

Wasserschlosspark Untersiggenthal

Kennwerte, Renditebewertung und Residualwert — Version Concierge ACE

Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal · Stand 28. September 2026 · Ertragswert- und DCF-Verfahren, Residualwertmethode · *indikativ*

ERGEBNIS IM AKTIVEN SZENARIO

Kennzahl	Wert	Einheit	Bemerkung
Aktives Szenario	Basis		1 Konservativ · 2 Basis · 3 Topsegment · 4 Individuell (Blatt 08, Zelle C5)
Hauptnutzfläche HNF	22,228	m²	inkl. Concierge ACE 4'121 m²
Volumen GV oi+ui	172,873	m³	Masterplan ACE
Sollmietertrag pro Jahr	8,254,797	CHF	netto ohne NK, inkl. Parking, Saal
Nettoertrag pro Jahr	6,632,650	CHF	nach Mietzinsausfall und Bewirtschaftung
Ertragswert stabilisiert	162,272,319	CHF	Nettoertrag ÷ Kapitalisierungssatz je Nutzung
DCF-Marktwert inkl. Erstvermietung	154,087,676	CHF	mit Erstvermietungsphase und Exit-Zuschlag
Bruttorendite auf Ertragswert	5.09%		Ergebnis, nicht Eingabe
Nettorendite auf Ertragswert	4.09%		
Anlagevolumen (AK möglich)	179.6	Mio CHF	A–D gemäss Budgetplanung + Concierge ACE
EK notwendig neu	109.2	Mio CHF	UG CHF 500/m³, oberirdisch bisheriger Kennwert
Residualwert (AK-Basis)	63.4	Mio CHF	bisher 40.0 Mio (Budgetplanung)
Residualwert (Ertragswert-Basis)	46.1	Mio CHF	alle Baufelder im Bestand bewertet

ERGEBNIS NACH PHASE

Phase	HNF m²	Sollertrag CHF	Nettoertrag CHF	Ertragswert CHF	Bruttorendite
Phase A · Vilette I inkl. TG Vilette	3,614	1,207,226	1,027,755	29,723,702	4.06%
Phase B · Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentl	4,922	2,174,758	1,628,423	35,847,176	6.07%
Phase D · Campus Small + Campus Medium	6,443	2,450,136	1,913,971	37,048,441	6.61%
Phase C · Vilette II	7,249	2,422,677	2,062,501	59,653,000	4.06%
TOTAL	22,228	8,254,797	6,632,650	162,272,319	5.09%

CONCIERGE ACE — NEUE ERTRAGSQUELLEN

Position	Sollertrag CHF/Jahr	Nettoertrag CHF/Jahr	Ertragswert CHF	Kap.satz
Studios und Residenzen (35 Einheiten)	715,029	593,474	15,617,742	3.80%
Gewerbe EG	204,154	177,614	3,171,676	5.60%
Eventsaal UG (Betriebsmodell)	580,000	319,000	4,833,333	6.60%
Öffentliche TG 101 PP (Parkpay, ABB)	385,680	296,974	5,939,472	5.00%

Total Concierge ACE	1,884,863	1,387,062	29,562,223
----------------------------	------------------	------------------	-------------------

BEWERTUNGSANSATZ

Bewertungsobjekt	Sämtliche Etappen und Teilgebiete des Wasserschlossparks als Renditeliegenschaft im Bestand, mit der aktuellen Projektversion Concierge ACE (Eventsaal im UG, Gewerbe EG, 19 Studios und 16 Residenzen, öffentliche Tiefgarage mit 101 PP).
Mietansatz	Nutzungsspezifisch aus den hedonischen Referenzwerten von Fahrländer Partner für Untersiggenthal, korrigiert um Wohnungsgrösse (Degression), Ausbaustandard und Mikrolage. Eventsaal und öffentliche TG nach Betriebsmodell (Blatt 08).
Wertermittlung	Direktkapitalisierung des Nettoertrags je Nutzung; Gegenrechnung mit zehnjährigem DCF. Residualwert = AK möglich – EK (UG CHF 500/m³, oberirdisch bisheriger Kennwert, Concierge CHF 700/m³) – Masterplan/NK/VK/Zins.
Wesentliche Vorbehalte	Absorption in einer Gemeinde mit 7'873 Einwohnern bleibt der kritische Punkt (FPRE: +19 Mietwohnungen p.a., Geschäftsflächen bis 2040 negativ). Neu: Betreiberrisiko Eventsaal und Abhängigkeit der TG-Erträge von einem Rahmenvertrag mit ABB — beides in der Sensitivität (Blatt 15) abgebildet.

Erstellt von Urbanstreet AG · Marktdaten Fahrländer Partner AG (Gemeindecheck Untersiggenthal, 3. Q. 2026) · Flächen aus Übersichtstabelle Kennwerte WSP (bereinigt, 28.09.2026) · *indikativ, kein Schätzungsgutachten nach SVS oder RICS.*

Projektkennwerte aktuell – Version Concierge ACE

Masterplan-Stand · Flächen m², Volumen m³ · Quelle: 202_Übersichtstabelle_Kennwerte_WSP (bereinigte Fassung 28.09.2026), Blatt «nach Masterplan ACE»

Nr.	Baufeld	Teilprojekt	GF oi Wohnen m²	GF oi Gewerbe m²	GF oi Total m²	HNF Wohnen m²	HNF Gewerbe m²	HNF Total m²	GV oi m³	GF ui m²	GV ui m³	GF oi+ui m²	GV oi+ui m³	PP oi	PP ui	PP Total	Einheiten Wohnen*	Einheiten Gewerbe/Büro*
1 A		Villette 1 BE	5,324	–	5,324	3,614	–	3,614	19,115	3,494	12,246	8,818	31,361	6	55	61	24	–
2 B		Spitex Umbau	1,009	–	1,009	801	–	801	3,064	373	1,230	1,382	4,294	14	–	14	13	–
3 C		Villette 2 W3	10,785	–	10,785	7,249	–	7,249	36,949	4,870	15,584	15,655	52,533	–	80	80	48	–
4 B		Concierge ACE	2,168	2,903	5,071	1,776	2,345	4,121	17,819	3,948	17,764	9,019	35,583	–	101	101	35	2
5 D		Campus Medium	–	5,099	5,099	–	3,903	3,903	23,000	1,773	6,278	6,872	29,278	24	30	54	36	36
6 D		Campus Small	–	3,482	3,482	–	2,540	2,540	15,620	1,188	4,204	4,670	19,824	13	18	31	22	24
		Total Wasserschlosspa	19,286	11,484	30,770	13,440	8,788	22,228	115,567	15,646	57,306	46,416	172,873	57	284	341	178	62

Nutzungsmix

Nutzung	Anteil GF oi	Anteil HNF
Wohnen	62.7%	60.5%
Gewerbe	37.3%	39.5%

Nutzungskategorien wie in der Quelle: Campus (Gewerbe, Büro, Wotel) als «Gewerbe». Concierge ACE: «Gewerbe» = Eventsaal UG + Gewerbe EG, «Wohnen» = Studios und Residenzen OG1/OG2.

* Einheiten aus Blatt 02 (vermietbar; Gemeinschaftszonen Spitex nicht gezählt). Blau = Quelle · Schwarz = Formel · Grün = Verknüpfung · gelb hinterlegt = Concierge ACE.

Flächenspiegel nach Teilprojekt – Version Concierge ACE

HNF je Einheitstyp · oben Summen je Teilprojekt, unten Detail · Quelle: 202_Übersichtstabelle_Kennwerte_WSP (bereinigt), Blatt «Flächenspiegel nach Teilprojekt»

Teilprojekt	HNF Gewerbe m²	HNF Büro m²	HNF Wohnen m²	HNF Total m²	Einheiten	HNF Blatt 01 m²	Differenz m²
Villette 1 BE	–	–	3,614.40	3,614.40	24	3,614.00	0.40
Spitex Umbau	–	–	800.86	800.86	13	801.00	(0.14)
Villette 2 W3	–	–	7,249.20	7,249.20	48	7,249.00	0.20
Concierge ACE	2,345.42	–	1,775.32	4,120.74	37	4,121.35	(0.61)
Campus Medium	1,590.37	1,095.44	1,216.72	3,902.53	72	3,903.00	(0.47)
Campus Small	1,020.12	718.92	801.24	2,540.28	46	2,540.00	0.28
Total Wasserschlosspark	4,955.91	1,814.36	15,457.74	22,228.01	240	22,228.35	(0.34)

Differenzen < 1 m² = Rundung zwischen Flächenspiegel (HNF × Stk.) und Masterplan-Tabelle.

¹ OG1/OG2 ohne Typ in der Quelle; gemäss Vorgabe Zin (28.09.2026) als Residenzen. Aufteilung in Einheiten mit Ø 77.5 m² (Mix bisheriges Concierge: 4.5/3.5/6×2.5 Zi.) – Annahme.

Eventsaal: UG-Gewerbefläche, ins Erdreich abgesenkt, doppelgeschossig (GV 5'103 m³ auf GF 1'134 m² ≈ 4.5 m lichte Höhe, Blatt «nach Teilprojekt» der Originaldatei).

Teilprojekt	Geschoss	Nutzung	Typ	HNF je Einheit m²	Stk.	vermietbar (1/0)	HNF Total m²	Einheiten
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ1	511.77	1	1	511.77	1
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ2	228.62	1	1	228.62	1
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ3	166.33	1	1	166.33	1
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ4	113.40	1	1	113.40	1
Campus Small	OG	Büro	Typ1	43.05	4	1	172.20	4
Campus Small	OG	Büro	Typ2	42.55	4	1	170.20	4
Campus Small	OG	Büro	Typ3	41.95	4	1	167.80	4
Campus Small	OG	Büro	Typ4	26.09	8	1	208.72	8
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ1	53.56	4	1	214.24	4
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ2	42.88	4	1	171.52	4
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ3	25.92	12	1	311.04	12
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ4	52.22	2	1	104.44	2

Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ1	511.77	1	1	511.77	1
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ2	506.14	1	1	506.14	1
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ3	459.06	1	1	459.06	1
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ4	113.40	1	1	113.40	1
Campus Medium	OG	Büro	Typ1	43.05	4	1	172.20	4
Campus Medium	OG	Büro	Typ2	42.55	4	1	170.20	4
Campus Medium	OG	Büro	Typ3	41.95	8	1	335.60	8
Campus Medium	OG	Büro	Typ4	26.09	16	1	417.44	16
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ1	53.56	4	1	214.24	4
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ2	42.88	4	1	171.52	4
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ3	25.92	24	1	622.08	24
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ4	52.22	4	1	208.88	4
Concierge ACE	UG	Gewerbe	Eventsaal, abgesenkt, doppelgescho:	1,013.66	1	1	1,013.66	1
Concierge ACE	EG	Gewerbe	Gewerbefläche EG	1,331.76	1	1	1,331.76	1
Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	30.00	8	1	240.00	8
Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz (Ø-Grösse, 1'006.87 m² ÷ 1	77.45	13	1	1,006.87	13
Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	24.95	11	1	274.45	11
Concierge ACE	OG2	Wohnen	Residenz (Ø-Grösse, 254.00 m² ÷ 3) :	84.67	3	1	254.00	3
Spitex Umbau	EG	Wohnen	Gemeinschaftszone 1	71.56	1	–	71.56	–
Spitex Umbau	EG	Wohnen	Einzelstudio	26.88	3	1	80.64	3
Spitex Umbau	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	147.54	1	1	147.54	1
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftszone 1	122.14	1	–	122.14	–
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftszone 2	65.26	1	–	65.26	–
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	26.88	5	1	134.40	5
Spitex Umbau	AT	Wohnen	Gemeinschaftszone	71.80	1	–	71.80	–
Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	26.88	4	1	107.52	4
Villette 1 BE	EG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	214.90	1	1	214.90	1
Villette 1 BE	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	3	1	538.50	3
Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	4	1	595.20	4
Villette 1 BE	OG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	218.60	1	1	218.60	1
Villette 1 BE	OG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	183.10	3	1	549.30	3
Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	152.10	4	1	608.40	4
Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	143.10	1	1	143.10	1

Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	119.20	3	1	357.60	3
Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	97.20	4	1	388.80	4
Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	6	1	1,077.00	6
Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	6	1	892.80	6
Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	6	1	1,077.00	6
Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	6	1	892.80	6
Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	183.10	6	1	1,098.60	6
Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	152.10	6	1	912.60	6
Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	119.20	6	1	715.20	6
Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	97.20	6	1	583.20	6

Phase A — Villette I inkl. TG Villette

Villette I mit 24 Wohnungen im obersten Segment und Tiefgarage Villette (55 PP). Baueingabe 22.07.2026 erfolgt.

KENNZAHLEN

Kennzahl	Wert Einheit
Hauptnutzfläche HNF	3,614 m²
Geschossfläche oi+ui	8,818 m²
Volumen oberirdisch	19,115 m³
Volumen UG	12,246 m³
Volumen total	31,361 m³
Parkplätze oberirdisch	6 PP
Parkplätze UG	55 PP
Einheiten Wohnen	24 Stk.
Einheiten Gewerbe/Büro	– Stk.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kennzahl	Wert Einheit
AK möglich	30.00 Mio CHF
EK notwendig	19.52 Mio CHF
Masterplan + NK + VK + Zins	– Mio CHF
Residualwert (AK-Basis)	10.48 Mio CHF
Ertragswert stabilisiert	29.72 Mio CHF
Residualwert (EW-Basis)	10.21 Mio CHF
DCF-Marktwert	28.27 Mio CHF
Planungsbudget	3.5 Mio CHF
Planungsbudget in % EK	17.9% %

TERMINE (Bauablauf 17.09.2026)

Zonenänderung	Baueingabe	Baustart	Bauende / Bezug
–	22.07.2026 (eingereQ1 2028		Q1 2029

ERTRAGSQUELLEN

Teilprojekt	Nutzung	HNF m²	Einheiten	Sollertrag CHF/Jahr	Nettoertrag CHF/Jahr	Kap.satz	Ertragswert CHF	DCF-Wert CHF
Villette 1 BE	Wohnen	3,614	24.0	1,126,586	957,599	3.40%	28,164,662	26,781,677
Villette 1 BE	Parking	—	33.6	80,640	70,157	4.50%	1,559,040	1,486,959
Total Phase A		3,614		1,207,226	1,027,755	3.46%	29,723,702	28,268,636
Bruttorendite auf Ertragswert				4.06%				
Ertragswert je m² HNF				8,225				

MITTELVERWENDUNG PLANUNG (CHF)

Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	175,000	175,000	3,500,000

FLÄCHENSPIEGEL (Blatt 02)

Teilprojekt	Geschoss	Nutzung	Typ	HNF je Einheit m²	Stk.	HNF Total m²
-------------	----------	---------	-----	-------------------	------	--------------

Villette 1 BE	EG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	214.90	1	214.90
Villette 1 BE	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	3	538.50
Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	4	595.20
Villette 1 BE	OG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	218.60	1	218.60
Villette 1 BE	OG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	183.10	3	549.30
Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	152.10	4	608.40
Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	143.10	1	143.10
Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	119.20	3	357.60
Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	97.20	4	388.80

Phase B — Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG

Concierge ACE mit abgesenktem Eventsaal, Gewerbe EG, 19 Studios und 16 Residenzen, dazu Umbau und Aufstockung Spitex sowie die grosse öffentliche Tiefgarage (101 PP).

KENNZAHLEN

Kennzahl	Wert Einheit
Hauptnutzfläche HNF	4,922 m²
Geschossfläche oi+ui	10,401 m²
Volumen oberirdisch	20,883 m³
Volumen UG	18,994 m³
Volumen total	39,877 m³
Parkplätze oberirdisch	14 PP
Parkplätze UG	101 PP
Einheiten Wohnen	48 Stk.
Einheiten Gewerbe/Büro	2 Stk.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kennzahl	Wert Einheit
AK möglich	35.56 Mio CHF
EK notwendig	23.81 Mio CHF
Masterplan + NK + VK + Zins	– Mio CHF
Residualwert (AK-Basis)	11.75 Mio CHF
Ertragswert stabilisiert	35.85 Mio CHF
Residualwert (EW-Basis)	12.04 Mio CHF
DCF-Marktwert	33.93 Mio CHF
Planungsbudget	2.5 Mio CHF
Planungsbudget in % EK	10.5% %

TERMINE (Bauablauf 17.09.2026)

Zonenänderung	Baueingabe	Baustart	Bauende / Bezug
–	Q2 2027	Q2 2028	Q4 2029

ERTRAGSQUELLEN

Teilprojekt	Nutzung	HNF m²	Einheiten	Sollertrag CHF/Jahr	Nettoertrag CHF/Jahr	Kap.satz	Ertragswert CHF	DCF-Wert CHF
Spitex Umbau	Residenz	801	17.0	271,175	225,075	3.80%	5,923,033	5,625,693
Spitex Umbau	Parking	—	7.8	18,720	16,286	4.50%	361,920	345,187
Concierge ACE	Residenz	1,775	35.0	715,029	593,474	3.80%	15,617,742	14,833,720
Concierge ACE	Gewerbe	1,332	1.0	204,154	177,614	5.60%	3,171,676	3,024,326
Concierge ACE	Saal	1,014	1.0	580,000	319,000	6.60%	4,833,333	4,458,219
Concierge ACE	Parking öffentlich	—	101.0	385,680	296,974	5.00%	5,939,472	5,644,749
Total Phase B		4,922		2,174,758	1,628,423	4.54%	35,847,176	33,931,894
Bruttorendite auf Ertragswert				6.07%				
Ertragswert je m² HNF				7,283				

MITTELVERWENDUNG PLANUNG (CHF)

Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
250,000	375,000	500,000	250,000	250,000	375,000	375,000	125,000	2,500,000

EVENTSAALE UND ÖFFENTLICHE TIEFGARAGE (Annahmen Blatt 08)

Position	Wert Einheit
Anlässe pro Jahr	120 Anz.
Tagesmiete Anlass	3,500 CHF
Tagungen werktags	80 Tage
Tagesmiete Tagung	2,000 CHF
Sollertrag Saal	580,000 CHF/Jahr
Tageskarten ABB	90 PP
Tarif Tageskarte	12 CHF/Tag
Ertrag ABB	235,980 CHF/Jahr
Ertrag Anlässe TG	120,000 CHF/Jahr
Ertrag Kurzparkieren	29,700 CHF/Jahr
Sollertrag öffentliche TG	385,680 CHF/Jahr

FLÄCHENSPIEGEL (Blatt 02)

Teilprojekt	Geschoss	Nutzung	Typ	HNF je Einheit m²	Stk.	HNF Total m²
Spitex Umbau	EG	Wohnen	Gemeinschaftsz	71.56	1	71.56
Spitex Umbau	EG	Wohnen	Einzelstudio	26.88	3	80.64
Spitex Umbau	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	147.54	1	147.54
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftsz	122.14	1	122.14
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftsz	65.26	1	65.26
Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	26.88	5	134.40
Spitex Umbau	AT	Wohnen	Gemeinschaftsz	71.80	1	71.80
Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	26.88	4	107.52
Concierge ACE	UG	Gewerbe	Eventsaal, abge	1,013.66	1	1,013.66
Concierge ACE	EG	Gewerbe	Gewerbefläche	1,331.76	1	1,331.76
Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	30.00	8	240.00
Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz (Ø-Gri	77.45	13	1,006.87
Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	24.95	11	274.45
Concierge ACE	OG2	Wohnen	Residenz (Ø-Gri	84.67	3	254.00

Phase D — Campus Small + Campus Medium

Campus Small und Campus Medium: Gewerbe EG, Büros OG, Wotel im Attika.

KENNZAHLEN

Kennzahl	Wert	Einheit
Hauptnutzfläche HNF	6,443	m²
Geschossfläche oi+ui	11,542	m²
Volumen oberirdisch	38,620	m³
Volumen UG	10,482	m³
Volumen total	49,102	m³
Parkplätze oberirdisch	37	PP
Parkplätze UG	48	PP
Einheiten Wohnen	58	Stk.
Einheiten Gewerbe/Büro	60	Stk.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kennzahl	Wert	Einheit
AK möglich	37.00	Mio CHF
EK notwendig	27.26	Mio CHF
Masterplan + NK + VK + Zins	—	Mio CHF
Residualwert (AK-Basis)	9.74	Mio CHF
Ertragswert stabilisiert	37.05	Mio CHF
Residualwert (EW-Basis)	9.78	Mio CHF
DCF-Marktwert	35.15	Mio CHF
Planungsbudget	2.0	Mio CHF
Planungsbudget in % EK	7.3%	%

TERMINE (Bauablauf 17.09.2026)

Zonenänderung	Baueingabe	Baustart	Bauende / Bezug
—	Q2 2027	Q2 2028	Q1 2030

ERTRAGSQUELLEN

Teilprojekt	Nutzung	HNF m²	Einheiten	Sollertrag CHF/Jahr	Nettoertrag CHF/Jahr	Kap.satz	Ertragswert CHF	DCF-Wert CHF
Campus Small	Wotel	801	22.0	478,209	334,746	5.20%	6,437,425	6,082,343
Campus Small	Büro	719	20.0	197,382	167,775	5.10%	3,289,697	3,124,672
Campus Small	Gewerbe	1,020	4.0	193,206	168,089	5.60%	3,001,591	2,862,143
Campus Small	Parking	—	49.4	97,763	85,054	4.50%	1,890,090	1,802,704
Campus Medium	Wotel	1,217	36.0	743,233	520,263	5.20%	10,005,058	9,453,190
Campus Medium	Büro	1,095	32.0	302,734	257,324	5.10%	5,045,571	4,792,465
Campus Medium	Gewerbe	1,590	4.0	284,766	247,747	5.60%	4,424,045	4,218,513
Campus Medium	Parking	—	77.2	152,843	132,973	4.50%	2,954,963	2,818,343
Total Phase D		6,443		2,450,136	1,913,971	5.17%	37,048,441	35,154,373
Bruttorendite auf Ertragswert				6.61%				
Ertragswert je m² HNF				5,750				

MITTELVERWENDUNG PLANUNG (CHF)

Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
200,000	300,000	400,000	200,000	200,000	300,000	300,000	100,000	2,000,000

FLÄCHENSPIEGEL (Blatt 02)

Teilprojekt	Geschoss	Nutzung	Typ	HNF je Einheit m²	Stk.	HNF Total m²
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ1	511.77	1	511.77
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ2	228.62	1	228.62
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ3	166.33	1	166.33
Campus Small	EG	Gewerbe	Typ4	113.40	1	113.40
Campus Small	OG	Büro	Typ1	43.05	4	172.20
Campus Small	OG	Büro	Typ2	42.55	4	170.20
Campus Small	OG	Büro	Typ3	41.95	4	167.80
Campus Small	OG	Büro	Typ4	26.09	8	208.72
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ1	53.56	4	214.24
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ2	42.88	4	171.52
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ3	25.92	12	311.04
Campus Small	AT	Wohnen	Wotel Typ4	52.22	2	104.44
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ1	511.77	1	511.77
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ2	506.14	1	506.14
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ3	459.06	1	459.06
Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ4	113.40	1	113.40
Campus Medium	OG	Büro	Typ1	43.05	4	172.20
Campus Medium	OG	Büro	Typ2	42.55	4	170.20
Campus Medium	OG	Büro	Typ3	41.95	8	335.60
Campus Medium	OG	Büro	Typ4	26.09	16	417.44
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ1	53.56	4	214.24
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ2	42.88	4	171.52
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ3	25.92	24	622.08
Campus Medium	AT	Wohnen	Wotel Typ4	52.22	4	208.88

Phase C — Villette II

Villette II mit 48 Wohnungen; setzt eine Zonenänderung voraus (ca. 2 Jahre).

KENNZAHLEN

Kennzahl	Wert Einheit
Hauptnutzfläche HNF	7,249 m²
Geschossfläche oi+ui	15,655 m²
Volumen oberirdisch	36,949 m³
Volumen UG	15,584 m³
Volumen total	52,533 m³
Parkplätze oberirdisch	– PP
Parkplätze UG	80 PP
Einheiten Wohnen	48 Stk.
Einheiten Gewerbe/Büro	– Stk.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kennzahl	Wert Einheit
AK möglich	77.00 Mio CHF
EK notwendig	38.58 Mio CHF
Masterplan + NK + VK + Zins	7.00 Mio CHF
Residualwert (AK-Basis)	31.42 Mio CHF
Ertragswert stabilisiert	59.65 Mio CHF
Residualwert (EW-Basis)	14.07 Mio CHF
DCF-Marktwert	56.73 Mio CHF
Planungsbudget	0.5 Mio CHF
Planungsbudget in % EK	1.3% %

TERMINE (Bauablauf 17.09.2026)

Zonenänderung	Baueingabe	Baustart	Bauende / Bezug
Q1 2027	Q1 2029 (nach Bewoffen		Q4 2031 (Reserve 2032/33)

ERTRAGSQUELLEN

Teilprojekt	Nutzung	HNF m²	Einheiten	Sollertrag CHF/Jahr	Nettoertrag CHF/Jahr	Kap.satz	Ertragswert CHF	DCF-Wert CHF
Villette 2 W3	Wohnen	7,249	48.0	2,261,397	1,922,187	3.40%	56,534,920	53,758,854
Villette 2 W3	Parking	—	67.2	161,280	140,314	4.50%	3,118,080	2,973,918
Total Phase C		7,249		2,422,677	2,062,501	3.46%	59,653,000	56,732,772
Bruttorendite auf Ertragswert				4.06%				
Ertragswert je m² HNF				8,229				

MITTELVERWENDUNG PLANUNG (CHF)

Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
100,000	150,000	100,000	50,000	50,000	25,000	25,000	–	500,000

FLÄCHENSPIEGEL (Blatt 02)

Teilprojekt	Geschoss	Nutzung	Typ	HNF je Einheit m²	Stk.	HNF Total m²
-------------	----------	---------	-----	-------------------	------	--------------

Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	6	1,077.00
Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	6	892.80
Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	179.50	6	1,077.00
Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	148.80	6	892.80
Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	183.10	6	1,098.60
Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	152.10	6	912.60
Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	119.20	6	715.20
Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	97.20	6	583.20

Planung & Agenda — Phasen, Planungsbudget CHF 10 Mio und Mittelverwendung

Phasen A → B → D → C · Bauablauf Stand 17.09.2026 · Mittelverwendung Planung +24 Monate (Q4 2026 – Q3 2028) · gelbe Zellen = Annahmen

1 PHASEN UND PLANUNGSBUDGET

Phase	Projektteile	Planungs- budget Mio	Anteil Budget	EK notwendig Mio	Budget % EK	Residualwert Mio (AK)	Ertragswert Mio	Bezug
Phase A	Villette I inkl. TG Villette	3.5	35.0%	19.5	17.9%	10.5	29.7	Q1 2029
Phase B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG	2.5	25.0%	23.8	10.5%	11.8	35.8	Q4 2029
Phase D	Campus Small + Campus Medium	2.0	20.0%	27.3	7.3%	9.7	37.0	Q1 2030
Phase C	Villette II	0.5	5.0%	38.6	1.3%	31.4	59.7	Q4 2031 (Reserve 2032/33)
NK	Nebenkosten arealweit	1.5	15.0%					
Total Planungsbudget		10.0	100.0%	109.2	7.8%	63.4	162.3	

Rahmen Planungsbudget CHF 10 Mio (Budgetplanung +24 Monate). Differenz zum Rahmen:

–

2 BAUABLAUF JE PHASE (Stand 17.09.2026)

Phase	Projektteile	Zonenänderun g	Baueingabe	Baustart	Bauende / Bezug	Bemerkung
Phase A	Villette I inkl. TG Villette	–	22.07.2026 (ei	Q1 2028	Q1 2029	Baugespann 03.08.2026; TG Villette 55 PP
Phase B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG	–	Q2 2027	Q2 2028	Q4 2029	Concierge ACE, Spitex Umbau, öffentliche TG 101 PP
Phase D	Campus Small + Campus Medium	–	Q2 2027	Q2 2028	Q1 2030	Campus Small + Medium, TU-Offerte
Phase C	Villette II	Q1 2027	Q1 2029 (nachoffen		Q4 2031 (Rese	Zonenänderung nötig, ca. 2 Jahre; Termine provisorisch

3 MITTELVERWENDUNG PLANUNG — +24 MONATE

Anteil je Quartal	Budget Mio	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
Phase A	3.5	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	5.0%	5.0%	100.0%
Phase B	2.5	10.0%	15.0%	20.0%	10.0%	10.0%	15.0%	15.0%	5.0%	100.0%
Phase D	2.0	10.0%	15.0%	20.0%	10.0%	10.0%	15.0%	15.0%	5.0%	100.0%
Phase C	0.5	20.0%	30.0%	20.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%	–	100.0%
Nebenkosten	1.5	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	100.0%

Mittelabfluss CHF	Budget CHF	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Summe
Phase A	3,500,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	175,000	175,000	3,500,000
Phase B	2,500,000	250,000	375,000	500,000	250,000	250,000	375,000	375,000	125,000	2,500,000
Phase D	2,000,000	200,000	300,000	400,000	200,000	200,000	300,000	300,000	100,000	2,000,000
Phase C	500,000	100,000	150,000	100,000	50,000	50,000	25,000	25,000	–	500,000

Nebenkosten	1,500,000	187,500	187,500	187,500	187,500	187,500	187,500	187,500	187,500	1,500,000
Total je Quartal	10,000,000	1,262,500	1,537,500	1,712,500	1,212,500	1,212,500	1,412,500	1,062,500	587,500	10,000,000
kumuliert		1,262,500	2,800,000	4,512,500	5,725,000	6,937,500	8,350,000	9,412,500	10,000,000	
kumuliert in % des Rahmens		12.6%	28.0%	45.1%	57.3%	69.4%	83.5%	94.1%	100.0%	

4 MEILENSTEINE IM BUDGETZEITRAUM

Phase	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028
Phase A						S Baustart		
Phase B			E Baueingabe				S Baustart	
Phase D			E Baueingabe				S Baustart	
Phase C		Z Zonenänderung						

Z = Zonenänderung · E = Baueingabe · S = Baustart (Bauablauf 17.09.2026). Villette I: Baueingabe 22.07.2026 bereits erfolgt, Bewilligung und Ausführungsplanung laufen im Budgetzeitraum.

Profile je Phase: Planungsmittel fließen bis zum Baustart; danach nur noch Ausführungsplanung. Summe je Zeile muss 100 % ergeben (Spalte Summe).

Annahmen und Regler

Blau = Eingabe · gelb = Schlüsselannahme · Grün = Verweis · Schwarz = Formel. Alle Rechenblätter rechnen ausschliesslich gegen dieses Blatt.

Szenario (1 = Konservativ · 2 = Basis · 3 = Topsegment · 4 = I 2 Basis

GLOBALE PARAMETER

Parameter	Wert Einheit	Herkunft
Mikrolagezuschlag (Park, Aare, Nachbarschaft ABB/Hitachi)	5.0%	Szenario
Parkingmiete Wohnen	200 CHF/Monat	Szenario
Parkingmiete Geschäft	165 CHF/Monat	Szenario
Faktor Gemeinschaftszonen (Ertragsanteil)	0.55	Eigene Setzung
Anteil Verkaufscharakter in den Gewerbeflächen	35.0%	Eigene Setzung
Mietniveau-Shift (Stresstest, additiv auf alle Mieten)	—	Eigene Setzung
Kapitalisierungssatz-Shift (Stresstest)	—	Eigene Setzung
Exit-Zuschlag auf Kapitalisierungssatz (DCF)	0.15%	Alterung über 10 Jahre
DCF-Betrachtungsperiode	10 Jahre	Eigene Setzung

NUTZUNGSPARAMETER

Nutzung	Referenzmiete CHF/m²a	Bezugsfläche m²	Degressions-exponent	Qualitäts-zuschlag	Mietzins-ausfall	Bewirtschaftun g % Sollertrag	FPRE-Diskont-satz	Risiko-zuschlag	Netto-Kapitali-sierungssatz	Mietwachstum p.a. (DCF)	Erstvermietung Ausfall J1	Parking-schlüssel
Wohnen	271.20	100	0.31	25.0%	2.0%	13.0%	3.10%	0.30%	3.40%	1.0%	35.0%	1.4
Residenz	271.20	100	0.31	18.0%	3.0%	14.0%	3.10%	0.70%	3.80%	1.0%	40.0%	0.6
Wotel	271.20	100	0.31	55.0%	8.0%	22.0%	3.10%	2.10%	5.20%	1.0%	45.0%	0.5
Büro	182.00	150	0.14	18.0%	6.0%	9.0%	4.40%	0.70%	5.10%	0.3%	45.0%	2.5
Gewerbe	172.35	150	0.14	15.0%	5.0%	8.0%	5.10%	0.50%	5.60%	0.5%	40.0%	2.0
Parking	—	—	—	—	5.0%	8.0%	—	4.50%	4.50%	1.0%	40.0%	—
Saal	544.94	100	—	—	10.0%	35.0%	5.10%	1.50%	6.60%	0.5%	50.0%	—
Parking öffentlich	—	—	—	—	5.0%	18.0%	—	5.00%	5.00%	1.0%	40.0%	—

Marktmiete je Einheit = Referenzmiete × (Bezugsfläche ÷ HNF)^Degressionsexponent × (1 + Qualitätszuschlag) × (1 + Mikrolagezuschlag) × (1 + Mietniveau-Shift)

Nettokapitalisierungssatz = FPRE-Diskontierungssatz (netto, real) + Risikozuschlag + Stress-Shift. Parking: Risikozuschlag = absoluter Satz (FPRE ohne eigenen Satz für Abstellplätze).

Degressionsexponent 0.31 aus der FPRE-Zimmergrössenreihe Untersigenthal (1.5-Zi 377 · 2.5-Zi 307 · 3.5-Zi 291 · 4.5-Zi 271 CHF/m² HNF a; R² > 0.99).

Gewerbe: Miete als Mischung Gewerbe/Verkauf (35 % Verkaufscharakter), Diskontsatz bewusst mit dem höheren reinen Gewerbesatz 5.10 %.

Saal: Referenzmiete = Sollertrag Eventbetrieb ÷ HNF (Blatt 08, Zeilen 43–51); Mietzinsausfall = Buchungsschwankung, Bewirtschaftung = Betrieb (Reinigung, Technik, Hauswart, Buchung). Risikozuschlag +1.5 %-Pkt. auf Gewerbe = Betreiberrisiko.

Parking öffentlich: Ertrag aus dem TG-Betriebsmodell (Zeilen 54–72); Bewirtschaftung 18 % = Parkpay-/App-Kommission, Kontrolle, Unterhalt, Beleuchtung, Reinigung; Satz 5.0 % (Parking 4.5 % + 0.5 %-Pkt. für Auslastungsrisiko).

EVENTSAAAL CONCIERGE ACE — UG, ins Erdreich abgesenkt, doppelgeschossig

Parameter	Wert Einheit	Herleitung / Bemerkung
Anlässe pro Jahr (Abende, Wochenenden)	120 Anz.	Ambitioniert, analog Parking-Annahme (Vorgabe Zin 28.09.2026)

Tagesmiete Anlass (Saal inkl. Grundausstattung)	3,500	CHF	Saal ~1'000 m² HNF, Region Baden; Technik/Catering separat verrechnet
Tagungen / Seminare werktags (ABB, Hitachi, Firmen)	80	Tage	Nähe zu ~1'200 Arbeitsplätzen ABB
Tagesmiete Tagung / Seminar	2,000	CHF	Werktagstarif
Ertrag Anlässe	420,000	CHF/Jahr	
Ertrag Tagungen	160,000	CHF/Jahr	
SOLLERTRAG SAAL	580,000	CHF/Jahr	brutto, vor Buchungsausfall und Betrieb (Zeile 28)
HNF Saal (aus Flächen & Mieten)	1,014	m²	
Ertrag je m² HNF	572	CHF/m²a	zum Vergleich: Gewerbe EG ~150–175 CHF/m²a

ÖFFENTLICHE TIEFGARAGE CONCIERGE ACE — Parkpay / App-Bewirtschaftung

Parameter	Wert	Einheit	Herleitung / Bemerkung
Parkplätze TG total	101	PP	Kennwerte Masterplan ACE
davon Tageskarten ABB (Mo–Fr)	90	PP	~1'200 Arbeitsplätze ABB in Gehdistanz
Tarif Tageskarte	12	CHF/Tag	Ambitioniert (Vorgabe Zin)
Arbeitstage pro Jahr	230	Tage	
Auslastung Tageskarten	95.0%	%	
Ertrag ABB-Tageskarten	235,980	CHF/Jahr	
Anlässe pro Jahr (Saal)	120	Anz.	Verknüpft mit Eventsaal
belegte PP je Anlass	100	PP	abends/Wochenende, ABB-Plätze dann frei
Tarif je Anlass und PP	10	CHF	Pauschale via Parkpay
Ertrag Anlässe	120,000	CHF/Jahr	
PP Kurzparkieren (Rest)	11	PP	
Betriebsstunden pro Tag	8	h	
Betriebstage pro Jahr	300	Tage	
Auslastung Kurzparkieren	45.0%	%	
Tarif Kurzparkieren	2.50	CHF/h	Ambitioniert (Vorgabe Zin)
Ertrag Kurzparkieren	29,700	CHF/Jahr	
SOLLERTRAG ÖFFENTLICHES PARKING	385,680	CHF/Jahr	brutto, vor Ausfall und Bewirtschaftung (Zeile 29)
Ertrag je PP und Monat	318	CHF	zum Vergleich: Parkingmiete Geschäft (Zeile 11)

ERSTELLUNGSKOSTEN — VOLUMENANSÄTZE (Vorgabe Zin 28.09.2026)

Position	CHF/m³	Herleitung
UG-Volumen alle Baufelder (Tiefgarage, Keller)	500	Vorgabe Zin: grosse UG mit Tiefgaragen
Villette I – oberirdisch (A)	701	EK bisher 22 Mio ÷ Volumen bisher 31'400 m³
Spitex Umbau – oberirdisch (B)	600	EK bisher 3 Mio ÷ Volumen bisher 5'000 m³
Villette II – oberirdisch (C)	833	EK bisher 50 Mio ÷ Volumen bisher 60'000 m³
Campus – oberirdisch (D)	570	EK bisher 28 Mio (TU-Offerte) ÷ GV total aktuell (bisher kein Volumen)
Concierge ACE – oberirdisch	700	Vorgabe Zin

Der bisherige Kennwert je Baufeld galt für das Gesamtvolumen. Neu: bisheriger Kennwert nur noch oberirdisch, UG einheitlich CHF 500/m³.

Szenarien — Parametersätze

Die Auswahl erfolgt auf dem Blatt «Annahmen» in Zelle C4. Spalte «Individuell» ist frei editierbar (blau).

Szenario-Nummer	1	2	3	4
Parameter	Konservativ	Basis	Topsegment	Individuell
Bezeichnung	Konservativ	Basis	Topsegment	Individuell
GLOBAL				
Mikrolagezuschlag (alle Nutzungen)	—	5.00%	8.00%	5.00%
Parkingmiete Wohnen (CHF/Monat)	170	200	230	200
Parkingmiete Geschäft (CHF/Monat)	140	165	185	165
QUALITÄTS- UND AUSBAUZUSCHLAG je Nutzung				
Wohnen	12.00%	25.00%	35.00%	25.00%
Residenz	8.00%	18.00%	25.00%	18.00%
Wotel	35.00%	55.00%	70.00%	55.00%
Büro	5.00%	18.00%	30.00%	18.00%
Gewerbe	5.00%	15.00%	25.00%	15.00%
Parking	—	—	—	—
MIETZINSAUSFALL, stabilisiert				
Wohnen	3.50%	2.00%	1.50%	2.00%
Residenz	4.50%	3.00%	2.00%	3.00%
Wotel	12.00%	8.00%	6.00%	8.00%
Büro	9.00%	6.00%	4.50%	6.00%
Gewerbe	7.50%	5.00%	3.50%	5.00%
Parking	7.00%	5.00%	4.00%	5.00%
RISIKOZUSCHLAG auf FPRE-Diskontierungssatz				
Wohnen	0.65%	0.30%	0.05%	0.30%
Residenz	1.10%	0.70%	0.40%	0.70%
Wotel	2.65%	2.10%	1.75%	2.10%
Büro	1.25%	0.70%	0.35%	0.70%
Gewerbe	1.00%	0.50%	0.15%	0.50%
Parking	4.90%	4.50%	4.20%	4.50%

Hinweis: Der Risikozuschlag für Parking ist als absoluter Nettokapitalisierungssatz zu lesen (FPRE führt für Abstellplätze keinen eigenen Diskontierungssatz; der Basiswert ist auf 0 gesetzt).

ERGEBNISVERGLEICH DER SZENARIEN

Hochrechnung aus dem aktiven Modell: Qualitäts- und Mikrolagezuschlag multiplikativ auf die Miete, Risikozuschlag additiv auf den Kapitalisierungssatz. Eventsaal und öffentliches Parking sind szenariounabhängig (eigene Parameter, Blatt 08).

Kennzahl	Konservativ	Basis	Topsegment	Individuell
Sollertrag CHF/Jahr	7,180,741	8,254,797	9,091,785	8,254,797
Nettoertrag CHF/Jahr	5,617,138	6,632,650	7,404,719	6,632,650
Ertragswert CHF	125,357,658	162,272,319	194,515,165	162,272,319
Bruttorendite	5.73%	5.09%	4.67%	5.09%
Nettorendite	4.48%	4.09%	3.81%	4.09%
Ertragswert CHF/m² HNF	5,640	7,300	8,751	7,300

Marktdaten Fahrländer Partner — Untersiggenthal

Gemeindecheck Wohnen und Geschäft, Ortschaft Untersiggenthal (FPRE: CH-19-000548, BFS 4044), 3. Quartal 2026. Hedonische Modelle IMBAS, Datenstand Transaktionen 30. Juni 2026.

REFERENZMIETEN — BASIS DES BEWERTUNGSMODELLS

Kennwert	Wert	Einheit	Quelle / Definition
Marktmiete MWG Neubau, 4,5-Zi (100 m² HNF)	271.2	CHF/m² HNF a	FPRE: 2'260 CHF/Mt bei 110 m² Wohnfläche / 100 m² HNF SIA 416
Marktmiete Büroflächen Neubau (150 m² NF)	182	CHF/m² NF a	FPRE: Neubau, 1. OG, Edelhohtbau, durchschnittliche Bürolage
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	144	CHF/m² NF a	FPRE Median Ortschaft Untersiggenthal
Marktmiete Verkaufsflächen Neubau (150 m² NF)	225	CHF/m² NF a	FPRE: Neubau, EG, Edelhohtbau, gute Verkaufslage

DISKONTIERUNGSSÄTZE FPRE (NETTO, REAL; NEUBAU, DURCHSCHN. STANDARD UND MIKROLAGE)

Nutzung	Satz	Bemerkung
Mietwohnungen (MWG)	3.10%	Basis für Wohnen, Residenz und Wotel
Büro	4.40%	durchschnittliche Bürolage
Verkauf	3.80%	gute Verkaufslage
Gewerbe	5.10%	durchschnittliche Mikrolage

VERTEILUNG DER MARKTMieten — WOHNEN 4–4.5 ZIMMER, NEUBAU (CHF/M²A, WOHNFLÄCHENBASIS)

Datenquelle	Untergrenze	1. Quartil	Median	3. Quartil	Obergrenze	auf HNF x1.10 (Q3)
Transaktionsdaten	216.125	234.65		247	259.35	277.875
Angebotsdaten	224.4	252.96		272	304.64	353.6

VERTEILUNG DER MARKTMieten — GESCHÄFTSFLÄCHEN (CHF/M²A)

Nutzung / Datenquelle	Untergrenze	1. Quartil	Median	3. Quartil	Obergrenze
Büro · Transaktionsdaten	76	126.4		160	168
Büro · Angebotsdaten	100.65	150.06		183	234.24
Verkauf · Transaktionsdaten	55	142		200	256
Verkauf · Angebotsdaten	56.5	158.2		226	296.06
Gewerbe · Transaktionsdaten	68.4	113.76		144	151.2

MAKRO-LAGERATING FPRE, GEMEINDE UNTERSIGGENTHAL

Segment	aktuell	prospektiv	Markttemperatur	Trend real	Einschätzung FPRE
Wohnen (MWG)	3.51	4.09	hoch	≈	Guter Standort mit relativem Verbesserungspotential
Büro	3.32	3.4	hoch – sehr hoch	—	Durchschnittlicher Standort, gleichbleibender Ausblick
Spitzenindustrie	2.97	3.05	—	—	Ungünstiger Standort, gleichbleibender Ausblick

MARKT- UND NACHFRAGEKENNZAHLEN

Kennzahl	Wert	Bemerkung
Leerstandsquote Gemeinde 2025	0.84 %	gesunken von 3.12 % (2019); MS Baden 0.9 %, FPRE-Region Zürich 0.6 %
Wohnungsbestand 2024	3'566	davon 1'084 EFH; Bautätigkeit Ø 39 Wohnungen p.a. (2019–2024)
Zusatznachfrage MWG 2024–2040	301 Wohnungen (19 p.a.)	Prospektivmodell FPRE, mittleres Szenario
Zusatznachfrage Wohneigentum 2024–2040	386 Wohnungen (24 p.a.)	Prospektivmodell FPRE, mittleres Szenario
Zusatznachfrage Geschäftsflächen 2023–2040	–19'626 m² BGF (–5.4 %)	negativ; 2. Sektor –27'353 m², 3. Sektor +7'727 m²
Chancenreiche Nachfragersegmente	Urbane Avantgarde · Bildungsorientierte Oberschicht · Etablierte Alternastützt	die Positionierung im obersten Segment
Haushalte obere Schichten 2024	27.5 %	Schweiz 33.7 % — unterdurchschnittliche Kaufkraftbasis vor Ort
Beschäftigte C26 Datenverarbeitungsgeräte	1'283 VZA (80 % der Industrie-VZA)	ABB / Hitachi Energy in unmittelbarer Nachbarschaft
Fahrzeit öV nach Baden / Zürich	17 / 48 Minuten	MIV Baden 17 Min., Zürich 48 Min.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Zürich — Gemeindecheck Wohnen und Gemeindecheck Geschäft, Gemeinde Untersiggenthal, 3. Quartal 2026; Makro-Lageratings Wohnen (MWG), Büro sowie Gewerbe/Industrie, 3. Quartal 2026. Modelle IMBAS/RESC, Datenstand Transaktionen 30. Juni 2026. Alle Rechte bei Fahrländer Partner AG.

Flächen- und Mietenspiegel

Jede Einheit einzeln. Flächen aus Übersichtstabelle Kennwerte WSP (bereinigt, 28.09.2026). Mietansatz nach der Formel auf Blatt 08.

Nr.	Phase	Teilgebiet	Geschos s	Nutzung (Quelle)	Typ / Grösse	Nutzungsklasse	HNF m²	Gemein- schaft	Grössen- faktor	Marktmiete CHF/m²a	Sollertrag CHF/Jahr	CHF/Monat
1	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	Wohnen	214.90	nein	0.789	280.8	60,344	5,029
2	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50	nein	0.834	296.9	53,296	4,441
3	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50	nein	0.834	296.9	53,296	4,441
4	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50	nein	0.834	296.9	53,296	4,441
5	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80	nein	0.884	314.7	46,826	3,902
6	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80	nein	0.884	314.7	46,826	3,902
7	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80	nein	0.884	314.7	46,826	3,902
8	Phase A	Villette 1 BE	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80	nein	0.884	314.7	46,826	3,902
9	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	7.5 Zi.-Whg.	Wohnen	218.60	nein	0.785	279.3	61,059	5,088
10	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10	nein	0.829	295.1	54,031	4,503
11	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10	nein	0.829	295.1	54,031	4,503
12	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10	nein	0.829	295.1	54,031	4,503
13	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10	nein	0.878	312.6	47,540	3,962
14	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10	nein	0.878	312.6	47,540	3,962
15	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10	nein	0.878	312.6	47,540	3,962
16	Phase A	Villette 1 BE	OG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10	nein	0.878	312.6	47,540	3,962
17	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	143.10	nein	0.895	318.5	45,581	3,798
18	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20	nein	0.947	337.1	40,181	3,348
19	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20	nein	0.947	337.1	40,181	3,348
20	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20	nein	0.947	337.1	40,181	3,348
21	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20	nein	1.009	359.1	34,904	2,909
22	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20	nein	1.009	359.1	34,904	2,909
23	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20	nein	1.009	359.1	34,904	2,909
24	Phase A	Villette 1 BE	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20	nein	1.009	359.1	34,904	2,909
25	Phase B	Spitex Umbau	EG	Wohnen	Gemeinschaftszone 1	Residenz	71.56	ja	1.109	205.0	14,671	1,223
26	Phase B	Spitex Umbau	EG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88	nein	1.503	504.9	13,573	1,131
27	Phase B	Spitex Umbau	EG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88	nein	1.503	504.9	13,573	1,131
28	Phase B	Spitex Umbau	EG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88	nein	1.503	504.9	13,573	1,131
29	Phase B	Spitex Umbau	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Residenz	147.54	nein	0.886	297.9	43,945	3,662

30 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftszone 1	Residenz	122.14 ja	0.940	173.7	21,216	1,768
31 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Gemeinschaftszone 2	Residenz	65.26 ja	1.141	211.0	13,767	1,147
32 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
33 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
34 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
35 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
36 Phase B	Spitex Umbau	OG	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
37 Phase B	Spitex Umbau	AT	Wohnen	Gemeinschaftszone	Residenz	71.80 ja	1.108	204.8	14,704	1,225
38 Phase B	Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
39 Phase B	Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
40 Phase B	Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
41 Phase B	Spitex Umbau	AT	Wohnen	Einzelstudio	Residenz	26.88 nein	1.503	504.9	13,573	1,131
42 Phase B	Concierge ACE	UG	Gewerbe (Saal)	Eventsaal, abgesenkt, doppelgescho:Saal		1,013.66 nein	1.000	572.2	580,000	48,333
43 Phase B	Concierge ACE	EG	Gewerbe	Gewerbefläche EG	Gewerbe	1,331.76 nein	0.737	153.3	204,154	17,013
44 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
45 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
46 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
47 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
48 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
49 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
50 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
51 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Studio	Residenz	30.00 nein	1.452	488.0	14,641	1,220
52 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
53 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
54 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
55 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
56 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
57 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
58 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
59 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
60 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
61 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
62 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
63 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
64 Phase B	Concierge ACE	OG1	Wohnen	Residenz Ø 77.5 m²	Residenz	77.45 nein	1.082	363.7	28,170	2,348
65 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
66 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074

67 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
68 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
69 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
70 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
71 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
72 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
73 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
74 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
75 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Studio	Residenz	24.95 nein	1.538	516.7	12,893	1,074
76 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Residenz Ø 84.7 m²	Residenz	84.67 nein	1.053	353.8	29,956	2,496
77 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Residenz Ø 84.7 m²	Residenz	84.67 nein	1.053	353.8	29,956	2,496
78 Phase B	Concierge ACE	OG2	Wohnen	Residenz Ø 84.7 m²	Residenz	84.67 nein	1.053	353.8	29,956	2,496
79 Phase D	Campus Small	EG	Gewerbe	Typ1	Gewerbe	511.77 nein	0.842	175.3	89,692	7,474
80 Phase D	Campus Small	EG	Gewerbe	Typ2	Gewerbe	228.62 nein	0.943	196.2	44,853	3,738
81 Phase D	Campus Small	EG	Gewerbe	Typ3	Gewerbe	166.33 nein	0.986	205.1	34,118	2,843
82 Phase D	Campus Small	EG	Gewerbe	Typ4	Gewerbe	113.40 nein	1.040	216.4	24,542	2,045
83 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
84 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
85 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
86 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
87 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
88 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
89 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
90 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
91 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
92 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
93 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
94 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
95 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
96 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
97 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
98 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
99 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
100 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
101 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
102 Phase D	Campus Small	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
103 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391

104 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
105 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
106 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
107 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
108 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
109 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
110 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
111 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
112 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
113 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
114 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
115 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
116 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
117 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
118 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
119 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
120 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
121 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
122 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
123 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
124 Phase D	Campus Small	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
125 Phase D	Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ1	Gewerbe	511.77 nein	0.842	175.3	89,692	7,474
126 Phase D	Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ2	Gewerbe	506.14 nein	0.843	175.5	88,843	7,404
127 Phase D	Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ3	Gewerbe	459.06 nein	0.855	177.9	81,688	6,807
128 Phase D	Campus Medium	EG	Gewerbe	Typ4	Gewerbe	113.40 nein	1.040	216.4	24,542	2,045
129 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
130 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
131 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
132 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ1	Büro	43.05 nein	1.191	268.6	11,561	963
133 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
134 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
135 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
136 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ2	Büro	42.55 nein	1.193	269.0	11,446	954
137 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
138 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
139 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
140 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942

141 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
142 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
143 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
144 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ3	Büro	41.95 nein	1.195	269.5	11,307	942
145 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
146 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
147 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
148 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
149 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
150 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
151 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
152 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
153 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
154 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
155 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
156 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
157 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
158 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
159 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
160 Phase D	Campus Medium	OG	Büro	Typ4	Büro	26.09 nein	1.277	288.1	7,516	626
161 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
162 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
163 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
164 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ1	Wotel	53.56 nein	1.214	535.6	28,689	2,391
165 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
166 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
167 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
168 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ2	Wotel	42.88 nein	1.300	573.9	24,607	2,051
169 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
170 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
171 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
172 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
173 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
174 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
175 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
176 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
177 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449

178 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
179 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
180 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
181 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
182 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
183 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
184 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
185 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
186 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
187 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
188 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
189 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
190 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
191 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
192 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ3	Wotel	25.92 nein	1.520	670.8	17,387	1,449
193 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
194 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
195 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
196 Phase D	Campus Medium	AT	Wotel	Typ4	Wotel	52.22 nein	1.223	539.9	28,191	2,349
197 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
198 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
199 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
200 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
201 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
202 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
203 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
204 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
205 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
206 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
207 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
208 Phase C	Villette 2 W3	EG	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
209 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
210 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
211 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
212 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
213 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441
214 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	179.50 nein	0.834	296.9	53,296	4,441

215 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
216 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
217 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
218 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
219 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
220 Phase C	Villette 2 W3	OG1	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	148.80 nein	0.884	314.7	46,826	3,902
221 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
222 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
223 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
224 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
225 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
226 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	5.5 Zi.-Whg.	Wohnen	183.10 nein	0.829	295.1	54,031	4,503
227 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
228 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
229 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
230 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
231 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
232 Phase C	Villette 2 W3	OG2	Wohnen	4.5 Zi.-Whg.	Wohnen	152.10 nein	0.878	312.6	47,540	3,962
233 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
234 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
235 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
236 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
237 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
238 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	119.20 nein	0.947	337.1	40,181	3,348
239 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
240 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
241 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
242 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
243 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
244 Phase C	Villette 2 W3	AT	Wohnen	3.5 Zi.-Whg.	Wohnen	97.20 nein	1.009	359.1	34,904	2,909
TOTAL						22,228.01			7,357,871	613,156

Ertragsrechnung je Teilgebiet und Nutzung

Sollertrag = Marktmiete netto ohne Nebenkosten. Parking je Teilgebiet aus dem Parkingschlüssel; Concierge ACE: öffentliche TG nach Betriebsmodell (Blatt 08).

Phase	Teilgebiet	Nutzung	HNF m²	Einheiten	Ø CHF/m²a	Sollertrag CHF/Jahr	Ausfall %	Mietzinsausfall CHF	Effektiver Ertrag CHF	Bewirt-schaftung %	Bewirtschaftun-g CHF	Nettoertrag CHF/Jahr
Phase A	Villette 1 BE	Wohnen	3,614.40	24	311.7	1,126,586	2.0%	22,532	1,104,055	13.0%	146,456	957,599
Phase A	Villette 1 BE	Parking	—	33.6	—	80,640	5.0%	4,032	76,608	8.0%	6,451	70,157
Phase B	Spitex Umbau	Residenz	800.86	17	338.6	271,175	3.0%	8,135	263,040	14.0%	37,965	225,075
Phase B	Spitex Umbau	Parking	—	7.8	—	18,720	5.0%	936	17,784	8.0%	1,498	16,286
Phase B	Concierge ACE	Residenz	1,775.32	35	402.8	715,029	3.0%	21,451	693,578	14.0%	100,104	593,474
Phase B	Concierge ACE	Gewerbe	1,331.76	1	153.3	204,154	5.0%	10,208	193,946	8.0%	16,332	177,614
Phase B	Concierge ACE	Saal	1,013.66	1	572.2	580,000	10.0%	58,000	522,000	35.0%	203,000	319,000
Phase B	Concierge ACE	Parking öffentlich	—	101	—	385,680	5.0%	19,284	366,396	18.0%	69,422	296,974
Phase D	Campus Small	Wotel	801.24	22	596.8	478,209	8.0%	38,257	439,952	22.0%	105,206	334,746
Phase D	Campus Small	Büro	718.92	20	274.6	197,382	6.0%	11,843	185,539	9.0%	17,764	167,775
Phase D	Campus Small	Gewerbe	1,020.12	4	189.4	193,206	5.0%	9,660	183,546	8.0%	15,456	168,089
Phase D	Campus Small	Parking	—	49.4	—	97,763	5.0%	4,888	92,875	8.0%	7,821	85,054
Phase D	Campus Medium	Wotel	1,216.72	36	610.8	743,233	8.0%	59,459	683,774	22.0%	163,511	520,263
Phase D	Campus Medium	Büro	1,095.44	32	276.4	302,734	6.0%	18,164	284,570	9.0%	27,246	257,324
Phase D	Campus Medium	Gewerbe	1,590.37	4	179.1	284,766	5.0%	14,238	270,528	8.0%	22,781	247,747
Phase D	Campus Medium	Parking	—	77.2	—	152,843	5.0%	7,642	145,201	8.0%	12,227	132,973
Phase C	Villette 2 W3	Wohnen	7,249.20	48	312.0	2,261,397	2.0%	45,228	2,216,169	13.0%	293,982	1,922,187
Phase C	Villette 2 W3	Parking	—	67.2	—	161,280	5.0%	8,064	153,216	8.0%	12,902	140,314
TOTAL			22,228.01	580.2		8,254,797		362,021	7,892,776		1,260,126	6,632,650

Einheiten Parking = rechnerische Abstellplätze aus dem Parkingschlüssel (Blatt 08, Spalte N). Concierge ACE: 101 PP öffentliche TG – die Bewohner der Residenzen parkieren ebenfalls dort (keine Doppelzählung).

Bewertung — Ertragswert und DCF

Stabilisierter Ertragswert = Nettoertrag ÷ Nettokapitalisierungssatz. DCF-Marktwert berücksichtigt zusätzlich die Erstvermietungsphase (Blatt 14).

Phase	Teilgebiet	Nutzung	Nettoertrag CHF/Jahr	Netto-Kapitalisierungssatz	Ertragswert CHF	Anteil am Portfolio	CHF/m² HNF	DCF-Marktwert CHF	Erstvermietungsabschlag
Phase A	Villette 1 BE	Wohnen	957,599	3.40%	28,164,662	17.4%	7,792	26,781,677	(4.9%)
Phase A	Villette 1 BE	Parking	70,157	4.50%	1,559,040	1.0%	—	1,486,959	(4.6%)
Phase B	Spitex Umbau	Residenz	225,075	3.80%	5,923,033	3.7%	7,396	5,625,693	(5.0%)
Phase B	Spitex Umbau	Parking	16,286	4.50%	361,920	0.2%	—	345,187	(4.6%)
Phase B	Concierge ACE	Residenz	593,474	3.80%	15,617,742	9.6%	8,797	14,833,720	(5.0%)
Phase B	Concierge ACE	Gewerbe	177,614	5.60%	3,171,676	2.0%	2,382	3,024,326	(4.6%)
Phase B	Concierge ACE	Saal	319,000	6.60%	4,833,333	3.0%	4,768	4,458,219	(7.8%)
Phase B	Concierge ACE	Parking öffentl	296,974	5.00%	5,939,472	3.7%	—	5,644,749	(5.0%)
Phase D	Campus Small	Wotel	334,746	5.20%	6,437,425	4.0%	8,034	6,082,343	(5.5%)
Phase D	Campus Small	Büro	167,775	5.10%	3,289,697	2.0%	4,576	3,124,672	(5.0%)
Phase D	Campus Small	Gewerbe	168,089	5.60%	3,001,591	1.8%	2,942	2,862,143	(4.6%)
Phase D	Campus Small	Parking	85,054	4.50%	1,890,090	1.2%	—	1,802,704	(4.6%)
Phase D	Campus Medium	Wotel	520,263	5.20%	10,005,058	6.2%	8,223	9,453,190	(5.5%)
Phase D	Campus Medium	Büro	257,324	5.10%	5,045,571	3.1%	4,606	4,792,465	(5.0%)
Phase D	Campus Medium	Gewerbe	247,747	5.60%	4,424,045	2.7%	2,782	4,218,513	(4.6%)
Phase D	Campus Medium	Parking	132,973	4.50%	2,954,963	1.8%	—	2,818,343	(4.6%)
Phase C	Villette 2 W3	Wohnen	1,922,187	3.40%	56,534,920	34.8%	7,799	53,758,854	(4.9%)
Phase C	Villette 2 W3	Parking	140,314	4.50%	3,118,080	1.9%	—	2,973,918	(4.6%)
TOTAL			6,632,650	4.09%	162,272,319	100.0%	7,300	154,087,676	(5.0%)

ZUSAMMENFASSUNG NACH PHASE

Phase	Projektteile	HNF m²	Sollertrag CHF	Nettoertrag CHF	Ertragswert CHF	Bruttorendite	Nettorendite	CHF/m² HNF	DCF-Marktwert CHF
Phase A	Villette I inkl. TG Ville	3,614	1,207,226	1,027,755	29,723,702	4.06%	3.46%	8,224	28,268,636
Phase B	Concierge ACE + Spi	4,922	2,174,758	1,628,423	35,847,176	6.07%	4.54%	7,284	33,931,894
Phase D	Campus Small + Can	6,443	2,450,136	1,913,971	37,048,441	6.61%	5.17%	5,750	35,154,373
Phase C	Villette II	7,249	2,422,677	2,062,501	59,653,000	4.06%	3.46%	8,229	56,732,772
TOTAL		22,228	8,254,797	6,632,650	162,272,319	5.09%	4.09%	7,300	154,087,676

ZUSAMMENFASSUNG NACH TEILGEBIET (inkl. Parking)

Teilgebiet	Baufeld	HNF m²	Sollertrag CHF	Nettoertrag CHF	Ertragswert CHF	Bruttorendite	Nettorendite	CHF/m² HNF	DCF-Marktwert CHF
Villette 1 BE	A	3,614	1,207,226	1,027,755	29,723,702	4.06%	3.46%	8,224	28,268,636
Spitex Umbau	B	801	289,895	241,362	6,284,953	4.61%	3.84%	7,848	5,970,880
Villette 2 W3	C	7,249	2,422,677	2,062,501	59,653,000	4.06%	3.46%	8,229	56,732,772
Concierge ACE	B	4,121	1,884,863	1,387,062	29,562,223	6.38%	4.69%	7,174	27,961,014
Campus Medium	D	3,903	1,483,576	1,158,307	22,429,638	6.61%	5.16%	5,747	21,282,511
Campus Small	D	2,540	966,560	755,664	14,618,803	6.61%	5.17%	5,755	13,871,862
TOTAL		22,228	8,254,797	6,632,650	162,272,319	5.09%	4.09%	7,300	154,087,676

ZUSAMMENFASSUNG NACH NUTZUNG

Nutzung	HNF m²	Anteil HNF	Ø CHF/m²a	Sollertrag CHF	Nettoertrag CHF	Ertragswert CHF	Anteil Wert	Kap.satz	DCF-Marktwert CHF
Wohnen	10,864	48.9%	311.9	3,387,983	2,879,786	84,699,582	52.2%	3.40%	80,540,531
Residenz	2,576	11.6%	382.8	986,204	818,549	21,540,775	13.3%	3.80%	20,459,413
Wotel	2,018	9.1%	605.3	1,221,442	855,009	16,442,483	10.1%	5.20%	15,535,533
Büro	1,814	8.2%	275.6	500,116	425,099	8,335,268	5.1%	5.10%	7,917,137
Gewerbe	3,942	17.7%	173.0	682,126	593,449	10,597,312	6.5%	5.60%	10,104,982
Parking	—	—	—	511,246	444,784	9,884,094	6.1%	4.50%	9,427,111
Saal	1,014	4.6%	572.2	580,000	319,000	4,833,333	3.0%	6.60%	4,458,219
Parking öffentlich	—	—	—	385,680	296,974	5,939,472	3.7%	5.00%	5,644,749
TOTAL	22,228	100.0%		8,254,797	6,632,650	162,272,319	100.0%		154,087,676

POSITIONIERUNG DER MIETANSÄTZE IN DER FPRE-MARKTVERTEILUNG

Verglichen wird jeweils gegen das FPRE-Referenzobjekt, damit der Grösseneffekt die Aussage nicht verzerrt. Perzentil = Rang in der Verteilung (lineare Interpolation).

Nutzung / Vergleichsbasis	Projektmiete CHF/m²a	FPRE Median	FPRE 3. Quartil	FPRE Obergrenze	Perzentil	Datenquelle FPRE
Wohnen · Referenzobjekt 4.5-Zi	323.6	272.0	304.6	353.6	84.7%	Angebotsdaten MWG Neubau, 4–4.5 Zimmer
Wohnen · dieselbe Miete gegen	323.6	247.0	259.4	277.9	100.0%	Transaktionsdaten MWG Neubau, 4–4.5 Zimmer
Büro · Referenzobjekt 150 m² N	225.5	183.0	234.2	311.1	70.7%	Angebotsdaten Büroflächen
Gewerbe · Referenzobjekt 150 n	208.1	144.0	151.2	162.0	100.0%	Transaktionsdaten Gewerbe; Mischansatz 35 % Verkaufscharakter

DCF — Ertragswert unter Berücksichtigung der Erstvermietung

Konsistenzregel: Diskontierungssatz = Nettokapitalisierungssatz + Mietwachstum. Ohne Erstvermietung und Exit-Zuschlag ergibt der DCF exakt den Ertragswert.

PARAMETER UND ERGEBNIS JE NUTZUNG

Nutzung	Sollertrag Jahr 1	Miet- wachstum	Ausfall stabil.	Erstverm. Ausfall J1	Bewirt- schaftung	Kap.satz	Diskont- satz	Exit- Kap.satz	Terminal Value CHF	Barwert TV	Barwert CF Jahr 1–10	DCF-Wert CHF
Wohnen	3,387,983	1.00%	2.00%	35.00%	13.00%	3.40%	4.40%	3.55%	89,607,749	58,255,989	22,284,542	80,540,531
Residenz	986,204	1.00%	3.00%	40.00%	14.00%	3.80%	4.80%	3.95%	22,890,831	14,323,486	6,135,926	20,459,413
Wotel	1,221,442	1.00%	8.00%	45.00%	22.00%	5.20%	6.20%	5.35%	17,653,495	9,673,542	5,861,991	15,535,533
Büro	500,116	0.30%	6.00%	45.00%	9.00%	5.10%	5.40%	5.25%	8,343,337	4,930,985	2,986,153	7,917,137
Gewerbe	682,126	0.50%	5.00%	40.00%	8.00%	5.60%	6.10%	5.75%	10,848,670	6,000,987	4,103,996	10,104,982
Parking	511,246	1.00%	5.00%	40.00%	8.00%	4.50%	5.50%	4.65%	10,565,989	6,185,653	3,241,458	9,427,111
Saal	580,000	0.50%	10.00%	50.00%	35.00%	6.60%	7.10%	6.75%	4,967,610	2,501,801	1,956,417	4,458,219
Parking öffentlich	385,680	1.00%	5.00%	40.00%	18.00%	5.00%	6.00%	5.15%	6,369,779	3,556,851	2,087,898	5,644,749
TOTAL	8,254,797								171,247,461	105,429,295	48,658,381	154,087,676

Wohnen

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	3,387,983	3,421,863	3,456,082	3,490,643	3,525,549	3,560,804	3,596,413	3,632,377	3,668,700	3,705,387		
Ausfallquote	35.0%	18.5%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Mietzinsausfall	(1,185,794)	(633,045)	(69,122)	(69,813)	(70,511)	(71,216)	(71,928)	(72,648)	(73,374)	(74,108)		
Bewirtschaftung	(440,438)	(444,842)	(449,291)	(453,784)	(458,321)	(462,905)	(467,534)	(472,209)	(476,931)	(481,700)		
Nettoertrag	1,761,751	2,343,976	2,937,669	2,967,046	2,996,717	3,026,684	3,056,951	3,087,520	3,118,395	3,149,579	28,446,289	
Diskontfaktor	0.958	0.917	0.879	0.842	0.806	0.772	0.740	0.709	0.679	0.650		
Barwert	1,687,501	2,150,563	2,581,674	2,497,597	2,416,257	2,337,567	2,261,439	2,187,791	2,116,541	2,047,612	22,284,542	58,255,989

Residenz

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	986,204	996,066	1,006,027	1,016,087	1,026,248	1,036,510	1,046,876	1,057,344	1,067,918	1,078,597		
Ausfallquote	40.0%	21.5%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%		
Mietzinsausfall	(394,482)	(214,154)	(30,181)	(30,483)	(30,787)	(31,095)	(31,406)	(31,720)	(32,038)	(32,358)		

Bewirtschaftung	(138,069)	(139,449)	(140,844)	(142,252)	(143,675)	(145,111)	(146,563)	(148,028)	(149,508)	(151,004)		
Nettoertrag	453,654	642,463	835,002	843,352	851,786	860,304	868,907	877,596	886,372	895,235	8,014,671	
Diskontfaktor	0.954	0.910	0.869	0.829	0.791	0.755	0.720	0.687	0.656	0.626		
Barwert	432,876	584,959	725,444	699,140	673,789	649,358	625,812	603,121	581,252	560,176	6,135,926	14,323,486

Wotel

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	1,221,442	1,233,656	1,245,993	1,258,453	1,271,037	1,283,747	1,296,585	1,309,551	1,322,646	1,335,873		
Ausfallquote	45.0%	26.5%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%		
Mietzinsausfall	(549,649)	(326,919)	(99,679)	(100,676)	(101,683)	(102,700)	(103,727)	(104,764)	(105,812)	(106,870)		
Bewirtschaftung	(268,717)	(271,404)	(274,118)	(276,860)	(279,628)	(282,424)	(285,249)	(288,101)	(290,982)	(293,892)		
Nettoertrag	403,076	635,333	872,195	880,917	889,726	898,623	907,609	916,686	925,852	935,111	8,265,128	
Diskontfaktor	0.942	0.887	0.835	0.786	0.740	0.697	0.656	0.618	0.582	0.548		
Barwert	379,544	563,316	728,182	692,527	658,618	626,369	595,700	566,532	538,792	512,410	5,861,991	9,673,542

Büro

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	500,116	501,616	503,121	504,631	506,145	507,663	509,186	510,714	512,246	513,782		
Ausfallquote	45.0%	25.5%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%		
Mietzinsausfall	(225,052)	(127,912)	(30,187)	(30,278)	(30,369)	(30,460)	(30,551)	(30,643)	(30,735)	(30,827)		
Bewirtschaftung	(45,010)	(45,145)	(45,281)	(45,417)	(45,553)	(45,690)	(45,827)	(45,964)	(46,102)	(46,240)		
Nettoertrag	230,053	328,559	427,653	428,936	430,223	431,514	432,808	434,106	435,409	436,715	4,015,976	
Diskontfaktor	0.949	0.900	0.854	0.810	0.769	0.729	0.692	0.657	0.623	0.591		
Barwert	218,267	295,755	365,233	347,560	330,743	314,739	299,510	285,017	271,226	258,102	2,986,153	4,930,985

Gewerbe

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	682,126	685,536	688,964	692,409	695,871	699,350	702,847	706,361	709,893	713,443		
Ausfallquote	40.0%	22.5%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Mietzinsausfall	(272,850)	(154,246)	(34,448)	(34,620)	(34,794)	(34,968)	(35,142)	(35,318)	(35,495)	(35,672)		
Bewirtschaftung	(54,570)	(54,843)	(55,117)	(55,393)	(55,670)	(55,948)	(56,228)	(56,509)	(56,791)	(57,075)		
Nettoertrag	354,705	476,448	599,399	602,396	605,408	608,435	611,477	614,534	617,607	620,695	5,711,104	

Diskontfaktor	0.943	0.888	0.837	0.789	0.744	0.701	0.661	0.623	0.587	0.553		
Barwert	334,312	423,238	501,845	475,358	450,268	426,503	403,992	382,669	362,471	343,340	4,103,996	6,000,987

Parking

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	511,246	516,359	521,522	526,737	532,005	537,325	542,698	548,125	553,606	559,142		
Ausfallquote	40.0%	22.5%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Mietzinsausfall	(204,498)	(116,181)	(26,076)	(26,337)	(26,600)	(26,866)	(27,135)	(27,406)	(27,680)	(27,957)		
Bewirtschaftung	(40,900)	(41,309)	(41,722)	(42,139)	(42,560)	(42,986)	(43,416)	(43,850)	(44,289)	(44,731)		
Nettoertrag	265,848	358,869	453,724	458,262	462,844	467,473	472,147	476,869	481,638	486,454	4,384,128	
Diskontfaktor	0.948	0.898	0.852	0.807	0.765	0.725	0.687	0.652	0.618	0.585		
Barwert	251,989	322,427	386,398	369,916	354,138	339,033	324,572	310,727	297,473	284,785	3,241,458	6,185,653

Saal

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	580,000	582,900	585,815	588,744	591,687	594,646	597,619	600,607	603,610	606,628		
Ausfallquote	50.0%	30.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%		
Mietzinsausfall	(290,000)	(174,870)	(58,581)	(58,874)	(59,169)	(59,465)	(59,762)	(60,061)	(60,361)	(60,663)		
Bewirtschaftung	(203,000)	(204,015)	(205,035)	(206,060)	(207,091)	(208,126)	(209,167)	(210,212)	(211,264)	(212,320)		
Nettoertrag	87,000	204,015	322,198	323,809	325,428	327,055	328,690	330,334	331,986	333,645	2,914,160	
Diskontfaktor	0.934	0.872	0.814	0.760	0.710	0.663	0.619	0.578	0.539	0.504		
Barwert	81,232	177,862	262,273	246,111	230,944	216,713	203,358	190,826	179,066	168,031	1,956,417	2,501,801

Parking öffentlich

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe	Exit / TV
Sollertrag	385,680	389,537	393,432	397,366	401,340	405,354	409,407	413,501	417,636	421,813		
Ausfallquote	40.0%	22.5%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Mietzinsausfall	(154,272)	(87,646)	(19,672)	(19,868)	(20,067)	(20,268)	(20,470)	(20,675)	(20,882)	(21,091)		
Bewirtschaftung	(69,422)	(70,117)	(70,818)	(71,526)	(72,241)	(72,964)	(73,693)	(74,430)	(75,175)	(75,926)		
Nettoertrag	161,986	231,774	302,943	305,972	309,032	312,122	315,243	318,396	321,580	324,796	2,903,844	
Diskontfaktor	0.943	0.890	0.840	0.792	0.747	0.705	0.665	0.627	0.592	0.558		
Barwert	152,817	206,278	254,357	242,359	230,927	220,034	209,655	199,766	190,343	181,364	2,087,898	3,556,851

Sensitivität und Treiberanalyse

Alle Werte rechnen live gegen das aktive Szenario auf Blatt 08.

RECHENBASIS JE NUTZUNG

Nutzung	Sollertrag CHF	Mietzinsausfall	Bewirtschaftung	Kap.satz	Ertragswert CHF
Wohnen	3,387,983	2.0%	13.0%	3.40%	84,699,582
Residenz	986,204	3.0%	14.0%	3.80%	21,540,775
Wotel	1,221,442	8.0%	22.0%	5.20%	16,442,483
Büro	500,116	6.0%	9.0%	5.10%	8,335,268
Gewerbe	682,126	5.0%	8.0%	5.60%	10,597,312
Parking	511,246	5.0%	8.0%	4.50%	9,884,094
Saal	580,000	10.0%	35.0%	6.60%	4,833,333
Parking öffentlich	385,680	5.0%	18.0%	5.00%	5,939,472
TOTAL (= Ertragswert Portfolio)	8,254,797				162,272,319

davon Parking (Schlüssel) zum Wohnungssatz	260,640
davon Parking (Schlüssel) zum Geschäftssatz	250,606

ERTRAGSWERT IN MIO. CHF — MIETNIVEAU × KAPITALISIERUNGSSATZ

Zeilen: relative Verschiebung aller Erträge (inkl. Saal und Parking). Spalten: Verschiebung aller Nettokapitalisierungssätze.

Mietniveau ↓ / Kap.satz →		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%	+0.75%	+1.00%
-15%		158.2	147.3	137.9	129.7	122.4	115.9	110.1
-10%		167.5	156.0	146.0	137.3	129.6	122.7	116.5
-5%		176.8	164.7	154.2	144.9	136.8	129.5	123.0
0%		186.1	173.4	162.3	152.6	144.0	136.3	129.5
+5%		195.4	182.0	170.4	160.2	151.2	143.2	136.0
+10%		204.7	190.7	178.5	167.8	158.4	150.0	142.4
+15%		214.0	199.4	186.6	175.5	165.6	156.8	148.9

TREIBERANALYSE — WIRKUNG EINZELNER ANNAHMEN AUF DEN ERTRAGSWERT

Treiber	ungünstig	günstig	Ertragswert ungünstig	Ertragswert günstig	Δ ungünstig CHF	Δ günstig CHF	Spannweite CHF
---------	-----------	---------	-----------------------	---------------------	-----------------	---------------	----------------

Mietniveau Wohnen	-10 %	+10 %	153,802,361	170,742,277	(8,469,958)	8,469,958	16,939,916
Kapitalisierungssatz Wohnen	+25 bp	-25 bp	156,470,978	168,994,508	(5,801,341)	6,722,189	12,523,530
Mietzinsausfall Wohnen	6.0 %	0.5 %	158,286,456	163,767,017	(3,985,863)	1,494,699	5,480,561
Mietniveau Residenz (inkl. Concierge ACE)	-10 %	+10 %	160,118,241	164,426,396	(2,154,078)	2,154,078	4,308,155
Mietniveau Wotel	-20 %	+20 %	158,983,822	165,560,815	(3,288,497)	3,288,497	6,576,993
Mietniveau Büro	-20 %	+20 %	160,605,265	163,939,372	(1,667,054)	1,667,054	3,334,107
Mietniveau Gewerbe	-20 %	+20 %	160,152,856	164,391,781	(2,119,462)	2,119,462	4,238,925
Kapitalisierungssatz Geschäft (Wotel, Büro, Gewerbe)	+50 bp	-50 bp	159,217,143	165,966,479	(3,055,176)	3,694,160	6,749,335
Bewirtschaftung Wohnen und Residenz	+3 %-Pkt.	-3 %-Pkt.	158,504,340	166,040,298	(3,767,979)	3,767,979	7,535,958
Parkingerträge (Schlüssel)	-25 %	+25 %	159,801,295	164,743,342	(2,471,023)	2,471,023	4,942,047
Eventsaal-Ertrag Concierge ACE	-30 %	+20 %	160,822,319	163,238,985	(1,450,000)	966,667	2,416,667
Öffentliches Parking Concierge ACE	-30 %	+20 %	160,490,477	163,460,213	(1,781,842)	1,187,894	2,969,736
Kapitalisierungssatz Saal + öff. Parking	+100 bp	-50 bp	160,646,442	163,328,435	(1,625,877)	1,056,116	2,681,993

Residualwert und Anlagevolumen — bisher vs. neu mit Concierge ACE

Mio CHF · Residualwert (= Verkaufswert aktuell) = AK möglich – EK notwendig – (Masterplan + NK + VK + Zins) · EK neu: UG CHF 500/m³, oberirdisch bisheriger Kennwert

A BISHER — Verkaufswert (TCO) gemäss Budgetplanung, ohne Concierge

Baufeld	Projekt	AK möglich	EK notwendig	Volumen m³	Masterplan + NK + VK + Zins	Residualwert
A	Villette I	30.0	22.0	31,400	–	8.0
B	Spitex Umbau	6.0	3.0	5,000	–	3.0
D	Campus	37.0	28.0	–	–	9.0
C	Villette II	77.0	50.0	60,000	7.0	20.0
Total		150.0	103.0	96,400	7.0	40.0

Quelle: Wasserschlösspark_Verkaufswert_Budgetplanung.xlsx (Urbanstreet AG). Masterplan + NK + VK + Zins 7 Mio vollständig Baufeld C zugeordnet.

B NEU — mit Concierge ACE, EK nach Volumenansätzen, AK Concierge = Ertragswert Renditebewertung

Baufeld	Projekt	GV oi m³	GV ui m³	Kennwert oi CHF/m³	UG CHF/m³	EK notwendig neu	AK möglich	Ertragswert Rendite	DCF-Wert Rendite	Masterplan + NK + VK + Zins	Residualwert (AK-Basis)	Residualwert (Ertragswert-Basis)
A	Villette I inkl. TG	19,115	12,246	701	500	19.52	30.0	29.72	28.27	–	10.48	10.21
B	Spitex Umbau (Phase B)	3,064	1,230	600	500	2.45	6.0	6.28	5.97	–	3.55	3.83
D	Campus	38,620	10,482	570	500	27.26	37.0	37.05	35.15	–	9.74	9.78
C	Villette II	36,949	15,584	833	500	38.58	77.0	59.65	56.73	7.0	31.42	14.07
B	Concierge ACE (neu, Phase B)	17,819	17,764	700	500	21.36	29.56	29.56	27.96	–	8.21	8.21
Total		115,567	57,306			109.17	179.56	162.27	154.09	7.00	63.39	46.10

AK möglich Baufelder A–D unverändert aus der Budgetplanung. Concierge ACE: AK = stabilisierter Ertragswert aus der Renditebewertung (Blatt 13, inkl. Saal und öffentlichem Parking).

Zum Abgleich: die bisherigen AK entsprechen bei A, B und D fast genau den Ertragswerten der Renditebewertung; Villette II (77 Mio) liegt über dem Ertragswert (Verkaufsannahme StWE).

C VERÄNDERUNG BISHER – NEU

Kennzahl	Bisher	Neu	Differenz	Differenz %
AK möglich / Anlagevolumen (Mio CHF)	150.0	179.6	29.6	19.7%
EK notwendig (Mio CHF)	103.0	109.2	6.2	6.0%
Masterplan + NK + VK + Zins (Mio CHF)	7.0	7.0	–	–
Residualwert (Mio CHF)	40.0	63.4	23.4	58.5%

D ANLAGEVOLUMEN UND RENDITE (Gesamtareal, aktives Szenario)

Kennzahl	Wert Einheit	Bemerkung
Anlagevolumen AK möglich (A–D bisher + Concierge ACE)	179.56 Mio CHF	Summe AK möglich, Abschnitt B
Ertragswert stabilisiert (Renditebewertung)	162.27 Mio CHF	alle Teilgebiete im Bestand
DCF-Marktwert inkl. Erstvermietung	154.09 Mio CHF	

EK notwendig neu	109.17 Mio CHF	Volumenansätze, Blatt 08
Residualwert (AK-Basis)	63.39 Mio CHF	Wert Land/Projektrecht heute
Residualwert (Ertragswert-Basis)	46.10 Mio CHF	falls alle Baufelder im Bestand gehalten werden
Sollertrag pro Jahr	8.25 Mio CHF	
Nettoertrag pro Jahr	6.63 Mio CHF	
Bruttorendite auf Anlagevolumen (AK)	4.60% %	Sollertrag ÷ AK möglich
Nettorendite auf EK + Residualwert	3.84% %	Nettoertrag ÷ (EK + Landwert)

E PLANUNGSBUDGET (+24 MONATE) NACH PHASE — Rahmen CHF 10 Mio

Phase	Projektteile	Bisher Mio CHF	Aktuell Mio CHF	Differenz	Bemerkung
A	Villette I inkl. TG Villette	3.5	3.5	–	GP + FPL
B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öff.	2.5	2.5	–	GP + FPL; Bauablauf: Baufeld B = Spitex Umbau / Concierge
D	Campus Small + Medium	2.0	2.0	–	GP + TU-Offerte
C	Villette II	0.5	0.5	–	Annahme ohne Gestaltungsplan (Zonenänderung)
Zwischentotal		8.5	8.5	–	
Nebenkosten (NK)		1.5	1.5	–	Annahme
Total Budget		10.0	10.0	–	

F ÜBERLEITUNG RESIDUALWERT BISHER → NEU

Position	Mio CHF	Bemerkung
Residualwert bisher (Budgetplanung)	40.00	ohne Concierge
EK-Minderung Baufelder A–D	15.18	UG CHF 500/m³ und aktuelle Volumen (v. a. Villette II 60'000 → 52'533 m³)
Veränderung AK Baufelder A–D	–	unverändert
Veränderung Masterplan + NK + VK + Zins	–	unverändert
Beitrag Concierge ACE	8.21	Ertragswert Concierge – EK Concierge
Residualwert neu	63.39	Kontrolle: = Abschnitt B, Total
Differenz zur Abschnitt-B-Summe (muss 0 sein)	–	

G ZUSAMMENFASSUNG NACH PHASE

Phase	Projektteile	AK möglich	EK notwendig	MP + NK + VK + Zins	Residualwert (AK-Basis)	Ertragswert	Residualwert (EW-Basis)	DCF-Wert	Planungs-budget	Budget % EK	HNF m²
Phase A	Villette I inkl. TG Villette	30.00	19.52	–	10.48	29.72	10.21	28.27	3.5	17.9%	3,614
Phase B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffnen	35.56	23.81	–	11.75	35.85	12.04	33.93	2.5	10.5%	4,922
Phase D	Campus Small + Campus Medium	37.00	27.26	–	9.74	37.05	9.78	35.15	2.0	7.3%	6,443

Phase C	Villette II	77.00	38.58	7.00	31.42	59.65	14.07	56.73	0.5	1.3%	7,249
	Total Areal	179.56	109.17	7.00	63.39	162.27	46.10	154.09	8.50	7.8%	22,228

Planungsbudget ohne Nebenkosten (CHF 1.5 Mio, arealweit). Budget % EK = Planungsbudget der Phase im Verhältnis zu den Erstellungskosten der Phase.

Vergleich Renditebewertung bisher (23.08.2026) → neu mit Concierge ACE

Bisher: Wasserschlosspark_Renditebewertung_Urbanstreet.xlsx, Szenario Basis · Neu: dieses Modell, aktives Szenario

Kennzahl	Bisher	Neu	Differenz	Differenz % Bemerkung
Hauptnutzfläche HNF m²	20,574	22,228	1,654	8.0% Concierge 2'467 → 4'121 m²
Sollmietertrag CHF/Jahr	7,206,075	8,254,797	1,048,722	14.6%
Nettoertrag CHF/Jahr	5,946,085	6,632,650	686,566	11.5%
Ertragswert stabilisiert CHF	150,171,121	162,272,319	12,101,198	8.1%
DCF-Marktwert inkl. Erstvermietung CHF	142,721,664	154,087,676	11,366,011	8.0%
Bruttorendite auf Ertragswert	4.80%	5.09%	0.29%	6.0%
Nettorendite auf Ertragswert	3.96%	4.09%	0.13%	3.2%
Ertragswert je m² HNF CHF	7,299	7,300	1	0.0%
Concierge – HNF m²	2,467	4,121	1,654	67.0% 25 Whg. + Gewerbe → Saal, Gewerbe, 19 Studios, 16 Residenzen
Concierge – Sollertrag CHF/Jahr	836,141	1,884,863	1,048,722	125.4% inkl. Saal und öffentlichem Parking
Concierge – Ertragswert CHF	17,461,025	29,562,223	12,101,198	69.3% bisher Residenz 14.71 + Gewerbe 1.61 + Parking 1.13 Mio
Verkaufs-/Residualwert (Mio CHF)	40.0	63.4	23.4	58.5% Budgetplanung → Blatt 16
AK möglich / Anlagevolumen (Mio CHF)	150.0	179.6	29.6	19.7%
EK notwendig (Mio CHF)	103.0	109.2	6.2	6.0% UG neu CHF 500/m³

Bisher-Werte als Festwerte (blau) aus der Datei vom 23.08.2026. Die Neuberechnung reproduziert diese Werte exakt, wenn das bisherige Concierge eingesetzt wird (Validierung 28.09.2026).

Prüfprotokoll — Datenqualität, Annahmen und offene Punkte

Stand 28.09.2026

Nr.	Thema	Befund	Auswirkung	Behandlung	Status
1	Massgebende Quelle	Bereinigte Übersichtstabelle Kennwerte WSP (28.09.2026): «nach Masterplan ACE» und «Flächenspiegel nach Teilprojekt».	Eindeutige Basis.	Vollständig übernommen.	bestätigt
2	Summenfehler Flächenspiegel (Quelle)	Übersicht Büro summiert nur Campus; 1'261 m² Concierge fehlten im Total (20'967 statt 22'228 m²).	Total HNF zu tief.	Summen neu mit SUMIFS gebildet.	korrigiert
3	OG1/OG2 Concierge ACE	1'006.87 + 254 m² ohne Typ; in der Quelle teils als Büro summiert.	Nutzung und Miete.	Vorgabe Zin: Residenzen. Einheiten mit Ø 77.5 m² angenommen (13 + 3).	bestätigt / Annahme Einheiten
4	Eventsaal	UG-Gewerbefläche 1'013.66 m² HNF, abgesenkt, doppelgeschossig (= 4.5 m).	Neue Nutzungsklasse «Saal» mit Betriebsmodell.	120 Anlässe × 3'500 + 80 Tagungen × 2'000; Betrieb 35 %, Ausfall 10 %, Kap.satz 6.6 %.	Annahme – bitte prüfen
5	Öffentliche TG Concierge ACE	101 PP: 90 ABB-Tageskarten à CHF 12, 120 Anlässe × 100 PP à CHF 10, Kurzparkieren CHF 2.50/h.	Parkingertrag stark erhöht gegenüber Schlüssel.	Szenario «ambitioniert» (Vorgabe Zin); Bewirtschaftung 18 %, Kap.satz 5.0 %.	bestätigt – Vertrag ABB offen
6	Abhängigkeit ABB	Rund 60 % des TG-Ertrags hängen an Tageskarten für ABB-Mitarbeitende.	Klumpenrisiko.	Sensitivität –30 % in Blatt 15; Rahmenvertrag mit ABB empfohlen.	offen
7	Saal im Volumen	Saalkvolumen (5'103 m³) ist im Masterplan im GV oberirdisch geführt.	EK: Saal mit CHF 700/m³ statt 500.	Wie Masterplan belassen (konservativ). Als UG gerechnet: EK –1.0 Mio.	Info
8	EK-Kennwerte oberirdisch	Bisherige Kennwerte galten für das Gesamtvolumen (Villette I 700, Spitex 600, Villette II 833 CHF/m³). Campus ohne Volumen bisher.	EK sinkt mit UG 500.	Kennwert bisher nur noch oberirdisch; Campus-Kennwert aus 28 Mio ÷ GV aktuell.	Annahme – bitte prüfen
9	Volumen bisher vs. aktuell	Villette II 60'000 → 52'533 m³, Spitex 5'000 → 4'294 m³. Zusammen mit UG CHF 500/m³ sinkt die EK A–D deutlich (Überleitung Blatt 16, Abschnitt F).	Grösster Treiber des höheren Residualwerts.	Aktuelle GV aus Masterplan ACE verwendet.	bitte prüfen
10	Phasen	Neu gegliedert (Vorgabe Zin 28.09.2026): A Villette I inkl. TG Villette · B Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG · D Campus Small + Medium · C Villette II.	Etappen der Renditebewertung und Budget nach Phasen.	Alle Blätter umgestellt; je Phase ein eigenes Register (03–06).	bestätigt
11	AK Concierge	Kein AK-Wert in den Quellen.	Anlagevolumen.	AK = stabilisierter Ertragswert Renditebewertung (wie bei A, B, D faktisch).	Methode – bitte bestätigen
12	Planungsbudget Phase B	CHF 2.5 Mio decken neu Spitex Umbau und Concierge ACE inkl. öffentliche TG (Baublauf: Baufeld B = Spitex Umbau / Concierge). Rahmen CHF 10 Mio bleibt.	Budget im Verhältnis zur EK deutlich tiefer als Phase A.	Budget % EK je Phase ausgewiesen (Blatt 07, Blatt 16 G).	bitte prüfen
13	Mittelverwendung Planung	Quartalsprofile je Phase (Q4 2026 – Q3 2028) sind Annahmen, ausgerichtet auf Zonenänderung, Baueingabe und Baustart gemäss Baublauf 17.09.2026.	Liquiditätsplanung Planungsphase.	Gelbe Eingaben Blatt 07.	Annahme – bitte prüfen
14	Parkingschlüssel übrige Teilgebiete	Ertragsmodell rechnet Parking aus Schlüssel (z. B. Villette 33.6 PP), Masterplan hat reale PP (Villette 61).	Parkingertrag eher konservativ.	Methodik der Renditebewertung beibehalten.	Info
15	Validierung	Neuaufbau mit bisherigem Concierge ergibt exakt Ertragswert CHF 150'171'121 und DCF CHF 142'721'664.	Rechenlogik identisch.	—	geprüft

Glossar und Quellen

Begriff	Erläuterung
HNF SIA 416	Hauptnutzfläche nach SIA 416. Alle Flächen und Mietansätze dieses Modells beziehen sich auf die HNF. FPRE weist Wohnungsmieten auf der grösseren Wohnflächenbasis aus; die Umrechnung erfolgt mit dem Faktor 1.10.
Sollmietertrag	Marktmiete aller Flächen bei Vollvermietung, netto ohne Nebenkosten, inklusive Parkingerträge.
Mietzinsausfall	Struktureller Leerstand und Mietausfall im eingeschwungenen Zustand, in Prozent des Sollertrags.
Bewirtschaftungskosten	Nicht auf die Mieter überwälzbare Kosten: Verwaltung, Instandhaltung, Rückstellung für Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben. In Prozent des Sollertrags.
Nettoertrag / NOI	Sollertrag abzüglich Mietzinsausfall und Bewirtschaftungskosten. Vor Zins, Steuern und Abschreibung.
Nettokapitalisierungssatz	Satz, mit dem der Nettoertrag zum Ertragswert kapitalisiert wird. Hier: FPRE-Diskontierungssatz (netto, real) für Untersiggenthal plus objektspezifischer Risikozuschlag.
Ertragswert	Nettoertrag ÷ Nettokapitalisierungssatz. Wert im stabilisierten, voll vermieteten Zustand.
DCF-Marktwert	Barwert der Nettoerträge der ersten zehn Jahre plus Barwert des Restwerts. Berücksichtigt die Erstvermietungsphase und einen Exit-Zuschlag auf den Kapitalisierungssatz.
Bruttorendite	Sollmietertrag ÷ Wert. Im Ertragswertverfahren ein Ergebnis, keine Eingabe.
Grössendegression	Empirischer Befund, dass die Miete je Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgrösse sinkt. Der Exponent 0.31 ist aus der FPRE-Zimmergrössenreihe für Untersiggenthal geschätzt.
Wotel	Working Hotel — möblierte Serviced Apartments für Wochenaufenthalter und Projektmitarbeitende. Bewertet als Mietertrag an den Eigentümer im Betreibermodell, mit erhöhtem Leerstands- und Bewirtschaftungsansatz.
Quantil / Quartil	Lagemass innerhalb der Marktverteilung. Das 3. Quartil trennt die teuersten 25 Prozent der beobachteten Objekte vom Rest.

Angebots- vs. Transaktionsdaten Angebotsdaten sind inserierte Mietzinse und liegen systematisch über den tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen. Eine Positionierung oberhalb der Transaktionsverteilung ist möglich, aber begründungspflichtig.

Makro-Lagering FPRE Skala von 1 bis 5. Untersiggenthal: Wohnen 3.51 aktuell und 4.09 prospektiv, Büro 3.32 / 3.40, Spitzenindustrie 2.97 / 3.05.

QUELLEN

1. Fahrländer Partner AG, Zürich: Gemeindecheck Wohnen, Gemeinde Untersiggenthal, 3. Quartal 2026 (CH-19-000548_GemC_W_DE).
2. Fahrländer Partner AG, Zürich: Gemeindecheck Geschäft, Gemeinde Untersiggenthal, 3. Quartal 2026 (CH-19-000548_GemC_G_DE).
3. Fahrländer Partner AG, Zürich: Makro-Lagering Wohnen (MWG), Büro sowie Gewerbe/Industrie, Gemeinde Untersiggenthal, 3. Quartal 2026.
4. Urbanstreet AG: Flächenspiegel Wasserschlosspark, «202_WSP_Berechnung_Uebersicht.xlsx», Stand 21.08.2026.
5. Hedonische Modelle IMBAS und RESC von Fahrländer Partner, Datenstand Transaktionen 30. Juni 2026. Alle Rechte an den Marktdaten liegen bei Fahrländer Partner AG, Zürich.

Residualwert Wert des Landes bzw. des Projektrechts: AK möglich (Anlagewert) – Erstellungskosten – Masterplan, Neben-, Vertriebskosten und Zins. Entspricht dem «Verkaufswert aktuell» der Budgetplanung.

Anlagevolumen Summe der möglichen Anlagekosten (AK) — der Betrag, den ein Investor für das fertig erstellte Areal bezahlen kann; hier AK A–D gemäss Budgetplanung plus Ertragswert Concierge ACE.

Eventsaal Abgesenkter, doppelgeschossiger Saal im UG des Concierge ACE; bewertet im Betreibermodell (Tagesmieten Anlässe und Tagungen, abzüglich Betrieb).

Parkpay App-basierte Parkplatzbewirtschaftung (Tages-, Stunden- und Eventtarife); Kommission und Kontrolle in der Bewirtschaftung von 18 % enthalten.

Quelle 6. Urbanstreet AG: 202_Übersichtstabelle_Kennwerte_WSP, bereinigte Fassung 28.09.2026 (Masterplan ACE, Flächenspiegel).

Quelle 8. Urbanstreet AG: Bauablauf Wasserschlosspark, Baufelder A–D, Stand 17.09.2026 (Grundlage handschriftliche Terminplanung 24.08.2026).

Quelle 7. Urbanstreet AG: Wasserschlosspark_Verkaufswert_Budgetplanung.xlsx (Budgetplanung + 24 Monate, Verkaufswert TCO).