

Gemeinde Ebikon
Herr Mathis Meyer
Bereichsleiter Ortsentwicklung
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 5. August 2025

Bewertung: Ebikon, Dorfstrasse 21 - Grundstück Nr. 521, Grundbuch Ebikon

Grüezi Herr Meyer

Sie haben uns den Auftrag erteilt, für das Grundstück Nr. 521, Grundbuch Ebikon, «Ebikon, Dorfstrasse 21» den Landwert bei einer hypothetischen Neubebauung zu ermitteln. Das Grundstück ist derzeit mit einer Baubeschränkung belegt, die vorschreibt, dass eine Gewerbefläche und drei Wohnungen erstellt werden dürfen.

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 521 (Eigentum der Gemeinde Ebikon) verfügt über eine Gesamtfläche von 393 m² und ist zurzeit mit einem Wohnhaus mit Gewerbefläche im Erdgeschoss bebaut. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und es bestehen Leerstände. Die Gemeinde Ebikon beabsichtigt kurz- bis mittelfristig keine Investitionen zu tätigen.

Auf den Nachbargrundstücken beabsichtigt die Anliker Gruppe eine Arealentwicklung zu realisieren und hat Interesse am Grundstück Nr. 521 bekundet.

Bewertungsmethodik

Die Rückwärtsrechnung aus Ertragswert (Residualwertmethode) ist eine anerkannte Methode, die zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Entwicklungsobjekten angewandt wird. Die wichtigsten Parameter der Methode sind die Lage des Grundstücks, die Marktsituation, Grundstücksgröße und Beschaffenheit sowie das Planungsrecht. Mit der Rückwärtsrechnung wird der Landwert aus der Differenz des Ertragswertes des fertig gestellten und voll vermieteten Objektes und den Baukosten des Objektes berechnet.

Berechnungsgrundlagen

Als Grundlage für die Wertermittlung dient die Präsentation «Arealentwicklung Sonne – Projektentwicklung Dorfstrasse 21, Ebikon» vom 07.07.2025.

Gemäss Unterlagen kann auf dem Grundstück – unter Einhaltung der Grenzabstände – ein Gebäudefussabdruck von 140 m² realisiert werden. Bei Berücksichtigung der Baubeschränkung sind drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss möglich.

Ohne Berücksichtigung der Baubeschränkung lassen sich sechs Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss realisieren.

In den Berechnungen wird das Untergeschoss nicht berücksichtigt. Die Parkierung ist im Aussenbereich vorgesehen.

Bewertungsergebnisse

Für das Grundstück resultieren die nachfolgenden Landwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. für das gesamte Grundstück:

- | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-------|-----|-----------|
| ▪ Mit Baubeschränkung: | CHF/m ² | 1'400 | CHF | 550'000 |
| ▪ Ohne Baubeschränkung: | CHF/m ² | 2'825 | CHF | 1'100'000 |

Die oben aufgeführten Landwerte werden bei einer «Rendite-Betrachtung» erzielt. Der Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum wurde auftragsgemäss nicht beurteilt. Die Details zur Wertermittlung können den Berechnungen im Anhang entnommen werden.

Wichtige Hinweise

Die vorliegende Wertermittlung basiert auf den Angaben der Auftraggeberchaft. Es liegt keine Machbarkeitsstudie für die Bebauung des Grundstücks vor.

Den Bewertungsauftrag haben wir nach bestem Wissen und Gewissen, absolut neutral und unter Berücksichtigung anerkannter Wertbestimmungen sowie den Empfehlungen des Swiss Valuation Standards ausgeführt.

Haben Sie noch Fragen? Kontaktieren Sie uns, wir sind für Sie da.

Freundliche Grüsse



Moritz Meyer
Leiter Fachbereich Bewertung
MAS Real Estate Management HSLU | Bewertungsexperte Immobilien-Bewerterin eidg. FA
SVIT
moritz.meyer@arlewo.ch
T direkt 041 317 05 64



Stefanie Siegrist
Bewertung
MAS Real Estate Management HSLU | Bewertungsexperte Immobilien-Bewerterin eidg. FA
SVIT

Beilagen erwähnt

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung mit Baubeschränkung

Angaben zum Grundstück

Grunddaten

Adresse	Dorfstrasse 21, Ebikon	Erschliessung vorhanden	ja
Grundstücknummer und Grundbuch	521, Ebikon	Altlasten vorhanden	nein
Angaben Zonenvorschriften	Zentrumszone A	Einschätzung erstellt durch	MME
Dienstbarkeiten	Baubeschränkung: 1x Gewerbefläche + 3x Wohneinheit	Auftrag erhalten von	Gemeinde Ebikon
Grundstücksfläche	393 m²	Landwert	CHF 550'000
		Landwert m²	CHF 1'400

Zonenbestimmungen 1

Bauzone 1	Zentrumszone		
Nutzung 1	Wohnen Gewerbe		
Überbauungsziffer 1	0.4 ÜZ	Bemerkung	
Anteil Fläche	393 m ²		
Fussabdruck	140 m ²	Bemerkung	Infolge der Grenzabstände ist ein Fussabdruck von 140 m ² möglich.
Anzahl Geschosse	4 Stk.	Bemerkung	3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss (Fläche entspricht 2/3 eines Vollgeschosses)
Geschossfläche oberirdisch	513 m ²		
Gebäudevolumen oberirdisch	1'539 m ³	Bemerkung	Annahme 3 m Geschosshöhe

Zonenbestimmungen 2

Bauzone 2	keine		
Nutzung 2	keine		
Überbauungsziffer 2	0 ÜZ	Bemerkung	
Anteil Fläche	0 m ²		
Fussabdruck	0 m ²		
Anzahl Geschosse	0 Stk.	Bemerkung	
Geschossfläche oberirdisch	0 m ²		
Gebäudevolumen oberirdisch	0 m ³	Bemerkung	

Kennzahlen

Total Geschossfläche (GF) m²	513 m²	Bemerkung	
Total Gebäudevolumen oberirdisch	1'539 m³	Bemerkung	Das Untergeschoss wird auf dieser Beurteilungsstufe nicht berücksichtigt.

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung mit Baubeschränkung

Projektkosten (ohne Land)

0 Grundstückskosten (nicht enthalten)							0	0.0%
Abbrüche (Annahme)		m ³	392	CHF m ³	50		19'600	
Terrainvorbereitungen, Rodung, Sicherungen, Provisorien, Pfählung					100'000		100'000	
1 Vorbereitungsarbeiten							120'000	5.2%
Wohnen	Anteil	73%	m ²	373	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	4'000	1'492'000	
Gewerbe Produktion Verkauf	Anteil	27%	m ²	140	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	2'000	280'000	
Büro	Anteil	0%	m ²	0	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	0	0	
	Total	100%	Total	513				
Einstellplätze	Stk.	0	Stk.		Kosten Stk.	0	0	
Aussenparkplätze	Stk.	4	Stk.		Kosten Stk.	10'000	40'000	
2 Gebäude							1'810'000	78.7%
Umgebungsarbeiten (Grundstücksfläche - Fussabdruck)		m ²	253	CHF m ²	200		50'600	
4 Umgebung							50'000	2.2%
Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Versicherungen (von BKP 1-4)					3.25%		64'350	
Baukredit		Monate	24	50%	2.50%		49'500	
5 Baunebenkosten inkl. Finanzierung							110'000	4.8%
Risikoentschädigung (von BKP 1-5)					10.00%		209'000	
7 Risikoentschädigung							209'000	9.1%
Vermarktungskosten STWE (Verkaufsprovision und Werbekosten)				von Verkaufserlösen	3.00%		0	
Vermarktungskosten Miete (Erstvermietungshonorar und Werbekosten)				von Mieterträgen	15.00%		14'250	
Temporärer Minderertrag bis Vollvermietung				von Mieterträgen	15.00%		14'250	
8 Diverse Kosten							30'000	1.3%
Total Projektkosten, ohne Land (inkl. MWST)							2'300'000	100.00%
Projektkosten pro m² Geschossfläche (GF)							4'483	
Zur Information: Grobkostenschätzung üblich + - 25 %					Minus 25 % =		1'700'000	
					Plus 25 % =		2'900'000	

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung mit Baubeschränkung

Landwert

Wohnen	Faktor BGF HNF	0.72	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Gewerbe Produktion Verkauf	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Büro	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Einstellplätze			Anzahl	0	CHF Stk.	0	0		
Aussenparkplätze			Anzahl	0	CHF Stk.	0	0		
Total Verkaufspotenzial STWE							0		
Wohnen	Faktor BGF HNF	0.72	m² HNF	269	CHF m²	250	67'140		
Gewerbe Produktion Verkauf	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	112	CHF m²	220	24'640		
Büro	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Einstellplätze			Anzahl	0	CHF Stk. Monat	0	0		
Aussenparkplätze			Anzahl	4	CHF Stk. Monat	100	4'800		
Total Mietertragspotenzial							95'000		
Total Verkaufspotenzial STWE							0		
Total Ertragswert Miete			Mietwertpotenzial CHF	95'000	Brutto-Kapitalisierungssatz	3.23%	2'900'000		
./. Projektkosten (inkl. MWST)							-2'300'000		
Landwert statisch (gerundet)							600'000		
Kaufkosten Grundstück					vom Landwert (statisch)	1.75%	-10'500		
Verkaufs- und Begründungskosten STWE					separate Herleitung		0		
Kosten Zinsen für Planungs- und Bauzeit vom Landwert statisch (gerundet)			Jahre	3	Zinssatz	2.26%	Diskonfaktor	0.9352	-40'000
Landwert dynamisch (gerundet)							550'000		
Landwert pro m² relevante Grundstücksfläche							393 m² 1'400		
Bemerkungen	keine								

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung ohne Baubeschränkung

Angaben zum Grundstück

Grunddaten

Adresse	Dorfstrasse 21, Ebikon	Erschliessung vorhanden	ja
Grundstücknummer und Grundbuch	521, Ebikon	Altlasten vorhanden	nein
Angaben Zonenvorschriften	Zentrumszone A	Einschätzung erstellt durch	MME
Dienstbarkeiten	--	Auftrag erhalten von	Gemeinde Ebikon
Grundstücksfläche	393 m²	Landwert	CHF 1'110'000
		Landwert m²	CHF 2'825

Zonenbestimmungen 1

Bauzone 1	Zentrumszone		
Nutzung 1	Wohnen Gewerbe		
Überbauungsziffer 1	0.4 ÜZ	Bemerkung	
Anteil Fläche	393 m ²		
Fussabdruck	140 m ²	Bemerkung	Infolge der Grenzabstände ist ein Fussabdruck von 140 m ² möglich.
Anzahl Geschosse	7 Stk.	Bemerkung	6 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss (Fläche entspricht 2/3 eines Vollgeschosses)
Geschossfläche oberirdisch	933 m ²		
Gebäudevolumen oberirdisch	2'799 m ³	Bemerkung	Annahme 3 m Geschosshöhe

Zonenbestimmungen 2

Bauzone 2	keine		
Nutzung 2	keine		
Überbauungsziffer 2	0 ÜZ	Bemerkung	
Anteil Fläche	0 m ²		
Fussabdruck	0 m ²		
Anzahl Geschosse	0 Stk.	Bemerkung	
Geschossfläche oberirdisch	0 m ²		
Gebäudevolumen oberirdisch	0 m ³	Bemerkung	

Kennzahlen

Total Geschossfläche (GF) m²	933 m²	Bemerkung	
Total Gebäudevolumen oberirdisch	2'799 m³	Bemerkung	Das Untergeschoss wird auf dieser Beurteilungsstufe nicht berücksichtigt.

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung ohne Baubeschränkung

Projektkosten (ohne Land)

0 Grundstückskosten (nicht enthalten)							0	0.0%
Abbrüche (Annahme)		m ³	392	CHF m ³	50		19'600	
Terrainvorbereitungen, Rodung, Sicherungen, Provisorien, Pfählung					200'000		200'000	
1 Vorbereitungsarbeiten							220'000	4.9%
Wohnen	Anteil	85%	m ²	793	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	4'000	3'172'000	
Gewerbe Produktion Verkauf	Anteil	15%	m ²	140	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	2'000	280'000	
Büro	Anteil	0%	m ²	0	CHF m ² GF (inkl. Anteil UG)	0	0	
	Total	100%	Total	933				
Einstellplätze	Stk.	0	Stk.		Kosten Stk.	0	0	
Aussenparkplätze	Stk.	7	Stk.		Kosten Stk.	10'000	70'000	
2 Gebäude							3'520'000	78.2%
Umgebungsarbeiten (Grundstücksfläche - Fussabdruck)		m ²	253	CHF m ²	200		50'600	
4 Umgebung							50'000	1.1%
Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Versicherungen (von BKP 1-4)					3.25%		123'175	
Baukredit		Monate	24	50%	2.50%		94'750	
5 Baunebenkosten inkl. Finanzierung							220'000	4.9%
Risikoentschädigung (von BKP 1-5)					10.00%		401'000	
7 Risikoentschädigung							401'000	8.9%
Vermarktungskosten STWE (Verkaufsprovision und Werbekosten)				von Verkaufserlösen	3.00%		0	
Vermarktungskosten Miete (Erstvermietungshonorar und Werbekosten)				von Mieterträgen	15.00%		26'250	
Temporärer Minderertrag bis Vollvermietung				von Mieterträgen	15.00%		26'250	
8 Diverse Kosten							50'000	1.1%
Total Projektkosten, ohne Land (inkl. MWST)							4'500'000	100.00%
Projektkosten pro m² Geschossfläche (GF)							4'823	
Zur Information: Grobkostenschätzung üblich + - 25 %					Minus 25 % =		3'400'000	
					Plus 25 % =		5'600'000	

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung ohne Baubeschränkung

Landwert

Wohnen	Faktor BGF HNF	0.72	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Gewerbe Produktion Verkauf	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Büro	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Einstellplätze			Anzahl	0	CHF Stk.	0	0		
Aussenparkplätze			Anzahl	0	CHF Stk.	0	0		
Total Verkaufspotenzial STWE							0		
Wohnen	Faktor BGF HNF	0.72	m² HNF	571	CHF m²	250	142'740		
Gewerbe Produktion Verkauf	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	112	CHF m²	220	24'640		
Büro	Faktor BGF HNF	0.80	m² HNF	0	CHF m²	0	0		
Einstellplätze			Anzahl	0	CHF Stk. Monat	0	0		
Aussenparkplätze			Anzahl	7	CHF Stk. Monat	100	8'400		
Total Mietertragspotenzial							175'000		
Total Verkaufspotenzial STWE							0		
Total Ertragswert Miete			Mietwertpotenzial CHF	175'000	Brutto-Kapitalisierungssatz	3.09%	5'700'000		
./. Projektkosten (inkl. MWST)							-4'500'000		
Landwert statisch (gerundet)							1'200'000		
Kaufkosten Grundstück					vom Landwert (statisch)	1.75%	-21'000		
Verkaufs- und Begründungskosten STWE					separate Herleitung		0		
Kosten Zinsen für Planungs- und Bauzeit vom Landwert statisch (gerundet)			Jahre	3	Zinssatz	2.16%	Diskontfaktor	0.9379	-70'000
Landwert dynamisch (gerundet)							1'110'000		
Landwert pro m² relevante Grundstücksfläche							393 m²		
Bemerkungen							2'825		