

Beilage D - Einschätzung Werteinfluss einzelner Auflagen

Zürich, 7. Januar 2026

Kurzbericht

PE Nadelband, c/o Planwerkstadt AG, Zürich



Projektnummer	128150
Auftraggeber	PE Nadelband c/o Planwerkstadt AG Hr. Dieter Zumsteg, Mitglied der GL / Teilhaber Binzstrasse 39 8045 Zürich
Kontaktperson	Dieter Zumsteg, Moritz Hiltbrand
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Manuel Fernandez (Manager), Matthias Weber (Partner)
Bearbeitung	Manuel Fernandez (Manager)
Zeitraum	Februar - Mai 2025

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Bern, Genf, Lugano, Winterthur, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Paris und Lissabon stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 30 Partnerinnen und Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic, Stefan Stute und Annika Steiner.

Inhaltsverzeichnis

Auftrag	4
1 Renditereduktion Kinderkrippe (Ziff. 3.3 des städtebaulichen Vertrags)	5
1.1 Erläuterung gem. Ziff. 3.3 des städtebaulichen Vertrags	5
1.2 Berechnung	5
2 Renditereduktion Wohnungen (Ziff. 3.4 des städtebaulichen Vertrags)	6
2.1 Erläuterungen gem. Ziff. 3.4 des städtebaulichen Vertrags	6
2.2 Berechnung	6
Disclaimer	7

Auftrag

Die Grundeigentümer der Parzellen 6617, 10126, 11093 und 11094 (Gesamtfläche von rund 8'660 m²) planen die städtebauliche Entwicklung des Areals «Nadelband» in Dietikon. Bestehende Gebäude (mit Ausnahme der Orgelbauwerkstatt) sollen rückgebaut und durch verdichtende Neubauten ersetzt werden, um bestehende Flächen- und Verdichtungspotenziale zu nutzen. Damit das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Richtprojekt baurechtlich umgesetzt werden kann, muss ein privater Gestaltungsplan erstellt werden. Der Entwurf des Gestaltungsplans liegt vor, dabei handelt es sich um den privaten Gestaltungsplan Nadelband. 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».

Durch den «GP Nadelband» wird eine erhöhte Ausnutzung ermöglicht, wobei der planerische Mehrwert als Differenz der planerischen Vorteile (Mehrausnutzung) sowie der planerischen Auflagen (z.B. Mehraufwände und Ausgleichsleistungen) über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Dietikon durch einen Mehrwertausgleich abgegolten werden soll.

Die Mehrwertermittlung wurde von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) durchgeführt, die Resultate liegen Wüest Partner vor (Mehrwertermittlung «Nadelband», Dietikon, Erläuterungsbericht zur Mehrwertermittlung, Fassung vom 11. April 2025, Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt, Erstellt durch FPRE).

Wüest Partner wird vor dem Hintergrund der Mehrwertermittlung mit der Quantifizierung einzelner, nachfolgend aufgeführter Ausgleichsmassnahmen der Mehrwertabgabe (vgl. nachfolgende Abschnitte) beauftragt:

- Renditereduktion private Kinderkrippe (Gewerbefläche), Renditeverzicht 20 Jahre für die Fläche von 200 m² HNF (Gewerbenutzung). Vgl. hierzu Kapitel 3.3 des städtebaulichen Vertrags.
 - Plafonierung der Miete auf dem 50%-Quantil der Gde. Dietikon mit jährlicher Anpassung der plafonierten Miete an die Entwicklung des 50%-Quantils der Angebotspreise für Gewerbeflächen, d.h. Differenzbetrachtung des jährlichen m²-Mietetrags (Marktmiete gem. Gutachten FPRE) und des m²-Mietetrags (50%-Quantil der Angebotspreise für Gewerbeflächen in der Gde. Dietikon). Mietzinsdifferenz CHF/m²a x Fläche m² HNF = Mietzinsausfall in CHF p.a.
 - Abzinsung der jährlichen Ausfälle über Dauer des Renditeverzichts zwecks Ermittlung des Barwertes der Zahlungsausfälle per heute.

- Renditereduktion Wohnungsbau (preisgünstiges Wohnen), Renditeverzicht 20 Jahre für die Nutzfläche von 2'261 m² HNF (ca. 28 Wohnungen, Wohnnutzung), was gemäss Auftraggeberschaft einem Anteil von 50% der Mehrausnutzung umfasst. Vgl. hierzu Kapitel 3.4 des städtebaulichen Vertrags.
 - Plafonierung der Miete auf dem 50%-Quantil der Gde. Dietikon mit jährlicher Anpassung der plafonierten Miete an die Entwicklung des 50%-Quantils der Angebotspreise für Wohnungen, d.h. Differenzbetrachtung analog zum obigen Punkt.
 - Abzinsung der jährlichen Ausfälle über die Dauer des Renditeverzichts zwecks Ermittlung des Barwertes der Zahlungsausfälle per heute.

1 Renditereduktion Kinderkrippe (Ziff. 3.3 des städtebaulichen Vertrags)

1.1 Erläuterung gem. Ziff. 3.3 des städtebaulichen Vertrags

Um der Kinderkrippe die Möglichkeit von subventionierten Plätzen zu ermöglichen und somit auch Familien mit geringerem Einkommen einen Krippenplatz zu ermöglichen, verpflichten sich die Grundeigentümer:innen zu einer Renditereduktion auf 200 m² Nutzfläche.

Der Anfangsmietzins der Gewerbefläche wird auf Basis der bis Mietbeginn mittels Mietpreisindex teuerungsbereinigten Medianmieten der Stadt Dietikon (Gewerbeflächen) von CHF 168 /m²a gemäss der Einschätzung von Wüest Partner (siehe nachfolgende Berechnung) festgesetzt. Die Entwicklung / Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen im Obligationenrecht.

Ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit besteht eine Mindestlaufzeit für den Betrieb der Kinderkrippe von 20 Jahren.

1.2 Berechnung

Gemäss Gutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE), «Mehrwertermittlung Nadelband, Dietikon, Erläuterungsbericht zur Mehrwertermittlung», finale Fassung vom 11. April 2025, Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt, Erstellt durch FPRE (nachfolgend Gutachten), wird die Marktmiete für Gewerbeflächen (Nutzfläche) anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Geschäftsflächen nach neuem Recht bei CHF 210 /m² und Jahr eingeschätzt.

Gemäss aktueller Standortinformation von Wüest Partner (Abfragedatum 13. Mai 2025, quartalsweise Erhebung der Preisspektren, Erhebungsstand 31.03.2025) beläuft sich das 50%-Quantil der Nettomiete (in CHF /m² und Jahr) für Gewerbeflächen in der Gemeinde Dietikon auf CHF 168 /m² und Jahr (Nutzfläche).

Hieraus resultiert aufgrund der Plafonierung ein **Mietzinsausfall von CHF 42 /m² und Jahr**, was sich bei einer vermietbaren Nutzfläche von 200 m² auf **CHF 8'400 p.a.** multipliziert. Dieses gilt für die geplante **Dauer von 20 Jahren**.

Bei einer Diskontierung des jährlichen Mietzinsausfalls über die Dauer von 20 Jahren anhand der von FPRE im Gutachten nach **neuem Recht für Gewerbe angenommenen Diskontierung (real, netto) von 3.35%**, ergibt sich so ein abzugsberechtigter **Barwert von CHF 121'000** für die durch die Renditereduktion verursachten Mietzinsausfälle bzw. Mindererträge.

2 Renditereduktion Wohnungen (Ziff. 3.4 des städtebaulichen Vertrags)

2.1 Erläuterungen gem. Ziff. 3.4 des städtebaulichen Vertrags

Als Beitrag an bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Dietikon verpflichten sich die Grundeigentümer:innen 2'261 m² Nutzfläche (ca. 28 Wohnungen) als Wohnraum mit tieferen Mietzinsen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans zu erstellen. Die 2'261 m² Nutzfläche entsprechen 50 % der Mehrausnützung von 6'030 m² aGF (Differenz zwischen Regelbauweise und Gestaltungsplan).

Der Anfangsmietzins der bezahlbaren Wohnungen wird für jedes Einzelprojekt auf Basis der bis Mietbeginn mittels Mietpreisindex teuerungsbereinigten Medianmieten der Stadt Dietikon (Wohnflächen) von CHF 274 /m²a gemäss der Einschätzung von Wüest Partner (nachfolgende Berechnung) festgesetzt. Die Entwicklung / Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen im Obligationenrecht.

Ab dem Zeitpunkt der Erstvermietung der bezahlbaren Wohnungen besteht eine Mindestlaufzeit der Renditereduktion von 20 Jahren. Es findet eine periodische Überprüfung der Mietzinsen statt.

2.2 Berechnung

Gemäss Gutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) wird die Marktmiete für Wohnflächen (Nutzfläche) anhand der hedonischen Modelle von FPRE für Mietwohnungen nach neuem Recht im Gebiet «ML Nord» bei CHF 309 / m²a und im Gebiet «ML Süd» bei CHF 306 / m²a eingeschätzt.

Es wird gemäss Angaben der Auftraggeberschaft und der Stadt Dietikon von der Annahme ausgegangen, dass das preisgünstige Wohnen zu 100% im Gebiet «ML Nord» (Baufelder A1, B1, B2) erstellt wird, da dessen Lage u.a. aufgrund der Strassenlärmbelastung tiefer eingeschätzt wird.

Gemäss aktueller Standortinformation von Wüest Partner (Abfragedatum 13. Mai 2025, quartalsweise Erhebung der Preisspektren, Erhebungsstand 31.03.2025) beläuft sich das 50%-Quantil der Nettomiete (in CHF /m²a) für Mietwohnungen in der Gemeinde Dietikon auf CHF 274 / m²a (Nutzfläche).

Hieraus resultiert aufgrund der Plafonierung ein **Mietzinsausfall von CHF 35 /m²a**, was sich bei einer vermietbaren Nutzfläche von 2'261 m² auf **CHF 79'135 p.a.** multipliziert. Dieses gilt für die geplante **Dauer von 20 Jahren**.

Bei einer Diskontierung des jährlichen Mietzinsausfalls über die Dauer von 20 Jahren anhand der von FPRE im Gutachten nach **neuem Recht für Wohnen im Gebiet «ML Nord» angenommenen Diskontierung (real, netto) von 2.90%**, ergibt sich so ein abzugsberechtigter **Barwert von CHF 1'188'000** für die durch die Renditereduktion verursachten Mietzinsausfälle bzw. Mindererträge.

Disclaimer

Wüest Partner hat die vorliegende Einschätzung im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Einschätzungen beruhen mitunter auf folgenden Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke, Gebäude sowie deren Nutzung vollumfänglich allen geltenden nationalen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Normen und anderweitigen Vorschriften oder Teilen davon entsprechen.
- Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt.
- Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
- Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.