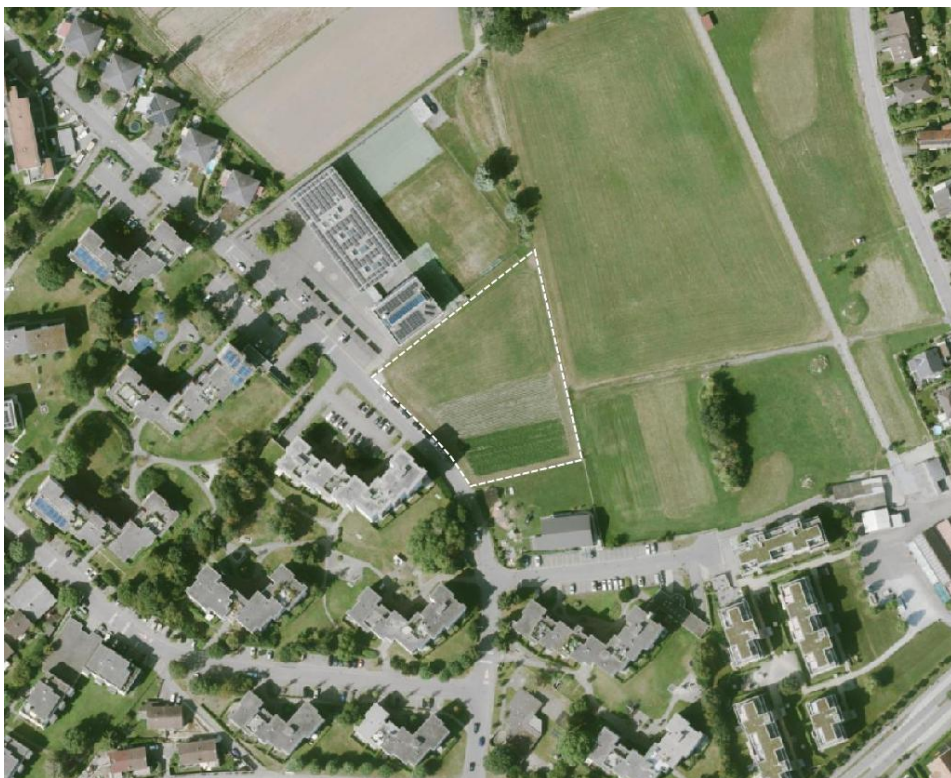


Grundstück
Lindenstrasse
8155 Niederhasli
Schweiz



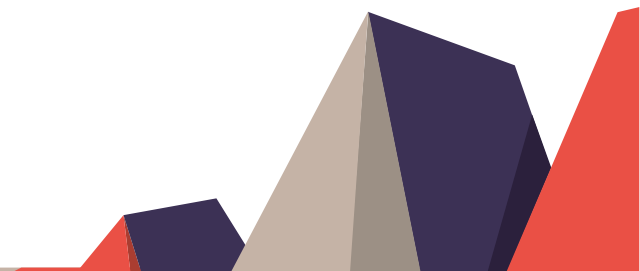
Marktwert **CHF 3'650'000**

Berichtsdatum	23.04.2025
Bewertungsstichtag	01.04.2025
Liegenschaftsnummer	100055.2502
Bewertungs ID	101-39915-100
Projektleiter	Bert Schmelzer, Wüest Partner
Bewerter	Alexander Völker, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	12.04.2025
Besichtigt durch	Alexander Völker, Wüest Partner

Landwert per 01.04.2025: Parzelle mit Kat.-Nr. 2326

unter folgenden Annahmen:

- Wüest Partner geht von einem Entwicklungsszenario (Neubau) aus.
- Die maximal realisierbare Nutzfläche wurde von Wüest Partner grob anhand von Vergleichsobjekten in der Zone für öffentliche Bauten und anhand der näherer Umgebung hergeleitet.



Zusammenfassung

Objekteigenschaften

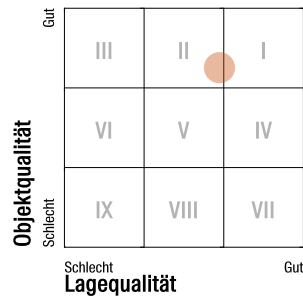
Grundstück	
Lindenstrasse 8155 Niederhasli Schweiz	
WGS84: 47.483029 / 8.490177	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	100055.2502
Eigentümer	Steiner AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2030
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Steiner Development AG
Kontaktperson	Samuele Galluccio samuele.galluccio@steiner-development.com
Projektleiter	Bert Schmelzer bert.schmelzer@wuestpartner.com
Bewerter	Alexander Völker alexander.voelker@wuestpartner.com

Resultate

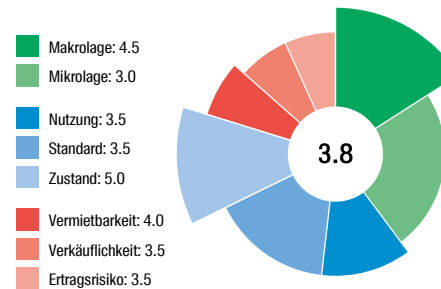
Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	27'310'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	27'310'000	100.00%
pro m² Nutzfläche	8'092	
Investitionskosten	-21'320'000	-78.07%
Residualwert vor Wertkorrekturen	5'990'000	21.93%
Risiko/Gewinn	-2'340'000	-8.57%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Bodenwert	3'650'000	13.37%
pro m² Nutzfläche	1'081	
pro m² Grundstücksfläche	616	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.98%	3.10%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)



Primäre
Wärmeerzeugung
nicht definiert



EU-Taxonomie
Klimaschutz
Keine Verifikation



Erneuerbare Energie
nicht definiert

Erträge

Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	1	1'688	53%
Gesundheit	1	1'688	47%
Total	2	3'376	100%

Marktmiete Soll

	p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Q	Leerstand
Wohnen	580'800	344	95%	48'400		2.0%
Gesundheit	506'400	300		42'200		3.0%
Total	1'087'200	322		45'300		2.5%

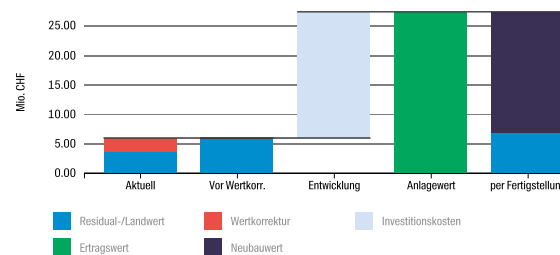
Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil

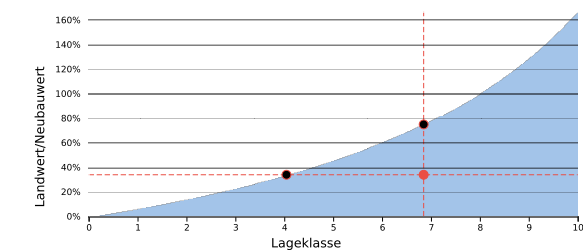
Verkaufserlöse SOLL

	[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	6
Nutzungsübersicht	8
Flächenspiegel	9
Residualwertbewertung	10
Investitionskosten zusammengefasst	11
Qualitätsprofil	12
Fotodokumentation	16
Karten (Makrolage/Mikrolage)	18
Pläne	19
Kontext	20
Grundlagenverzeichnis	21

Beschrieb

Auftrag

Die Steiner Development AG überprüft eine Veräusserung des Grundstücks mit Kat.-Nr. 2326 in Niederhasli. Dieses ist aktuell unbebaut und befindet sich in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen». Die Gemeinde Niederhasli tritt als Kaufinteressent auf und möchte das Grundstück zur Landreserve erwerben. Wüest Partner wurde von der Steiner Development AG beauftragt, eine Landwertschätzung des vorliegenden Grundstücks vorzunehmen. Im angenommenen Szenario handelt es sich um einen Neubau von je hälftig Alterswohnungen und Pflegeheim. Der vereinbarte Bewertungsstichtag ist der 01.04.2025

Hinweise/Bemerkungen

Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung befindet sich die Parzelle Kat.-Nr. 2326 in der Zone für öffentliche Bauten. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurden verschiedene Szenarien analysiert. Dabei zeigte sich, dass eine Nutzung der Parzelle für Alterswohnungen in Verbindung mit einem Pflegeheim dem erwarteten deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerung bis 2050 in Rechnung trägt.

Terminprogramm Neubau

- Planung vor Baubewilligung: 01.04.2025 bis 30.09.2027
- Planung nach Baubewilligung: 01.10.2027 bis 31.03.2028
- Bauzeit: 01.04.2028 bis 01.04.2030
- Vermietungsbeginn: 01.04.2030

Flächengerüst gemäss Herleitung der Wüest Partner AG:

- Grundstücksfläche: 5'930 m²
- Vollgeschosse: 3
- Gebäudefläche: 1'500 m²
- Geschossfläche: 4'500 m² (3 Geschosse × 1'500 m² Gebäudefläche)
- HNF / GF: 0.75 Wohnen
- Hauptnutzfläche HNF: circa 3'375 m²
- Aufteilung: 50% Pflegeheim + 50% Alterswohnen

Wüest Partner schätzt die Baukosten auf Basis von Benchmarks folgendermassen ein:

- Investitionskosten BKP 0-9: rund CHF 21'540'000
 - Erstellungskosten BKP 1-5: rund CHF 21'290'000
 - Erstellungskosten Alterswohnungen BKP 2: CHF 4'700 pro m² HNF
- Erstellungskosten Pflegestation BKP 2: CHF 5'300 pro m² HNF
- Umgebungskosten: CHF 300 pro m²

- Risiko / Gewinn: CHF 2'340'000 (ca. 1.1% von BKP 1-5)

Wüest Partner hat allfällige Parkplätze nicht einberechnet unter der Annahme, dass Kosten und Erträge sich wertneutral verhalten.

Makrolage

Die Gemeinde Niederhasli liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 9'611 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 1.7%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 1'883. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Niederhasli im Jahr 2021 bei 35.6% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 33.1% (Schweiz: 37.0%).

Von Niederhasli aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'464'233 Einwohner und 1'060'631 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 618'033 Einwohner und 628'106 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 251 pro m² und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 242 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 2.7% (Schweiz: 3.7%).

In Niederhasli gibt es total 4'161 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 56.5%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 25 neue Wohnungen gebaut, was 0.8% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%). Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Niederhasli als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.5 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Niederhasli kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzung, rund 1.4 km vom Zentrum der Gemeinde Niederhasli entfernt, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 150 m entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 350 m. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 200 m. Die Liegenschaft ist schlecht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse D, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 300 m entfernt. Lärmimmissionen sind kaum vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen durchschnittlich (3).

Gebäude/Areal

Grundstück Lindenstrasse, Niederhasli

Katastrnummer: 2326

Eigentümer: Steiner AG

Eigentumsform: Alleineigentum

Grundstücksfläche: 5'930m²

Altlasten: Kein Eintrag.

Planungsrecht

Bauzone: Zone für öffentliche Bauten

Bemerkungen: Genehmigter Sicherheitszonenperimeter, Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter

Grundbucheintragungen

Anmerkungen:

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/Förderung der Land- und Forstwirtschaft, Bewirtschaftungspflicht, 15.01.1990

Vormerkungen:

- Keine.

Dienstbarkeiten:

- (L): Personaldienstbarkeit, Leitungsbaurecht für Kanalisationsleitung, beschränkt übertragbar; Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Gemeinde Niederhasli, 02.06.2020

Wüest Partner geht davon aus, dass die Einträge nicht wesentlich wertrelevant ind. Eine detaillierte juristische Überprüfung hat nicht stattgefunden.

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Wohnen: 1'688 m²

- Gesundheit: 1'688 m²

Mieterträge

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 1'087'200 p.a. Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- Wohnen: CHF 344/m²a

- Gesundheit: CHF 300/m²a

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 2.5% eingeschätzt.

Plausibilisierung / Lageklassenmethode

Auf Basis der Lageklassenmethode (Canonica - Die Immobilienbewertung, Seite 509) für die Zone für öffentliche Bauten wurde eine Note von 2.5 hergeleitet.

Bei Erstellungskosten von CHF 21'290'000 und einer Risiko/Gewinnposition von CHF 2'340'000 liegt der Landwert gemäss Lageklassenmodell bei ca. 3.5 Mio. Entsprechend wird die vorliegende Marktwertschätzung als plausibel eingeschätzt.

Rendite-Risiko-Profil

Stärken

- + Sehr gute Makrolage
- + Gute Infrastruktur: Nähe zu Zentrum, Schule/Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten
- + Bevölkerungsprognose, insbesondere für berücksichtigte Nutzung

Schwächen

- Entwicklungsrisiken (Planung, Kosten, Vermarktung)
- ÖV-Güteklasse: D (Geringe Erschliessung)
- Grössere Distanz zum nächsten Erholungsraum

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	1319526
WE-Referenznummer (WERN)	100055.2502
WE Name	
Eigentümer	Steiner AG
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Grundstück
Adresse	Lindenstrasse 8155 Niederhasli
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.483029 / 8.490177
SUS Ziel Innenraum-Temperatur	
SUS Aussenluft-Volumenstrom	
SUS Anzahl eigenständige Baukörper	

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Lindenstrasse, Niederhasli	1	5'930
Total	1	5'930

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Lindenstrasse, Niederhasli	1	1'500
Total	1	1'500

Details zum Grundstück Lindenstrasse, Niederhasli

Referenznummer	
Name	Lindenstrasse, Niederhasli
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Steiner AG
EGRIDs	CH327775394224
Parzellenfläche [m ²]	5'930
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.483029 / 8.490177

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Niederglatt
Grundbuchgemeinde	Niederhasli
Flurname	Huebwisen
Grundbuchblattnummer	2750
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	34
Katasternummer	2326

Grundbucheintragung
Anmerkungen:
- öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkung/Förderung der Land- und
Forstwirtschaft, Bewirtschaftungspflicht, 15.01.1990

Vormerkungen:

- Keine.

Dienstbarkeiten:

- (L): Personaldienstbarkeit, Leitungsbaurecht für
Kanalisationsleitung, beschränkt übertragbar; Weiteres:
nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Gemeinde
Niederhasli, 02.06.2020

Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	07.02.2025

Planungsrecht

Bauzone	Zone für öffentliche Bauten
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	Kein Eintrag.
Denkmalschutz	
Bemerkungen: Genehmigter Sicherheitszonenperimeter, Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter	

Details zum Gebäude Lindenstrasse, Niederhasli

Referenznummer	
Name	Lindenstrasse, Niederhasli
EGIDs	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Lindenstrasse 8155 Niederhasli
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.483029 / 8.490177
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	4'500
Nutzfläche (NF)	3'375
Gebäudegrundfläche (GGF)	1'500
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

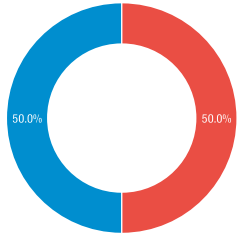
Baujahr	Bemerkungen
2030	Baujahr

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Lindenstrasse, Niederhasli	100.0%

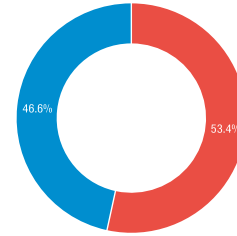
Nutzungsübersicht

Nutzung



Referenz-Mieterträge

Marktmiete



■ Wohnen
■ Gesundheit

	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge				Marktmiete				Abw.	CHF/m ² p.a.		
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²				
Wohnen														
Soll-Mietertrag	1	1'688	0		0	0	0	580'800	53.4%	344	344	344	100%	
Leerstand								2.0%						
Ist-Mietertrag	1	1'688	0		0	0	0	569'184						
Gesundheit														
Soll-Mietertrag	1	1'688	0		0	0	0	506'400	46.6%	300	300	300	100%	
Leerstand								3.0%						
Ist-Mietertrag	1	1'688	0		0	0	0	491'208						
Total														
Soll-Mietertrag	2	3'376	0		0	0	0	1'087'200	100.0%	300	344	322		
Leerstand								26'808	2.5%					
Ist-Mietertrag	2	3'376	0		0	0	0	1'060'392	97.5%					

Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Kommentar	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
1			1 W	Etagenwohnung	1		1'688	1'688	0	0		0		580'800	48'400		344	95%	
1			1 Ge	Pflege	1		1'688	1'688	0	0		0		506'400	42'200		300		
Total					2			3'376	0	0		0		1'087'200	45'300		322		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	1'087'200	322.04	100.00%	3.98%
Leerstand	26'808	7.94	2.47%	0.10%
Betriebskosten	56'892	16.85	5.23%	0.21%
Instandhaltung	55'704	16.50	5.12%	0.20%
Instandsetzung	101'280	30.00	9.32%	0.37%
Total Nettoertrag	846'516	250.75	77.86%	3.10%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	580'800	3.88%	54.83%	8'871	14'973'677
Gesundheit	506'400	4.11%	45.17%	7'306	12'333'290
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	1'087'200	3.98%	100.00%	8'089	27'306'968

Resultate

Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	27'310'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	8'092	
Investitionskosten	-21'320'000	-78.07%
Residualwert vor Wertkorrekturen	5'990'000	21.93%
Risiko/Gewinn	-2'340'000	-8.57%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Bodenwert pro m² Nutzfläche	1'081	
pro m² Grundstücksfläche	616	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.98%	3.10%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total	0	
Planungsrisiko	40	
Erstellungsrisiko	20	
Marktrisiko	40	

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	5'990'000	39.07%	-2'340'000
	Investitionskosten	21'320'000	11.07%	
	Anlagewert per Fertigstellung	27'310'000	8.57%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			395



Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

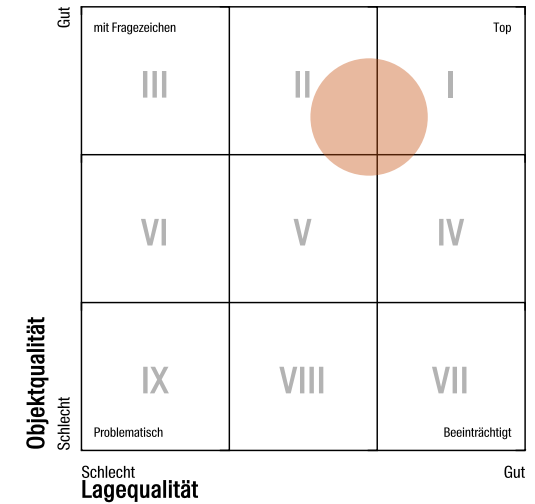
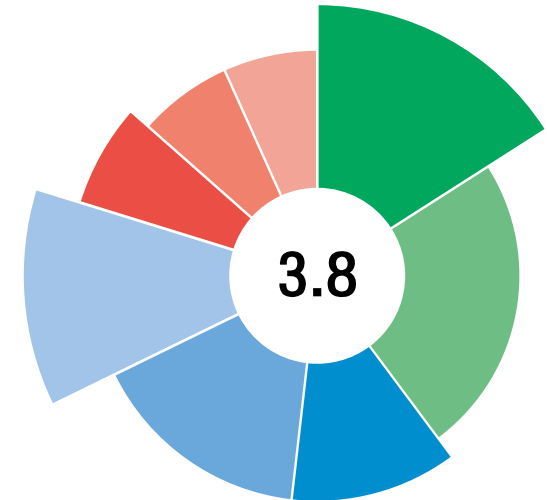
Investitionskosten zusammengefasst

Berechnung der Erstellungskosten nach BKP














BKP		Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten			Referenzkosten		
					CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	CHF	Δ Modell	Δ in %
0	Grundstück	5'930	m ²	32	191'430	0.91%	0.90%			
1	Vorbereitung	4'500	m ²	161	725'840	3.43%	3.40%			
2	Gebäude	4'500	m ²	3'751	16'880'000	79.88%	79.16%			
3	Betriebseinrichtungen	4'500	m ²							
4	Umgebung	4'430	m ²	300	1'329'000	6.29%	6.23%			
5	Baunebenkosten	4'500	m ²	488	2'197'519	10.40%	10.31%			
6	Reserve	4'500	m ²							
9	Ausstattung	4'500	m ²							
Total Erstellungskosten BKP 1-5					21'132'359	100.00%	99.10%			
Total Anlagekosten BKP 0-9					21'323'789	100.91%	100.00%			

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Wohnen	100	3.8 - Gut	
Lage	40	3.6 - Überdurchschnittlich	
Makrolage	40	4.5 - Sehr Gut	
Mikrolage	60	3.0 - Durchschnittlich	
Mietwohnen	100	3.0 - Durchschnittlich	
Objekt	40	4.0 - Gut	
Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich	
Raumqualität	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Grundrissqualität	45	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Flächenverhältnisse	35	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Flexibilität	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Anpassungsfähigkeit	50	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Möblierbarkeit	35	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Grundrisseffizienz	15	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Parkierung	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Parkierung	50	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Innenschliessung	30	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Aussenschliessung	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Rohbau	34	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Gebäudehülle	25	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Innenausbau	14	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Technik	34	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Umgebung	2	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Parkierung	5	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig	
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig	
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig	
Technik	34	5.0 - Neuwertig	
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig	
Parkierung	5	5.0 - Neuwertig	



	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Investment	20	3.7 - Überdurchschnittlich		
 Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut		
 Verkäuflichkeit	33	3.5 - Überdurchschnittlich		
 Ertragsrisiko	33	3.5 - Überdurchschnittlich		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		4.4 - Sehr gut		
Qualität	100	4.4 - Sehr gut		
Komplexität Erschliessung	20	4.5 - Grundstück weitgehend erschlossen		
Topografie	20	4.5 - Neigung ca. 5%		
Komplexität Baugrund	20	3.0 - Durchschnittlich		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	5.0 - Sehr einfach		
Total				
Makrolage	40	4.5 - Sehr Gut		
Mikrolage	60	3.0 - Durchschnittlich		
Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich		
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	3.7 - Überdurchschnittlich		

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Niederhasli (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	1.4 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.3 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.8 h	
Seesicht	0.0 Index	
Bergsicht	6.0 Sichtbare Gipfel	

Infrastruktur

Zentrum	1361.3 m Dist.	
Schule/Kindergarten	125.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	330.0 m Dist.	
Haltestelle	276.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	D (geringe Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	200.0 m Dist.	
See	5269.3 m Dist.	
Fluss	1225.3 m Dist.	

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	14.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	6.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	47.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	37.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	1050.0 m Dist.	
Bahnlinien	357.9 m Dist.	
Sendeanlagen	435.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	21155.2 m Dist.	
Hochspannungsleitung	3335.1 m Dist.	

Zonierung

Bauzone Zonen für öffentliche Nutzung

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Überdurchschnittlich
	Leicht überdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht unterdurchschnittlich
	Unterdurchschnittlich



Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Fotodokumentation

Südensicht Parzelle 2326



Südostansicht Parzelle 2326



Westansicht Parzelle 2326



Nordansicht Parzelle 2326



Schulhaus Linden



Spielplatz Huebwiesen



Lindenstrasse Südansicht

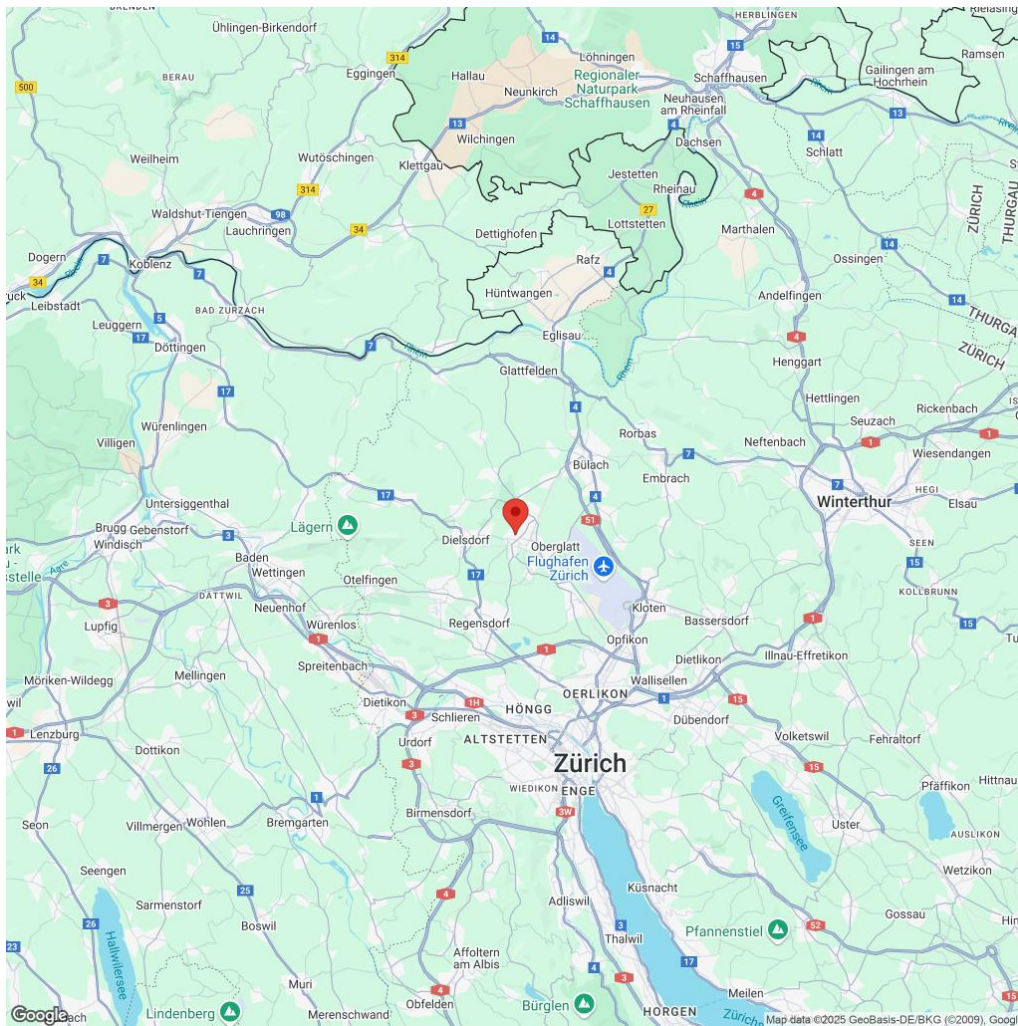


Lindenstrasse Nordwestansicht

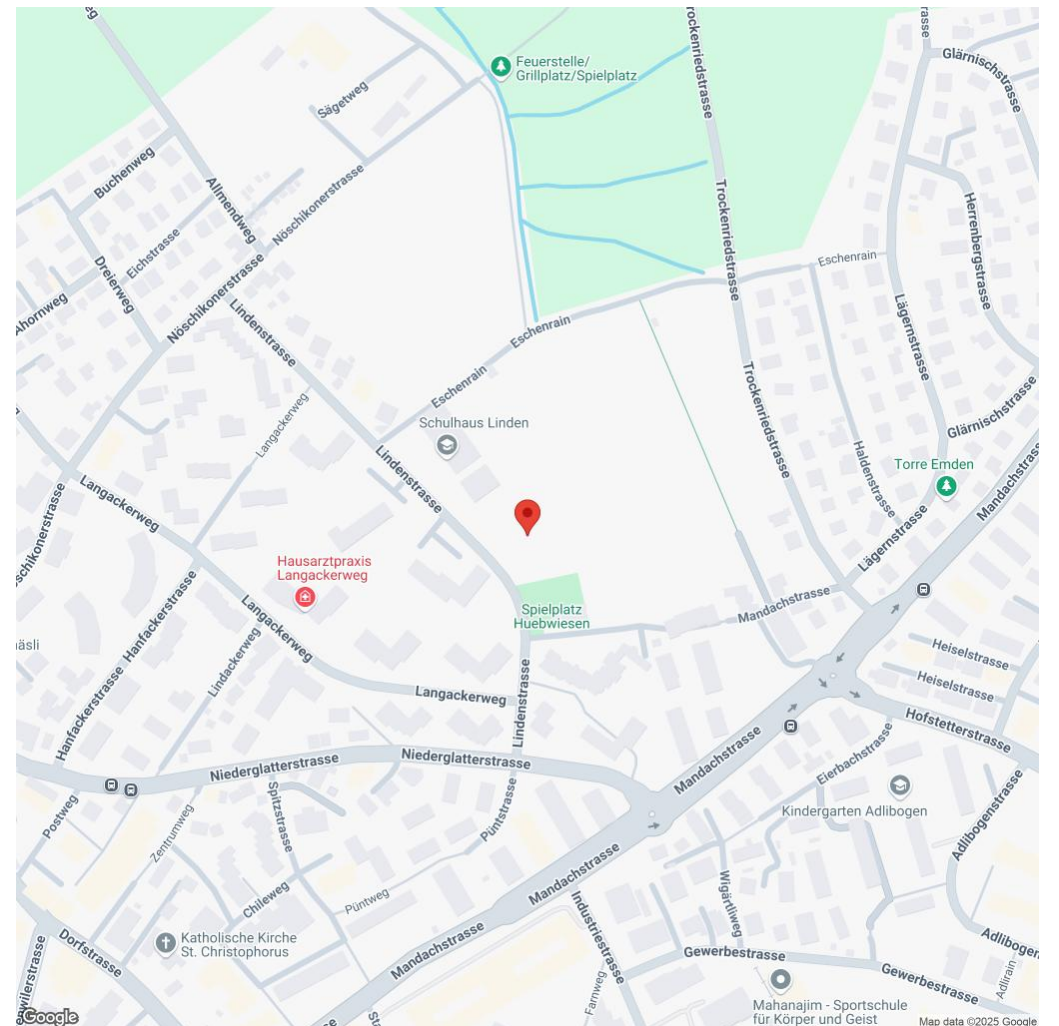


Karten

Makrolage

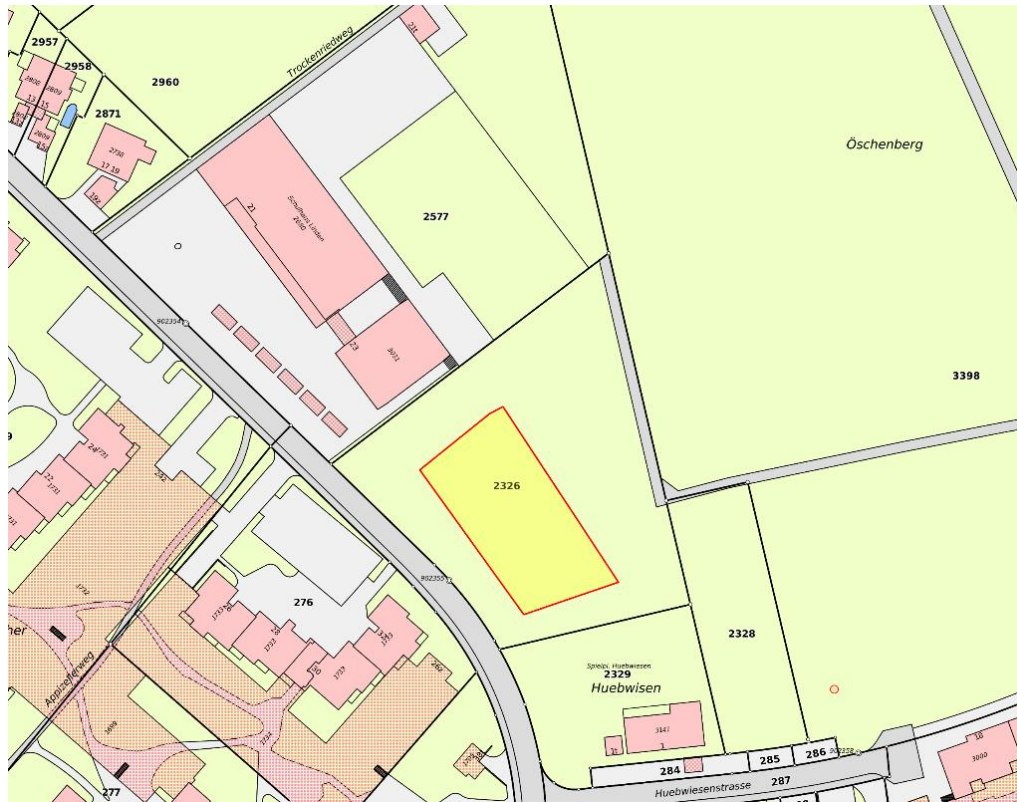


Mikrolage



Pläne

Indikative Gebäudegrundfläche mit 1500m²



Kontext

Annahme

Die Bewertung reflektiert den aktuellen Stand der Vermietung, wie er im Mieterspiegel der Unterlagen angegeben wird. Die zukünftigen Mieterträge werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen in der Bewertung berücksichtigt. Die Festlegung des relevanten Mietwerts erfolgt pro Mietobjekt nach Massgabe der lokalen Marktsituation. Die berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich primär an den Erfahrungswerten aus den Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie an Benchmarks aus dem Datenpool von Wüest Partner. Die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt werden auf Basis dieser Analysen modelliert. Für die Ermittlung der langfristigen Instandhaltungskosten stützt sich Wüest Partner auf ein eigenes Baukosten-Analysetool. Dabei wird in Abhängigkeit des Alters von ausgewählten charakteristischen Bauteilen sowie deren Erstellungskosten und deren aktuellen Zustände der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaft berechnet. Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz, der mithilfe eines Zuschlagsmodells auf einzelne Faktoren aufgeschlüsselt wird. Der Diskontierungssatz wird individuell je Liegenschaft festgelegt unter Berücksichtigung liegenschaftsspezifischer Charakteristika sowie standort- und marktbezogener Einflussgrößen.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung, insbesondere die darin enthaltenen Prognosen, wurden von der Wüest Partner AG im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Bewertung basiert auf den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Unterlagenverzeichnis), deren Richtigkeit vorausgesetzt wird sowie den einschlägigen Erfahrungen von der Wüest Partner AG. Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann durch später eintretende Ereignisse, welche im heutigen Zeitpunkt zwangsläufig nicht berücksichtigt werden können, beeinträchtigt werden. Sollten solche Ereignisse eintreten, muss eine Neubewertung vorgenommen werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Umständen, die den Preis beeinflussen, können bei der vorliegenden Bewertung keine Rechnung getragen werden. Da die Richtigkeit der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden. Die Bewertung wurde von der Wüest Partner AG als unabhängige Unternehmung erstellt. Interessenskonflikte jeglicher Art bestehen keine.

Methode

Die Wertermittlung basiert auf der Residualwertmethode. Diese geht davon aus, dass die zukünftigen Verkaufserlöse und/oder der Ertragswert (Jahresmietpotenzial kapitalisiert mit einem marktgerechten Zinssatz) dem Marktwert per Fertigstellung entsprechen. Innerhalb einer Rückwärtsrechnung werden davon die Erstellungskosten abgezogen, um als Residualwert (Restwert) den Landwert per Fertigstellung zu erhalten.

Zwischen diesem Wert und dem aktuellen Landwert liegt die Planungs- und Bauzeit, für die einerseits Kosten für Erwerb und Finanzierung des Baulands und andererseits das Risiko bzw. der Gewinn des Entwicklers angenommen werden. Die Höhe des Risikos wird dabei je nach Marktsituation und Motivation des Eigentümers oder Kaufinteressenten individuell angepasst. Die Kapitalkosten für das Bauland werden über den Zeitraum der Planungs- und Bauzeit mit einem marktgerechten Zinssatz diskontiert.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07.02.2025	Steiner Development AG	GBA Niederglatt	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.04.2025	Wüest Partner AG	GIS Kanton Zürich	Onlineabfrage GIS
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.04.2025	Wüest Partner AG	GIS Kanton Zürich	Onlineabfrage GIS
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umwelt/Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16.04.2025	Wüest Partner AG	GIS Kanton Zürich	Onlineabfrage GIS
Fotodokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	12.04.2025	Wüest Partner AG	Wüest Partner AG	Alexander Völker, Wüest Partner
Besichtigung vor Ort	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.04.2025	Wüest Partner AG	Wüest Partner AG	Alexander Völker, Wüest Partner
Finale Bewertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomietflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umsätze Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsbudget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Investitionsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäudevolumen (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baujahr (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Objektpläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Flächen/Volumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Haustechnik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				