

Nachtrag

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

Ausgangslage

Am 16.08.2018 haben die Parteien die «Entwicklungsvereinbarung Mehrwertabschöpfung Rontalzentrum» abgeschlossen. Die Grundlage für die Bemessung der Mehrwertabschöpfung bildete dabei die Landwert-Potenzialeinschätzung der Redinvest Immobilien AG, Luzern vom 16.06.2017. Auf Wunsch der Gemeinde hat zwischenzeitlich eine Zweit-Bewertung durch Wüest Partner AG stattgefunden. Aufgrund der neu gewonnenen Erkenntnisse haben sich die Parteien geeinigt, Ziffer 4.2 der «Entwicklungsvereinbarung Mehrwertabschöpfung Rontalzentrum» vom 16.08.2018 wie folgt zu ersetzen:

4.2 Herleitung Berechnungsweise (neu)

4.2.1 Berechnungsgrundlage

Der Bericht «Ermittlung Planungsmehrwert Rontalzentrum, Dierikon» der Wüest Partner AG vom 10.07.2019 als Anhang IV bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertragswerks.

4.2.2 Herleitung Anfangswert

Der Anfangswert entspricht dem Landwert vor der Planungsmassnahme und damit zum Zeitpunkt vor dem Bebauungsplan bzw. der Umzonung. Die Beurteilung des Anfangswerts erfolgt auf Basis der Residualwertberechnung. Der Anfangswert wird auf CHF 1'480.- pro m² festgelegt (Szenario Regelbauweise) gemäss Bericht Wüest Partner AG vom 10.07.2019.

4.2.3 Herleitung Endwert

Der Endwert entspricht dem Landwert nach der Planungsmassnahme, d.h nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Teilzonenplanänderung. Die Beurteilung des Endwertes erfolgt auf Basis der Residualwertberechnung. Der Endwert wird auf CHF 2'290.- pro m² festgelegt (Szenario mit reduzierten Erträgen) gemäss Bericht Wüest Partner AG vom 10.07.2019.

4.2.4 Festlegung Mehrwertabschöpfung

Der errechnete Mehrwert beträgt CHF 15'200'000.-, woraus sich eine Mehrwertabschöpfung in der Höhe von 20% respektive CHF 3'040'000.- (ohne MwSt) ergibt. Auf den Betrag der Mehrwertabschöpfung wird keine Mehrwertsteuer erhoben.

Alle weiteren Bestimmungen der «Entwicklungsvereinbarung Mehrwertabschöpfung Rontalzentrum» vom 16.08.2018 bleiben unverändert.

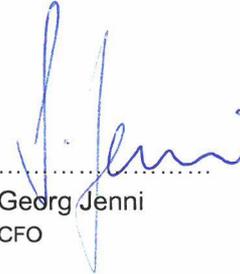
Ebikon, den 14.10.19

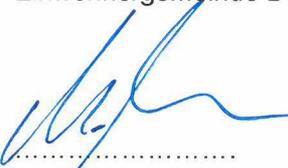
Dierikon, den 15. Okt. 2019

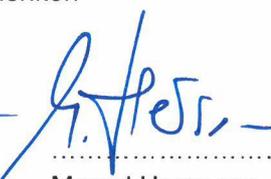
Schindler Aufzüge AG

Einwohnergemeinde Dierikon


.....
Patrick Hess
CEO


.....
Georg Jenni
CFO


.....
Max Hess
Gemeindepräsident


.....
Marcel Herrmann
Gemeindeschreiber

Anhang:

- Anhang IV:
Bericht Ermittlung Planungsmehrwert Rontalzentrum, Dierikon, Wüest Partner AG, 10.07.2019



Gemeinde
DIERIKON



Gemeinde Dierikon
Dierikon

Ermittlung Planungsmehrwert Rontalzentrum, Dierikon

Bericht

Zürich, 26. Juni 2019, rev. 10. Juli 2019



Projektnummer	117344
Auftraggeber	Gemeinde Dierikon 6036 Dierikon Schweiz
Kontaktperson	Max Hess, Gemeindepräsident max.hess@dierikon.ch
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Stefan Meier Stefan.meier@wuestpartner.com
Bearbeitung	Claudio Marongiu Claudio.marongiu@wuestpartner.com
Zeitraum	Mai - Juli 2019

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

Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die achtzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra und Alain Chaney.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Unterlagen und Besichtigung	4
1.3	Bewertungsmethode	4
1.4	Disclaimer	4
1.5	Quantilserklärung	5
2	Standort- und Marktanalyse	6
2.1	Regionalisierung und Erreichbarkeit	6
2.2	Bevölkerung und Beschäftigung	7
2.3	Immobilienmarkt für Wohnnutzungen	7
2.4	Immobilienmarkt für Geschäftsnutzungen	9
2.5	Zwischenfazit Standort- und Marktanalyse	11
3	Mikrolage und Areal	13
3.1	Mikrolage	13
3.2	Mikrolagerating und Arealqualitäten	14
3.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen	15
3.4	Richtprojekt	17
3.5	Impressionen vor Ort	19
3.6	Flächenpotenzial Szenario Regelbauweise	20
3.7	Flächenspiegel Bebauungsplan (gem. Richtprojekt)	22
4	Landwertermittlung	23
4.1	Ausgangslage und Vorgehen	23
4.2	Bewertungsmethode	23
4.3	Szenario Regelbauweise (vor Planungsmassnahme)	23
4.4	Szenario Bebauungsplan (Richtprojekt)	24
4.5	Zusammenfassung der Resultate für beide Szenarien	25
5	Diskussion der Resultate	26
5.1	Plausibilisierung Lageklassenmethode	26
5.2	Diskussion	28
6	Szenario mit reduzierten Erträgen	29
6.1	Beschrieb Szenario mit reduzierten Erträgen	29
6.2	Ceteris-paribus-Szenario mit reduzierten Erträgen ohne Kostenanpassung	29
6.3	Szenario mit reduzierten Erträgen und Kostenanpassung	29
7	Anhang	30
7.1	Berechnungsgrundlagen Szenario Regelbauweise	30
7.2	Berechnungsgrundlagen Szenario Rechtskraft Bebauungsplan	31
7.3	Berechnungsgrundlagen Szenario reduzierte Erträge und konstante Kosten	32
7.4	Berechnungsgrundlagen Szenario reduzierte Erträge und reduzierte Kosten	33
7.5	Lageklassenprofil	34

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 20 in der Gemeinde Dierikon befindet sich im Eigentum der Dierinvest AG und liegt in einer Arbeitszone mit gewerblicher und industrieller Nutzung. Das Grundstück mit einer Fläche von 18'716 m² soll neu einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Im Hinblick auf die erforderliche Teilzonenplanänderung und den Bebauungsplan vereinbarten die Parteien (Gemeinde und Grundeigentümerschaft) eine Mehrwertabgabe von 20% auf den Differenzbetrag des Grundstückswerts vor bzw. nach Planungsmassnahme.

In diesem Zusammenhang wird Wüest Partner beauftragt, auf Basis des vorliegenden Richtprojekts mit einem Anteil Wohneigentum die Landwerte vor und nach Planungsmassnahme zu ermitteln.

1.2 Unterlagen und Besichtigung

Für die Evaluation standen folgende bewertungsrelevante Unterlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan Rontalzentrum, vom 19.12.2018, Gemeinde Dierikon
- Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum, vom 08.11.2018, Architekturbüro Iwan Bühler
- Reglement Bebauungsplan Rontalzentrum, vom 19.12.2018, Gemeinde Dierikon
- Richtprojekt Umgebung, vom 8.11.2018, freiraumarchitektur gmbh
- Rontalzentrum Flächenspiegel Richtprojekt, Planstand Richtprojekt Gestaltungsplan 08.11.2018
- Bau- und Zonenreglement Gemeinde Dierikon, 10.2014
- Zonenplan vom 10.10.2014

Die Liegenschaft wurde von Claudio Marongiu, Wüest Partner, am 25.06.2019 besichtigt.

1.3 Bewertungsmethode

Die Landwertschätzungen erfolgen mittels der Residualwertmethode. Dabei wird in einem ersten Schritt der Marktwert per Fertigstellung (Ertragswert, d.h. Jahresmietertrag kapitalisiert mit einer marktgerechten Bruttorendite) berechnet. Daraufhin werden die Erstellungskosten BKP 1-5 in Abzug gebracht. Zusätzlich muss das individuell berechnete Entwicklungsrisiko berücksichtigt werden.

Die Einschätzung dieser Risikokomponente basiert auf dem Risikoring-Modell von Wüest Partner. Dieses Modell berücksichtigt die folgenden drei Teilrisiken: Planungs- und Genehmigungsrisiko, Herstellungs- und Kostenrisiko, Vermietungs- und Verkaufsrisiko. Je nach Projektphase reduzieren sich die unterschiedlichen Risikokomponenten. Das Endresultat der Residualwertrechnung nach Abzug des Entwicklungsrisikos ist der Landwert per Bewertungszeitpunkt.

1.4 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht

für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

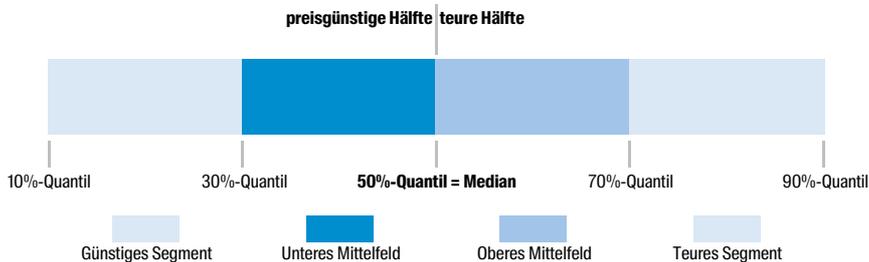
Folgende Annahmen liegen

- Kosten für den Rückbau von Schadstoffen im Baugrund und/oder im Gebäude selbst werden nicht eingerechnet. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen, bleiben unberücksichtigt.
- Bei Umsetzung der Planungsmassnahme müssten die Abbruchkosten des Bestandsbaus in Abzug gebracht werden. Diese werden in der Bebauungsplanvariante nicht berücksichtigt.
- Die Mietzinse und Kosten für die Geschäftsflächen gehen von einem Edelrohbau und einem mieterseitigen Ausbau der Flächen aus.
- Zusätzliche Einflussfaktoren, wie beispielsweise Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der neu zu erstellenden Bauten sind in den vorliegenden Bewertungen nicht berücksichtigt.
- Das Bewertungsszenario sieht die Realisation der Bebauung in einer Etappe vor. Bei einer Etappierung müsste von der späteren Etappe(n) der (tiefer) Barwert per heute der Erlöse bzw. der kapitalisierten Nettoerträgen der späteren Etappen zur Mehrwertermittlung beigezogen werden, es sei denn, die Erhebung der Mehrwertabgabe wäre in gleicher Weise wie das Bauvorhaben etappiert.

1.5 Quantilerklärung

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» und «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d.h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu.

Das 50%-Quantil markiert die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



2 Standort- und Marktanalyse

2.1 Regionalisierung und Erreichbarkeit

Die Gemeinde liegt im Rontal auf der Strecke Luzern-Zug zwischen Ebikon und Root LU nördlich des Dottenbergs und des östlich davon liegenden Rooter Bergs. Dierikon grenzt an Adligenswil, Buchrain, Ebikon, Root und Udligenswil.



Regionalisierung der Gemeinde Dierikon innerhalb der MS-Region Luzern

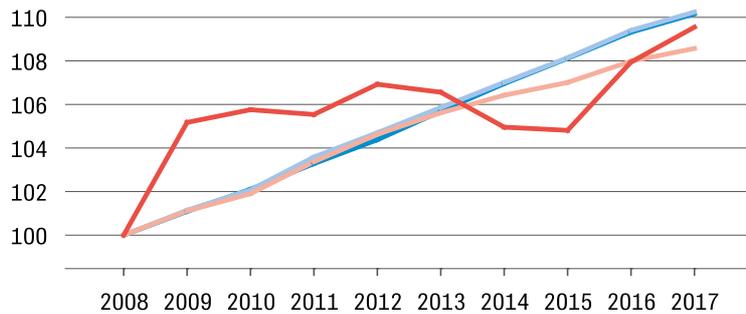
Quelle: GeoInfo Wüest Partner AG, Google Maps

Von Dierikon aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 670'000 Einwohner und 398'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'618'000 Einwohner und 1'153'000 Beschäftigte).

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb einer halben Stunde 49'000 Einwohner und 29'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 885'000 Einwohner und 788'000 Beschäftigte).

2.2 Bevölkerung und Beschäftigung

Die Gemeinde Dierikon (LU) liegt in der Agglomeration Luzern und zählt 1'503 Einwohner (Veränderung 2013 bis 2017: 2.8%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Dierikon im Jahr 2017 bei 12% (Schweiz: 12%).



Indexierte Bevölkerungsentwicklung von Dierikon im Vergleich

Index: 2018=100

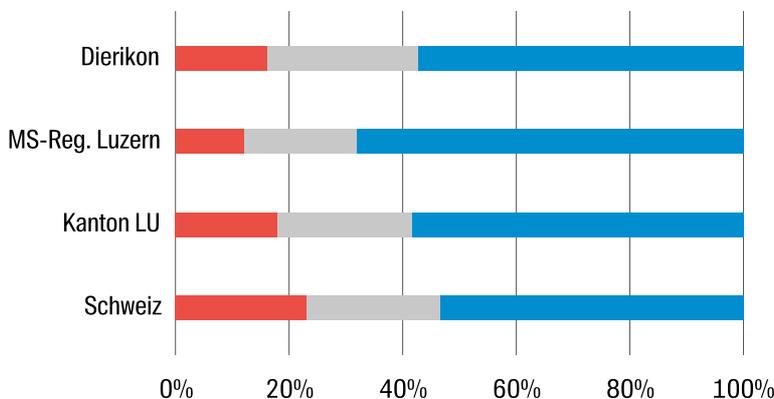
Quelle: ESPOP/STATPOP/BFS

- Dierikon
- MS-Reg. Luzern
- Kanton LU
- Schweiz

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeit-äquivalente) betrug im Jahr 2016 1'688, wovon 69.3% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 74.8%). Seit 2014 ist die Anzahl der in Dierikon Beschäftigten um 3.4% gestiegen, wobei im Industriesektor ein Rückgang der Arbeitsplätze verzeichnet werden muss. Die Region Luzern, in der Dierikon liegt, wies zwischen 2018 und 2019 einen positiven Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

2.3 Immobilienmarkt für Wohnnutzungen

In Dierikon gibt es total 659 Wohneinheiten. Der Wohnungsmarkt von Dierikon wird von einem Mietwohnungsanteil von rund 57% dominiert. Eigentumswohnungen weisen im Gegenzug einen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt von immerhin rund 26% auf, was vor allem im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ist. Im Vergleich zur MS-Region Luzern besitzt Dierikon auch einen überdurchschnittlichen Anteil an Einfamilienhäusern (16%). Dieser Anteil liegt allerdings deutlich unter dem gesamtschweizerischen Wert.



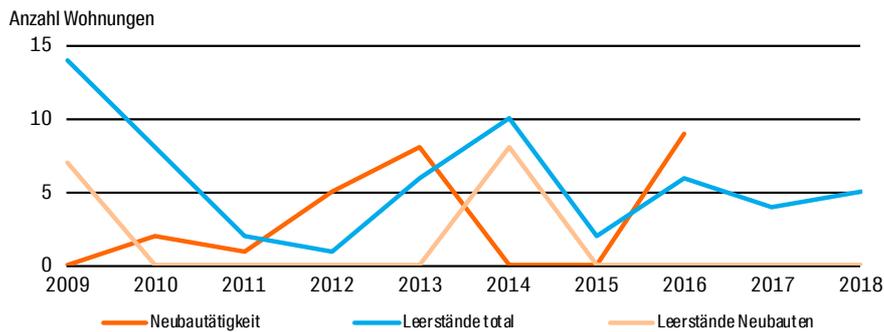
Wohnungsbestand Gemeinde Dierikon nach Wohntypen (Anteile)

Stand: 2019

Quelle: BFS Wohnungstistik, Wüest Partner Wohnungsmodell

	Dierikon	MS-Reg. Luzern	Kanton LU	Schweiz
■ Einfamilienhäuser	16.2%	12.2%	17.9%	23.1%
■ Eigentumswohnun.	26.4%	19.7%	23.7%	23.6%
■ Mietwohnungen	57.4%	68.1%	58.4%	53.4%

In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 4 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.7% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%). Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.0% unter dem Schweizer Referenzwert von 1.5%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 6.7% (Schweiz: 7.2%). Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 6.3% (Schweiz: 5.2%).



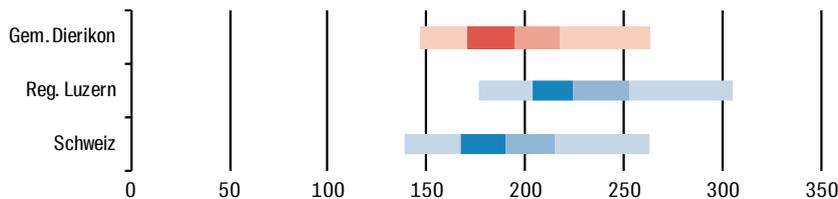
Entwicklung der Neubautätigkeit sowie der Leerstände in Dierikon

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

Die Entwicklung der Neubautätigkeit in Dierikon zeigt für die Jahre 2013 und 2016 zwei Höhepunkte, wobei v.a. 2014 ebenfalls ein Anstieg der Leerstände in der Gemeinde, sowohl in Alt- wie auch in Neubauten, beobachtet werden kann. Grundsätzlich wurde neuer Wohnraum in Dierikon in der Vergangenheit jedoch stets absorbiert.

Angebotspreise für Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 194 pro m² und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m² und Jahr.



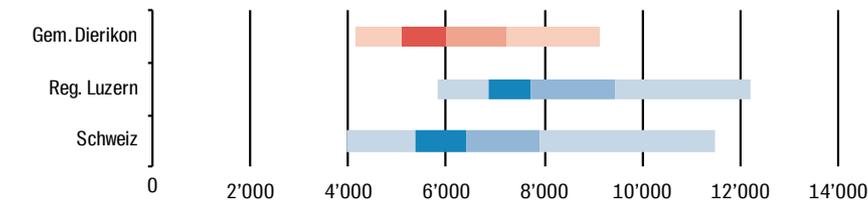
Angebotspreise für Mietwohnungen in Dierikon im Vergleich (in CHF/m²a)
Stand: Q1/2019

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Dierikon	147	171	194	217	263
Reg. Luzern	176	204	224	253	305
Schweiz	139	167	190	215	263

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 5'990 pro m2, rund 6% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'390 pro m2.



Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dierikon im Vergleich (in CHF/m2)
Stand: Q1/2019

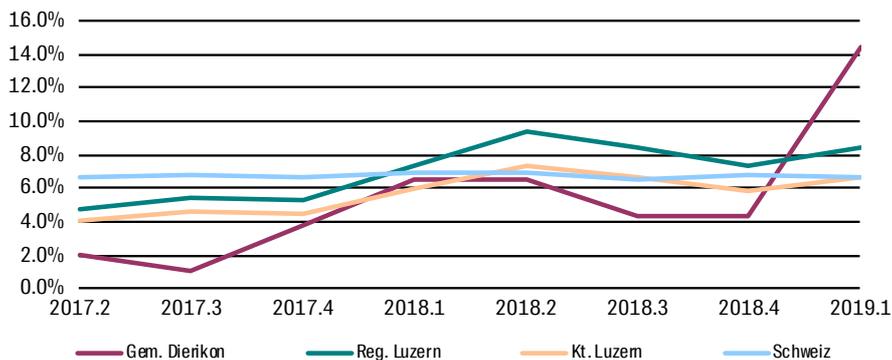
Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

CHF/m2	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Dierikon	4'130	5'100	5'990	7'210	9'130
Reg. Luzern	5'800	6'850	7'740	9'460	12'200
Schweiz	3'980	5'350	6'390	7'880	11'500

2.4 Immobilienmarkt für Geschäftsnutzungen

In der Agglomeration Luzern gibt es insgesamt ca. 1'348'000 m2 Bürofläche (davon 9'000 m2 in Dierikon) sowie ca. 4'600'000 m2 Gewerbe- und Industrieflächen. Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Luzern die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und solche im Gewerbebereich auf einem durchschnittlichen Niveau.

Die Angebotsziffer für Büroflächen ist in den Letzten Jahren deutlich angestiegen und liegt momentan auf rund 14%. Im Vergleich zur Region liegt die Angebotsquote für Büroflächen damit auf erhöhtem Niveau.



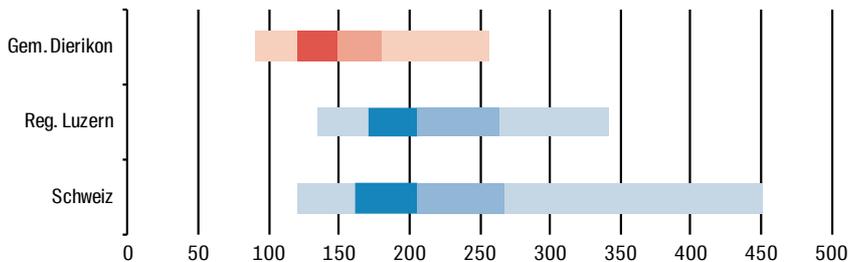
Angebotsziffer für Büroflächen in Dierikon im Vergleich

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

Eine gegenteilige Entwicklung ist im Gewerbeflächenmarkt zu beobachten, dort werden seit 2018 praktisch keine Flächen angeboten. Im 2017 lag die Angebotsquote noch bei knapp 4.0%. Im Vergleich zur Region liegt die Angebotsquote für Gewerbe- und Industrieflächen aktuell auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Angebotspreise für Büronutzungen

In Dierikon liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 148 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 205 pro m² und Jahr.



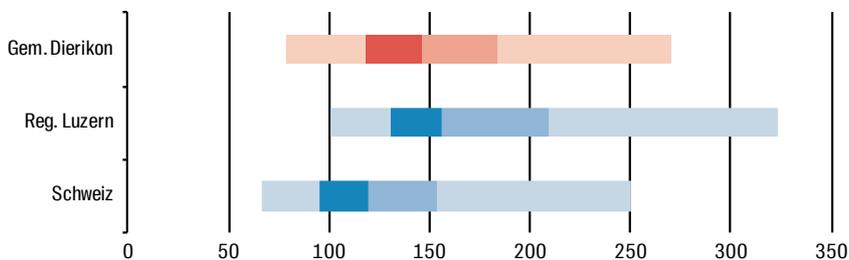
Angebotspreise für Büronutzungen in Dierikon im Vergleich (in CHF/m²a)
Stand: Q1/2019

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Dierikon	90	120	148	181	256
Reg. Luzern	135	171	206	264	341
Schweiz	120	162	205	268	450

Angebotspreise für Industrie- und Gewerbenutzungen

In Dierikon liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für industrie- und Gewerbeflächen bei CHF 146 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 156 pro m² und Jahr.



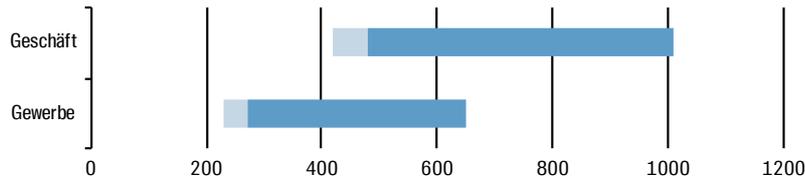
Angebotspreise für industrie- und Gewerbenutzungen in Dierikon im Vergleich (in CHF/m²a)
Stand: Q1/2019

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Dierikon	79	119	146	184	270
Reg. Luzern	101	131	156	209	323
Schweiz	66	95	120	154	250

Modellpreise für Bauland

Das Baupreismodell von Wüest Partner berechnet durchschnittliche Baulandpreise auf Gemeindeebene. Diese können von unterschiedlichen Annahmen bezüglich Ausnützung und Mikrolage ausgehen und sich dadurch vom Einzelfall deutlich unterscheiden.



Modellierte Baulandpreise für Geschäftsnutzungen in Dierikon (in CHF/m² GSF)
Stand: 2019

Quelle: Wüest Partner

Ein entscheidender Faktor für die Positionierung auf dem Baulandpreisspektrum ist die baurechtlich erlaubte Nutzung und die Ausnützungsziffer im betroffenen Grundstück. Dem obigen Spektrum sind dabei folgende Werte hinterlegt:

Nutzung	AZ	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gehobene Lage
Geschäft (80% Büro, 20% Verkauf)	0.6	420	480	1'010
Gewerbe (Industrie, Handwerk)	0.8	230	270	650

2.5 Zwischenfazit Standort- und Marktanalyse

Die Gemeinde Dierikon liegt an verkehrstechnisch attraktiver Lage entlang der Verbindungsachse zwischen Luzern und Zug unweit der Stadt Luzern. Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre war durchwachsen. Einer Phase mit sehr starkem Bevölkerungsanstieg zwischen 2009 und 2012 folgte ein zwischenzeitlicher Bevölkerungsrückgang. Seit 2015 steigt die Bevölkerungszahl wieder mit sehr grosser Wachstumsrate wieder an. Seit 2008 ist die Bevölkerungszahl um knapp 10% angestiegen, was sowohl im nationalen als auch im regionalen Vergleich als durchschnittliche Entwicklung einzuordnen ist.

Der Wohnungsmarkt von Dierikon wird von Mietwohnungen mit einem Anteil von rund 57% dominiert, wobei die Angebotspreise für Mietwohnungen auf regional leicht unterdurchschnittlichem Niveau, im schweizweiten Vergleich jedoch auf überdurchschnittlichem Niveau liegen.

Der Anteil Eigentumswohnungen liegt bei rund 26%, wobei die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sowohl im regionalen als auch im nationalen Vergleich auf unterdurchschnittlichem Niveau liegt. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen ist in Dierikon leicht überdurchschnittlich.

Die Angebotsziffern für Büroflächen liegen auf sehr hohem Niveau, diejenigen für Gewerbe-/Industrieflächen hingegen liegen auf sehr tiefem Niveau. Die Angebotspreise für Büroflächen liegen denn auch deutlich unter den regionalen und nationalen Durchschnittswerten. Währendem die Angebotspreise für Gewerbe- und Industrienutzungen im Vergleich zur MS-Region leicht unterdurchschnittlich sind, im schweizweiten Vergleich jedoch eher überdurchschnittlich sind.

Im **Standort- und Marktrating** von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für jede Gemeinde berechnet, gilt Dierikon als Ort mit **überdurchschnittlicher Standortqualität** (3.8 Punkte auf einer Skala von 1

[Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]) **für Mietwohnungen, guter Standortqualität für Eigentumswohnungen** (4.0 Punkte), **guter Standortqualität für Büronutzungen** (4.0 Punkte) und **überdurchschnittlicher Standortqualität für Gewerbenutzungen**.

Nutzung	Wert	Anlagerisiko				
		5	4	3	2	1
Mietwohnungen	2.2	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Eigentumswohnungen	2.0	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Büroflächen	2.0	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering
Gewerbeflächen	1.9	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering

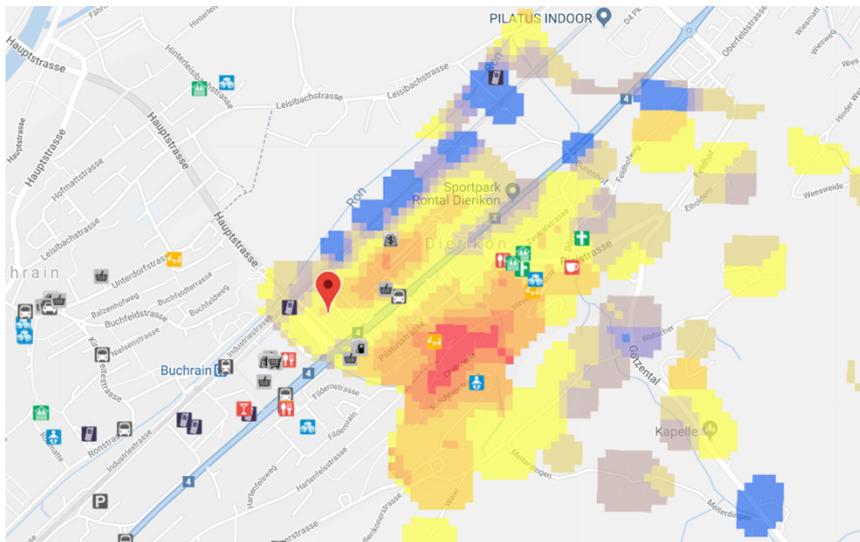
Standort- und Markttrating für unterschiedliche Nutzungstypen in Dierikon
Stand: Q1/2019

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner AG

3 Mikrolage und Areal

3.1 Mikrolage

Das Areal des geplanten Rontalzentrums befindet sich an der Talsohle des Rontals und grenzt unmittelbar an die nordwestlich des Standortes verlaufende Bahnlinie Luzern-Rotkreuz-Zug, an dem südwestlich verlaufenden Autobahnzubringer der A14 Luzern-Zug-Zürich und an die südöstlich verlaufende Hauptstrasse Kantonsstrasse am Rande eines Gewerbeclusters an sehr gut erschlossener Lage.



Mikrolage des geplanten Rontalzentrums mit Points-of-Interest

Quelle: GeoInfo Wüest Partner

Legende

- 5.0: Exzellent
- 4.5: Sehr gut
- 4.0: Gut
- 3.5: Leicht überdurchschnittlich
- 3.0: Durchschnittlich
- 2.5: Leicht unterdurchschnittlich
- 2.0: Mässig
- 1.5: Schlecht
- 1.0: Sehr schlecht

Der S-Bahn-Haltestelle «Buchrain» liegt gut 500 Meter von der Liegenschaft entfernt in der Gemeinde Ebikon. Jenseits des Autobahnzubringers befindet sich das Einkaufszentrum «Mall of Switzerland» und der Wohnkomplex «Ebisquare». Der alte Dorfkern von Dierikon und die meisten Wohnsiedlungen der Gemeinde liegen jenseits der angrenzenden Hauptstrasse. Jenseits der Bahnlinie liegen nördlich des Standortes landwirtschaftliche Gebiete und Wald, etwas westlich davon die Siedlungsgebiete der Gemeinde Buchrain. Naherholungsgebiete befinden sich jenseits des südlich liegenden Siedlungsgebietes Dierikons an den Hängen des Dottebergs und des Haasensbergs.

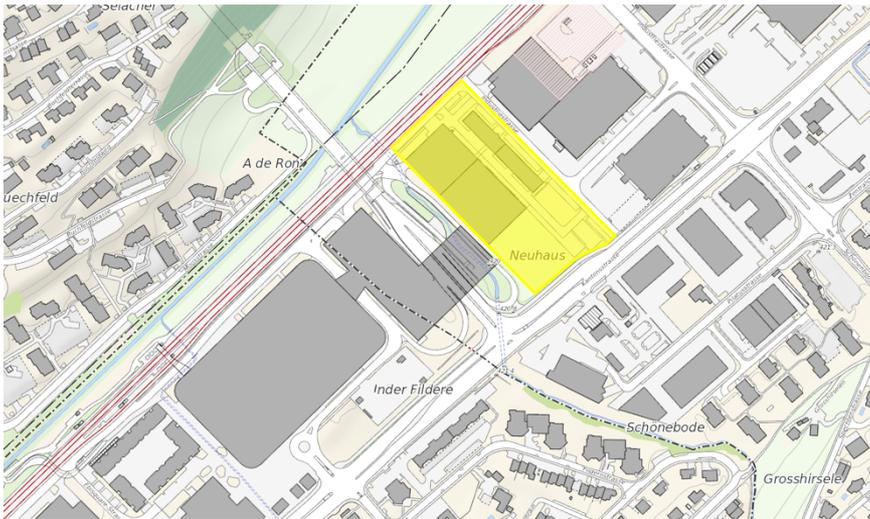
Qualitätsprofil	sehrschlecht		durchschnittlich		sehr gut	
Mikrolage Rontalzentrum	--	-	±	+	++	Ausprägung
	5	4	3	2	1	
Mikrolage und Areal						2.5
Imagewert innerhalb der Gemeinde						3.0
Bauliche Attraktivität der Umgebung						3.0
Landschaftliche Umgebungsattraktivität						3.0
Erschliessung ÖV						1.0
Erschliessung/Wegfindung Fussgänger						2.0
Erschliessung/Wegfindung Auto						1.0
Nähe zu Kindergarten/ Schule						2.5
Nähe zu Einkaufs-/Verpflegungsmöglichkeiten						1.0
Lärm-Immissionen						4.5
Besonnung/Lichtverhältnisse						2.5
Aussicht/Weitsicht						2.5

Qualitätsprofil der Mikrolage des geplanten Rontalzentrums

Quelle: GeoInfo Wüest Partner

3.2 Mikrolagerating und Arealqualitäten

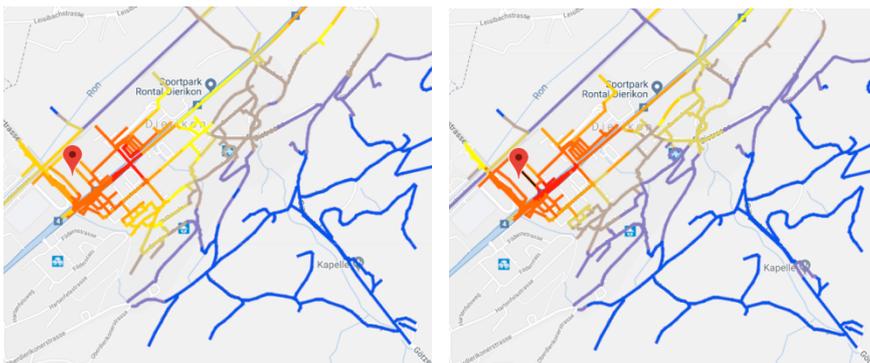
Das Areal des projektierten Rontalzentrums befindet sich im westlichen Gemeindegebiet eingebettet zwischen den Verkehrsachsen und der Eisenbahnlinie. Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse soll gemäss Richtprojekt künftig auch direkt über den Rontalzubringer erfolgen.



Ortsplanausschnitt Areal Rontalzentrum

Quelle: geoptal.lu.ch

Die Qualitäten des Areals bestehen einerseits in der hervorragenden Anschlussmöglichkeiten ans Nationalstrassennetz für den motorisierten Individualverkehr, sowie in der Nähe zum öffentlichen Verkehr im Bereich der Haltestellen «Dierikon Migros» andererseits in der exzellenten Nahversorgung im näheren Umkreis um den Standort. Die Lage zwischen Bahnlinie, Hauptstrasse und bringt jedoch auch gewisse Nachteile, wie etwa die erhöhten Lärmimmissionen.



GIS-basiertes Mikrolagerating für Büronutzungen (links)

Areal Rontalzentrum

Quelle: GeoInfo Wüest Partner AG

Legende

5.0: Exzellent
4.5: Sehr gut
4.0: Gut
3.5: Leicht überdurchschnittlich
3.0: Durchschnittlich
2.5: Leicht unterdurchschnittlich
2.0: Mässig
1.5: Schlecht
1.0: Sehr schlecht

Insgesamt wird die **Mikrolagequalität** auf dem Areal des geplanten **Rontalzentrums** für die verschiedenen Nutzungen wie folgt eingeschätzt:

- **Büronutzung:** **Sehr gut**
- **Industrie- und Gewerbenutzung:** **Sehr gut**
- **Wohnnutzung (Mietwohnungen):** **Durchschnittlich**
- **Wohnnutzung (Eigentumswohnungen):** **Durchschnittlich**

3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft mit Grundstück Nr. 20 im Halt von von 18716 m2 befindet sich gemäss der derzeit gültigen Fassung des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Dierikon in der Arbeitszone 2 (Ar2) und soll künftig in die Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2) eingezont werden.



Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde Dierikon (Stand vor Umzonung und Planungsmassnahme)

Areal Rontalzentrum

Quelle: Gemeinde Dierikon

Legende

Empfindlichkeitsstufen		Bauzonen
II	III	
		Dorfkernzone (D)
		Schutzzone Schössli Götzentäl (Sch)
		3-geschossige Wohnzone A (W3a)
		3-geschossige Wohnzone B (W3b)
		2-geschossige Wohnzone A (W2A)
		2-geschossige Wohnzone B (W2B)
		Geschäfts- und Wohnzone (GsW)
		Arbeitszone 1 (Ar1)
		Arbeitszone 2 (Ar2)

Aktuelle Zonenzuordnung

Die baurechtlichen Masszahlen gemäss der heutigen Zonenzuordnung in die **Arbeitszone 2** werden in der BZR **nicht explizit vorgegeben**. Laut BZR werden diese in der Arbeitszone 2 «unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen **von Fall zu Fall festgesetzt**».

In Bezug auf den Parkplatzbedarf wird festgehalten, dass u.a. für Geschäftsbauten und gewerbliche Bauten der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Abstellplätze bestimmt. Diese können vom Gemeinderat herabgesetzt oder ganz untersagt werden. Die Richtlinien der Vereinigung Schweiz Strassenfachleute (VSS) seien wegleitend.

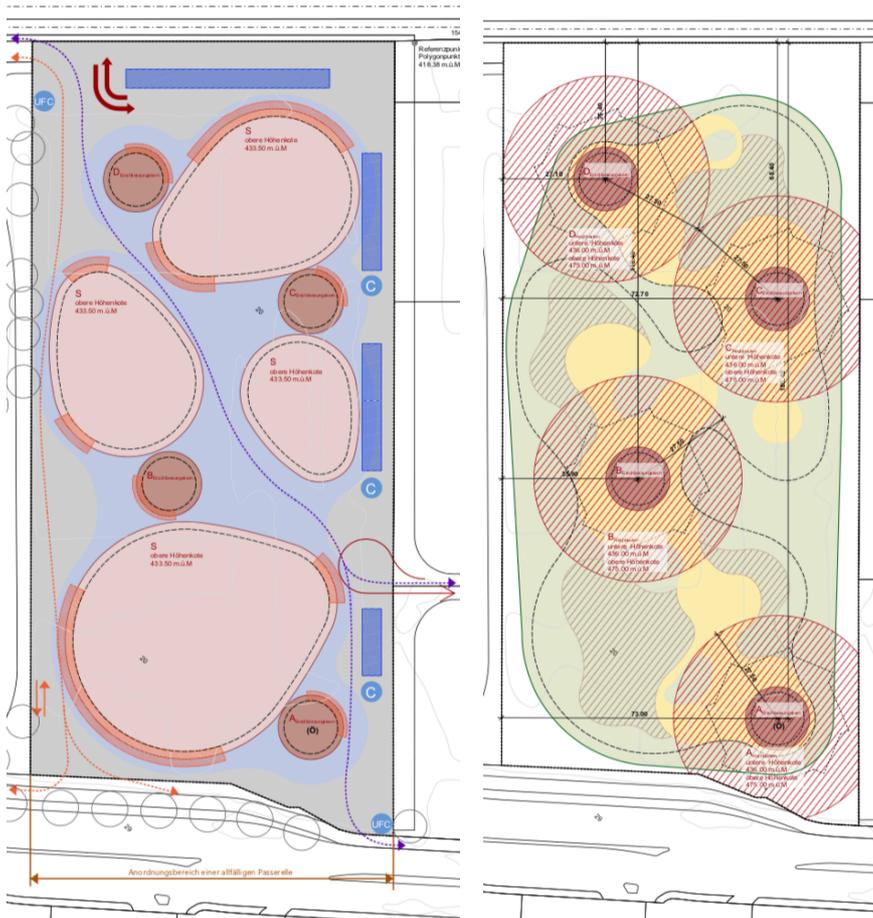
Bebauungsplan

Für das Grundstück wurde der Bebauungsplan «Rontalzentrum» verfasst. Das Reglement des Bebauungsplans «Rontalzentrum» der Gemeinde Dierikon regelt das Mass der baulichen Nutzung nicht umfassend. Folgende Einschränkungen sind für die Bewertung relevant:

- Verkaufsnutzungen von insgesamt mehr als 200 m2 pro Betrieb sind nicht zulässig (mit Ausnahmen)

Die Nutzungszuordnung nach Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

- Baubereich S: Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen (Verkaufsnutzungen von mehr als 200 m² pro Betrieb sind nicht zulässig).
- Baubereiche A – D: Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Rontalzentrum der Gemeinde Dierikon

Quelle: Gemeinde Dierikon

Ferner schreibt der Bebauungsplan die Realisierung von 1'065 Veloabstellplätzen vor, wovon 885 in der Einstellhalle. 44 der max. 395 erlaubten Abstellplätze für Autos werden als oberirdische Besucherparkplätze bzw. für das Car-Sharing angedacht.

Die öffentlichen Parkplätze sind gemäss Bebauungsplan zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt auf Kosten der Eigentümerin. Für die Entwicklung wird die Verfassung eines Mobilitätskonzepts erfordert.

Die Bewertung stützt sich des Weiteren auf die Kennzahlen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Richtprojekts.

3.4 Richtprojekt

Das Richtprojekt des Architekturbüros Iwan Bühler, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht 4 Wohnhochhäuser über ebenso viele Sockelbauten vor. Es sieht eine klar ablesbare, vertikale Schichtung der Nutzungseinheiten vor.



Modellfoto des Richtprojektes von Iwan Bühler Architekten

Quelle: Raumplanungsbericht «Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplanung Rontalzentrum», Dierikon

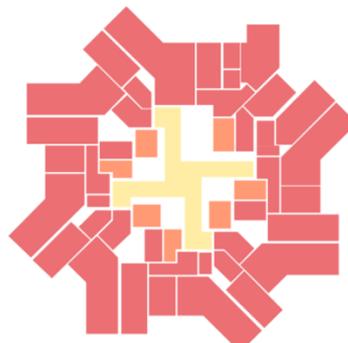
Auf dem Terrainniveau befinden sich die geschäftlich genutzten Sockelbauten. Eine begrünte und begehbare Landschaftsebene, die über den Sockelbauten liegt, verbindet die einzelnen Hochhäuser und dient als gemeinsame Freifläche der Wohnhochhäuser. Als überlagerte Oberfläche setzt sie sich von der urban geprägten, lärmigen Stadtebene ab.



Längsschnitt Richtprojekt, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Quelle: Raumplanungsbericht «Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplanung Rontalzentrum»,

Die Wohnungen sind sternförmig um die Haupteerschliessung als Siebenspänner organisiert. Dadurch wird das bei Hochhäusern üblicherweise höhere Verhältnis zwischen Erschliessungsflächen und Gesamtflächen bei Betrachtung eines einzelnen Regelgeschosses deutlich verbessert. Durch die vertikale Staffelung der Nutzungen müssen aber zuerst vier Geschosse überwunden werden, um zu den Wohnungen zu gelangen, was das Verhältnis zwischen Erschliessungsflächen und vermietbare Flächen wieder verschlechtert.



Grundriss Regelgeschoss Wohnnutzungen

Quelle: «Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum», Architekturbüro Iwan Bühler

HNF	561.30 m ²
NNF	42.80 m ²
VF	54.50 m ²

Wohnungsgrößen

Die Wohnungen sind grösstenteils von durchschnittlicher Grösse für Mietwohnungen und leicht unterdurchschnittlicher Grösse für Wohneigentum.

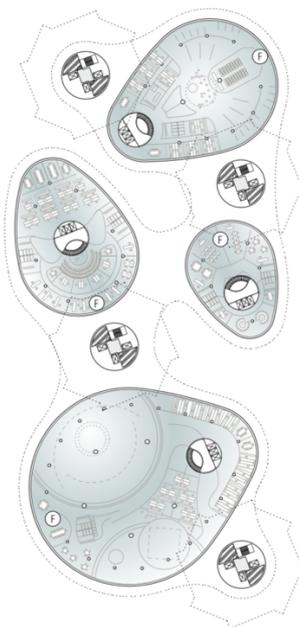
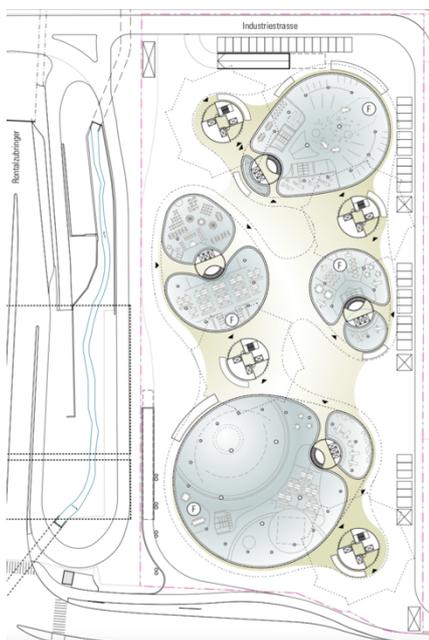
Grundrisse

Durch ihre sternförmige Organisation sind die Wohnungen von der Ausrichtung her z.T. optimierbar. Auch die Grundrissdisposition und die interne Raumeinteilung weist Optimierungspotenzial auf. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen eines detaillierteren Planungsprozesses dieses Potenzial ausgeschöpft wird. Für die Bewertung des Bebauungsplanszenarios wird für Wohnnutzungen eine durchschnittliche Grundrissqualität angenommen.

Geschäftsflächen

Bei den Geschäftsflächen handelt es sich um Mietflächen unterschiedlicher Grössen und mit organischer Grundrissform. Sie befinden sich im Sockelbau und werden von der Industriestrasse erschlossen. Der Nutzungsmix besteht aus:

- Gewerbeflächen (EG)
- Büroflächen (OGs 1 - 3)



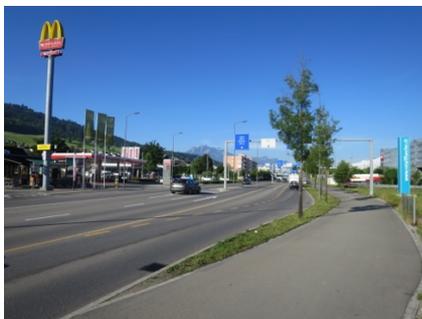
Grundrisse Geschäftsflächen
Stand Richtprojekt Bebauungsplan

Links: Stadtebene (EG)

Rechts: Obergeschosse Sockelbau

Quelle: «Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum», Architekturbüro Iwan Bühler

3.5 Impressionen vor Ort



Rechts: Blick aus Osten auf den künftigen Bebauungsperimeter.

Links: Blick auf die gegenüberliegende Seite der Kantonsstrasse)

Quelle: Wüest Partner



Blick aus Osten auf den künftigen Bebauungsperimeter. Im Vordergrund, die heute bestehende Fabrikationshalle. Hintergrund das Parkhaus der Mall of Switzerland

Quelle: Wüest Partner



Rechts: Blick aus Nordwesten

Links: Blick nach Norden auf die Bahnlinie und die Landwirtschaftsflächen.

Quelle: Wüest Partner



Rechts: Blick entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsperimeters. Im Hintergrund der Rontalzubringer der Autobahn A14.

Links: Blick nach Norden auf die benachbarte Gewerbelie-

3.6 Flächenpotenzial Szenario Regelbauweise

Aufgrund der offenen Bestimmungen der BZR für die Arbeitszone 2 ergibt sich die höchstmögliche Ausnützung des Grundstückes nicht zwingend aus baurechtlichen Masszahlen. Eine grobe Gis-basierte Erhebung ergab die benachbarten Gebäude der Arbeitszone 2 folgende Nutzungsziffern:

Kat. Nr.	GSF	ÜZ	GGF	GF oi	HNF oi	GFZ	HNF-Faktor
20 (Schindler)	18'716	0.38	7'130	18'400	14'720	0.98	0.79
158+356+213 (Komax)	21'984	0.58	12'690	37'240	29'792	1.69	1.36
146 (Möbel Märki)	10'757	0.35	3'780	11'340	9'072	1.05	0.84
21+22+...+165 (Migros, exkl. 240)	101'197	0.37	37'550	69'530	55'624	0.69	0.55
Gewichteter Schnitt		0.40				0.89	0.72
Gewichteter Schnitt (ohne Migros)		0.46				1.30	1.04
Maximalwerte		0.58				1.69	1.36
Minimalwerte		0.35				0.69	0.55

Erhebung der baulichen Dicht des benachbarten Bestandes in der Arbeitszone 2 von Dierikon

Quelle: Geoptal.lu.ch, Grobausmass GF durch Wüest Partner

Approximative Werte aufgrund eines Grobausmasses. In der Darstellung werden nur oberirdische Flächen betrachtet

Die Statistik betrachtet allerdings Werte aus mehrere Jahrzehnte alte Überbauungen. Aufgrund des steigenden Margendruckes in der Industrie und der Diskussion rund um Verdichtung und Ressourcenknappheit, sind diese Zahlen für heutige Überbauungen nur bedingt repräsentativ.

Die Redinvest Vorbewertung vom 12. Juni 2017 wies folgende Masszahlen aus (nur oberirdische Betrachtung zum besseren Vergleich):

	GSF	ÜZ	GGF	GF oi	HNF oi	GFZ	HNF-Faktor
Bewertung Redinvest*	18'716	0.76	14'227	99'589	84'143	5.32	4.50

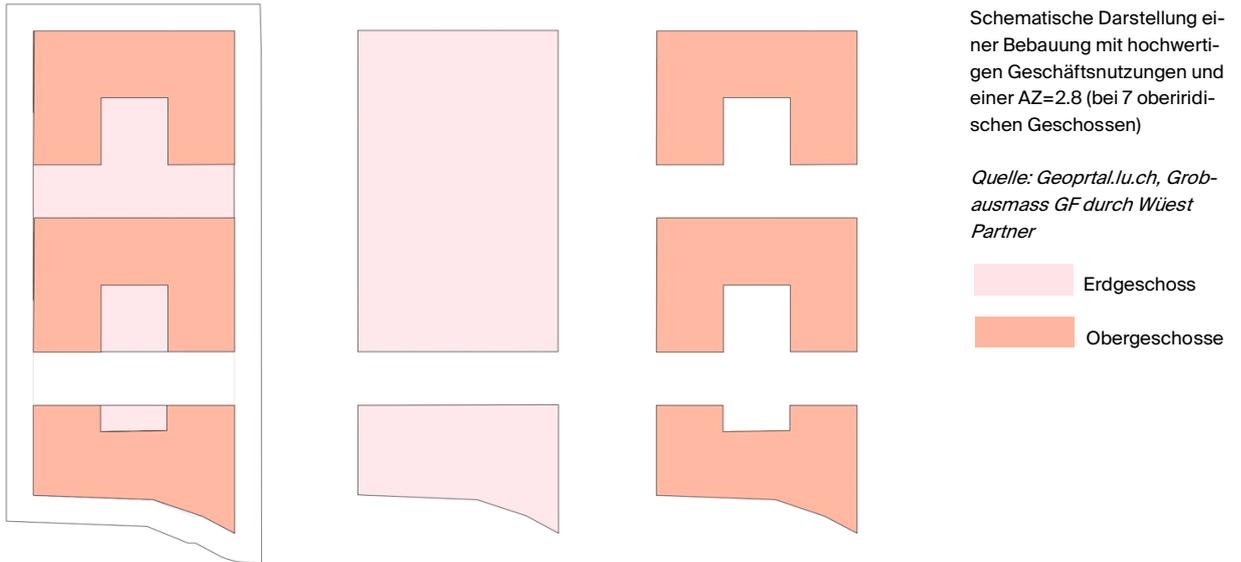
In der Darstellung werden nur oberirdische Flächen betrachtet

Flächenpotenzial gem. Bewertung Redinvest vom 12. Juni 2017 (nur oberirdische Flächen wiedergegeben)

Quelle: Entwicklungsvereinbarung Mehrwertabschöpfung Rontalzentrum, 13.07.2018

Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte liegt deutlich über diejenige des Gebäudebestandes in der Arbeitszone 2 von Dierikon. Diese bauliche Dichte liesse sich u.E. nur mit niederschweligen Nutzungen realisieren, obwohl sich ertragsstarke Nutzungen an dieser Lage bestens eignen würden.

Eine grobe Bebaubarkeitsuntersuchung durch Wüest Partner hat ergeben, dass eine Geschossflächenzahl von ca. 3.2 mit resultierenden Ausnützungsziffern von ca. 2.8 für ertragsstärkere Nutzungen (Büro/Gewerbe, keine Logistik) eher realistisch sind. Analog der Vorbewertung wird angenommen, dass im Rahmen der Regelbauweise die Bebauung mit Hochhäusern nicht bewilligungsfähig ist. Es werden analog der Vorbewertung daher ebenfalls sechsgeschossige Gebäude angenommen.



Nutzungsmix

Die Lage eignet sich aufgrund der hervorragenden Lagequalitäten auch für höherwertige Büro- und Gewerbenutzungen bestens. Für die Bewertung des Regelbauweise-Szenarios wird daher von folgenden Nutzungen ausgegangen:

- Gewerbenutzungen/Dienstleistungen (EG)
- Büro (OGs)
- Lager (UG, für die Gewerbe- und Büroflächen in den oberirdischen geschossen)

Als Zielgruppe kommt ein vielseitiger Mix aus gewerbenaher Nutzung und Kleinproduktion, Entwicklung und Handel in Frage. Auf diese Annahmen basierend, stellt sich das Flächenpotenzial für eine Bebauung des Areals nach Regelbauweise wie folgt dar:

Geschoss	Nutzung	BGF	Korrektur Belichtung	GF korrigiert*	(H)NF/GF	Netto-Nutzfläche
UG	Lager	1'200	1.00	1'200	0.80	960
EG	Gewerbe	11'700	1.00	11'700	0.80	9'360
1.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
2.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
3.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
4.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
5.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
6.OG	Büro	8'700	0.75	6'530	0.80	5'220
Total				52'080		41'640

*Ohne Einstellhalle (+ ca. 12'000 m2)

Flächenpotenzial Ersatzneubau nach Regelbauweise (Flächenangaben in m2)

Quelle: Geoprtal.lu.ch, Grobausmass GF durch Wüest Partner

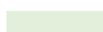
Parkplatzbedarf

Die kommunale BZR überlässt auch hier die abschliessende Bemessung der Parkplatzzahl dem Ermessen des Gemeinderates. Basierend auf das Flächenpotenzial und gestützt auf die SN 640281 «Angebot von Parkfeldern für Personewagen» unter Annahme des Standorttyps C (ÖV-Güteklasse), mit 50% des Richtwerts (unterer Gabelwert), wird für die Bewertung von folgendem Parkplatzbedarf von insgesamt **627 Abstellplätzen** (davon rund 480 unterirdisch) ausgegangen.

3.7 Flächenspiegel Bebauungsplan (gem. Richtprojekt)

Das Flächenpotenzial für das Szenario Bebauungsplan stützt sich auf den Flächenspiegel des Richtprojektes, Stand 08.11.2018. Ein detaillierter Flächenspiegel ist den Berechnungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen. Der Nutzungsspiegel des Richtprojektes stellt sich wie folgt dar:

Geschoss	Nutzung	Haus A (VNF)	Haus B (VNF)	Haus C (VNF)	Haus D (VNF)	Total
UG	Einstellplätze	157	55	92	91	395
EG	Gewerbe	5'539	-	-	-	5'539
1.OG	Büro	5'539	-	-	-	5'539
2.OG	Büro	5'539	-	-	-	5'539
3.OG	Dachgarten	-	-	-	-	-
4.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
5.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
6.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
7.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
8.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
9.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
10.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
11.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
12.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
13.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
14.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
15.OG	Wohnen	559	559	559	559	2'236
Total		23'325	6'708	6'708	6'708	43'449

	Miete
	Eigentum

Der Wohnungsmix der Mietwohnungen ist der folgende:

– 2.5-Zimmer-Wohnungen:	72
– 3.5-Zimmer-Wohnungen:	48
– 4.5-Zimmer-Wohnungen:	48

Der Wohnungsmix der Eigentumswohnungen ist der folgende:

– 2.5-Zimmer-Wohnungen:	72
– 3.5-Zimmer-Wohnungen:	48
– 4.5-Zimmer-Wohnungen:	48

Insbesondere die Menge der Eigentumswohnungen ist sehr hoch. Die Absorption einer solchen Menge Eigentumswohnungen ist fraglich.

4 Landwertermittlung

4.1 Ausgangslage und Vorgehen

Die Landwertermittlungen erfolgen jeweils zum heutigen Zeitpunkt mit unterschiedlichen Bewertungsannahmen. Damit können Markteinflüsse auf die Landwertermittlungen im Zeitablauf ausgeschlossen werden.

In einem ersten Schritt gilt es, den Landwert des Areals entsprechend den baurechtlichen Rahmenbedingungen vor der Umzonung aus der Arbeitszone 2 (Ar2) in die Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2) und der Rechtskraft des Bebauungsplanes Rontalzentrum zu ermitteln. In einem zweiten Schritt erfolgt die Landwertermittlung unter Annahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäss den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Für beide Szenarien wird eine Realisierung ohne Etappierung angenommen. Bei einer Realisierung in Etappen müsste der Wert der späteren Etappe über die Zeit diskontiert werden.

4.2 Bewertungsmethode

Für die Bewertung beider Szenarien kommt die Residualwertmethode zur Anwendung. 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.

4.3 Szenario Regelbauweise (vor Planungsmassnahme)

Die Bewertungsannahmen für die Bewertung eines Szenarios einer Bebauung nach Regelbauweise stellen sich wie folgt dar (Berechnungsdetails wie Kostenpositionen usw. im Anhang):

Termine	Bemerkungen	Wert/Datum
Zeithorizont Neubau		01.01.2022 bis 31.12.2023
Neuvermietung (Multi-Tenant)		ab 01.01.2024
Kosten		
Erstellungskosten Erweiterungsneubau BKP 0-9	ca. 3'200 CHF/m2 NF	CHF 133.5 Mio.
Rückbaukosten		Nicht eingerechnet
Schadstoffsanierung / -rückbau		Nicht eingerechnet
Struktureller Leerstand Geschäftsnutzungen		5 % der Jahresmieterträge (JME)
Struktureller Leerstand Einstellplätze		10 % der JME
Leerstandskosten Erstvermietung		30% der JME, linear abgebaut in 2 J.
Risiko/Gewinn		ca. 6.4% BKP 0-9
Erträge		
Resterträge bis 31.12.2021, netto pro J		Nicht eingerechnet
Büro in CHF/m2 pro Jahr (Multi-Tenant)		CHF 200
Gewerbe in CHF/m2 pro Jahr (Multi-Tenant)		CHF 170
Lager in CHF/m2 pro Jahr (Multi-Tenant)		CHF 90
Parkplätze Einstellhalle pro Stk. und Mt.		CHF 130
Kapitalisierungssätze		
Netto		4.00%
Brutto		5.08%

Annahmen für die Bewertung des Ersatzneubaus nach Regelbauweise

Quelle: Wüest Partner

Für die Bewertung wird der Flächenspiegel zur Regelbauweise, Abschnitt 3.6, beigezogen. Folgende Aspekte müssen berücksichtigt werden:

- Die Mietzinse und Kosten für die Geschäftsflächen gehen von einem Edelrohbau und einem mieterseitigen Ausbau der Flächen aus.

Marktwert Grundstück Nr. 20 nach Regelbauweise

Für das Grundstück resultiert insgesamt ein **Marktwert für eine Bebauung in Regelbauweise** in Höhe von rund

CHF 27.7 Mio.

Dies entspricht einen Landwert von rund CHF 1'480 pro m2 Grundstücksfläche.

4.4 Szenario Bebauungsplan (Richtprojekt)

Die Bewertungsannahmen für die Bewertung eines Szenarios einer Bebauung nach Bebauungsplan (Richtprojekt) stellen sich wie folgt dar (Berechnungsdetails wie Kostenpositionen usw. liegen im Anhang bei):

Annahmen für die Bewertung des Ersatzneubaus gemäss Bebauungsplan

Quelle: Wüest Partner

Termine	Bemerkungen	Wert/Datum
Zeithorizont Neubau		01.07.2022 bis 30.06.2024
Neuvermietung (Geschäftsflächen als Multi-Tenant)		ab 01.07.2024
Kosten		
Erstellungskosten Ersatzneubau BKP 0-9	ca. 4'970 CHF/m2 HNF	ca. CHF 216.0 Mio.
Rückbaukosten		Nicht eingerechnet
Schadstoffsanierung / -rückbau		Nicht eingerechnet
Struktureller Leerstand Geschäftsnutzungen		5 % der Jahresmieterträge (JME)
Struktureller Leerstand Einstellplätze		10 % der JME
Strukt. Leerstand Wohnungen (Miete/STWE)		1.5 % der JME
Leerstandskosten Erstvermietung Mietobjekte		25% der JME, linear abgebaut in 2 J
Leerstand Erstvermietung STWE		35% der Whg., linear abgebaut in 3 J
Risiko/Gewinn		ca. 9.8% BKP 0-9
Erträge		
Resterträge bis 30.06.2022, netto pro J		Nicht eingerechnet
Wohnen in CHF/m2 pro Jahr (Miete)		CHF 208 - 324
Wohnen in CHF/m2 pro Jahr (STWE)		CHF 8'049 - CHF 10'563
Büro in CHF/m2 pro Jahr (Multi-Tenant)		CHF 195
Gewerbe in CHF/m2 pro Jahr		CHF 165
Lager in CHF/m2 pro Jahr		-
Parkplätze Einstellhalle pro Stk. und Mt.		CHF 130
Kapitalisierungssätze		
Netto		3.60%
Brutto		4.55%

Der Bau von Hochhäusern ist konstruktiv wie auch installationstechnisch i.d.R. aufwändiger als derjenige von Gebäuden üblicher Geschosshöhe, was ihren Bau teurer macht (auch in Bezug auf den Kosten in CHF /m2).

Für die Bewertung wird der Flächenspiegel des Richtprojektes beigezogen. Folgende Aspekte müssen berücksichtigt werden:

- Bei Umsetzung der Planungsmassnahme müssten die Abbruchkosten des Bestandsbaus in Abzug gebracht werden.
- Die Mietzinse und Kosten für die Geschäftsflächen gehen von einem Edelrohbau und einem mieterseitigen Ausbau der Flächen aus.

– Zusätzliche Einflussfaktoren, wie beispielsweise Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der neu zu erstellenden Bauten werden in den vorliegenden Bewertungen vernachlässigt.

Marktwert Grundstück Nr. 20 nach Planungsmassnahme (Richtprojekt)

Für das Grundstück resultiert insgesamt ein **Marktwert für eine Bebauung nach Planungsmassnahme (Richtprojekt Bebauungsplan)** in Höhe von rund

CHF 45.1 Mio.

Dies entspricht einen Landwert von rund CHF 2'410 pro m2 Grundstücksfläche.

4.5 Zusammenfassung der Resultate für beide Szenarien

Die Bewertungen des Grundstückes Nr. 20 in Dierikon unter Voraussetzung der unterschiedlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Areal	Grundstück Nr. 20, Dierikon	
	Regelbauweise	Nach Planungsmassnahme
Aktueller Landwert (in Mio. CHF)	27.7	45.1
Landwert pro m2 GSF (in CHF)	1'480	2'410

Zusammenfassung Landwertermittlungen Rontalzentrum

Quelle: Wüest Partner AG

Der Landwert unter Voraussetzung der baulichen Rahmenbedingungen vor der Planungsmassnahme liegt bei rund CHF 27.7 Mio.

Unter **Ausnützung der baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss Bebauungsplan** liegt der **Marktwert des Areals bei rund CHF 45.1 Mio. und damit rund CHF 17.4 Mio. über** dem Landwert gemäss dem **Landwert vor der Planungsmassnahme.**

Es gilt zu berücksichtigen, dass zusätzliche Einflussfaktoren wie beispielsweise Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der neu zu erstellenden Bauten in den vorliegenden Bewertungen vernachlässigt werden.

5 Diskussion der Resultate

5.1 Plausibilisierung Lageklassenmethode

Zur Plausibilisierung der Resultate der Residualwertberechnungen wird der Landwert des Grundstückes Nr. 20 über die Lageklassenmethode ermittelt. Der Landwert steht dabei in Relation zum Neuwert der baulichen Anlagen (BKP 2, 4 + 5) und basiert auf statistischen Auswertungen.

Für die Ermittlung des Landwerts wird anhand des Lageklassenschlüssels eine Qualitätseinschätzung des Standorts, der Nutzung, der Wohnlage, der Erschliessung sowie der Marktverhältnisse der Liegenschaft gemacht. Über die Landwertanteilstabelle wird der Landwertanteil des Grundstücks in Relation zum Neuwert der Liegenschaft ermittelt.

Einschätzung des Landwertanteils mittels des Lageklassenschlüssels für das Szenario «rechtskräftiger Bebauungsplan» (Berechnungsdetails im Anhang):

Durchschnitt	LK 5.0
Einschätzung Landanteil gemäss Landwertanteilstabelle	45.45%

Berechnung Landwert gemäss Lageklassenmethode

Szenario «rechtskräftiger Bebauungsplan»

Erstellungskosten BKP 2 + BKP 4 + BKP 5	CHF 214'062'500
Landwertanteil gemäss Landwertanteilstabelle	45.45%
Landwert absolut gemäss Lageklassenmethode	CHF 97'291'406
Vergleich Landwert Residualwertmethode	CHF 45'130'000

Der somit ermittelte Landwert weicht deutlich vom entsprechenden Residualwert ab. Die Lageklassenmethode zeigt erfahrungsgemäss einen höheren Landwert als die Landwertermittlung mittels der Residualwertmethode. Dies kann damit begründet werden, dass bei der Residualwertberechnung explizit das Entwicklungsrisiko (Risiko-Gewinn-Komponente) in Höhe von 9.8 % der Erstellungskosten BKP 2 (rund CHF 21.0 Mio.) sowie die Finanzierung basierend auf der geplanten Zeitschiene (rund weitere 10.0 Mio.) vollumfänglich in Abzug gebracht werden.

In der Lageklassenmethode hingegen kann diese Risikokomponente nur geringfügig über gewisse Faktoren (z.B. Marktverfassung) modelliert werden, weshalb tendenziell eine zu geringe Berücksichtigung der realen Risiken erfolgt. Ebenso wirkt sich die Einschätzung erhöhter Erstellungskosten aufgrund standortspezifischer Gegebenheiten (Lärmschutz, Hanglage etc.) in der Lageklassenmethode positiv auf den Landwert aus, während diese Kosten die Bebauung des Standorts jedoch erst ermöglichen und nicht zusätzlich aufwerten. Im gegebenen Falle ist dieser Aspekt besonders von Bedeutung, da Hochhäuser in der Regel deutlich höhere Erstellungskosten pro Quadratmeter aufweisen, als Bauten mit geringen Geschossezahlen, mit welchen Bebauungen vergleichbarer Ausnützung für das betrachtete Bebauungsperimeter durchaus realisierbar wären (siehe Szenario Regelbebauung). Die Erstellungskosten pro Quadratmeter für Hochhäuser liegen ceteris paribus in der Regel ca. 20% über diejenigen, von Gebäuden üblicher

Geschosszahl. Nimmt man um 20% tiefere Erstellungskosten als Ausgangslage für die Ermittlung des Landwerts nach der Lagenklassenmethode an, stellt sich die obige Rechnung wie folgt dar:

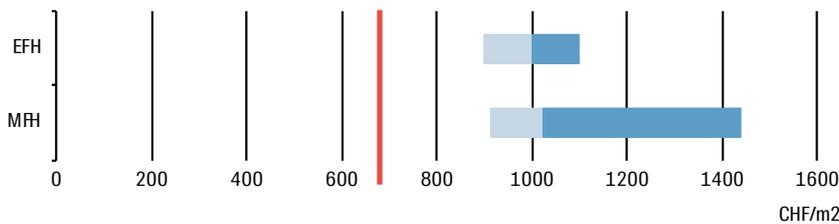
Erstellungskosten BKP 2 + BKP 4 + BKP 5	CHF 171'250'000
Landwertanteil gemäss Landwertanteilstabelle	45.45%
Landwert absolut gemäss Lageklassenmethode	CHF 77'833'125

Zieht man von diesem Wert nun die erwähnten Risikobeträge im Umfang von total CHF 31.0 Mio. vom so ermittelten Landwert ab, resultiert folgender Wert:

Landwert Lageklassenmethode korrigiert	CHF 46'833'000
Vergleich Landwert Residualwertmethode	CHF 45'130'000

Positionierung auf dem Baulandpreismodell

Unter der Annahme einer Ausnützungsziffer von 2.85 und einem Landwert von CHF 2412/m² GSF folgt bei linearer Transformation für eine Ausnützungsziffer von 0.8 ein Landwert von CHF 677/m².



Positionierung entlang dem Baulandpreis-Modell (Wohnnutzungen) des ermittelten Landwertes für das Szenario Bebauungsplan

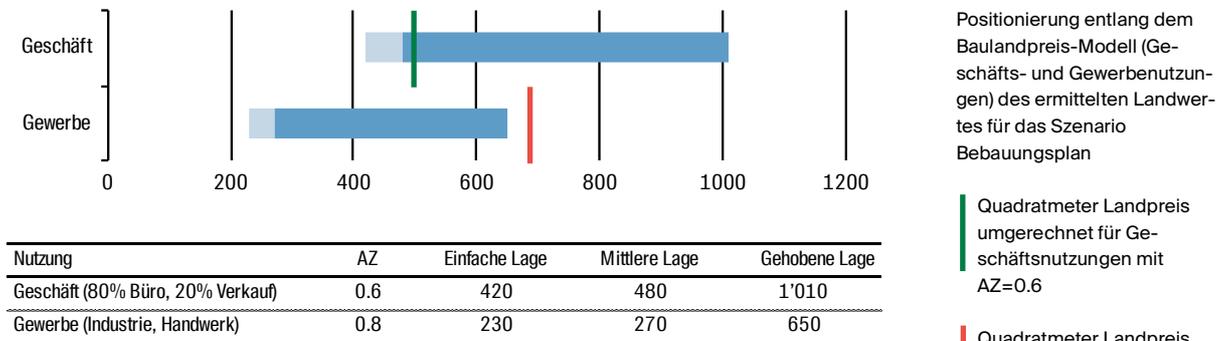
Quelle: Wüest Partner AG

Nutzung	AZ	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gehobene Lage
Einfamilienhäuser	*	900	1'000	1'100
Mehrfamilienhäuser	0.8	910	1'020	1'440

Dieser Landwert liegt unter dem Spektrum für Baulandpreise für Wohnnutzungen.

Da die Liegenschaft eine Mischnutzung aufweist, ist es sinnvoll, die Positionierung auch entlang dem Baulandpreis-Modell für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen vorzunehmen. Da das Preisspektrummodell für Geschäftsnutzungen eine Ausnützung von 0.6 annimmt, muss für die Positionierung ein Landwert von $677 / (0.6 / 0.8) = \text{CHF } 508 / \text{m}^2$ eingesetzt werden. Für die Positionierung entlang des Preisspektrummodells für Gewerbenutzungen wird analog dem Baulandpreismodell für Wohnnutzungen eine Ausnützungsziffer von 0.8 angenommen.

Das so ermittelte Wertepaar lässt sich im oberen Bereich der Modellpreisverteilung für Gewerbe- und Geschäftsnutzungen wie folgt positionieren.



Der ermittelte Landwert liegt tiefer als die Modellindikatoren. Es ist also davon auszugehen, dass unter idealen Bedingungen ein höherer Landwert erzielt werden könnte. Die hohen Risiken, die von der hohen Anzahl Wohnungen herrühren, drücken etwas auf den Marktwert des Bebauungsplanszenarios. Zudem ist die Umrechnung etwas rudimentär, da die lineare Transformation aufgrund der Ausnutzungsziffern v.a. bei Häusern mit geringer Geschosshöhe funktioniert. Bei Hochhäusern ist die Transformation nur annähernd linear. Eine positive, aber mit der Höhe des Gebäudes marginal abnehmende Transformationsrate würde den Sachverhalt besser abbilden und die Positionierung auf dem Preisspektrum etwas verbessern.

Quelle: Wüest Partner AG

5.2 Diskussion

Die vorliegenden Bewertungen des von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstückes Nr. 20 in Dierikon gemäss heute rechtskräftigem Bauzonenreglement und der Vergleich dieses Werts mit dem Landwert des Areals unter Voraussetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans zeigen eine deutliche Wertsteigerung des Standorts aufgrund der Etablierung der Wohnnutzung.

Bei der Interpretation der Resultate gilt es zu berücksichtigen, dass folgende für die Mehrwertberechnung ggf. relevanten Faktoren zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht in die Bewertung eingeflossen sind:

- Das Bewertungsszenario sieht die Realisation der Bebauung in einer Etappe vor. Bei einer **Etappierung** müsste von der späteren Etappe(n) der (tiefer) Barwert per heute der Erlöse bzw. der kapitalisierten Nettoerträgen der späteren Etappen zur Mehrwertermittlung beigezogen werden, es sei denn, die Erhebung der Mehrwertabgabe wäre in gleicher Weise wie das Bauvorhaben etappiert.
- **Rückbau bestehende Liegenschaft:** Die Bewertungen berücksichtigen keine Rückbaukosten bestehender Liegenschaften. Erfahrungsgemäss liegen die Rückbaukosten für Altbauten bei rund CHF 30-40/m³ Gebäudevolumen (exkl. Altlasten). Aufgrund der vorhandenen Gebäudeversicherungsausweise und den Benchmarks des Datenpools von Wüest Partner werden die Kosten für den Rückbau der Bestandsliegenschaft wie folgt eingeschätzt: CHF 35/m² x 96'330 m² = **CHF 3.34 Mio.** Die Rückbaukosten enthalten keine Kosten für den Rückbau von Schadstoffen im Baugrund und/oder im Gebäude selbst. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen, bleiben unberücksichtigt.

6 Szenario mit reduzierten Erträgen

6.1 Beschrieb Szenario mit reduzierten Erträgen

Es wird im Folgenden zusätzlich ein Szenario abgebildet, welches reduzierte Erträge für Wohnnutzungen gemäss den Vorgaben der Auftraggeberin annimmt. Die Reduktion gegenüber der Einschätzung von Wüest Partner stellt sich wie folgt dar:

- Durchschnittlicher Mietzins Mietwohnungen von CHF 260/m² p.a. auf CHF 250/m² p.a. reduziert
- Durchschnittlicher Verkaufserlös Eigentumswohnungen von CHF 9'263/m² auf CHF 9'000/m² reduziert

6.2 Ceteris-paribus-Szenario mit reduzierten Erträgen ohne Kostenanpassung
Bei einer Reduktion der Erträgen wie unter 6.1 jedoch ohne damit einhergehende Reduktionen der Erstellungskosten und der Leerstandskosten würde der **Marktwert des Areals rund CHF 38.1 Mio.** (CHF 2'037/m² GSF) betragen und damit rund 10.4 Mio. über dem Landwert vor der Planungsmassnahme.

6.3 Szenario mit reduzierten Erträgen und Kostenanpassung
 Hinsichtlich eines tieferen Preissegments sind geringfügige Kosteneinsparungen plausibel. Diese können ein Teil des Minderwerts auffangen. Zum einen wird eine Reduktion der Erstellungskosten (inkl. reduzierter Risikoposition) eingerechnet (Details im Anhang). Zum anderen wird für die Wohnungen mit leicht geringeren Anfangsleerständen und für die Mietwohnungen mit einem leicht geringeren strukturellen Leerstand (1.25%) gerechnet. Die restlichen der Bewertung zugrundeliegenden Annahmen bleiben unverändert gemäss Abschnitt 4.4.

Für die Szenariobewertung gemäss den Ausführungen im Abschnitt 6.1 und 6.3 resultiert ein **Marktwert für eine Bebauung nach Planungsmassnahme** in Höhe von rund

CHF 42.9 Mio.

Dies entspricht einen Landwert von rund CHF 2'295 pro m² Grundstücksfläche. Die Szenariobewertung des Grundstückes Nr. 20 in Dierikon, gemäss der Szenariodefinition in Abschnitt 6.1 und 6.3, stellt sich wie folgt dar:

Areal	Grundstück Nr. 20, Dierikon	
	Regelbauweise	Nach Planungs- massnahme
Aktueller Landwert (in Mio. CHF)	27.7	42.9
Landwert pro m ² GSF (in CHF)	1'480	2'290

Unter **Ausnutzung der baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss** Bebauungsplan **und unter den Annahmen gemäss der obigen Szenariodefinition** liegt der **Wert des Areals bei rund CHF 42.9 Mio. und damit rund CHF 15.2 Mio. über dem Landwert vor der Planungsmassnahme.**

Zusammenfassung Landwertermittlungen Rontalzentrum, Szenario mit ermässigten Miet- und Verkaufserträgen

Quelle: Wüest Partner AG

7 Anhang

7.1 **Berechnungsgrundlagen Szenario Regelbauweise**

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

null
6036 Dierikon
Schweiz

WGS84: 47.095401 / 8.361123



Wirtschaftseinheit	Rentalzentrum
Referenznummer	
Eigentümer	Dierinvest AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Dierikon
Kontaktperson	Max Hess max.hess@dierikon.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Claudio Marongiu claudio.marongiu@wuestpartner.com

Resultate

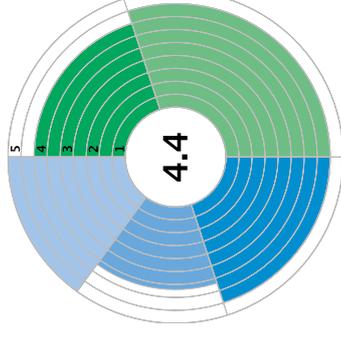
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	173'258'820	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	173'258'820	100.00%
pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-133'508'827	-77.06%
Residualwert vor Wertkorrekturen	39'751'992	22.94%
Risiko/Gewinn	-8'500'000	-4.91%
Wertkorrekturen	-3'510'820	-2.03%
Residualwert	27'740'000	16.01%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	1'482	
Brutto	5.08%	4.00%
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung		

Marktmatrix

	III	II	I	
Gut	VI	V	IV	
Schlecht	IX	VIII	VII	Gut

Objektqualität Lagequalität

Qualitätsprofil



Gesamtnote	4.4	Note	4.4
Lage	4.3		50
Makrolage	4.0		40
Mikrolage	4.5		60
Objekt	4.4		50
Nutzung	4.5		40
Standard	3.7		30
Zustand	5.0		30
Marktattraktivität			0
Vermietbarkeit			
Verkäuflichkeit			

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

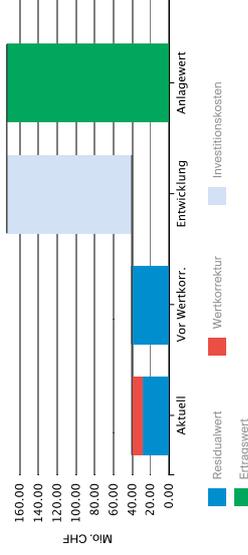
Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Büro		6	31'320	71%
Gewerbe / Industrie		1	9'360	18%
Parken innen		480		9%
Parken aussen		147		1%
Lager		1	960	1%
Total		635	41'640	100%

Marktmiete Soll

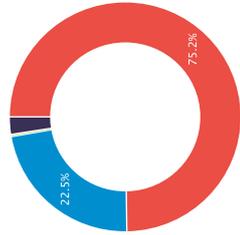
p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
6'264'000	200	75%	87'000	5.0%
1'591'200	170	63%	132'600	5.0%
748'800			130	10.0%
105'840			60	10.0%
86'400	90		7'200	5.0%
8'796'240	191		1'154	5.5%

Herleitung Residualwert

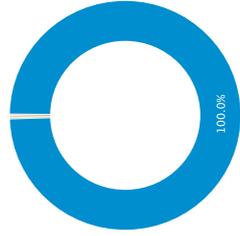


Nutzungsübersicht

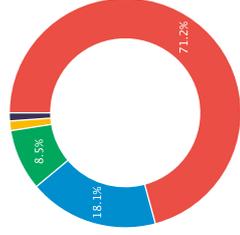
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø	
Büro									
Soll-Mietertrag	6	31'320	0	0.0%	0	0	0	0	100%
Leerstand									
Ist-Mietertrag	6	31'320	0	0.0%	0	0	0	0	
Gewerbe / Industrie									
Soll-Mietertrag	1	9'360	1'591'200	100.0%	170	170	170	170	0%
Leerstand	1	9'360	100.0%		170	170	170	170	-95%
Ist-Mietertrag			1'511'640						
Parken innen									
Soll-Mietertrag	480		0	0.0%					100%
Leerstand									
Ist-Mietertrag	480		0	0.0%					
Parken aussen									
Soll-Mietertrag	147		0	0.0%					100%
Leerstand									
Ist-Mietertrag	147		0	0.0%					

Nutzung	Referenz-Mieterträge					Marktmiete									
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	Abw.	CHF/m ² p.a.
Lager															
Soll-Mietertrag	1	960	0	0.0%	0	0	0	0	86'400	1.0%	90	90	90		100%
Leerstand									5.0%						
Ist-Mietertrag	1	960	0	0.0%	0	0	0	0	82'080						
Total															
Soll-Mietertrag	635	41'640	1'591'200	100.0%	0	170	38	8'796'240	100.0%	90	200	191	453%		
Leerstand	1	9'360	1'591'200	100.0%	170	170	170	482'544	5.5%						
Ist-Mietertrag	634	32'280	0	0.0%	0	0	0	8'313'696	94.5%						

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

Flächenspiegel

Mietobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Δ
									CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	
			G		1		9'360	9'360	1'591'200	132'600	63%	1'591'200	132'600	63%	+0%
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			B		1		5'220	5'220	0	0		1'044'000	87'000	75%	
			L		1		960	960	0	0		86'400	7'200	90	
			PI		480				0	0		7'488'000	130		
			PA		147				0	0		1'058'400	60		
Total					635			41'640	1'591'200	209	38	8'796'240	1'154	191	+453%

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	8'796'240	190.72	100.00%	5.08%
Leerstand	482'544	9.54	5.49%	0.28%
Betriebskosten	377'050	9.05	4.29%	0.22%
Instandhaltung	427'320	10.26	4.86%	0.25%
Instandsetzung	578'974	12.41	6.58%	0.33%
Total Nettoertrag	6'930'353	149.46	78.79%	4.00%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Büro	6'264'000	5.15%	70.23%	3'885	1'211'678'200
Gewerbe / Industrie	1'591'200	4.97%	18.48%	3'421	32'020'560
Lager	86'400	4.59%	1.09%	1'963	1'884'000
Parken innen	748'800	4.84%	8.93%		15'470'442
Parken aussen	105'840	4.80%	1.27%		2'205'618
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	8'796'240	5.08%	100.00%	4'161	173'258'820

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	173'258'820	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	173'258'820	100.00%
pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-133'506'827	-77.06%
Residualwert vor Wertkorrekturen	39'751'992	22.94%
Risiko/Gewinn	-8'500'000	-4.91%
Anfangsleerstände	-3'510'820	-2.03%
Wertkorrekturen	-3'510'820	-2.03%
Residualwert	27'740'000	16.01%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	1'482	

Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	Brutto	Netto
	5.08%	4.00%

Risiko / Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	2.0 - Machbarkeit mit Erschliessung
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

Herleitung Wertkorrekturen

Anfangsleerstände	Startwert [Datum, CHF]	Endwert [Datum, CHF]	Dauer [Jahre]	Diskontierungssatz / Barwertfaktor	Barwert
		01.07.2024			-3'000'000
		30.06.2026			0
			4.00%		2
Bemerkungen	30%, linear abgebaut in 2 Jahre				

Erstellungskosten

Berechnung der Erstellungskosten nach BKP

BKP	Kosten gemäss Herleitung				Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten		Δ in %
	Ausbaugrad	Standard								CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5	
0	Grundstück								53	998'439	0.75%			
01	Grundstück- / Baurechtserwerb													
018	Sanierung Altlasten													
02	Nebenkosten zum Erwerb								1.00%	270'000	0.20%			
04	Finanzierung vor Baubeginn								2.70%	728'439	0.55%			
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)													
1	Vorbereitung													
11	Räumungen, Terrainvorbereitung													
112	Abbrüche								100					
1X	Vorbereitung (Sammelposition)													
2	Gebäude									117'783'000	88.89%			
n/a	Miete	Büro	Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	6	31'320 m ² HNF		2'600	81'432'000				
n/a	Miete	Gewerbe / Industrie	Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	9'360 m ² HNF		2'200	20'592'000				
n/a	Miete	Lager	Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	960 m ² HNF		1'900	1'824'000				
n/a	Miete	Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	480	Stück		27'500	13'200'000				
n/a	Miete	Parken aussen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	147	Stück		5'000	735'000				
3	Betriebsrichtungen													
4	Umgebung									1'339'500	1.01%			
5	Baunebenkosten									13'385'888	10.10%			
54	Finanzierung ab Baubeginn								6.30%	5'703'339	4.30%			
55	Bauehrenleistungen								1.26%	1'136'922	0.86%			
56	Übrige Baunebenkosten									703'699	0.53%			
568	Baureklame								17	703'699	0.53%			
568.1	Erstvermietungskosten								8.00%	703'699	0.53%			
568.2	Maklerkosten								0					
5X	Baunebenkosten (Sammelposition)								5.00%	5'841'928	4.41%			
6	Reserve													
9	Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5										132'508'388	100.00%			
Total Erstellungskosten BKP 0-9										133'506'827	100.75%			

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung			Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe				Einheiten	CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5
0 Grundstück				18'716 m ²	53		998'439	0.75%	0.75%		
1 Vorbereitung											
2 Gebäude							117'783'000	88.89%	88.22%		
3 Betriebseinrichtungen											
4 Umgebung				7'050 m ²	190		1'339'500	1.01%	1.00%		
5 Baubenebenkosten							13'385'888	10.10%	10.03%		
6 Reserve											
9 Ausstattung											
Total Erstellungskosten BKP 1-5							132'508'388	100.00%	99.25%		
Total Erstellungskosten BKP 0-9							133'506'827	100.75%	100.00%		

7.2 Berechnungsgrundlagen Szenario Rechtskraft Bebauungsplan

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftliegenschaft

null
6036 Dierikon
Schweiz

WGS84: 47.095401 / 8.361123



Wirtschaftseinheit	Rontalzentrum
Referenznummer	117344
Eigentümer	Dierinvest AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Dierikon
Kontaktperson	Max Hess max.hess@dierikon.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Claudio Marongiu claudio.marongiu@wuestpartner.com

Resultate

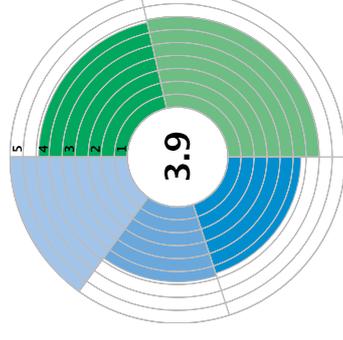
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	1'639'485'16	53.63%
Verkaufserlöse Eigentum	1'330'942'00	46.37%
Total Anlagewert per Fertigstellung	2'870'427'16	100.00%
pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-2'15'965'406	-75.24%
Residualwert vor Wertkorrekturen	710'777'310	24.76%
Risiko/Gewinn	-21'000'000	-7.32%
Wertkorrekturen	-4'942'790	-1.72%
Residualwert	45'130'000	15.72%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	2'411	
Brutto	Netto	
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.55%	3.60%

Marktmatrix

	Gut	I	II	III
Schlecht	IV	V	VI	VII
Gut	VIII	IX		

Objektqualität Lagequalität

Qualitätsprofil



Gesamtnote	Note	Gewichtung
Lage	4.0	50
Makrolage	3.9	45
Mikrolage	4.0	60
Objekt	3.8	50
Nutzung	3.3	40
Standard	3.4	30
Zustand	5.0	30
Marktattraktivität	0	0
Vermietbarkeit		
Verkäuflichkeit		

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen		168	13'416	50%
	Büro	11	15'291	43%
Parken innen		212		4%
	Gewerbe / Industrie	1	1'326	3%
Total		392	30'033	100%

Marktmiete Soll	p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
	3'486'000	260	89%	1'729	1.5%
	2'981'745	195	74%	22'589	5.0%
	312'000			123	5.0%
	218'790	165	60%	18'233	5.0%
Total	6'998'535	223		1'488	3.3%

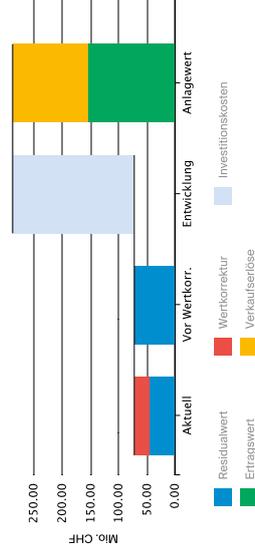
Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	168	13'416	
Parken innen	183		
Total	351	13'416	

Verkaufserlöse SOLL

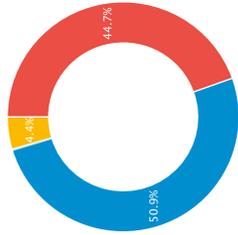
[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]
124.3E+6	9'263	739'727
8'820'000		48'197
133.1E+6	9'263	379'186

Herleitung Residualwert

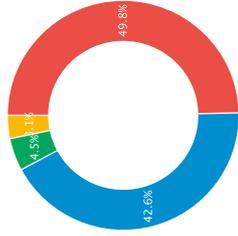


Nutzungsübersicht

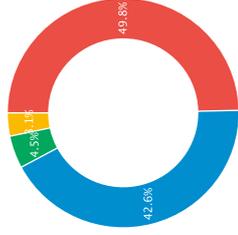
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m²	Min	Max	Ø	Abw.	CHF/m² p.a.
Wohnen														
Soll-Mietertrag	168	13'416	3'486'000	49.8%	208	324	260	3'486'000	49.8%	208	324	260	0%	
Leerstand	168	13'416	100.0%		208	324	260	1.5%					-99%	
Ist-Mietertrag			3'433'710					3'433'710						
Büro														
Soll-Mietertrag	11	15'291	2'981'745	42.6%	195	195	195	2'981'745	42.6%	195	195	195	0%	
Leerstand	11	15'291	100.0%		195	195	195	5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			2'832'658					2'832'658						
Parken innen														
Soll-Mietertrag	212		312'000	4.5%				312'000	4.5%				0%	
Leerstand	212		100.0%					5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			296'400					296'400						
Gewerbe / Industrie														
Soll-Mietertrag	1	1'326	218'790	3.1%	165	165	165	218'790	3.1%	165	165	165	0%	
Leerstand	1	1'326	100.0%		165	165	165	5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			207'851					207'851						

Nutzung	Referenz-Mieterträge				Marktmiete				Abw.				
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.		Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Total													
Soll-Mietertrag	392	30'033	6'998'535	100.0%	165	324	223	6'998'535	100.0%	165	324	223	0%
Leerstand	392	30'033	6'998'535	100.0%	165	324	223	227'917	3.3%				-97%
Ist-Mietertrag								6'770'618	96.7%				

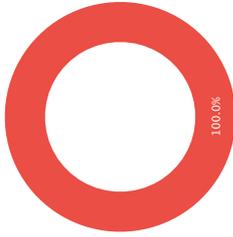
Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

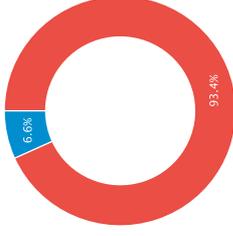
Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde / Stadtkreis

Nutzung (Eigentumsobjekte)



Referenz-Verkaufserlöse



■ Eigentumswohnung
■ Parken innen

Verkaufserlöse

	Anz	Fläche	Referenz-Verkaufserlöse		Verkaufserlöse		Abw.	
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²		
			Min	Max	Min	Max	Ø	
Eigentumswohnung	168	13'416			124'274'200	8'049	10'563	9'263
Parken innen	183				8'820'000			
Total	351	13'416			133'094'200	8'049	10'563	9'921

Flächenspiegel

Mietobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	Referenz-Mieterträge				Marktmiete				Δ		
									CHF p.a.	Einheit/MT.	[CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q		pro m ² [CHF]	
A-15.1	1		15	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	28'080	2'340	95%	273	95%	28'080	2'340	95%	273	95%	+0%
A-15.2	1		15	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
A-15.3	1		15	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	23'640	1'970	95%	296	95%	23'640	1'970	95%	296	95%	+0%
A-15.4	1		15	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
A-15.5	1		15	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	23'640	1'970	95%	296	95%	23'640	1'970	95%	296	95%	+0%
A-15.6	1		15	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
A-15.7	1		15	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	29'880	2'490	95%	258	88%	29'880	2'490	95%	258	88%	+0%
A-14.1	1		14	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	27'360	2'280	95%	266	95%	27'360	2'280	95%	266	95%	+0%
A-14.2	1		14	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
A-14.3	1		14	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'920	1'910	95%	287	95%	22'920	1'910	95%	287	95%	+0%
A-14.4	1		14	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
A-14.5	1		14	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'920	1'910	95%	287	95%	22'920	1'910	95%	287	95%	+0%
A-14.6	1		14	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
A-14.7	1		14	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	29'160	2'430	95%	251	85%	29'160	2'430	95%	251	85%	+0%
A-13.1	1		13	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	26'880	2'240	95%	261	89%	26'880	2'240	95%	261	89%	+0%
A-13.2	1		13	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
A-13.3	1		13	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'560	1'880	95%	282	95%	22'560	1'880	95%	282	95%	+0%
A-13.4	1		13	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
A-13.5	1		13	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'560	1'880	95%	282	95%	22'560	1'880	95%	282	95%	+0%
A-13.6	1		13	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
A-13.7	1		13	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	28'680	2'390	95%	247	83%	28'680	2'390	95%	247	83%	+0%
A-12.1	1		12	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	26'400	2'200	95%	256	87%	26'400	2'200	95%	256	87%	+0%
A-12.2	1		12	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
A-12.3	1		12	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'080	1'840	95%	276	95%	22'080	1'840	95%	276	95%	+0%
A-12.4	1		12	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
A-12.5	1		12	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'080	1'840	95%	276	95%	22'080	1'840	95%	276	95%	+0%
A-12.6	1		12	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
A-12.7	1		12	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	28'200	2'350	95%	243	82%	28'200	2'350	95%	243	82%	+0%
A-11.1	1		11	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	25'920	2'160	95%	252	85%	25'920	2'160	95%	252	85%	+0%
A-11.2	1		11	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	95%	17'400	1'450	95%	290	95%	+0%
A-11.3	1		11	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'720	1'810	95%	272	95%	21'720	1'810	95%	272	95%	+0%
A-11.4	1		11	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	95%	17'400	1'450	95%	290	95%	+0%
A-11.5	1		11	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'720	1'810	95%	272	95%	21'720	1'810	95%	272	95%	+0%
A-11.6	1		11	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	95%	17'400	1'450	95%	290	95%	+0%
A-11.7	1		11	W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	27'720	2'310	95%	239	80%	27'720	2'310	95%	239	80%	+0%
A-10.1	1		10	W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	25'560	2'130	95%	248	84%	25'560	2'130	95%	248	84%	+0%
A-10.2	1		10	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'920	1'410	95%	282	95%	16'920	1'410	95%	282	95%	+0%
A-10.3	1		10	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'240	1'770	95%	266	95%	21'240	1'770	95%	266	95%	+0%
A-10.4	1		10	W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'920	1'410	95%	282	95%	16'920	1'410	95%	282	95%	+0%
A-10.5	1		10	W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'240	1'770	95%	266	95%	21'240	1'770	95%	266	95%	+0%

Mietobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total
A-10.6	1		10 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-10.7	1		10 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-9.1	1		9 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-9.2	1		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-9.3	1		9 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-9.4	1		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-9.5	1		9 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-9.6	1		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-9.7	1		9 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-8.1	1		8 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-8.2	1		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-8.3	1		8 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-8.4	1		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-8.5	1		8 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-8.6	1		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-8.7	1		8 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-7.1	1		7 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-7.2	1		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-7.3	1		7 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-7.4	1		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-7.5	1		7 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-7.6	1		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-7.7	1		7 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-6.1	1		6 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-6.2	1		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-6.3	1		6 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-6.4	1		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-6.5	1		6 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-6.6	1		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-6.7	1		6 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-5.1	1		5 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-5.2	1		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-5.3	1		5 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-5.4	1		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-5.5	1		5 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-5.6	1		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-5.7	1		5 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116
A-4.1	1		4 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103
A-4.2	1		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-4.3	1		4 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80
A-4.4	1		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60
A-4.5	1		4 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80

Referenz-Mieterträge

CHF p.a.	Einheit/Mt.	[CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q
16'920	1'410	95%	282	95%	95%
27'240	2'270	95%	235	78%	95%
25'080	2'090	95%	243	82%	95%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%
20'880	1'740	95%	261	89%	95%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%
20'880	1'740	95%	261	89%	95%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%
26'880	2'240	95%	232	77%	95%
24'600	2'050	95%	239	80%	95%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%
20'400	1'700	95%	255	87%	95%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%
20'400	1'700	95%	255	87%	95%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%
26'400	2'200	95%	228	75%	95%
24'240	2'020	95%	235	78%	95%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%
20'040	1'670	95%	251	85%	95%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%
20'040	1'670	95%	251	85%	95%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%
25'800	2'150	95%	222	73%	95%
23'520	1'960	90%	228	75%	95%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%
19'560	1'630	89%	245	82%	95%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%
19'560	1'630	89%	245	82%	95%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%
25'200	2'100	95%	217	70%	95%
23'160	1'930	88%	225	74%	95%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%
19'080	1'590	87%	239	80%	95%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%
19'080	1'590	87%	239	80%	95%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%
24'720	2'060	95%	213	67%	95%
22'560	1'880	85%	219	71%	95%
15'000	1'250	88%	250	85%	95%
18'600	1'550	84%	233	77%	95%
15'000	1'250	88%	250	85%	95%
18'600	1'550	84%	233	77%	95%

Marktmiete

CHF p.a.	Einheit/Mt.	[CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
16'920	1'410	95%	282	95%	95%	+0%
27'240	2'270	95%	235	78%	95%	+0%
25'080	2'090	95%	243	82%	95%	+0%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%	+0%
20'880	1'740	95%	261	89%	95%	+0%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%	+0%
20'880	1'740	95%	261	89%	95%	+0%
16'560	1'380	95%	276	95%	95%	+0%
26'880	2'240	95%	232	77%	95%	+0%
24'600	2'050	95%	239	80%	95%	+0%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%	+0%
20'400	1'700	95%	255	87%	95%	+0%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%	+0%
20'400	1'700	95%	255	87%	95%	+0%
16'440	1'370	95%	274	95%	95%	+0%
26'400	2'200	95%	228	75%	95%	+0%
24'240	2'020	95%	235	78%	95%	+0%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%	+0%
20'040	1'670	95%	251	85%	95%	+0%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%	+0%
20'040	1'670	95%	251	85%	95%	+0%
16'080	1'340	95%	268	95%	95%	+0%
25'800	2'150	95%	222	73%	95%	+0%
23'520	1'960	90%	228	75%	95%	+0%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%	+0%
19'560	1'630	89%	245	82%	95%	+0%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%	+0%
19'560	1'630	89%	245	82%	95%	+0%
15'720	1'310	95%	262	90%	95%	+0%
25'200	2'100	95%	217	70%	95%	+0%
23'160	1'930	88%	225	74%	95%	+0%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%	+0%
19'080	1'590	87%	239	80%	95%	+0%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%	+0%
19'080	1'590	87%	239	80%	95%	+0%
15'480	1'290	95%	258	88%	95%	+0%
24'720	2'060	95%	213	67%	95%	+0%
22'560	1'880	85%	219	71%	95%	+0%
15'000	1'250	88%	250	85%	95%	+0%
18'600	1'550	84%	233	77%	95%	+0%
15'000	1'250	88%	250	85%	95%	+0%
18'600	1'550	84%	233	77%	95%	+0%

Mietobjekte										Referenz-Mieterträge					Marktmiete				
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ² [CHF]	Q	Δ
A-4.6	1		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'000	1'250	88%	250	85%	250	15'000	1'250	88%	250	85%	+0%
A-4.7	1		4 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	24'120	2'010	95%	208	63%	208	24'120	2'010	95%	208	63%	+0%
Insel 1	1		2 B Grossraumbüro	1		2'525	2'525	492'375	41'031		195	74%	195	492'375	41'031		195	74%	+0%
Insel 2	1		2 B Grossraumbüro	1		604	604	117'780	9'815		195	74%	195	117'780	9'815		195	74%	+0%
Insel 3	1		2 B Grossraumbüro	1		1'084	1'084	211'380	17'615		195	74%	195	211'380	17'615		195	74%	+0%
Insel 4	1		2 B Grossraumbüro	1		1'326	1'326	258'570	21'548		195	74%	195	258'570	21'548		195	74%	+0%
Insel 1	1		1 B Grossraumbüro	1		2'525	2'525	492'375	41'031		195	74%	195	492'375	41'031		195	74%	+0%
Insel 2	1		1 B Grossraumbüro	1		604	604	117'780	9'815		195	74%	195	117'780	9'815		195	74%	+0%
Insel 3	1		1 B Grossraumbüro	1		1'084	1'084	211'380	17'615		195	74%	195	211'380	17'615		195	74%	+0%
Insel 4	1		1 B Grossraumbüro	1		1'326	1'326	258'570	21'548		195	74%	195	258'570	21'548		195	74%	+0%
Insel 1	1		0 B Grossraumbüro	1		2'525	2'525	492'375	41'031		195	74%	195	492'375	41'031		195	74%	+0%
Insel 2	1		0 B Grossraumbüro	1		604	604	117'780	9'815		195	74%	195	117'780	9'815		195	74%	+0%
Insel 3	1		0 B Grossraumbüro	1		1'084	1'084	211'380	17'615		195	74%	195	211'380	17'615		195	74%	+0%
Insel 4	1		0 B Grossraumbüro	1		1'326	1'326	218'790	18'233		165	60%	165	218'790	18'233		165	60%	+0%
B-15.1	2		15 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	28'080	2'340	95%	273	95%	273	28'080	2'340	95%	273	95%	+0%
B-15.2	2		15 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	324	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
B-15.3	2		15 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	23'640	1'970	95%	296	95%	296	23'640	1'970	95%	296	95%	+0%
B-15.4	2		15 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	324	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
B-15.5	2		15 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	23'640	1'970	95%	296	95%	296	23'640	1'970	95%	296	95%	+0%
B-15.6	2		15 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	19'440	1'620	95%	324	95%	324	19'440	1'620	95%	324	95%	+0%
B-15.7	2		15 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	29'880	2'490	95%	258	88%	258	29'880	2'490	95%	258	88%	+0%
B-14.1	2		14 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	27'360	2'280	95%	266	95%	266	27'360	2'280	95%	266	95%	+0%
B-14.2	2		14 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	308	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
B-14.3	2		14 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'920	1'910	95%	287	95%	287	22'920	1'910	95%	287	95%	+0%
B-14.4	2		14 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	308	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
B-14.5	2		14 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'920	1'910	95%	287	95%	287	22'920	1'910	95%	287	95%	+0%
B-14.6	2		14 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'480	1'540	95%	308	95%	308	18'480	1'540	95%	308	95%	+0%
B-14.7	2		14 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	29'160	2'430	95%	251	85%	251	29'160	2'430	95%	251	85%	+0%
B-13.1	2		13 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	26'880	2'240	95%	261	89%	261	26'880	2'240	95%	261	89%	+0%
B-13.2	2		13 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	302	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
B-13.3	2		13 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'560	1'880	95%	282	95%	282	22'560	1'880	95%	282	95%	+0%
B-13.4	2		13 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	302	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
B-13.5	2		13 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'560	1'880	95%	282	95%	282	22'560	1'880	95%	282	95%	+0%
B-13.6	2		13 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	18'120	1'510	95%	302	95%	302	18'120	1'510	95%	302	95%	+0%
B-13.7	2		13 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	28'680	2'390	95%	247	83%	247	28'680	2'390	95%	247	83%	+0%
B-12.1	2		12 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	26'400	2'200	95%	256	87%	256	26'400	2'200	95%	256	87%	+0%
B-12.2	2		12 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	296	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
B-12.3	2		12 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'080	1'840	95%	276	95%	276	22'080	1'840	95%	276	95%	+0%
B-12.4	2		12 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	296	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
B-12.5	2		12 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	22'080	1'840	95%	276	95%	276	22'080	1'840	95%	276	95%	+0%
B-12.6	2		12 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'760	1'480	95%	296	95%	296	17'760	1'480	95%	296	95%	+0%
B-12.7	2		12 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	28'200	2'350	95%	243	82%	243	28'200	2'350	95%	243	82%	+0%

Mietobjekte		Referenz-Mieterträge				Marktmiete										
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Δ
B-11.1	2		11 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	25'920	2'160	95%	252	25'920	2'160	95%	252	+0%
B-11.2	2		11 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	17'400	1'450	95%	290	+0%
B-11.3	2		11 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'720	1'810	95%	272	21'720	1'810	95%	272	+0%
B-11.4	2		11 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	17'400	1'450	95%	290	+0%
B-11.5	2		11 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'720	1'810	95%	272	21'720	1'810	95%	272	+0%
B-11.6	2		11 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	17'400	1'450	95%	290	17'400	1'450	95%	290	+0%
B-11.7	2		11 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	27'720	2'310	95%	239	27'720	2'310	95%	239	+0%
B-10.1	2		10 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	25'560	2'130	95%	248	25'560	2'130	95%	248	+0%
B-10.2	2		10 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'920	1'410	95%	282	16'920	1'410	95%	282	+0%
B-10.3	2		10 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'240	1'770	95%	266	21'240	1'770	95%	266	+0%
B-10.4	2		10 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'920	1'410	95%	282	16'920	1'410	95%	282	+0%
B-10.5	2		10 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	21'240	1'770	95%	266	21'240	1'770	95%	266	+0%
B-10.6	2		10 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'920	1'410	95%	282	16'920	1'410	95%	282	+0%
B-10.7	2		10 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	27'240	2'270	95%	235	27'240	2'270	95%	235	+0%
B-9.1	2		9 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	25'080	2'090	95%	243	25'080	2'090	95%	243	+0%
B-9.2	2		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'560	1'380	95%	276	16'560	1'380	95%	276	+0%
B-9.3	2		9 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'880	1'740	95%	261	20'880	1'740	95%	261	+0%
B-9.4	2		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'560	1'380	95%	276	16'560	1'380	95%	276	+0%
B-9.5	2		9 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'880	1'740	95%	261	20'880	1'740	95%	261	+0%
B-9.6	2		9 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'560	1'380	95%	276	16'560	1'380	95%	276	+0%
B-9.7	2		9 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	26'880	2'240	95%	232	26'880	2'240	95%	232	+0%
B-8.1	2		8 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	24'600	2'050	95%	239	24'600	2'050	95%	239	+0%
B-8.2	2		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'440	1'370	95%	274	16'440	1'370	95%	274	+0%
B-8.3	2		8 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'400	1'700	95%	255	20'400	1'700	95%	255	+0%
B-8.4	2		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'440	1'370	95%	274	16'440	1'370	95%	274	+0%
B-8.5	2		8 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'400	1'700	95%	255	20'400	1'700	95%	255	+0%
B-8.6	2		8 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'440	1'370	95%	274	16'440	1'370	95%	274	+0%
B-8.7	2		8 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	26'400	2'200	95%	228	26'400	2'200	95%	228	+0%
B-7.1	2		7 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	24'240	2'020	95%	235	24'240	2'020	95%	235	+0%
B-7.2	2		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'080	1'340	95%	268	16'080	1'340	95%	268	+0%
B-7.3	2		7 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'040	1'670	95%	251	20'040	1'670	95%	251	+0%
B-7.4	2		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'080	1'340	95%	268	16'080	1'340	95%	268	+0%
B-7.5	2		7 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	20'040	1'670	95%	251	20'040	1'670	95%	251	+0%
B-7.6	2		7 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	16'080	1'340	95%	268	16'080	1'340	95%	268	+0%
B-7.7	2		7 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	25'800	2'150	95%	222	25'800	2'150	95%	222	+0%
B-6.1	2		6 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	23'520	1'960	90%	228	23'520	1'960	90%	228	+0%
B-6.2	2		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'720	1'310	95%	262	15'720	1'310	95%	262	+0%
B-6.3	2		6 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	19'560	1'630	89%	245	19'560	1'630	89%	245	+0%
B-6.4	2		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'720	1'310	95%	262	15'720	1'310	95%	262	+0%
B-6.5	2		6 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	19'560	1'630	89%	245	19'560	1'630	89%	245	+0%
B-6.6	2		6 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'720	1'310	95%	262	15'720	1'310	95%	262	+0%
B-6.7	2		6 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	25'200	2'100	95%	217	25'200	2'100	95%	217	+0%

Mietobjekte										Referenz-Mieterträge										Marktmiete									
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m ²]	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Q	pro m ² [CHF]	Δ									
B-5.1	2		5 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	23'160	1'930	88%	225	74%	225	23'160	1'930	88%	225	74%		+0%									
B-5.2	2		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'480	1'290	95%	258	88%	258	15'480	1'290	95%	258	88%		+0%									
B-5.3	2		5 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	19'080	1'590	87%	239	80%	239	19'080	1'590	87%	239	80%		+0%									
B-5.4	2		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'480	1'290	95%	258	88%	258	15'480	1'290	95%	258	88%		+0%									
B-5.5	2		5 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	19'080	1'590	87%	239	80%	239	19'080	1'590	87%	239	80%		+0%									
B-5.6	2		5 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'480	1'290	95%	258	88%	258	15'480	1'290	95%	258	88%		+0%									
B-5.7	2		5 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	24'720	2'060	95%	213	67%	213	24'720	2'060	95%	213	67%		+0%									
B-4.1	2		4 W Etagenwohnung	1	4.5	103	103	22'560	1'880	85%	219	71%	219	22'560	1'880	85%	219	71%		+0%									
B-4.2	2		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'000	1'250	88%	250	85%	250	15'000	1'250	88%	250	85%		+0%									
B-4.3	2		4 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	18'600	1'550	84%	233	77%	233	18'600	1'550	84%	233	77%		+0%									
B-4.4	2		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'000	1'250	88%	250	85%	250	15'000	1'250	88%	250	85%		+0%									
B-4.5	2		4 W Etagenwohnung	1	3.5	80	80	18'600	1'550	84%	233	77%	233	18'600	1'550	84%	233	77%		+0%									
B-4.6	2		4 W Etagenwohnung	1	2.5	60	60	15'000	1'250	88%	250	85%	250	15'000	1'250	88%	250	85%		+0%									
B-4.7	2		4 W Etagenwohnung	1	4.5	116	116	24'120	2'010	95%	208	63%	208	24'120	2'010	95%	208	63%		+0%									
EPPA_Bew	1	Bewohner	-1 Pl Einstellplatz	50				78'000	130					78'000	130					+0%									
EPPA_Bes	1	Besucher	-1 Pl Einstellplatz	6																+0%									
EPPA_Ang	1	Angestellte	-1 Pl Einstellplatz	84				131'040	130					131'040	130					+0%									
EPPA_Kund	1	Kunden	-1 Pl Einstellplatz	17				26'520	130					26'520	130					+0%									
EPPB_Bew	2	Bewohner	-1 Pl Einstellplatz	49				76'440	130					76'440	130					+0%									
EPPB_Bes	2	Besucher	-1 Pl Einstellplatz	6																+0%									
Total				392			30'033	6'998'535	1'488		223		223	6'998'535	1'488		223		223	+0%									

Eigentumsobjekte

Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m²]	Total	Referenz-Verkaufserlöse			Verkaufserlöse			Δ	
								CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m² [CHF]	CHF	Einheit/ [CHF]		Q
EPPC_Bew	3	Bewohner	-1 Pl Einstellplatz	84											
EPPC_Bes	3	Besucher	-1 Pl Einstellplatz	8											
EPPD_Bew	4	Bewohner	-1 Pl Einstellplatz	84											
EPPD_Bes	4	Besucher	-1 Pl Einstellplatz	7											
Total				351		13'416						133.1E+6	379'186	9'263	

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	6'998'535	222.64	100.00%	4.55%
Leerstand	227'917	7.07	3.26%	0.15%
Betriebskosten	327'926	10.92	4.69%	0.21%
Instandhaltung	421'121	14.02	6.02%	0.27%
Instandsetzung	479'426	15.96	6.85%	0.31%
Total Nettoertrag	5'542'147	174.67	79.19%	3.60%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag		Brutto-Kap-Satz		% - Total		Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
	[CHF]				Ertragswert	Ertragswert		
Wohnen	3'486'000	4.54%	4.54%	49.85%	5'721	76'750'500		
Büro	2'981'745	4.65%	4.65%	41.63%	4'191	64'090'528		
Gewerbe / Industrie	218'790	4.49%	3.17%	3.17%	3'676	4'874'155		
Parken innen	312'000	3.79%	5.35%	5.35%	8'233'333			
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	6'998'535	4.55%	100.00%		5'126	153'948'516		

Verkaufserlöse Eigentum

	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	93.37%	9'263	124'274'200
Parken innen	6.63%	8'820'000	
Total	100.00%	9'263	133'094'200

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	153'948'516	53.63%
Verkaufserlöse Eigentum	133'094'200	46.37%
Total Anlagewert per Fertigstellung	287'042'716	100.00%

pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-215'965'406	-75.24%
Residualwert vor Wertkorrekturen	71'077'310	24.76%
Risiko/Gewinn	-21'000'000	-7.32%
Anfangsleerstände Mietobjekte	-2'165'364	-0.75%
Anfangsleerstände Eigentumswohnungen	-2'777'426	-0.97%
Wertkorrekturen	-4'942'790	-1.72%
Residualwert	45'130'000	15.72%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	2'411	

Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung

Brutto	Netto
4.55%	3.60%

Risiko / Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	2.0 - Machbarkeit mit Erschliessung
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

Herleitung Wertkorrekturen

Anfangsleerstände Mietobjekte	
Startwert [Datum, CHF]	01.07.2023 -1'743'004
Endwert [Datum, CHF]	30.06.2025 0
Dauer [Jahre]	3.60%
Diskontierungssatz / Barwertfaktor	
Barwert	-2'165'364

Bemerkungen

25% der JME linear abgebaut in 2 Jahren

Anfangsleerstände Eigentumswohnungen

Startwert [Datum, CHF]	01.07.2020 -2'981'000
Endwert [Datum, CHF]	30.06.2021 -2'981'000
Dauer [Jahre]	1
Diskontierungssatz / Barwertfaktor	3.60%
Barwert	0.9317

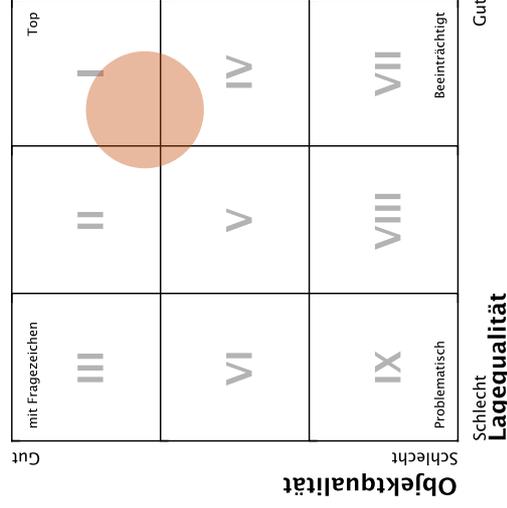
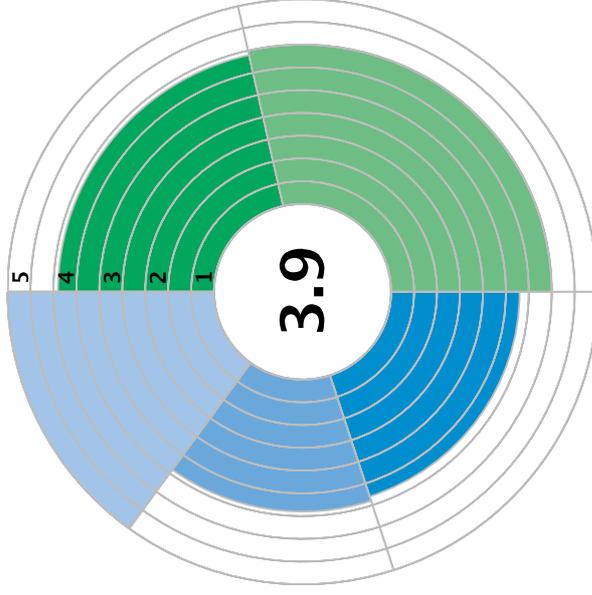
Bemerkungen

35% der JME linear abgebaut in 3 Jahren

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung			Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard							CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5	CHF
0 Grundstück						18'716 m ²		102	1'902'919	0.89%	0.88%		
1 Vorbereitung													
2 Gebäude									186'762'600	87.25%	86.48%		
3 Betriebseinrichtungen													
4 Umgebung						16'854 m ²		280	4'719'120	2.20%	2.19%		
5 Baubenebenkosten									22'580'767	10.55%	10.46%		
6 Reserve													
9 Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5									214'062'487	100.00%	99.12%		
Total Erstellungskosten BKP 0-9									215'965'406	100.89%	100.00%		

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Wohnen	50	3.8 - Gut	■■■■■
Lage			
Makrolage	50	3.7 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Mikrolage	50	3.9 - Gut	■■■■■
60	60	3.6 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Lage in Gemeinde	40	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Erschliessung ÖV	30	4.0 - Gut	■■■■■
Infrastruktur	30	4.0 - Reichhaltig	■■■■■
Objekt	50	3.8 - Gut	■■■■■
Nutzung	40	3.1 - Durchschnittlich	■■■■■
Grundrissqualität	40	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Flexibilität	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Parkierung	20	2.5 - Unterdurchschnittlich	■■■■■
Standard	30	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Raumverhältnisse	33	3.0 - Standard	■■■■■
Materialisierung	33	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Technik	33	4.0 - Umfangreich	■■■■■
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Ausserhülle	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Innen	40	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Haustechnik	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Marktattraktivität	0		■■■■■
Vermietbarkeit	50		■■■■■
Verkäuflichkeit	50		■■■■■



	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Kommerziell	46	4.1 - Gut	
Lage	50	4.3 - Sehr Gut	
Makrolage	40	4.0 - Gut	
Mikrolage	60	4.5 - Sehr Gut	
Lage in Gemeinde	40	4.5 - Sehr Gut	
Erschliessung ÖV	30	4.5 - Sehr gut	
Passantenlage	30	4.5 - Sehr Gut	
Objekt	50	3.9 - Gut	
Nutzung	40	3.5 - Überdurchschnittlich	
Grundrissqualität	40	4.5 - Sehr hoch	
Flexibilität	40	3.0 - Durchschnittlich	
Parkierung	20	2.5 - Unterdurchschnittlich	
Standard	30	3.3 - Leicht überdurchschnittlich	
Raumverhältnisse	33	3.0 - Standard	
Materialisierung	33	3.0 - Durchschnittlich	
Technik	33	4.0 - Umfangreich	
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	
Aussenhülle	20	5.0 - Neuwertig	
Innen	40	5.0 - Neuwertig	
Haustechnik	40	5.0 - Neuwertig	
Marktattraktivität	0		
Vermietbarkeit	50		
Verkäuflichkeit	50		
Total			
Makrolage	45	3.9 - Gut	
Mikrolage	60	4.0 - Gut	
Nutzung	40	3.3 - Überdurchschnittlich	
Standard	30	3.4 - Leicht überdurchschnittlich	
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	
Marktattraktivität	0		

7.3 Berechnungsgrundlagen Szenario reduzierte Erträge und konstante Kosten

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftliegenschaft

null
6036 Dierikon
Schweiz

WGS84: 47.095401 / 8.361123



Wirtschaftseinheit	Rontalzentrum
Referenznummer	117344
Eigentümer	Dierinvest AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Dierikon
Kontaktperson	Max Hess max.hess@dierikon.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Claudio Marongiu claudio.marongiu@wuestpartner.com

Resultate

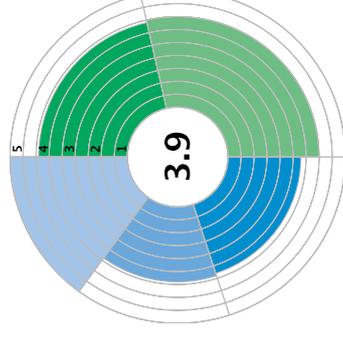
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	150'277'749	53.70%
Verkaufserlöse Eigentum	129'565'792	46.30%
Total Anlagewert per Fertigstellung	279'843'541	100.00%
pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-215'882'953	-77.14%
Residualwert vor Wertkorrekturen	63'960'588	22.86%
Risiko/Gewinn	-21'000'000	-7.50%
Wertkorrekturen	-4'830'164	-1.73%
Residualwert	38'130'000	13.63%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	2'037	
Brutto	Netto	
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.57%	3.60%

Marktmatrix

	Gut		Gut
I	II	III	IV
V	VI	VII	VIII
Schlecht	IX	X	XI
Schlecht			

Objektqualität Lagequalität

Qualitätsprofil



Gesamtnote	3.9	Note	3.9	Gewichtung
Lage	4.0		4.0	50
Makrolage	3.9		3.9	45
Mikrolage	4.0		4.0	60
Objekt	3.8		3.8	50
Nutzung	3.3		3.3	40
Standard	3.4		3.4	30
Zustand	5.0		5.0	30
Markttatraktivität				0
Vermietbarkeit				
Verkäuflichkeit				

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	Wohnen	168	13'416	49%
	Büro	11	15'291	43%
Parken/innen	Parken/innen	212		5%
	Gewerbe / Industrie	1	1'326	3%
Total		392	30'033	100%

Marktmiete Soll

p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
3'351'840	250	86%	1'663	1.5%
2'981'745	195	74%	22'589	5.0%
312'000			123	5.0%
218'790	165	60%	18'233	5.0%
6'864'375	218		1'459	3.3%

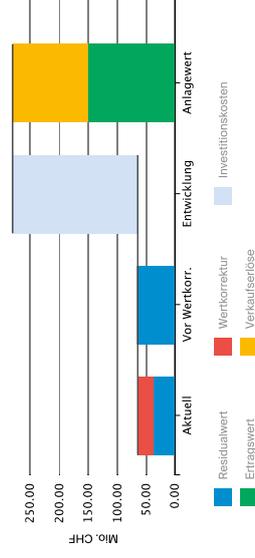
Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	168	13'416	
Parken/innen	183		
Total	351	13'416	

Verkaufserlöse SOLL

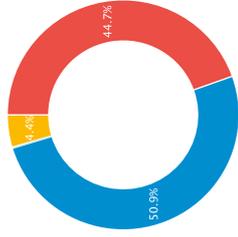
[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]
120.7E+6	9'000	718'725
8'820'000		48'197
129.6E+6	9'000	369'133

Herleitung Residualwert

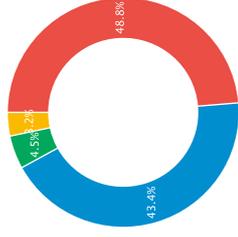


Nutzungsübersicht

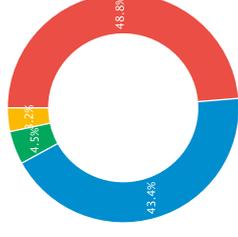
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	Abw.	CHF/m ² p.a.
Wohnen														
Soll-Mietertrag	168	1'3'416	3'351'840	48.8%	198	314	250	3'351'840	48.8%	198	314	250	0%	
Leerstand	168	1'3'416	100.0%		198	314	250	1.5%					-99%	
Ist-Mietertrag			3'301'562											
Büro														
Soll-Mietertrag	11	15'291	2'981'745	43.4%	195	195	195	2'981'745	43.4%	195	195	195	0%	
Leerstand	11	15'291	100.0%		195	195	195	5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			2'832'658											
Parken innen														
Soll-Mietertrag	212		312'000	4.5%				312'000	4.5%				0%	
Leerstand	212		100.0%					5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			296'400											
Gewerbe / Industrie														
Soll-Mietertrag	1	1'326	218'790	3.2%	165	165	165	218'790	3.2%	165	165	165	0%	
Leerstand	1	1'326	100.0%		165	165	165	5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag			207'851											

Nutzung	Referenz-Mieterträge				Marktmiete				Abw.				
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.		Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Total													
Soll-Mietertrag	392	30'033	6'864'375	100.0%	165	314	218	6'864'375	100.0%	165	314	218	0%
Leerstand	392	30'033	6'864'375	100.0%	165	314	218	225'904	3.3%				-97%
Ist-Mietertrag								6'638'471	96.7%				

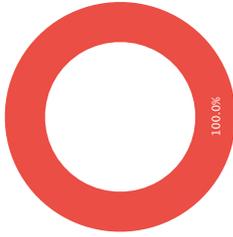
Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde / Stadtkreis

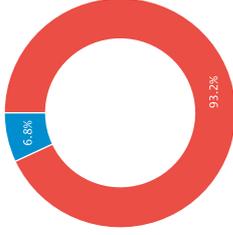
Nutzung (Eigentumsobjekte)



Referenz-Verkaufserlöse

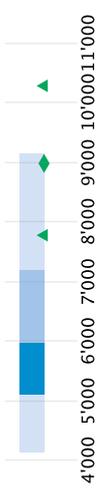
Objekttyp	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Eigentumswohnung	120'745'792	93.2%	7'786	10'300	9'000
Parken innen	8'820'000	6.8%			
Total	129'565'792	100.0%	7'786	10'300	9'658

Verkaufserlöse



■ Eigentumswohnung
■ Parken innen

Abw. CHF/m² p.a.



Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Verkaufserlöse
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Referenz-Verkaufserlöse
 Blau = Quantile Gemeinde / Stadtkreis

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	6'864'375	218.17	100.00%	4.57%
Leerstand	225'904	7.00	3.29%	0.15%
Betriebskosten	327'926	10.92	4.78%	0.22%
Instandhaltung	421'121	14.02	6.13%	0.28%
Instandsetzung	479'426	15.96	6.98%	0.32%
Total Nettoertrag	5'409'999	170.27	78.81%	3.60%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag		Brutto-Kap-Satz		% - Total		Ertragswert [CHF]	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
	[CHF]	[CHF]	Satz	Satz	Ertragswert	Ertragswert			
Wohnen	3'351'840	2'981'745	4.59%	4.65%	48.63%	42.65%	5'447	73'079'733	73'079'733
Büro	2'981'745	218'790	4.49%	4.49%	3.24%	3.24%	3'676	64'090'528	64'090'528
Gewerbe / Industrie	312'000	6'864'375	3.79%	4.57%	5.48%	5.48%	8'233'333	4'874'155	4'874'155
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert					100.00%	100.00%	5'004	150'277'749	150'277'749

Verkaufserlöse Eigentum

	%-Total	Verkaufserlöse	Verkaufserlöse
		[CHF/m ²]	[CHF]
Wohnen	93.19%	9'000	120'745'792
Parken innen	6.81%	9'000	8'820'000
Total	100.00%	9'000	129'565'792

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	150'277'749	53.70%
Verkaufserlöse Eigentum	129'565'792	46.30%
Total Anlagewert per Fertigstellung	279'843'541	100.00%

pro m ² Nutzfläche	CHF	%
Investitionskosten	-215'882'953	-77.14%
Residualwert vor Wertkorrekturen	63'960'588	22.86%
Risiko/Gewinn	-21'000'000	-7.50%
Anfangsleerstände Mietobjekte	-2'131'934	-0.76%
Anfangsleerstände Eigentumswohnungen	-2'698'230	-0.96%
Wertkorrekturen	-4'830'164	-1.73%
Residualwert	38'130'000	13.63%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	2'037	

Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung

Brutto	Netto
4.57%	3.60%

Risiko / Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	2.0 - Machbarkeit mit Erschliessung
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

Herleitung Wertkorrekturen

Anfangsleerstände Mietobjekte	Startwert [Datum, CHF]	Endwert [Datum, CHF]	Dauer [Jahre]	Diskontierungssatz / Barwertfaktor	Barwert
	01.07.2023	30.06.2025	0	3.60%	-1'716'094
			2		
Barwert					-2'131'934

Bemerkungen

25% der JME linear abgebaut in 2 Jahren

Anfangsleerstände Eigentumswohnungen

Anfangsleerstände Eigentumswohnungen	Startwert [Datum, CHF]	Endwert [Datum, CHF]	Dauer [Jahre]	Diskontierungssatz / Barwertfaktor	Barwert
	01.07.2020	30.06.2021	1	3.60%	0.9317
			1		
Barwert					-2'698'230

Bemerkungen

35% der JME linear abgebaut in 3 Jahren

Erstellungskosten

Berechnung der Erstellungskosten nach BKP

BKP	Kosten gemäss Herleitung				Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten			
	Ausbaugrad	Standard								CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5	CHF	Δ Modell
0	Grundstück								101		1 890'000	0.88%			
01	Grundstück- / Baurechtswerb														
018	Sanierung Altlasten														
02	Nebenkosten zum Erwerb								1.00%		450'000	0.21%			
04	Finanzierung vor Baubeginn								3.20%		1'440'000	0.67%			
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)														
1	Vorbereitung														
11	Räumungen, Terrainvorbereitung														
112	Abbrüche								100						
1X	Vorbereitung (Sammelposition)														
2	Gebäude										186 762'600	87.28%			86.51%
1	Miete Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	84	6708 m² HNF			4300		28844'400				
1	Miete Büro	Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	11	15291 m² HNF			3200		48931'200				
1	Miete Gewerbe / Industrie	Edelrohbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	1'326 m² HNF			2800		371'2800				
1	Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	157	Stück			30'000		4710'000				
2	Miete Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	84	6708 m² HNF			4300		28844'400				
2	Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	55	Stück			30'000		1'650'000				
3	Verkauf Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	84	6708 m² HNF			4800		32198'400				
3	Verkauf Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	92	Stück			31'000		2852'000				
4	Verkauf Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	84	6708 m² HNF			4800		32198'400				
4	Verkauf Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	91	Stück			31'000		2821'000				
3	Betriebsseinrichtungen														
4	Umgebung														
5	Baunebenkosten								280		4719'120	2.21%			2.19%
54	Finanzierung ab Baubeginn								5.80%		8'514'649	3.98%			3.94%
55	Bauherrnleistungen								1.22%		1'788'017	0.84%			0.83%
56	Übrige Baunebenkosten										3'140'466	1.47%			1.45%
568	Baureklame								105		3'140'466	1.47%			1.45%
568.1	Erstvermietungskosten								8.00%		549'150	0.26%			0.25%
568.2	Maklerkosten								2.00%		2'591'316	1.21%			1.20%
5X	Baunebenkosten (Sammelposition)								4.90%		9'068'102	4.24%			4.20%
6	Reserve														
9	Ausstattung														
Total Erstellungskosten BKP 1-5										213'992'953	100.00%			99.12%	
Total Erstellungskosten BKP 0-9										215'882'953	100.88%			100.00%	

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung			Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard							CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5	CHF
0 Grundstück						18'716 m ²		101	1'890'000	0.88%	0.88%		
1 Vorbereitung													
2 Gebäude									186'762'600	87.28%	86.51%		
3 Betriebseinrichtungen													
4 Umgebung						16'854 m ²		280	4'719'120	2.21%	2.19%		
5 Baubenebenkosten									22'511'233	10.52%	10.43%		
6 Reserve													
9 Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5									213'992'953	100.00%	99.12%		
Total Erstellungskosten BKP 0-9									215'882'953	100.88%	100.00%		

7.4 Berechnungsgrundlagen Szenario reduzierte Erträge und reduzierte Kosten

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftliegenschaft

null
6036 Dierikon
Schweiz

WGS84: 47.095401 / 8.361123



Wirtschaftseinheit	Rontalzentrum
Referenznummer	117344
Eigentümer	Dierinvest AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Dierikon
Kontaktperson	Max Hess max.hess@dierikon.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Claudio Marongiu claudio.marongiu@wuestpartner.com

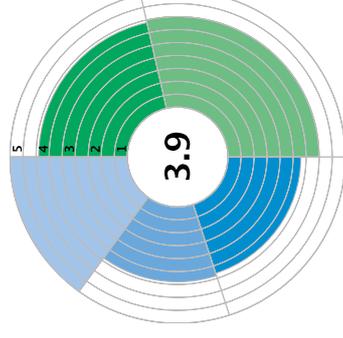
Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	150'510'516	53,74%
Verkaufserlöse Eigentum	129'565'792	46,26%
Total Anlagewert per Fertigstellung	280'076'308	100,00%
pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-212'373'227	-75,83%
Residualwert vor Wertkorrekturen	67'703'081	24,17%
Risiko/Gewinn	-20'600'000	-7,36%
Wertkorrekturen	-4'249'952	-1,52%
Residualwert	42'850'000	15,30%
pro m ² Nutzfläche		
pro m ² Grundstücksfläche	2'289	
Brutto	Netto	
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4,56%	3,60%

Marktmatrix

	Schlecht		Gut	
Objektqualität	I	II	III	IV
	V	VI	VII	VIII
	IX	X	XI	XII
Lagequalität	Schlecht			
	Schlecht		Gut	

Qualitätsprofil



Kriterium	Wert	Note	Gewichtung
Gesamtnote		3.9	
Lage		4.0	50
Makrolage		3.9	45
Mikrolage		4.0	60
Objekt		3.8	50
Nutzung		3.3	40
Standard		3.4	30
Zustand		5.0	30
Marktattraktivität			0
Vermietbarkeit			
Verkäuflichkeit			

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen		168	13'416	49%
	Büro	11	15'291	43%
Parken innen		212		5%
	Gewerbe / Industrie	1	1'326	3%
Total		392	30'033	100%

Marktmiete Soll	p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
	3'351'840	250	86%	1'663	1,3%
	2'981'745	195	74%	22'589	5,0%
	312'000			123	5,0%
	218'790	165	60%	18'233	5,0%
Total	6'864'375	218		1'459	3,2%

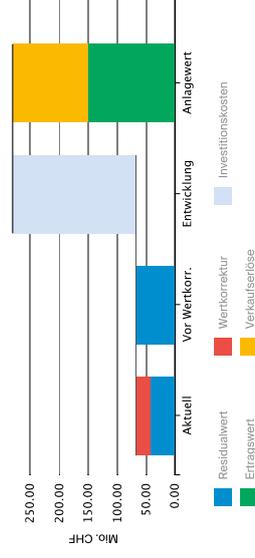
Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	168	13'416	
Parken innen	183		
Total	351	13'416	

Verkaufserlöse SOLL

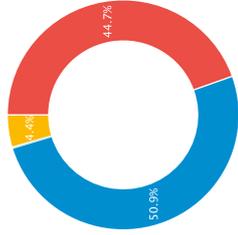
[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]
120.7E+6	9'000	718'725
8'820'000		48'197
129.6E+6	9'000	369'133

Herleitung Residualwert

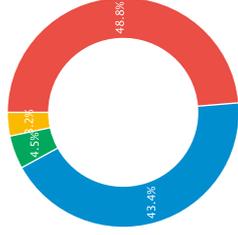


Nutzungsübersicht

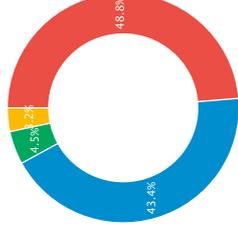
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



	Anz	Fläche	CHF p.a.			Anteil CHF/m²			Abw.	CHF/m² p.a.
			Min	Max	Ø	Min	Max	Ø		
Wohnen										
Soll-Mietertrag	168	13'416	3'351'840	314	250	48.8%	198	314	250	0%
Leerstand	168	13'416	100.0%	314	250		198	314	250	-99%
Ist-Mietertrag			3'309'942			1.3%				
Büro										
Soll-Mietertrag	11	15'291	2'981'745	195	195	43.4%	195	195	195	0%
Leerstand	11	15'291	100.0%	195	195		195	195	195	-95%
Ist-Mietertrag			2'832'658			5.0%				
Parken innen										
Soll-Mietertrag	212		312'000			4.5%				0%
Leerstand	212		100.0%							-95%
Ist-Mietertrag			296'400			5.0%				
Gewerbe / Industrie										
Soll-Mietertrag	1	1'326	218'790	165	165	3.2%	165	165	165	0%
Leerstand	1	1'326	100.0%	165	165		165	165	165	-95%
Ist-Mietertrag			207'851			5.0%				

Nutzung	Referenz-Mieterträge				Marktmiete				Abw.				
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.		Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Total													
Soll-Mietertrag	392	30'033	6'864'375	100.0%	165	314	218	6'864'375	100.0%	165	314	218	0%
Leerstand	392	30'033	6'864'375	100.0%	165	314	218	217'525	3.2%				-97%
Ist-Mietertrag			6'646'850	96.8%				6'646'850	96.8%				

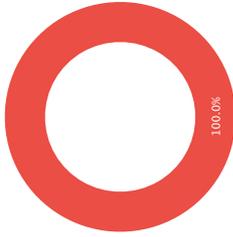
Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde / Stadtkreis

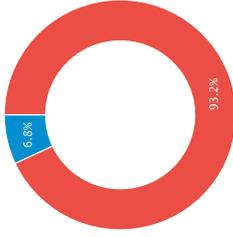
Nutzung (Eigentumsobjekte)



Referenz-Verkaufserlöse

CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø

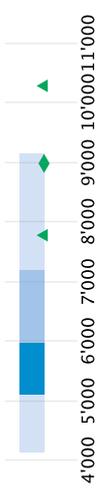
Verkaufserlöse



■ Eigentumswohnung
■ Parken innen

Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	Abw.	CHF/m ² p.a.
168	13'416							
183								
351	13'416	129'565'792	100.0%	7'786	10'300	9'658		

Eigentumswohnung	120'745'792	93.2%	7'786	10'300	9'000		
Parken innen	8'820'000	6.8%					



Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Verkaufserlöse
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Referenz-Verkaufserlöse
 Blau = Quantile Gemeinde / Stadtkreis

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	6'864'375	218.17	100.00%	4.56%
Leerstand	217'525	6.72	3.17%	0.14%
Betriebskosten	327'926	10.92	4.78%	0.22%
Instandhaltung	421'121	14.02	6.13%	0.28%
Instandsetzung	479'426	15.96	6.98%	0.32%
Total Nettoertrag	5'418'379	170.55	78.93%	3.60%

	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	3'351'840	4.57%	48.71%	5'465	73'312'500
Büro	2'981'745	4.65%	42.58%	4'191	64'090'528
Gewerbe / Industrie	218'790	4.49%	3.24%	3'676	4'874'155
Parken innen	312'000	3.79%	5.47%		8'233'333
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	6'864'375	4.56%	100.00%	5'012	150'510'516

	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m ²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	93.19%	9'000	120'745'792
Parken innen	6.81%		8'820'000
Total	100.00%	9'000	129'565'792

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	150'510'516	53.74%
Verkaufserlöse Eigentum	129'565'792	46.26%
Total Anlagewert per Fertigstellung	280'076'308	100.00%

pro m ² Nutzfläche		
Investitionskosten	-212'373'227	-75.83%
Residualwert vor Wertkorrekturen	67'703'081	24.17%
Risiko/Gewinn	-20'600'000	-7.36%
Anfangsleerstände Mietobjekte	-1'705'454	-0.61%
Anfangsleerstände Eigentumswohnungen	-2'544'488	-0.91%
Wertkorrekturen	-4'249'952	-1.52%
Residualwert	42'850'000	15.30%

pro m ² Nutzfläche	2'289	
pro m ² Grundstücksfläche		
Brutto	4.56%	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung		3.60%

Risiko / Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	2.0 - Machbarkeit mit Erschliessung
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

Herleitung Wertkorrekturen

Anfangsleerstände Mietobjekte		
Startwert [Datum, CHF]	01.07.2023	-1'372'800
Endwert [Datum, CHF]	30.06.2025	0
Dauer [Jahre]		2
Diskontierungssatz / Barwertfaktor	3.60%	
Barwert		-1'705'454

Bemerkungen

20% der JME linear abgebaut in 2 Jahren

Anfangsleerstände Eigentumswohnungen

Startwert [Datum, CHF]	01.07.2020	-2'731'000
Endwert [Datum, CHF]	30.06.2021	-2'731'000
Dauer [Jahre]		1
Diskontierungssatz / Barwertfaktor	3.60%	
Barwert		0.9317

Bemerkungen

33% der JME linear abgebaut in 3 Jahren

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung		Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten		Referenzkosten			
	Ausbaugrad	Standard						CHF	% BKP 0-9	CHF	% BKP 1-5	CHF	Δ Modell
0 Grundstück					18'716 m ²		101	1'890'000	0.90%		0.89%		
1 Vorbereitung													
2 Gebäude								183'408'600	87.14%		86.36%		
3 Betriebseinrichtungen													
4 Umgebung					16'854 m ²		280	4'719'120	2.24%		2.22%		
5 Baubenebenkosten								22'355'507	10.62%		10.53%		
6 Reserve													
9 Ausstattung													
Total Erstellungskosten BKP 1-5								210'483'227	100.00%		99.11%		
Total Erstellungskosten BKP 0-9								212'373'227	100.90%		100.00%		

7.5 Lageklassenprofil

Lageklasse	Nutzung: W - Wohnen		Note
A Standort	Dorf in wichtiger Region	Dorfkern	4 4.0
B Nutzung	Mischzonen	wertsteigernde Mischzonen	6 6.0
	Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1 und höher)	6
C Wohnlage	Attraktivität	Mittlere Wohnlage	4 2.5
	Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen	1
D Erschliessung	Öffentlicher Verkehr	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung	6 6.0
	Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur, usw.	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	6
E Marktverhältnisse	Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Grosse Nachfrage; kleines Angebot	6 6.0
Total W - Wohnen			4.9

Lageklasse	Nutzung: G - Büro, Gewerbe, Verkauf		Note
A Standort	Dorf in wichtiger Region	Dorfkern	4 4.0
B Nutzung	Nutzungszone	Mischzone Wohnen/Arbeiten	6 6.0
	Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1 und höher)	6
C Geschäftslage	Eignung Verkauf	Gute Eignung, gute Passantenfrequenz, bevorzugte Lage für normale Verkaufsgeschäfte	6 5.5
	Eignung Büro	Gute Bürolagen, Bürohäuser	6
	Eignung Gewerbe/Produktion	Gute Eignung, gute Zulieferer-/Abnehmerverhältnisse, genügend "human-resources"	6
D Erschliessung	Emissionen, Immissionen	Keine nachteiligen Verhältnisse	5
	Verkehrerschliessung PV	Besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung	6 5.3
	Verkehrerschliessung ÖV	Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs	5
	Technische Erschliessung	Sehr gute technische Erschliessung, Reserven vorhanden	5
E Marktverhältnisse	Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Grosse Nachfrage; kleines Angebot	6 6.0
Total G - Büro, Gewerbe, Verkauf			5.4

Lageklasse	Gewichtung	Note
W - Wohnen	78%	4.9
G - Büro, Gewerbe, Verkauf	22%	5.4
I - Industrie	0%	
O - Öffentliche Bauten und Sonderbauten	0%	
Total	100%	5