

Entwicklungsvereinbarung

Mehrwertabschöpfung Rontalzentrum

betreffend Projekt

Rontalzentrum
Industriestrasse 11
6036 Dierikon

nachfolgend «Rontalzentrum» genannt

zwischen

Schindler Aufzüge AG
Zugerstrasse 13
6030 Ebikon

als Grundeigentümerin, nachfolgend «Schindler» genannt

und

Einwohnergemeinde Dierikon
Rigistrasse 15
6036 Dierikon

nachfolgend «Gemeinde» genannt

nachfolgend gemeinsam «die Parteien» genannt

1. Ausgangslage

Schindler ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 20, Grundbuch Dierikon und pflegt geschäftliche Beziehungen mit der Immobiliengesellschaft Dierinvest AG («Dierinvest»), welche ihrerseits bis Ende 2017 Grundeigentümerin der direkt benachbarten Parzelle Nr. 146, Grundbuch Dierikon war. Die Gemeinde ist hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Rontalzentrums auf Dierinvest zugekommen. Dierinvest und die Gemeinde beabsichtigen nun, das rund 18'716 m² grosse Grundstück, welches sich gemäss heutigem Zonenplan in einer Arbeitszone mit gewerblicher und industrieller Nutzung befindet, neu zu entwickeln. Mittels eines Bebauungsplans soll eine gemischt genutzte Zone mit Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Geplant sind gewerbliche Nutzungen in einem Sockelgeschoss und rund 350 Wohnungen in vier über dem Sockelgeschoss aufgesetzten Wohnbauten.

Die geplante Wohnnutzung im neuen Rontalzentrum bedarf einer Teilzonenplanänderung und Genehmigung eines Bebauungsplans durch die Gemeindeversammlung in Dierikon. Der Bebauungsplan wird dabei parallel und unabhängig zur laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Dierikon erarbeitet. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde im Mai 2017 abgeschlossen. Im Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eine Stellungnahme in Form eines Zwischenberichts abgegeben. Die Bebauungsplanunterlagen wurden daraufhin überarbeitet und im Februar 2018 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Auflage kann voraussichtlich im 3. Quartal 2018 erfolgen. Anschliessend werden Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung der Gemeindeversammlung Dierikon zur Genehmigung unterbreitet (voraussichtlich im Dezember 2018).

Das vorliegende Richtprojekt des Bebauungsplans basiert auf der weiter bearbeiteten, aus dem Studienauftragsverfahren von 2016 siegreich hervorgegangenen Studie von freiraumarchitektur, Luzern und dem Bebauungskonzept des Architekturbüros Iwan Bühler, Luzern.

2. Ziele

Im neuen Rontalzentrum soll der Umfang der jetzigen Gewerbeflächen gewahrt bleiben. Zusätzlich sollen weitere Gewerbeflächen und hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Die Attraktivität der Wohngemeinde Dierikon wird dadurch gesteigert.

Mit der Teilzonenplanänderung Neuhaus und dem Bebauungsplan Rontalzentrum entsteht die Möglichkeit einer inneren Verdichtung. Damit folgt die Gemeinde Dierikon der Kernstrategie des neuen Raumplanungsgesetzes.

Mit dem vorgesehenen Bebauungskonzept wird das Grundstück (Parzelle Nr. 20 GB Dierikon) öffentlich zugänglich. Der Zugang zur S-Bahn-Station wird dadurch stark aufgewertet und das Quartier wird mit der Integration der Wohnnutzung auch ausserhalb der Arbeitszeiten aktiviert und belebt. Dadurch wird die Sicherheit erhöht.

Das Projekt Rontalzentrum wird sich positiv auf die Verkehrssituation der Gemeinde Dierikon und des Rontals auswirken. Mit dem im Rahmen des Baugesuchs zu erarbeitenden Mobilitätskonzept und weiteren flankierenden Massnahmen können Verkehrsströme optimiert und der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Verkehrsknoten der Kantonsstrasse verbessert werden.

3. Absicht

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft ist, werden die Gemeinden ermächtigt, Mehrwerte aus Um- oder Aufzonungen mit Bebauungsplänen abzuschöpfen. Diese Einnahmen sollen dann vollumfänglich bei den Gemeinden bleiben und für Massnahmen der Raumplanung und Infrastruktur eingesetzt werden. Bei Um- und Aufzonungen mit Bebauungsplänen werden 20 Prozent des Mehrwerts abgeschöpft. In diesen Fällen wird die Abgabe allerdings nur subsidiär erhoben, das heisst, wenn die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern keinen verwaltungsrechtlichen (bzw. städtebaulichen) Vertrag abschliessen kann.

Es ist vorgesehen, die Teilzonenplanänderung Neuhaus und den Bebauungsplan Rontalzentrum an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu bringen.

Die Parteien sind übereingekommen, auf vertraglicher Basis eine Mehrwertabschöpfung zu vereinbaren. Mit der Vereinbarung wird die Verwendung der Mehrwertabschöpfung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz geregelt.

4. Mehrwertabschöpfung

4.1 Grundsätze

4.1.1 Voraussetzung für die Vereinbarung einer Mehrwertabschöpfung im Rahmen eines Bebauungsplans ist, dass ein Areal/Grundstück im Rahmen des Bebauungsplans eine Wertsteigerung durch Um- bzw. Aufzonung erfährt (d.h. eine Wertsteigerung durch mehr und/oder höherwertige bauliche Nutzung).

4.1.2 Schindler verpflichtet sich, aufgrund der Umzonung des Grundstücks (Parzelle Nr. 20 GB Dierikon) von der Arbeitszone in eine gemischt genutzte Zone (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, gemäss Inhalt des Bebauungsplans), der Gemeinde einen Beitrag in Form einer Mehrwertabschöpfung zu leisten. Die Höhe der Mehrwertabschöpfung richtet sich im Wesentlichen nach der baulichen Dichte, der zulässigen Nutzung und dem daraus resultierenden höheren Landwert und beträgt 20% des Mehrwerts. Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert.

4.1.3 Die Mehrwertabschöpfung wird durch Schindler als Grundeigentümerin bezahlt.

4.2 Herleitung Berechnungsweise

4.2.1 Herleitung Anfangswert

Der Anfangswert entspricht dem Landwert vor der Planungsmassnahme und damit zum Zeitpunkt vor dem Bebauungsplan bzw. der Umzonung. Der Anfangswert wird auf CHF 600.- pro m² festgelegt. Die Beurteilung des Anfangswerts erfolgt auf Basis der Residualwertberechnung. Die Landwertermittlung der redinvest vom 12.06.2017 als Anhang I bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertragswerks.

4.2.2 Herleitung Endwert

Der Endwert entspricht dem Landwert nach der Planungsmassnahme, d.h. nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Teilzonenplanänderung. Der Endwert wird auf CHF 1'040.- pro m² fest-

gelegt. Die Beurteilung des Endwertes erfolgt auf Basis der Residualwertberechnung. Die Landwertermittlung der redinvest vom 12.06.2017 als Anhang II bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertragswerkes.

4.2.3 Festlegung Mehrwertabschöpfung

Die Berechnung der Mehrwertabschöpfung richtet sich im Grundsatz nach der Berechnungsgrundlage, die als Anhang III einen integrierenden Bestandteil dieses Vertragswerkes bildet. Der errechnete Mehrwert beträgt CHF 8'200'000.-, woraus sich eine Mehrwertabschöpfung in der Höhe von 20% respektive CHF 1'640'000.- (ohne MWSt.) ergibt. Auf den Betrag der Mehrwertabschöpfung wird keine Mehrwertsteuer erhoben.

4.3 Fälligkeit

4.3.1 Die Mehrwertabschöpfung ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans und kumulativ mit der Rechtskraft der Teilzonenplanänderung Neuhaus geschuldet. Die Zahlungspflicht (Fälligkeit) der Mehrwertabschöpfung erfolgt gesamthaft mit der Realisierung der baulichen Nutzung des Rontalzentrums (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte) oder beim Verkauf des Grundstücks mit Eintritt der eingangs erwähnten neuen Rechtslage.

4.3.2 Die Überweisung der Mehrwertabschöpfung hat gesamthaft innert 30 Tagen nach Fälligkeit (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte oder beim Verkauf des Grundstücks) auf Rechnungsstellung der Gemeinde auf das von der Gemeinde zu bezeichnende Konto zu erfolgen.

4.3.3 Schindler nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Gemeinde Dierikon die Erfüllung dieser Vereinbarung in der Baubewilligung für das Projekt Rontalzentrum als Auflage verfügen kann.

4.4 Verwendung der Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde verpflichtet sich, im maximalen Umfang der Mehrwertabschöpfung von Schindler, Leistungen in den Bereichen Raumplanung und Infrastruktur zu erbringen.

5. Besondere Bestimmungen

5.1 Realisierung der Raumplanerischen Aufgaben

Für die Realisierung der Leistungen gemäss Ziff. 4.4 ist allein die Gemeinde verantwortlich.

5.2 Nutzungsvorgaben Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung

Die Parteien halten fest, dass die Nutzungen des Projekts Rontalzentrum gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan und rechtskräftiger Teilzonenplanänderung im weiteren Entwicklungsprozess keine Einschränkungen erfahren. Sollten wider Erwarten Nutzungseinschränkungen erfolgen, wird die Mehrwertabschöpfung neu verhandelt.

5.3 Übertragung der Rechtspflichten

Schindler ist befugt, einen Dritten in die vorliegende Vereinbarung eintreten zu lassen und diesen mit Rechten und Pflichten auf den Dritten zu übertragen unter Entlassung von Schindler aus dieser Vereinbarung im Sinne eines Parteiwechsels.

5.4 Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn die Vereinbarung eine Lücke enthält.

5.5 Vorbehalt der Schriftform

Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

5.6 Rechtsgültigkeit und Vertragsdauer

Diese Vereinbarung tritt nach der Unterzeichnung durch beide Parteien und nach Vorliegen des erforderlichen Gemeinderatsbeschlusses des Gemeinderats Dierikon in Kraft.

Diese Vereinbarung fällt, unter Vorbehalt einer Vertragsverlängerung, entschädigungslos dahin, wenn der Bebauungsplan Rontalzentrum und die Teilzonenplanänderung Neuhaus bis am 30.06.2020 nicht rechtskräftig sind. Bei einer allfälligen Vertragsverlängerung steht den Parteien das Recht zu, die Höhe der Mehrwertabschöpfung gemäss Ziff. 4.2. neu zu verhandeln (z.B. infolge veränderter Marktsituation).

Sollte bis am 31.12.2030 die Realisierung der baulichen Nutzung des Rontalzentrums (Beginn Betonierarbeiten Bodenplatte) nicht erfolgt sein, so steht den Parteien das Recht zu, die Höhe der Mehrwertabschöpfung neu zu verhandeln.

Die Termine werden um die Dauer allfälliger Rechtsmittelverfahren verlängert. Dasselbe gilt, wenn behördenseitige Verzögerungen stattfinden (z.B. zwischenzeitliche Sistierung der kantonalen Vorprüfung etc.), ausser bei Verzögerungen durch die Gemeinde Dierikon selbst.

5.7 Anzahl Vereinbarungen

Diese Vereinbarung wird in 2 Originalfassungen, je eine für Schindler und die Gemeinde unterzeichnet.

5.8 Gerichtliche Streiterledigung

Für allfällige Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung, welche zwischen den Parteien nicht auf dem Verhandlungsweg einvernehmlich geregelt werden können, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und des Verwaltungspflegegesetzes (VRG) des Kantons Luzern. Anwendung findet schweizerisches Recht.

Ebikon, den 8.8.2018

Dierikon, den 16. Aug. 2018

Schindler Aufzüge AG

Einwohnergemeinde Dierikon



Patrick Hess
CEO



Herbert Stadelmann
Leiter Gebäudemanagement



Max Hess
Gemeindepräsident



Marcel Herrmann
Gemeindeschreiber

Anhänge:

- Anhang I:
Landwert-Potentialeinschätzung Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement), Redinvest Immobilien AG, Luzern, 12.06.2017
- Anhang II:
Landwert-Potentialeinschätzung Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung), Redinvest Immobilien AG, Luzern, 12.06.2017
- Anhang III:
Berechnung Mehrwertabschöpfung, 12.06.2017

Anhang I

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Auftraggeber

Schindler Aufzüge AG

z. H. Herr Herbert Stadelmann

Zugerstrasse 13

6030 Ebikon

Bewerter

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7

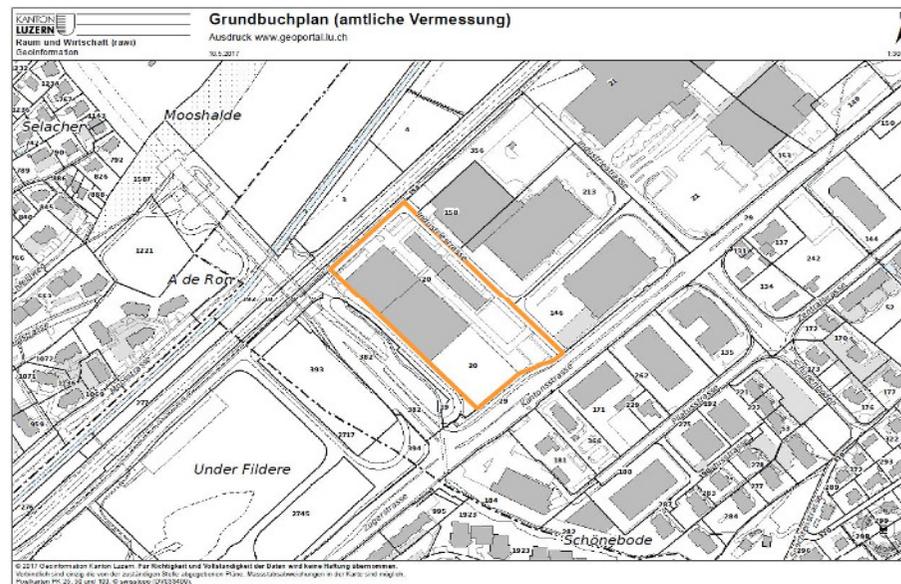
6002 Luzern



Hugo Odermatt

MAS FHO in Real Estate Management, Valuation

Immobilienbewerter CAS|DAS FH



Quelle: <http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>



Moritz Meyer

BSc Hochschule Luzern/FHZ

CAS Hochschule Luzern/FHZ in Immobilienbewertung

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9 | 11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Auftrag:

Die Schindler Aufzüge AG hat uns den Auftrag erteilt, für das Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon, den Landwert bei einer hypothetischen Neubebauung zu ermitteln. Grundlage für die nachfolgende Berechnung ist das **aktuell gültige Bau- und Zonenreglement** der Gemeinde Dierikon. Demnach befindet sich das Grundstück in der Arbeitszone 2. Die Bewertung dient als strategisches Planungsinstrument.

Auf dem Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon, stehen derzeit zwei Baukörper (total vier Gebäude gemäss Gebäudeversicherung). Wir haben mit einer groben Machbarkeitsstudie (Projektschätzung) das Potenzial bei einem Neubau berechnet. Diese Berechnung des (absoluten) Landwertes gemäss Projektschätzung dient lediglich zur groben Beurteilung. Um den genauen Landwert festlegen zu können, müsste ein Bau-Vorprojekt erstellt, den zuständigen Behörden zur Prüfung eingereicht und die Marktfähigkeit des geplanten Objektes geprüft werden. Aufgrund von Erfahrungszahlen sind jedoch die nachfolgenden Berechnungen und Annahmen genügend genau, um den Landwert zu bestimmen.

Zu beachten ist zudem, dass die Parzelle diverse Dienstbarkeiten und Grundlasten aufweist. Detaillierte Abklärungen über mögliche Einschränkungen dieser Dienstbarkeiten und Grundlasten auf die mögliche Bebauung haben wir auf dieser Beurteilungsebene nicht getroffen. Allfällige Einschränkungen machen vertiefte Abklärungen bei den Behörden notwendig. Wir behalten uns demnach allfällige wertbeeinflussende Auswirkungen auf den ermittelten Landwert ausdrücklich vor.

Landwert:

CHF	11'290'000	absoluter Landwert (dynamisch) zum Bewertungszeitpunkt der fertiggestellten Baute aus Sicht Investor als Renditeobjekt (Siehe Seite 13)
------------	-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CHF	600	absoluter Landwert in CHF je m ² Baulandfläche als Renditeobjekt (Siehe Seite 13)
------------	------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Methodik:

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.

Sowohl der statische Landwert als auch der Landwert des Investors können mit der Rückwärtsrechnung berechnet werden. Während der statische Landwert eine simple Subtraktion von Ertragswert minus Baukosten darstellt, werden im Landpreis des Investors Kosten und Erträge auf den Zeitpunkt ihres Anfallens auf den Bewertungstichtag diskontiert. Auf diese Weise fliesst die Eigenkapitalverzinsung des Investors (Gewinn des Grundstückentwicklers) in die Wertfindung des Landwertes ein. Das Problem der Bewertungsmethode Rückwärtsrechnung aus Verkaufserlösen ist die hohe Sensitivität auf die verschiedenen Bewertungsparameter.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Ausgangslage | Annahmen für die Bewertung

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Ausgangslage | Annahmen für die Bewertung:

1.	Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen bildet das aktuell gültige Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dierikon. Die in der Kostenschätzung ermittelten Projekt-Zahlen haben wir mit Vergleichszahlen überprüft. Es gilt festzuhalten, dass bei diesem Projektstand (Planungsphase) und dieser Projektgrösse die vorliegende grobe Kostenschätzung eine (übliche) Abweichung von bestenfalls +/- 25 % aufweist.
2.	Die Marktwertermittlung erfolgt aus der Sicht eines unabhängigen Drittinvestors nach Fertigstellung des Bauwerkes und unter den folgenden Annahmen: > Effektiv vermietbare Flächen gemäss nachfolgenden Berechnungen. > Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. > Die Finanzierungskosten (z.B. Bezahlung der Bauvorhaben jeweils in zwei Etappen, d.h. nach Erreichen der hälftigen Bauzeit respektive bei Bauwerksübergabe) sind in den Bewertungen nicht enthalten. Ebenfalls wurden allfällige Opportunitätskosten für während der Bauzeit gebundenes Kapital nicht eingerechnet. > Mehrwertsteuerliche Überlegungen wurden nicht berücksichtigt.
3.	Dieser Marktwert (Landwert) steht unter dem Vorbehalt, dass die gemäss Berechnungen aufgezeigten Nutzflächen realisiert werden können, bilden diese doch uneingeschränkt die Basis der vorliegenden Bewertung.
4.	Zusätzlich steht dieser Marktwert unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück vollständig frei von Altlasten/Abfällen sind.
5.	In den nachfolgenden Berechnungen sind keine Kosten für weitere Erschliessung, die Projektentwicklung, grössere Pfählungen aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse etc. enthalten. Solche Kosten gehen zu Lasten des ermittelten Landwertes bzw. müssten dort in Abzug gebracht werden. Diese Kosten konnten im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht genügend seriös ermittelt werden.
6.	Die nachfolgende Bewertung (auf Basis des aktuell gültigen Bau- und Zonenreglements) erfolgt aus Sicht "Renditeliegenschaft". <u>Auf eine Marktwert-Beurteilung aus Sicht "Verkauf im Stockwerkeigentum" wird auftragsgemäss verzichtet.</u> In der Regel steht bei Liegenschaften mit Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen der Verkauf im Stockwerkeigentum nicht im Vordergrund bzw. ist nicht sehr verbreitet (langfristige Miete wird bevorzugt).

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Grundbuch

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Grundstücksfläche	18'716 m ²
Bauzone (akutell gültig)	Die Arbeitszone 2 dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Die Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich nach § 46 Abs. 3 PBG.
Baubestimmungen Arbeitszone 2	Die Gebäudelänge, die Höhe, die Überbauungsziffer, die Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Wo dies nicht bereits in der übergeordneten Gesetzgebung vorgesehen ist, kann der Gemeinderat bei Neubaugebieten von mehr als 5'000 m ² sowie bei grösseren baulichen Veränderungen bereits bebauter Areale von mehr als 10'000 m ² Arealfäche einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan verlagern.
Fazit	<p>Die Bebauung des Grundstücks wird vom Gemeinderat festgelegt. Bei den nachfolgenden Berechnungen gehen wir von einer maximalen Bebauung aus, die noch nicht als Hochhaus gilt. Hochhäuser sind Bauten, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen oder deren oberster Geschossboden mehr als 22 m über dem der Feuerwehr zugänglichen angrenzenden Gelände liegt (PBG § 166). Da in der Arbeitszone 2 keine zonengemässe Ausnützung vorgegeben ist, wäre ein Hochhaus-Bau grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Hochhäuser müssen jedoch besondere Voraussetzungen erfüllen und dürften bei der vorliegenden Gewerbenutzung kaum zu einem höheren Landwert führen.</p> <p>Ein baurechtlich allenfalls höheres Nutzflächenpotenzial durch einen Hochhausbau kann nur mittels eines Bauprojektes festgestellt und müsste den zuständigen Behörden zur Prüfung vorgelegt werden. Wir behalten uns in diesem Sinne ein allenfalls höheres bauliches Nutzungspotenzial ausdrücklich vor, welches sich auf den Wert der Liegenschaft auswirken könnte.</p>
Bestehende Bauten	Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit verschiedene Bauten. Wir gehen davon aus, dass diese Bauten zurückgebaut werden dürfen.
Grundbuch-Auszug	Es liegt ein Grundbuch-Auszug vom 15. Dezember 2016 vor. Es bestehen verschiedene Dienstbarkeiten und Grundlasten. Wir haben in die grundbuchlichen Details der Dienstbarkeiten keine Einsicht genommen und behalten uns allfällige entsprechende wertbeeinflussende Faktoren ausdrücklich vor.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Erstellungskosten (ohne Land)

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²
Industriestrasse 9 | 11, 6036 Dierikon
Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Annahmen

- > Es liegt keine aktuelle bauliche Machbarkeitsstudie vor. Die Nutzflächenangaben | Gebäudevolumen bzw. nachfolgenden Zahlen sind nur rudimentäre Annahmen.
- > Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Gebäude zurückgebaut, eine Baubewilligung erwirkt und die vorgesehenen Nutzflächen usw. entsprechend realisiert werden können.
- > **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese geschätzten Erstellungskosten in dieser Projekt-Phase (Bauprojekt) eine Genauigkeit von bestenfalls +/- 25 % haben.**

	GF m ² SIA 416 ca.	Faktor 1)	HNF m ²	Anzahl m ³ SIA 416 ca.	CHF/m ³ 2)	Kosten CHF					
4 Umgebung	Kostenvergleich: Umgebungsfläche ca.		8'056	99	800'000		0.6 %	Gebäudekosten	Annahme	800'000	0.5 %
5 Baunebenkosten inkl. Finanzierung ab Baubeginn							5.0 %	Gebäudekosten	Annahme	6'670'000	4.2 %
6 Reserven							5.0 %	BKP 1 2 4 5	Annahme	7'447'000	4.7 %
Total Erstellungskosten, ohne Land (inkl. 8 % MWST)								Genauigkeit +/- 25%	Annahme gerundet	159'277'000	100.0 %

Zur Information: Grobkostenschätzung zur Machbarkeitsstudie (üblich +/- 25 %)

Minus 25 % =

Plus 25 % =

119'460'000

199'100'000

1) Gemäss dem Immobilien-Kennzahlen-Nachschlagewerk "FM Monitor – Benchmark 2012" beträgt der Mittelwert der Nutzfläche zur Geschossfläche 77 %, das 25. Percentil beträgt 61 % das 75. Percentil 89 %. Für eine exakte Herleitung ist eine detaillierte Projekt- und Nutzungsstudie notwendig.

2) > CHF 300 Durchschnittspreise je m³ - Industrie-| Gewerbebau (Lager | Produktion)
 > CHF 500 Durchschnittspreise je m³ - Gewerberaum Edel-Rohbau (Büro)

3) Es sind keine Kosten für weitere Erschliessungen, die Projektentwicklung, grössere Pfählungen aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse etc. enthalten, da diese im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht genügend seriös ermittelt werden konnten. Solche Kosten gehen zu Lasten des ermittelten Landwertes bzw. müssten dort in Abzug gebracht werden. Aufgrund der Konsistenz des Baugrundes ist davon auszugehen, dass eine Pfählung notwendig wird.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Erneuerungsrate | Technische Entwertung

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Reproduktionskosten (gemäss Erstellungskosten)		CHF
BKP 2	Neuwert	133'470'000
BKP 4	Umgebung	800'000
BKP 5	Baunebenkosten	6'670'000
Reproduktionskosten		140'940'000

Erneuerungsrate		Anteil in %	Anteil in CHF	Gesamtlebensdauer GLD	Restnutzdauer RND	Technisches Alter TA	Erneuerungsrate
Zinssatz der Rechnung (gemäss Vergleichs- und Kennzahlen)							4.00%
Erneuerungsrate							
BKP 2	Rohbau	45.00%	60'061'500	80	80	0	108'960
	Hülle	20.00%	26'694'000	40	40	0	280'910
	Installationen	20.00%	26'694'000	40	40	0	280'910
	Ausbau	15.00%	20'020'500	40	40	0	210'690
							881'470
BKP 4	Umgebung		800'000	40	40	0	8'420
							8'420
BKP 5	Baunebenkosten		6'670'000	40	40	0	70'190
							70'190
		100.00%	140'940'000				

jährliche Erneuerungsrate 960'080

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Mietwert-Potenzial

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Basis-Mietwert je m² Netto-Lagerfläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Industriefläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Bürofläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Einstellhallenplätze

Miete CHF	
1)	90
2)	110
3)	155
	140

Gebäude	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF
Produktionsgebäude	EG	7'995	Lager	0%	EG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	59'963	59'963	59'960	90
	1. OG	7'995	Produktion	0%	1. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
	2. OG	7'995	Produktion	0%	2. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
	3. OG	7'995	Produktion	0%	3. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
	4. OG	7'995	Produktion	0%	4. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
	5. OG	7'995	Produktion	0%	5. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
	6. OG	7'995	Produktion	0%	6. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	73'288	73'288	73'290	110
		55'965																		Mietwert-Potenzial Produktionsgebäude pro Monat	499'700
																				Mietwert-Potenzial Produktionsgebäude pro Jahr	5'996'400

1) | 2) | 3) Siehe Bemerkungen auf nachfolgender Seite

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Mietwert-Potenzial

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Basis-Mietwert je m² Netto-Lagerfläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Industriefläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Bürofläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Einstellhallenplätze

Miete CHF	
1)	90
2)	110
3)	155
	140

Gebäude	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF
Bürogebäude	EG	2'497	Büro	0%	EG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	32'252	32'252	32'250	155
	1. OG	2'497	Büro	0%	1. OG	0%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	32'252	32'252	32'250	155
	2. OG	2'497	Büro	0%	2. OG	2%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	2%	32'252	32'897	32'900	158
	3. OG	2'497	Büro	0%	3. OG	2%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	2%	32'252	32'897	32'900	158
	4. OG	2'497	Büro	0%	4. OG	4%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	4%	32'252	33'542	33'540	161
	5. OG	2'497	Büro	0%	5. OG	4%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	4%	32'252	33'542	33'540	161
	6. OG	2'497	Büro	0%	6. OG	6%	n.b.	0%	Lift	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	6%	32'252	34'187	34'190	164
		17'478																		Mietwert-Potenzial pro Monat	231'570
																				Mietwert-Potenzial pro Jahr	2'778'840

ca.	425	⁴⁾																		Mietwert-Potenzial Parkplätze pro Monat	59'500
																				Mietwert-Potenzial Parkplätze pro Jahr	714'000

Mietwert-Potenzial Industrie- und Gewerbegebäude Parkplätze pro Monat																				790'770
Mietwert-Potenzial Industrie- und Gewerbegebäude Parkplätze pro Jahr																		Grob-Einschätzung	9'489'240	

n.b. nicht bekannt (bei Vorliegen einer Machbarkeitsstudie, kann eine detaillierte Prüfung|Bewertung nach den oben aufgeführten Kriterien vorgenommen werden)

1) Derzeit publizierte Mietangebote von Lagerflächen zeigen Angebotsmieten von:

- Ebikon: CHF 90/m² Nutzfläche Lager
- Luzern: CHF 110/m² Nutzfläche Lager
- Ebikon: CHF 125/m² Nutzfläche Lager

2) Derzeit liegen keine Mietangebote für Produktionsflächen in der näheren Umgebung vor. Der eingesetzte Mietwert wurde aufgrund von Erfahrungszahlen sowie vergleichbaren Bewirtschaftungsmandaten eingesetzt.

3) Gemäss Gemeindecheck "Geschäft" von Fahrländer und Partner AG Raumentwicklung (siehe Beilage) betragen die Marktmieten für Gewerbe in Dierikon (Vergleichszahlen ganze Gemeinde):

- Büroflächen: CHF 164/m² (Neubau, 1. OG, Edelhohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage)

Bemerkung: Wir erachten den m²-Preis/Jahr von CHF 164 als zu hoch. Der Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächenmarkt ist anspruchsvoll und weiterhin von beachtlichen Überkapazitäten geprägt. Die in der Bewertung eingesetzten Mietwerte wurden anhand der Nutzungsqualität, der Käufergruppe, der örtlichen Gegebenheiten und der Möglichkeiten auf dem Markt festgelegt. Zu beachten ist, dass kleinere Flächen tendenziell höhere Mietwerte pro m² Nutzfläche generieren, grössere Flächen dementsprechend tendenziell tiefere Mietwerte pro m² Nutzfläche.

4) Aufgrund von Erfahrungswerten und Immobilien-Kennzahlen beansprucht ein Einstellhallenplatz inklusive Erschliessung eine Fläche von rund 25 m². Bei einem Platzbedarf von 25 m² und einer Gesamtfläche von 10'700 m² ergibt dies rund 425 Einstellhallenplätze.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Diskontierungssatz | Kapitalisierungssatz

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²
 Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon
 Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

CHF

Mietwert-Potenzial				pro Jahr	9'489'240
Basiszinssatz (aktueller mietrechtlicher Referenzzinssatz + 1.00 % für Industrie Gewerbe)	100%	zu	2.50%	2.50%	
Immobilitätsnachteil (Illiquiditäts- und Marktzuschlag)	100%	zu	1.50%	1.50%	
Lagezuschlag (besondere Lagequalitäten)	100%	zu	-0.30%	-0.30%	
Objektzuschlag (besondere Objektqualitäten)	100%	zu	0.30%	0.30%	
Diskontierungssatz ^{*)}				4.00%	8'149'590
Betriebskosten				3.00%	284'677
Instandhaltung (nach baulicher Beurteilung)				4.00%	379'570
Mietzinsrisiko				5.00%	474'462
Verwaltungskosten				4.00%	379'570
Erneuerungsrate (Nutzung, Bauqualität, Lebensdauer)				gemäss separater Berechnung	960'080
Brutto-Kapitalisierungssatz				5.22%	9'489'240

^{*)} Der Diskontierungssatz, auch Nettozinssatz genannt, widerspiegelt den Nettoverzinsungsanspruch der typischen Käufergruppe für die zu bewertende Liegenschaft. Mit der Ermittlung und Bestimmung der relevanten Diskontierungssätze wird das Risiko der jeweiligen Liegenschaft eingeschätzt. Dabei berücksichtigen wir sowohl liegenschaftsspezifische Besonderheiten wie auch standort- und marktbezogene Einflussfaktoren.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert | Bauland als Renditeobjekt

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

		Enter	Jahr	Jahr	Jahr	Exit							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ab Jahr 11
Ertrag	Mietertrag SOLL	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	
	Temp. Minderertrag bis Vollvermietung	10% 5%	-948'924	-474'462	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mietzins-Risiko Ertragsausfälle 5.00%	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462
	Mietertrag IST		8'065'854	8'540'316	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778
Kosten	Betriebskosten 3.00%		-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677
	Instandhaltung 4.00%		-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570
	Verwaltung 4.00%		-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570
	Bewirtschaftungskosten 11.00%		-1'043'816	-1'043'816	-1'043'816	-1'043'816							
TE	Technische Entwertung	0											
Investitionen	Erstellungskosten	-159'280'000											
	Kaufkosten	-525'000											
	Vermarktungskosten 15.00%	-1'423'386											
	Total	-161'228'386	0	0	0	0							
Cashflow	finanzrelevant	-161'228'386	7'022'038	7'496'500	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962
Erneuerungsrate	Bildung		-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080
	Auflösung		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow	bewertungsrelevant	-161'228'386	6'061'958	6'536'420	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882
Diskontierungssatz	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Exitwert													175'272'040
Diskontfaktor	1.000	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903	0.7599	0.7307	0.7026	0.6756	0.6756	0.676
Cashflow	diskontiert	-161'228'386	5'828'805	6'043'287	6'232'648	5'992'931	5'762'434	5'540'802	5'327'694	5'122'783	4'925'752	4'736'300	118'407'510
Bauland-Marktwert										Summe DCF (gerundet)		12'700'000	
Bauland-Marktwert je m²												679	

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert | fertiggestellte Baute

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

		Enter	Jahr	Jahr	Jahr	Exit							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ab Jahr 11
Ertrag	Mietertrag SOLL	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240	
	Temp. Minderertrag bis Vollvermietung	10% 5%	-948'924	-474'462	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mietzins-Risiko Ertragsausfälle	5.00%	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462	-474'462
	Mietertrag IST		8'065'854	8'540'316	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778	9'014'778
Kosten	Betriebskosten	3.00%	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677	-284'677
	Instandhaltung	4.00%	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570
	Verwaltung	4.00%	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570	-379'570
	Bewirtschaftungskosten	11.00%	-1'043'816	-1'043'816	-1'043'816	-1'043'816							
TE	Technische Entwertung	0											
Investitionen	Erstellungskosten	0											
	Vermarktungskosten	0											
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow	finanzrelevant	0	7'022'038	7'496'500	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	7'970'962	
Erneuerungsrate	Bildung		-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	
	Auflösung		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cashflow	bewertungsrelevant	0	6'061'958	6'536'420	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882
Diskontierungssatz		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Exitwert													175'272'040
Diskontfaktor		1.000	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903	0.7599	0.7307	0.7026	0.6756	0.6756
Cashflow	diskontiert	0	5'828'805	6'043'287	6'232'648	5'992'931	5'762'434	5'540'802	5'327'694	5'122'783	4'925'752	4'736'300	118'407'510
Marktwert der fertiggestellten Baute										Summe DCF (gerundet)		173'920'000	
Bruttorendite der fertiggestellten Baute												5.46%	

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert (Investor): Renditeobjekt

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²
Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon
Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Grundstück-Fläche		m ²	18'716
DCF-Marktwert (fertiggestellte Immobilie)		CHF	173'920'000
abzüglich Erstellungskosten ohne Land		abzüglich CHF	-159'280'000
Landwert (absolut) aus Rückwärtsrechnung	Landwert der fertiggestellten Baute	CHF	14'640'000
abzüglich Kaufkosten Grundstück (1.5 % Handänderungssteuer 0.25 % Grundbuchkosten, Notar usw.)	Annahme	CHF	-525'000
abzüglich Vermarktungskosten (ca. 10 % Erstvermietungsaufwand ca. 5 % Werbung)	15.00 % des Mietwertes	CHF	-1'423'386
Landwert (statisch) aus Sicht Investor	Landwert der fertiggestellten Baute	gerundet CHF	12'700'000
abzüglich Kosten Zinsen für Planungs- und Bauzeit			
vom Landwert (statisch)	CHF	12'700'000	
Diskontierungssatz	Prozent	4.00%	
Anzahl Jahre bis Fertigstellung (Annahme)	Jahre	3	
Diskontrate		0.8890	CHF -1'409'746
Landwert (dynamisch) zum Bewertungszeitpunkt der fertiggestellten Baute aus Sicht Investor (Renditeobjekt)		gerundet CHF	11'290'000
Landwert in CHF je m² Baulandfläche (Renditeobjekt)	m² 18'716	gerundet CHF	600

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Sensitivitätsanalyse

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

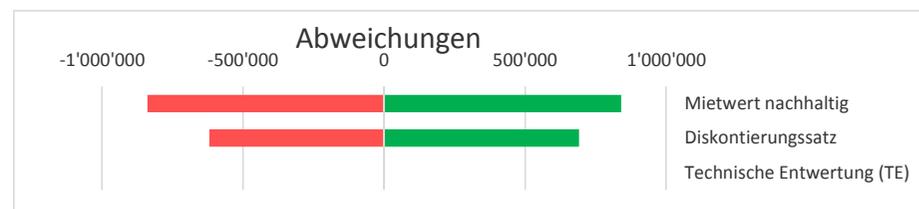
Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Eingangsrösse	-5%	09.06.2017	+5%
Mietwert nachhaltig	9'014'778	9'489'240	9'963'702
Diskontierungssatz	3.80%	4.00%	4.20%
Technische Entwertung (TE)	0.00%	0.00%	0.00%

Beschrieb	Einheit	Bewertung 09.06.2017	Mietwert tief	Mietwert hoch	Diskontsatz tief	Diskontsatz hoch	TE tief	TE hoch
Mietwert nachhaltig	CHF / Jahr	9'489'240	9'014'778	9'963'702	9'489'240	9'489'240	9'489'240	9'489'240
Diskontierungssatz	/ Jahr	4.00%	4.00%	4.00%	3.80%	4.20%	4.00%	4.00%
Technische Entwertung (TE)	Prozent	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Bewirtschaftungskosten	CHF / Jahr	-1'518'278	-1'518'278	-1'518'278	-1'518'278	-1'518'278	-1'518'278	-1'518'278
Erneuerungsrate	CHF / Jahr	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080	-960'080
Netto Cash Flow	CHF / Jahr	7'010'882	6'536'420	7'485'344	7'010'882	7'010'882	7'010'882	7'010'882
Ertragswert	CHF	175'272'040	163'410'490	187'133'590	184'496'884	166'925'752	175'272'040	175'272'040
Temporärer Minderertrag (diskontiert)	CHF	-1'351'094	-1'351'094	-1'351'094	-1'351'094	-1'351'094	-1'351'094	-1'351'094
Technische Entwertung (TE)	CHF	-	-	-	-	-	-	-
Marktwert fertiggestellte Baute	CHF	173'920'000	162'060'000	185'780'000	183'150'000	165'570'000	173'920'000	173'920'000
Abweichung	CHF		-11'860'000	11'860'000	9'230'000	-8'350'000	-	-

*) Zahlen gemäss Bewertung

Abweichungen	Spannweite		
Mietwert nachhaltig	-11'860'000	11'860'000	23'720'000
Diskontierungssatz	-8'350'000	9'230'000	17'580'000
Technische Entwertung (TE)	-	-	-



Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Wichtige Hinweise

Zone: Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon

Eigentümerschaft: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

1. Über rechtliche Sachverhalte wurden keine Untersuchungen durchgeführt.
2. Wir stützen uns bei der vorliegenden Bewertung|Grobanalyse auf die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf allgemein zugängliche Dokumente (z.B. Bau- und Zonenreglement).
3. Sämtliche vorstehend berechneten Werte stehen unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück vollständig frei von Altlasten|Abfällen ist. Wir haben die entsprechenden Katasterpläne nicht konsultiert, jedoch ist davon auszugehen, dass auf diesem Grundstück keine entsprechenden Altlasten|Abfällen vorhanden sind. Wir haben jedoch keine weiteren Abklärungen im Rahmen des Bewertungsauftrages getroffen. Entsprechende wertbeeinflussende Faktoren behalten wir uns ausdrücklich vor.
4. Allfällige steuerliche Konsequenzen aus der Eigentumsübertragung sind in der vorstehenden Bewertung nicht berücksichtigt.
5. In die grundbuchlichen Detailbelege betreffend Dienstbarkeiten und Grundlasten wurde nicht Einsicht genommen und es kann deshalb nicht garantiert werden, dass diese keinen wertbeeinflussenden Charakter aufweisen.
6. Wir haben den Schätzungsauftrag nach bestem Wissen und Gewissen, absolut neutral und unter Berücksichtigung anerkannter Wertbestimmungen ausgeführt.

Anhang II

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Auftraggeber

Schindler Aufzüge AG

z. H. Herr Herbert Stadelmann

Zugerstrasse 13

6030 Ebikon



Quelle: Richtprojekt "Bebauung Rontalzentrum", Architekturbüro Iwan Bühler, 24.02.2017

Bewerter

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Hugo Odermatt

MAS FHO in Real Estate Management, Valuation

Immobilienbewerter CAS|DAS FH

Moritz Meyer

BSc Hochschule Luzern/FHZ

CAS Hochschule Luzern/FHZ in Immobilienbewertung

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Auftrag | Methodik

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Auftrag:

Die Schindler Aufzüge AG hat uns den Auftrag erteilt, für das Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon, den Landwert bei einer hypothetischen Neubebauung zu ermitteln.

Mittels eines Bebauungsplans soll auf dem Grundstück eine gemischte Zone mit Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Geplant sind gewerbliche Nutzungen in einem Sockelgeschoss und darüber rund 380 Wohnungen in vier auf dem Sockelgeschoss aufgesetzten Wohnbauten. Grundlage bildet dabei das Richtprojekt "Bebauung Rontalzentrum" des Architekturbüros Iwan Bühler vom 24.02.2017 und weitere Unterlagen, welche in diesem Zusammenhang erarbeitet wurden. Die Bewertung dient als strategisches Planungsinstrument.

Auf dem Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon, stehen derzeit zwei Baukörper (total vier Gebäude gemäss Gebäudeversicherung). Wir haben mit einer groben Machbarkeitsstudie (Projektschätzung) das Potenzial bei einem Neubau berechnet. Diese Berechnung des (absoluten) Landwertes gemäss Projektschätzung dient lediglich zur groben Beurteilung. Um den genauen Landwert festlegen zu können, müsste ein Bau-Vorprojekt erstellt, den zuständigen Behörden zur Prüfung eingereicht und die Marktfähigkeit des geplanten Objektes geprüft werden. Aufgrund von Erfahrungszahlen sind jedoch die nachfolgenden Berechnungen und Annahmen genügend genau, um den Landwert zu bestimmen.

Zu beachten ist zudem, dass die Parzelle diverse Dienstbarkeiten und Grundlasten aufweist. Detaillierte Abklärungen über mögliche Einschränkungen dieser Dienstbarkeiten und Grundlasten auf die mögliche Bebauung haben wir auf dieser Beurteilungsebene nicht getroffen. Allfällige Einschränkungen machen vertiefte Abklärungen bei den Behörden notwendig. Wir behalten uns demnach allfällige wertbeeinflussende Auswirkungen auf den ermittelten Landwert ausdrücklich vor.

Landwert:

CHF 19'490'000 absoluter Landwert (dynamisch) zum Bewertungszeitpunkt der fertiggestellten Baute aus Sicht Investor als Renditeobjekt (Siehe Seite 14)

CHF 1'040 absoluter Landwert in CHF je m2 Baulandfläche als Renditeobjekt (Siehe Seite 14)

Methodik:

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.

Sowohl der statische Landwert als auch der Landwert des Investors können mit der Rückwärtsrechnung berechnet werden. Während der statische Landwert eine simple Subtraktion von Ertragswert minus Baukosten darstellt, werden im Landpreis des Investors Kosten und Erträge auf den Zeitpunkt ihres Anfallens auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Auf diese Weise fliesst die Eigenkapitalverzinsung des Investors (Gewinn des Grundstückentwicklers) in die Wertfindung des Landwertes ein. Das Problem der Bewertungsmethode Rückwärtsrechnung aus Verkaufserlösen ist die hohe Sensitivität auf die verschiedenen Bewertungsparameter.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Ausgangslage | Annahmen für die Bewertung

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Ausgangslage | Annahmen für die Bewertung:

1.	Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen bildet das Richtprojekt "Bebauung Rontalzentrum" des Architekturbüros Iwan Bühler vom 24.02.2017 sowie weitere Unterlagen, welche in diesem Zusammenhang erarbeitet wurden. Die in der Kostenschätzung ermittelten Projekt-Zahlen haben wir mit Vergleichszahlen überprüft. Es gilt festzuhalten, dass bei diesem Projektstand (Planungsphase) und dieser Projektgrösse die vorliegende grobe Kostenschätzung eine (übliche) Abweichung von bestenfalls +/- 25 % aufweist.
2.	Die Marktwertermittlung erfolgt aus der Sicht eines unabhängigen Drittinvestors nach Fertigstellung des Bauwerkes und unter den folgenden Annahmen: > Effektiv vermietbare Flächen gemäss nachfolgenden Berechnungen. > Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. > Die Finanzierungskosten (z.B. Bezahlung der Bauvorhaben jeweils in zwei Etappen, d.h. nach Erreichen der hälftigen Bauzeit respektive bei Bauwerksübergabe) sind in den Bewertungen nicht enthalten. Ebenfalls wurden allfällige Opportunitätskosten für während der Bauzeit gebundenes Kapital nicht eingerechnet. > Mehrwertsteuerliche Überlegungen wurden nicht berücksichtigt.
3.	Dieser Marktwert (Landwert) steht unter dem Vorbehalt, dass die gemäss Berechnungen aufgezeigten Nutzflächen realisiert werden können, bilden diese doch uneingeschränkt die Basis der vorliegenden Bewertung.
4.	Zusätzlich steht dieser Marktwert unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück vollständig frei von Altlasten Abfällen sind.
5.	In den nachfolgenden Berechnungen sind keine Kosten für weitere Erschliessung, die Projektentwicklung, grössere Pfählungen aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse etc. enthalten. Solche Kosten gehen zu Lasten des ermittelten Landwertes bzw. müssten dort in Abzug gebracht werden. Diese Kosten konnten im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht genügend seriös ermittelt werden.
6.	Die nachfolgende Bewertung (auf Basis des Richtkonzeptes "Bebauung Rontalzentrum" des Architekturbüros Iwan Bühler vom 24.02.2017) erfolgt aus Sicht "Renditeliegenschaft". <u>Auf eine Marktwert-Beurteilung aus Sicht "Verkauf im Stockwerkeigentum" wird auftragsgemäss verzichtet.</u>

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Grundbuch

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Grundstücksfläche	18'716 m ²
Ausgangslage	Das Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon, befindet sich gemäss dem aktuell gültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dierikon in der Arbeitszone 2. Damit die Bebauung aufgrund des Richtkonzeptes "Bebauung Rontalzentrum" realisiert werden kann, muss das Grundstück in die Geschäfts- und Wohnzone 2 umgezont werden. Mittels eines Gestaltungsplans soll eine gemischte Zone mit Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Geplant sind gewerbliche Nutzungen in einem Sockelgeschoss und darüber rund 380 Wohnungen in vier auf dem Sockelgeschoss aufgesetzten Wohnbauten.
Bauzone (nach Umzonung)	<p>¹⁾ In der Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2) sind Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe gestattet. In der Geschäfts- und Wohnzone 2 gilt der Art. 13 Abs. 1 und 2 BZR *) sinngemäss.</p> <p>²⁾ Es darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, welcher auf einem Richtkonzept Bebauung und einem Richtkonzept Umgebung beruht.</p> <p>³⁾ Im Bebauungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: - Gestaltung eines guten städtebaulichen Überganges in Bezug und mit Rücksichtnahme auf die angrenzende Quartiere, - Erreichen einer guten Eingliederung in die Umgebung und eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität, - eine hohe Aussen- und Freiraumqualität (bezüglich Funktion und Gestaltung).</p> <p>⁴⁾ Die Firsthöhe beträgt maximal 55.5 m resp. nach erfolgter Gesamtrevision der Ortsplanung die Gesamthöhe von maximal 55.0 m.</p> <p>⁵⁾ Als Richtgrösse gilt eine Geschossfläche nach Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) von 62'150 m² wobei für Wohnen maximal 41'150 m² erlaubt sind.</p> <p>*) In den Arbeitszonen sind neue Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.</p>
Bestehende Bauten	Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit verschiedene Bauten. Wir gehen davon aus, dass diese Bauten zurückgebaut werden dürfen.
Grundbuch-Auszug	Es liegt ein Grundbuch-Auszug vom 15. Dezember 2016 vor. Es bestehen verschiedene Dienstbarkeiten und Grundlasten. Wir haben in die grundbuchlichen Details der Dienstbarkeiten keine Einsicht genommen und behalten uns allfällige entsprechende wertbeeinflussende Faktoren ausdrücklich vor.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Erstellungskosten (ohne Land)

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²
 Industriestrasse 9 | 11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum
 Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Annahmen

- > Es liegt ein Richtprojekt des Architekturbüros Iwan Bühler vom 24.02.2017 vor.
- > Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Gebäude zurückgebaut, eine Baubewilligung erwirkt und die vorgesehenen Nutzflächen usw. entsprechend realisiert werden können.
- > **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese geschätzten Erstellungskosten in dieser Projekt-Phase (Bauprojekt) eine Genauigkeit von bestenfalls +/- 25 % haben.**

	GF m ² SIA 416 ca.	Faktor 1)	GNF m ²	Kosten GF/m ² 2)	Kosten CHF	Anzahl m ³ SIA 416 ca.	CHF/m ³	Kosten CHF		
0 Grundstück (nicht enthalten)									0	0.0 %
1 Vorbereitungsarbeiten										
- Rückbau bestehende Gebäude:						96'366	30	2'890'980	Annahme	2'890'000 1.4 %
- Erdarbeiten Spezialtiefbau Baugrube etc.									Annahme	8'000'000 3.8 %
<i>Spezielle Fundation Baugrubensicherung Pfählung (nicht enthalten) 3)</i>										
2 Sockelbauten										
- Erdgeschoss: Büro Praxen etc.	5'700	0.75	4'275	2'400	13'680'000	24'700	554	13'680'000		
- 1. Obergeschoss: Büro Praxen etc.	5'700	0.75	4'275	2'400	13'680'000	24'700	554	13'680'000		
- 2. Obergeschoss: Büro Praxen etc.	5'700	0.75	4'275	2'400	13'680'000	24'700	554	13'680'000		
Zwischentotal Fläche Sockelbauten	17'100		12'825			74'100		41'040'000		
<i>Wohntürme (H-A H-B H-C H-D)</i>										
- 1. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'600	8'912'800	10'855	821	8'912'800		
- 2. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'600	8'912'800	10'855	821	8'912'800		
- 3. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'600	8'912'800	10'855	821	8'912'800		
- 4. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'600	8'912'800	10'855	821	8'912'800		
- 5. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'800	9'598'400	10'855	884	9'598'400		
- 6. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	2'800	9'598'400	10'855	884	9'598'400		
- 7. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'000	10'284'000	10'855	947	10'284'000		
- 8. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'000	10'284'000	10'855	947	10'284'000		
- 9. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'400	11'655'200	10'855	1'074	11'655'200		
- 10. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'400	11'655'200	10'855	1'074	11'655'200		
- 11. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'800	13'026'400	10'855	1'200	13'026'400		
- 12. Obergeschoss: Wohnen	3'428	0.70	2'400	3'800	13'026'400	10'855	1'200	13'026'400		
Zwischentotal Fläche Wohntürme	41'136		28'800			130'260		124'779'200		
Untergeschoss										
- Untergeschoss: Auto-Einstellhalle Nebenräume	16'830	0.75	12'600	780	13'127'400	50'490	260	13'127'400		
Gebäudekosten			54'225		178'946'600	254'850		178'946'600		178'950'000 85.1 %

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Erstellungskosten (ohne Land)

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²
Industriestrasse 9 | 11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum
Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Annahmen

- > Es liegt ein Richtprojekt des Architekturbüros Iwan Bühler vom 24.02.2017 vor.
- > Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Gebäude zurückgebaut, eine Baubewilligung erwirkt und die vorgesehenen Nutzflächen usw. entsprechend realisiert werden können.
- > **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese geschätzten Erstellungskosten in dieser Projekt-Phase (Bauprojekt) eine Genauigkeit von bestenfalls +/- 25 % haben.**

		GF m ² SIA 416 ca.	Faktor 1)	HNF m ²	Kosten GF/m ² 2)	Kosten CHF	Anzahl m ³ SIA 416 ca.	CHF/m ³	Kosten CHF			
4 Umgebung	Kostenvergleich: Umgebungsfläche ca.	13'016	124			1'610'000		0.9 %	Gebäudekosten	Annahme	1'610'000	0.8 %
5 Baunebenkosten inkl. Finanzierung ab Baubeginn								5.0 %	Gebäudekosten	Annahme	8'950'000	4.3 %
6 Reserven								5.0 %	BKP 1 2 4 5	Annahme	9'875'500	4.7 %
Total Erstellungskosten, ohne Land (inkl. 8 % MWST)						Genauigkeit +/- 25 %			Annahme gerundet		210'275'500	100.0 %
											210'280'000	

Zur Information: Grobkostenschätzung zur Machbarkeitsstudie (üblich +/- 25 %)

Minus 25 % =
Plus 25 % =

157'710'000
262'850'000

- 1)** Gemäss dem Immobilien-Kennzahlen-Nachschlagewerk "FM Monitor – Benchmark 2012" beträgt der Mittelwert der Nutzfläche zur Geschossfläche 77 %, das 25. Percentil beträgt 61 % das 75. Percentil 89 %. Bei Hochhäusern ist der Faktor von Geschossfläche zur Nutzfläche tiefer, da im Hochhausbau erhöht Bestimmungen Fluchtwege, etc. gelten. Für eine exakte Herleitung ist eine detaillierte Projekt- und Nutzungsstudie notwendig.
- 2)** Im Gegensatz zur herkömmlichen Bauweise muss bei Hochhäusern mit rund 20 % bis 40 % höheren Baukosten gerechnet werden. Es bestehen jedoch grosse Unterschiede. Gemäss dem Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest und Partner liegt der Median der Baukosten pro m² Geschossfläche bei CHF 3'800 (Quelle: Wüest und Partner-Datenbank "Hochhäuser").
- 3)** Es sind keine Kosten für weitere Erschliessungen, die Projektentwicklung, grössere Pfählungen aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse etc. enthalten, da diese im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht genügend seriös ermittelt werden konnten. Solche Kosten gehen zu Lasten des ermittelten Landwertes bzw. müssten dort in Abzug gebracht werden.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Erneuerungsrate | Technische Entwertung

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Reproduktionskosten (gemäss Erstellungskosten)		CHF
BKP 2	Neuwert	178'950'000
BKP 4	Umgebung	1'610'000
BKP 5	Baunebenkosten	8'950'000
Reproduktionskosten		189'510'000

Erneuerungsrate			Anteil in %	Anteil in CHF	Gesamtlebensdauer GLD	Restnutzdauer RND	Technisches Alter TA	Erneuerungsrate	
Zinssatz der Rechnung (gemäss Vergleichs- und Kennzahlen)								3.75%	
Erneuerungsrate									
BKP 2	Konstruktion	Rohbau	45.00%	80'527'500	100	100	0	78'030	78'030
	Hülle	Fassade	5.00%	8'947'500	50	50	0	63'300	
		Dach	5.00%	8'947'500	50	50	0	63'300	
		Fenster	5.00%	8'947'500	50	50	0	63'300	189'900
	Installation	Heizung	3.00%	5'368'500	40	40	0	59'910	
		Transportanlagen	5.00%	8'947'500	40	40	0	99'850	
		Sanitär	5.00%	8'947'500	40	40	0	99'850	
		Elektro	5.00%	8'947'500	40	40	0	99'850	359'460
	Ausbau	Nasszellen	7.00%	12'526'500	35	35	0	178'790	
		Küchen	7.00%	12'526'500	35	35	0	178'790	
		Ausbau	8.00%	14'316'000	35	35	0	204'340	561'920
BKP 4		Umgebung		1'610'000	50	50	0	11'390	11'390
BKP 5		Baunebenkosten		8'950'000	50	50	0	63'310	63'310
			100.00%	189'510'000					

jährliche Erneuerungsrate	1'264'010
----------------------------------	------------------

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Mietwert-Potenzial

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Basis-Mietwert je m² Netto-Bürofläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Wohnfläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Einstellhallenplatz

Miete CHF	
1)	155
2)	240
	140

Baubereich	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-Immissionen		Erschliessung		Ausrichtung / Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF	
S	EG	4'275	Büro Praxen etc.	0%	EG	0%	gering	0%	Lift Treppe	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	0%	55'219	55'219	55'220	155	
	1. OG	4'275	Büro Praxen etc.	0%	1. OG	2%		0%		0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	2%	55'219	56'323	56'320	158	
	2. OG	4'275	Büro Praxen etc.	0%	2. OG	4%		0%		0%	n.b.	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	4%	55'219	57'428	57'430	161	
		12'825																			Mietwert-Potenzial Sockelbauten pro Monat	168'970
																					Mietwert-Potenzial Sockelbauten pro Jahr	2'027'640

Baubereich	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-Immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF	
H-A	1. OG	600	Wohnen	0%	1. OG	0%	Immissionsgrenzwerte (IGW) teilweise überschritten	-5%	Lift Treppe	0%	gut-eingeschränkt	0%	gut-eingeschränkt	0%	n.b.	0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228	
	2. OG	600	Wohnen	0%	2. OG	0%		-5%		0%		0%		n.b.	0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228		
	3. OG	600	Wohnen	0%	3. OG	0%		-5%		0%		0%		n.b.	0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228		
	4. OG	600	Wohnen	0%	4. OG	0%		-5%		0%		0%		n.b.	0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228		
	5. OG	600	Wohnen	0%	5. OG	2%		-5%		0%		2%		n.b.	0%	1%	11'998	12'118	12'120	242		
	6. OG	600	Wohnen	0%	6. OG	2%		-5%		0%		2%		n.b.	0%	1%	11'998	12'118	12'120	242		
	7. OG	600	Wohnen	0%	7. OG	4%		-5%		0%		4%		n.b.	0%	7%	11'998	12'838	12'840	257		
	8. OG	600	Wohnen	0%	8. OG	4%		-5%		0%		4%		n.b.	0%	7%	11'998	12'838	12'840	257		
	9. OG	600	Wohnen	0%	9. OG	6%		-5%		0%		6%		n.b.	0%	13%	11'998	13'558	13'560	271		
	10. OG	600	Wohnen	0%	10. OG	6%		-5%		0%		6%		n.b.	0%	13%	11'998	13'558	13'560	271		
	11. OG	600	Wohnen	0%	11. OG	8%		-5%		0%		8%		n.b.	0%	19%	11'998	14'278	14'280	286		
	12. OG	600	Wohnen	0%	12. OG	12%		-5%		0%		10%		n.b.	0%	27%	11'998	15'237	15'240	305		
		7'200																			Mietwert-Potenzial Wohnturm A pro Monat	152'160
																					Mietwert-Potenzial Wohnturm A pro Jahr	1'825'920

1) | 2) Siehe Bemerkungen Seite 10

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Mietwert-Potenzial

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Basis-Mietwert je m² Netto-Bürofläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Wohnfläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Einstellhallenplatz

Miete CHF	
1)	155
2)	240
	140

Baubereich	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-Immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF	
H-B	1. OG	600	Wohnen	0%	1. OG	0%	gering-mittel	0%	Lift Treppe	0%	gut-eingeschränkt	0%	gut-eingeschränkt	0%	n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240	
	2. OG	600	Wohnen	0%	2. OG	0%		0%		0%		0%		n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240		
	3. OG	600	Wohnen	0%	3. OG	0%		0%		0%		0%		n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240		
	4. OG	600	Wohnen	0%	4. OG	0%		0%		0%		0%		n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240		
	5. OG	600	Wohnen	0%	5. OG	2%		0%		0%		2%		n.b.	0%	6%	11'998	12'718	12'720	254		
	6. OG	600	Wohnen	0%	6. OG	2%		0%		0%		2%		n.b.	0%	6%	11'998	12'718	12'720	254		
	7. OG	600	Wohnen	0%	7. OG	4%		0%		0%		4%		n.b.	0%	12%	11'998	13'438	13'440	269		
	8. OG	600	Wohnen	0%	8. OG	4%		0%		0%		4%		n.b.	0%	12%	11'998	13'438	13'440	269		
	9. OG	600	Wohnen	0%	9. OG	6%		0%		0%		6%		n.b.	0%	18%	11'998	14'158	14'160	283		
	10. OG	600	Wohnen	0%	10. OG	6%		0%		0%		6%		n.b.	0%	18%	11'998	14'158	14'160	283		
	11. OG	600	Wohnen	0%	11. OG	8%		0%		0%		8%		n.b.	0%	24%	11'998	14'878	14'880	298		
	12. OG	600	Wohnen	0%	12. OG	12%		0%		0%		10%		n.b.	0%	32%	11'998	15'837	15'840	317		
		7'200																			Mietwert-Potenzial Wohnturm B pro Monat	159'360
																					Mietwert-Potenzial Wohnturm B pro Jahr	1'912'320

Baubereich	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-Immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF	
H-C	1. OG	600	Wohnen	0%	1. OG	0%	Immissionsgrenzwerte (IGW) teilweise überschritten	-5%	Lift Treppe	0%	gut-eingeschränkt	0%	gut-eingeschränkt	0%	n.b.	0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228	
	2. OG	600	Wohnen	0%	2. OG	0%		-5%		0%		n.b.		0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228			
	3. OG	600	Wohnen	0%	3. OG	0%		-5%		0%		n.b.		0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228			
	4. OG	600	Wohnen	0%	4. OG	0%		-5%		0%		n.b.		0%	-5%	11'998	11'398	11'400	228			
	5. OG	600	Wohnen	0%	5. OG	2%		-5%		0%		2%		n.b.	0%	1%	11'998	12'118	12'120	242		
	6. OG	600	Wohnen	0%	6. OG	2%		-5%		0%		2%		n.b.	0%	1%	11'998	12'118	12'120	242		
	7. OG	600	Wohnen	0%	7. OG	4%		-5%		0%		4%		n.b.	0%	7%	11'998	12'838	12'840	257		
	8. OG	600	Wohnen	0%	8. OG	4%		-5%		0%		4%		n.b.	0%	7%	11'998	12'838	12'840	257		
	9. OG	600	Wohnen	0%	9. OG	6%		-5%		0%		6%		n.b.	0%	13%	11'998	13'558	13'560	271		
	10. OG	600	Wohnen	0%	10. OG	6%		-5%		0%		6%		n.b.	0%	13%	11'998	13'558	13'560	271		
	11. OG	600	Wohnen	0%	11. OG	8%		-5%		0%		8%		n.b.	0%	19%	11'998	14'278	14'280	286		
	12. OG	600	Wohnen	0%	12. OG	12%		-5%		0%		10%		n.b.	0%	27%	11'998	15'237	15'240	305		
		7'200																			Mietwert-Potenzial Wohnturm C pro Monat	152'160
																					Mietwert-Potenzial Wohnturm C pro Jahr	1'825'920

1) | 2) Siehe Bemerkungen Seite 10

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Mietwert-Potenzial

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Basis-Mietwert je m² Netto-Bürofläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Basis-Mietwert je m² Netto-Wohnfläche (aufgrund Makro-|Mikrolage, üblicher Miet-Ausbaustandard)

Einstellhallenplatz

Miete CHF	
1)	155
2)	240
	140

Baubereich	Stockwerk	Haupt-Nutzfläche m ²	Nutzung		Geschoss		Lärm-Immissionen		Erschliessung		Besonnung		Aussicht		Diverse Bewertungs-Kriterien (Individualität der Objekte)		Wohnungs-bewertung Total % zu Basis	Durchschnitts-mietzins CHF (Fläche * m ² -Mietzins)	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF	Kriterien-bereinigter Mietwert mtl. / CHF gerundet	Mietwert bereinigt m ² /Jahr CHF	
H-D	1. OG	600	Wohnen	0%	1. OG	0%	Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten	0%	Lift Treppe	0%	gut-eingeschränkt	0%	gut-eingeschränkt	0%	n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240	
	2. OG	600	Wohnen	0%	2. OG	0%		0%		0%		0%		0%	0%	n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240
	3. OG	600	Wohnen	0%	3. OG	0%		0%		0%		0%		0%	0%	n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240
	4. OG	600	Wohnen	0%	4. OG	0%		0%		0%		0%		0%	0%	n.b.	0%	0%	11'998	11'998	12'000	240
	5. OG	600	Wohnen	0%	5. OG	2%		0%		0%		2%		2%	2%	n.b.	0%	6%	11'998	12'718	12'720	254
	6. OG	600	Wohnen	0%	6. OG	2%		0%		0%		2%		2%	2%	n.b.	0%	6%	11'998	12'718	12'720	254
	7. OG	600	Wohnen	0%	7. OG	4%		0%		0%		4%		4%	4%	n.b.	0%	12%	11'998	13'438	13'440	269
	8. OG	600	Wohnen	0%	8. OG	4%		0%		0%		4%		4%	4%	n.b.	0%	12%	11'998	13'438	13'440	269
	9. OG	600	Wohnen	0%	9. OG	6%		0%		0%		6%		6%	6%	n.b.	0%	18%	11'998	14'158	14'160	283
	10. OG	600	Wohnen	0%	10. OG	6%		0%		0%		6%		6%	6%	n.b.	0%	18%	11'998	14'158	14'160	283
	11. OG	600	Wohnen	0%	11. OG	8%		0%		0%		8%		8%	8%	n.b.	0%	24%	11'998	14'878	14'880	298
	12. OG	600	Wohnen	0%	12. OG	12%		0%		0%		10%		10%	10%	n.b.	0%	32%	11'998	15'837	15'840	317
		7'200																Mietwert-Potenzial Wohnturm D pro Monat		159'360		
																		Mietwert-Potenzial Wohnturm D pro Jahr		1'912'320		

	412																Mietwert-Potenzial Parkplätze pro Monat		57'680	
																		Mietwert-Potenzial Parkplätze pro Jahr		692'160

Mietwert-Potenzial Sockelbauten Wohntürme Parkierung pro Monat																			849'690
Mietwert-Potenzial Sockelbauten Wohntürme Parkierung pro Jahr																			Grob-Einschätzung 10'196'280

n.b. nicht bekannt (bei Vorliegen einer Machbarkeitsstudie, kann eine detaillierte Prüfung|Bewertung nach den oben aufgeführten Kriterien vorgenommen werden)

1) Gemäss Gemeindecheck "Geschäft" von Fahrländer und Partner AG Raumentwicklung (siehe Beilage) betragen die Marktmieten für Gewerbe in Dierikon (Vergleichszahlen ganze Gemeinde):

- Büroflächen CHF 164/m² (Neubau, 1. OG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage)

Bemerkung: Wir erachten den m²-Preis/Jahr von CHF 164 als zu hoch. Der Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächenmarkt ist anspruchsvoll und weiterhin von beachtlichen Überkapazitäten geprägt. Die in der Bewertung eingesetzten Mietwerte wurden anhand der Nutzungsqualität, der Käufergruppe, der örtlichen Gegebenheiten und der Möglichkeiten auf dem Markt festgelegt. Zu beachten ist, dass kleinere Flächen tendenziell höhere Mietwerte pro m² Nutzfläche generieren, grössere Flächen dementsprechend tendenziell tiefere Mietwerte pro m² Nutzfläche.

2) Gemäss Gemeindecheck "Wohnen" von Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (siehe Beilage) betragen die Marktmieten in Dierikon für Wohnen (Vergleichszahlen ganze Gemeinde):

- 4 1/2-Zimmerwohnung Neubau 1. OG CHF 193/m² (110 m² HNF SIA 416)

- 3 1/2-Zimmerwohnung Neubau 1. OG CHF 202/m² (90 m² HNF SIA 416)

- 2 1/2-Zimmerwohnung Neubau 1. OG CHF 219/m² (70 m² HNF SIA 416)

- 1 1/2-Zimmerwohnung Neubau 1. OG CHF 236/m² (45 m² HNF SIA 416)

Die oben aufgeführten Marktmieten dienen als Vergleichszahlen. Der Mietwert wurde aufgrund der Nutzungsqualität, der Käufergruppe, des lokalen Marktes sowie der individuellen, örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

Bemerkung: In unmittelbarer Nähe zum Grundstück wird derzeit die "Mall of Switzerland" fertiggestellt. Dabei handelt es sich nach der Fertigstellung um das zweitgrösste Einkaufszentrum in der Schweiz mit einer total vermietbaren Fläche von rd. 65'000 m². Teil der "Mall of Switzerland" ist auch die Wohnüberbauung "Ebisquare", welche ca. 190 Mietwohnungen beinhaltet. Das Mietzinsniveau der Mietwohnungen im "Ebisquare" ist 10 - 15 % höher als die Vergleichswert von Fahrländer Partner Raumentwicklung. In den vier Wohntürmen des "Rontalzentrums" entstehen je nach Ausgestaltung der einzelnen Geschosse insgesamt bis zu 400 Wohnungen. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass eine plötzliche Erhöhung des Angebotes nicht ohne weiteres am Markt absorbiert wird. Aufgrund dieser Ausgangslage wird bewertungstechnisch während drei Jahren ein temporärer Minderertrag (bis zur Vollvermietung) eingerechnet.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Diskontierungssatz | Kapitalisierungssatz

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

CHF

Mietwert-Potenzial pro Jahr **10'196'280**

Basiszinssatz (aktueller mietrechtlicher Referenzzinssatz + 0.25 % für Gewerbe)	100%	zu	1.75%	1.75%	
Immobilitätsnachteil (Illiquiditäts- und Marktzuschlag)	100%	zu	1.50%	1.50%	
Lagezuschlag (besondere Lagequalitäten)	100%	zu	-0.30%	-0.30%	
Objektzuschlag (besondere Objektqualitäten)	100%	zu	0.20%	0.20%	

Diskontierungssatz ¹⁾ ²⁾ **3.15%** **8'575'400**

Betriebskosten			3.00%	0.11%	305'888
Instandhaltung (nach baulicher Beurteilung)			4.00%	0.15%	407'851
Mietzinsrisiko			4.00%	0.15%	407'851
Verwaltungskosten			3.50%	0.13%	356'870
Erneuerungsrate (Nutzung, Bauqualität, Lebensdauer)			gemäss separater Berechnung	0.46%	1'264'010

Brutto-Kapitalisierungssatz **4.15%** **10'196'280**

¹⁾ Der Diskontierungssatz, auch Nettozinssatz genannt, widerspiegelt den Nettoverzinsungsanspruch der typischen Käufergruppe für die zu bewertende Liegenschaft. Mit der Ermittlung und Bestimmung der relevanten Diskontierungssätze wird das Risiko der jeweiligen Liegenschaft eingeschätzt. Dabei berücksichtigen wir sowohl liegenschaftsspezifische Besonderheiten wie auch standort- und marktbezogene Einflussfaktoren.

²⁾ Aufgrund der aktuellen Lage auf den Finanzmärkten und den fehlenden Anlagealternativen erfreuen sich Immobilien einer hohen Beliebtheit. Insbesondere institutionelle Anleger sind auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten mit einem grossen Investitionsvolumen. Projekte wie beispielsweise das "Rontalzentrum" passen dementsprechend ins Portfolio eines solchen Anlegers.

Die CS-Studie "Immobilienmarkt 2017" vom März 2017 umschreibt die Situation sinngemäss wie folgt: Immobilienanlagen stehen auch im Jahr 2017 in der Gunst der Anleger. Obwohl die Renditedifferenzen zu Anlagealternativen ihren Zenit überschritten haben, dürfte die Nachfrage nach Immobilien so lange robust bleiben, wie die Negativzinsen Bestand haben. Insbesondere bei institutionellen Anlegern werden sich Immobilien nach wie vor grosser Beliebtheit erfreuen. Die Alternativen, die das Renditeproblem der Investoren bei überschaubaren Risiken lösen könnten, sind nicht vorhanden.

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert | Bauland als Renditeobjekt

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

		Enter	Jahr	Jahr	Jahr	Exit							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ab Jahr 11
Ertrag	Mietertrag SOLL	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	
	Temp. Minderertrag bis Vollvermietung		-1'529'442	-1'019'628	-509'814	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mietzins-Risiko Ertragsausfälle 4.00%	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851
	Mietertrag IST		8'258'987	8'768'801	9'278'615	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429
Kosten	Betriebskosten 3.00%		-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888
	Instandhaltung 4.00%		-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851
	Verwaltung 3.50%		-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870
	Bewirtschaftungskosten 10.50%		-1'070'609	-1'070'609	-1'070'609	-1'070'609							
TE	Technische Entwertung	0											
Investitionen	Erstellungskosten	-210'280'000											
	Kaufkosten Grundstück	-525'000											
	Vermarktungskosten 15.00%	-1'529'442											
	Total	-212'334'442	0	0	0	0							
Cashflow	finanzrelevant	-212'334'442	7'188'377	7'698'191	8'208'005	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	
Erneuerungsrate	Bildung		-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	
	Auflösung		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cashflow	bewertungsrelevant	-212'334'442	5'924'367	6'434'181	6'943'995	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809
Diskontierungssatz		3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%
Exitwert													236'628'870
Diskontfaktor		1.000	0.9695	0.9399	0.9112	0.8833	0.8564	0.8302	0.8049	0.7803	0.7564	0.7333	0.733
Cashflow	diskontiert	-212'334'442	5'743'449	6'047'207	6'327'057	6'584'175	6'383'107	6'188'179	5'999'204	5'816'000	5'638'391	5'466'206	173'530'335
Bauland-Marktwert										Summe DCF (gerundet)			21'390'000
Bauland-Marktwert je m²													1'143

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert | fertiggestellte Baute

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

		Enter	Jahr	Jahr	Jahr	Exit							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ab Jahr 11
Ertrag	Mietertrag SOLL	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280	
	Temp. Minderertrag bis Vollvermietung		-1'529'442	-1'019'628	-509'814	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mietzins-Risiko Ertragsausfälle	4.00%	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851
	Mietertrag IST		8'258'987	8'768'801	9'278'615	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429	9'788'429
Kosten	Betriebskosten	3.00%	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888	-305'888
	Instandhaltung	4.00%	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851	-407'851
	Verwaltung	3.50%	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870	-356'870
	Bewirtschaftungskosten	10.50%	-1'070'609	-1'070'609	-1'070'609	-1'070'609							
TE	Technische Entwertung	0											
Investitionen	Erstellungskosten	0											
	Vermarktungskosten	0											
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow	finanzrelevant	0	7'188'377	7'698'191	8'208'005	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	8'717'819	
Erneuerungsrate	Bildung		-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010
	Auflösung		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow	bewertungsrelevant	0	5'924'367	6'434'181	6'943'995	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809
Diskontierungssatz		3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%	3.15%
Exitwert													236'628'870
Diskontfaktor		1.000	0.969	0.940	0.911	0.883	0.856	0.830	0.805	0.780	0.756	0.733	0.733
Cashflow	diskontiert	0	5'743'449	6'047'207	6'327'057	6'584'175	6'383'107	6'188'179	5'999'204	5'816'000	5'638'391	5'466'206	173'530'335
Marktwert der fertiggestellten Bauten										Summe DCF (gerundet)		233'720'000	
Bruttorendite der fertiggestellten Bauten												4.36%	

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Marktwert (Investor): Renditeobjekt

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Grundstück-Fläche		m ²	18'716
DCF-Marktwert (fertiggestellte Immobilie)		CHF	233'720'000
abzüglich Erstellungskosten ohne Land		abzüglich CHF	-210'280'000
Landwert (absolut) aus Rückwärtsrechnung	Landwert der fertiggestellten Bauten	CHF	23'440'000
abzüglich Kaufkosten Grundstück (1.5 % Handänderungssteuer 0.25 % Grundbuchkosten, Notar usw.)		Annahme CHF	-525'000
abzüglich Vermarktungskosten (ca. 10 % Erstvermietungsaufwand ca. 5 % Werbung)		15.00 % des Mietwertes CHF	-1'529'442
Landwert (statisch) aus Sicht Investor	Landwert der fertiggestellten Bauten	gerundet CHF	21'390'000
abzüglich Kosten Zinsen für Planungs- und Bauzeit			
vom Landwert (statisch)		CHF	21'390'000
Diskontierungssatz		Prozent	3.15%
Anzahl Jahre bis Fertigstellung (Annahme)		Jahre	3
Diskontrate		0.9112 CHF	-1'900'393
Landwert (dynamisch) zum Bewertungszeitpunkt der fertiggestellten Bauten aus Sicht Investor (Renditeobjekt)		gerundet CHF	19'490'000
Landwert in CHF je m² Baulandfläche (Renditeobjekt)	m² 18'716	gerundet CHF	1'040

Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Sensitivitätsanalyse

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m2

Industriestrasse 9|11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

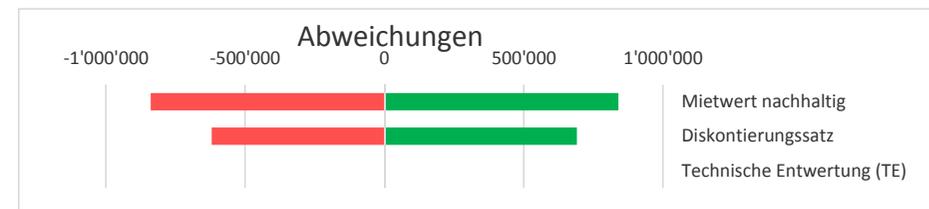
Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

Eingangsgrösse	-5%	09.06.2017	+5%
Mietwert nachhaltig	9'686'466	10'196'280	10'706'094
Diskontierungssatz	2.99%	3.15%	3.31%
Technische Entwertung (TE)	0.00%	0.00%	0.00%

Beschrieb	Einheit	Bewertung 09.06.2017	Mietwert tief	Mietwert hoch	Diskontsatz tief	Diskontsatz hoch	TE tief	TE hoch
Mietwert nachhaltig	CHF / Jahr	10'196'280	9'686'466	10'706'094	10'196'280	10'196'280	10'196'280	10'196'280
Diskontierungssatz	/ Jahr	3.15%	3.15%	3.15%	2.99%	3.31%	3.15%	3.15%
Technische Entwertung (TE)	Prozent	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Bewirtschaftungskosten	CHF / Jahr	-1'478'461	-1'478'461	-1'478'461	-1'478'461	-1'478'461	-1'478'461	-1'478'461
Erneuerungsrate	CHF / Jahr	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010	-1'264'010
Netto Cash Flow	CHF / Jahr	7'453'809	6'943'995	7'963'623	7'453'809	7'453'809	7'453'809	7'453'809
Ertragswert	CHF	236'628'870	220'444'298	252'813'441	249'083'021	225'360'828	236'628'870	236'628'870
Temporärer Minderertrag (diskontiert)	CHF	-2'905'559	-2'905'559	-2'905'559	-2'905'559	-2'905'559	-2'905'559	-2'905'559
Technische Entwertung (TE)	CHF	-	-	-	-	-	-	-
Marktwert fertiggestellte Baute	CHF	233'720'000	217'540'000	249'910'000	246'180'000	222'460'000	233'720'000	233'720'000
Abweichung	CHF		-16'180'000	16'190'000	12'460'000	-11'260'000	-	-

*) Zahlen gemäss Bewertung

Abweichungen	Spannweite		
Mietwert nachhaltig	-16'180'000	16'190'000	32'370'000
Diskontierungssatz	-11'260'000	12'460'000	23'720'000
Technische Entwertung (TE)	-	-	-



Landwert-Potentialeinschätzung | Stichtag 9. Juni 2017

Wichtige Hinweise

Zone: Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon | Grundstücksfläche 18'716 m²

Industriestrasse 9 | 11, 6036 Dierikon | Rontalzentrum

Eigentümer: Schindler Aufzüge AG | Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon

1. Über rechtliche Sachverhalte wurden keine Untersuchungen durchgeführt.
2. Wir stützen uns bei der vorliegenden Bewertung|Grobanalyse auf die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf allgemein zugängliche Dokumente (z.B. Bau- und Zonenreglement).
3. Sämtliche vorstehend berechneten Werte stehen unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück vollständig frei von Altlasten|Abfällen ist. Wir haben die entsprechenden Katasterpläne nicht konsultiert, jedoch ist davon auszugehen, dass auf diesem Grundstück keine entsprechenden Altlasten|Abfällen vorhanden sind. Wir haben jedoch keine weiteren Abklärungen im Rahmen des Bewertungsauftrages getroffen. Entsprechende wertbeeinflussende Faktoren behalten wir uns ausdrücklich vor.
4. Allfällige steuerliche Konsequenzen aus der Eigentumsübertragung sind in der vorstehenden Bewertung nicht berücksichtigt.
5. In die grundbuchlichen Detailbelege betreffend Dienstbarkeiten und Grundlasten wurde nicht Einsicht genommen und es kann deshalb nicht garantiert werden, dass diese keinen wertbeeinflussenden Charakter aufweisen.
6. Wir haben den Schätzungsauftrag nach bestem Wissen und Gewissen, absolut neutral und unter Berücksichtigung anerkannter Wertbestimmungen ausgeführt.

Anhang III

Mehrwertberechnung

Basis: Landwert-Potentialeinschätzung (Stichtag 09.06.2017), Redinvest Immobilien AG, Luzern, 12.06.2017

Grundstücksfläche GSF (Grundstück Nr. 20 GB Dierikon)	m2	18'716
-------------------------------------------------------	----	--------

Anfangswert

Arbeitszone 2 (gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement)

Absoluter Landwert per 09. Juni 2017	CHF	11'290'000
Landpreis	CHF/m2	600

Endwert

Geschäfts- und Wohnzone 2 (nach geplanter Umzonung)

Absoluter Landwert per 01. Juni 2017	CHF	19'490'000
Landpreis	CHF/m2	1'040

Mehrwert

Endwert	CHF	19'490'000
Anfangswert	CHF	- 11'290'000
Mehrwert	CHF	8'200'000
Mehrwertabschöpfung	20%	CHF 1'640'000