

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 Gebädefussabdruck 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 Auftraggeberschaft. 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

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 m ² | 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 |
| Anzahl Geschosse | 4 | Stk. | Bemerkung |
| Geschossfläche oberirdisch | 513 | m ² | |
| Gebäudevolumen oberirdisch | 1'539 | m ³ | Bemerkung |

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 |

Landwertschätzung Schnellbeurteilung - Berechnung mit Baubeschränkung

Projektkosten (ohne Land)

| | | | | | | | |
|---|--------|------|-------|---------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 0 Grundstückskosten (nicht enthalten) | | | | | | 0 | 0.0% |
| Abbrüche (Annahme) | | m³ | 392 | CHF m³ | 50 | 19'600 | |
| Terrainvorbereitungen, Rodung, Sicherungen, Provisorien, Pfählung | | | | | 100'000 | 100'000 | |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | | | | | | 120'000 | 5.2% |
| Wohnen | Anteil | 73% | m² | 373 | CHF m² GF (inkl. Anteil UG) | 4'000 | 1'492'000 |
| Gewerbe Produktion Verkauf | Anteil | 27% | m² | 140 | CHF m² GF (inkl. Anteil UG) | 2'000 | 280'000 |
| Büro | Anteil | 0% | m² | 0 | CHF m² 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 | | | | | CHF m³ | 1'176 | 1'810'000 |
| | | | | | | | 78.7% |
| Umgebungsarbeiten (Grundstücksfläche - Fussabdruck) | | m² | 253 | CHF m² | 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% | Diskontfaktor | 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 m ² | 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 |
| Anzahl Geschosse | 7 | Stk. | Bemerkung |
| Geschossfläche oberirdisch | 933 | m ² | |
| Gebäudevolumen oberirdisch | 2'799 | m ³ | Bemerkung |
| | | | Infolge der Grenzabstände ist ein Fussabdruck von 140 m ² möglich. |
| | | | 6 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss (Fläche entspricht 2/3 eines Vollgeschosses) |
| | | | 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) | | m³ | 392 | CHF m³ | 50 | 19'600 | |
| Terrainvorbereitungen, Rodung, Sicherungen, Provisorien, Pfählung | | | | | 200'000 | 200'000 | |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | | | | | | 220'000 | 4.9% |
| Wohnen | Anteil | 85% | m² | 793 | CHF m² GF (inkl. Anteil UG) | 4'000 | 3'172'000 |
| Gewerbe Produktion Verkauf | Anteil | 15% | m² | 140 | CHF m² GF (inkl. Anteil UG) | 2'000 | 280'000 |
| Büro | Anteil | 0% | m² | 0 | CHF m² 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 | | | | | CHF m³ | 1'258 | 3'520'000 |
| | | | | | | | 78.2% |
| Umgebungsarbeiten (Grundstücksfläche - Fussabdruck) | | m² | 253 | CHF m² | 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 | 2'825 |

| | | | | | | | |
|-------------|-------|--|--|--|--|--|--|
| Bemerkungen | keine | | | | | | |
|-------------|-------|--|--|--|--|--|--|