikon  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon

---

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Lorin Sidler  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

lsi@fpre.ch  
www.fpre.ch  
+41 44 466 70 00  
+41 44 466 70 56 (direkt)

Projektleiter/in: Martin Bühler