

Wasserschlosspark Untersiggenthal

FINANZIERUNGSANTRAG · PLANUNGSKREDIT UND GESAMTFINANZIERUNG

Villette I und II als Stockwerkeigentum · Concierge ACE, Spitex und Campus im Bestand

Autoren Patrick Hüppi · Timothy Traub · Marlon Lehner

Küsnacht, 28. September 2026 · vertraulich

Das Wichtigste auf einen Blick

PLANUNGSKREDIT

10.0 Mio CHF

Schritt 1 · Q4 2026 – 2028,
Grundpfand auf dem Areal;
Belehnung Landwert 21.7 %

GESAMTFINANZIERUNG

163.8 Mio CHF

Schritt 2 · Eigenkapital 30 % ·
Fremdkapital 70 % = 114.6 Mio

MAX. BEANSPRUCHUNG

67.6 Mio CHF

41 % der Anlagekosten dank
Rückführung aus den Verkäufen

WERT FERTIGGESTELLT

179.1 Mio CHF

Risiko- und Gewinnmarge 10.4 Mio
(6.2 % der Kosten)

- Ganzes Areal in vier Phasen: Vilette I, Concierge ACE mit Spitex, Campus und Vilette II; neben rund 1'200 Arbeitsplätzen von ABB und Hitachi Energy.
- Land per heute als Sacheinlage zum Residualwert von 46.1 Mio CHF; Eigenkapital total 49.1 Mio (30 %).
- Verkauf Vilette I (2029) und Vilette II (2031) als Stockwerkeigentum mit netto 106.3 Mio; die Erlöse führen den Baukredit zurück.
- Ab 2033 Hypothek von 10.2 Mio auf Concierge ACE und Campus: Belehnung 14 % des Ertragswerts, Schuldendienst > 10x gedeckt.

Finanzierungsantrag in zwei Schritten

SCHRITT 1 · AB Q4 2026

Planungskredit
10.0 Mio CHF

Verwendung	Planung Phasen A–D und Nebenkosten
Zeitraum	Q4 2026 – Q3 2028
Sicherheit	Grundpfand auf dem Areal
Landwert per heute	46.1 Mio
Belehnung	21.7 %
Zinsen 2026–2028	0.30 Mio
Rückführung	Ablösung durch Baukredit 2028



SCHRITT 2 · AB BAUSTART 2028

Gesamtfinanzierung
114.6 Mio CHF

Anlagekosten inkl. Land	163.8 Mio
Eigenkapital 30 %	49.1 Mio
Fremdkapital 70 %	114.6 Mio
Baukredit in Tranchen je Phase	inkl. Ablösung Schritt 1
Maximale Beanspruchung	67.6 Mio (2030)
Rückführung aus Verkäufen	106.3 Mio
Hypothek ab 2033	10.2 Mio

Ein ganzes Areal neben 1'200 Arbeitsplätzen von ABB und Hitachi

- Steigstrasse 20, 5417 Untersiggenthal AG; Grundeigentümerin Aarvia Immobilien AG.
- Komplette Überbauung in vier Phasen: Wohnen im oberen Segment, Residenzen und Studios, Gewerbe, Büro, Wotel, Eventsaal und öffentliche Tiefgarage.
- Direkte Nachbarschaft zu ABB und Hitachi Energy; öV nach Baden 17 Minuten, nach Zürich 48 Minuten.
- Markt (Fahrländer Partner, Q3 2026): Leerstand in der Gemeinde 0.84 %, Makro-Rating Wohnen 3.51, prospektiv 4.09.
- Concierge ACE mit abgesenktem, doppelt hohem Eventsaal und öffentlicher Tiefgarage für Anlässe und ABB-Tagesparkkarten.

Kennwert Areal	Wert
Hauptnutzfläche HNF	22'228 m²
Geschossfläche oi + ui	46'445 m²
Gebäudevolumen oi + ui	172'940 m³
Parkplätze (oberirdisch / UG)	340 (57 / 283)
Einheiten Wohnen, Residenzen, Wotel	164
Einheiten Gewerbe / Büro	62
Anlagekosten inkl. Land	163.8 Mio CHF
Wert nach Fertigstellung	179.1 Mio CHF

Vier Phasen: zwei für den Verkauf, zwei für den Bestand

Phase	Inhalt	HNF m²	Einheiten W / G	Erstellung Mio	Wert Mio	Strategie	Bezug
Phase A	Villette I inkl. TG Villette	3'614	24 / 0	19.5	29.3	Verkauf Stockwerkeigentum	Q1 2029
Phase B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG	4'922	34 / 2	23.8	35.8	Bestand (Rendite)	Q4 2029
Phase D	Campus Small + Campus Medium	6'443	58 / 60	27.3	37.1	Bestand (Rendite)	Q1 2030
Phase C	Villette II	7'249	48 / 0	45.6	77.0	Verkauf Stockwerkeigentum	Q4 2031
Total		22'228	164 / 62	116.2	179.1		

PHASE A

24 Wohnungen im oberen Segment mit TG Villette. Baueingabe am 22.07.2026 eingereicht.

PHASE B

Eventsaal im UG, Gewerbe im EG, 19 Studios und Residenzen, Umbau Spitex, öffentliche TG mit 101 Plätzen.

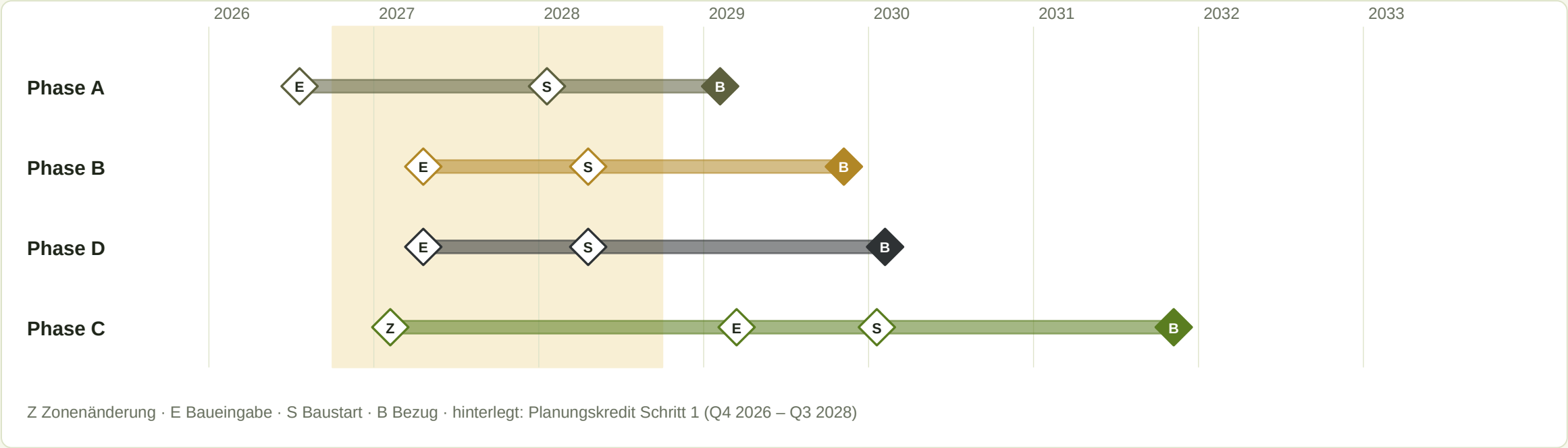
PHASE D

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

PHASE C

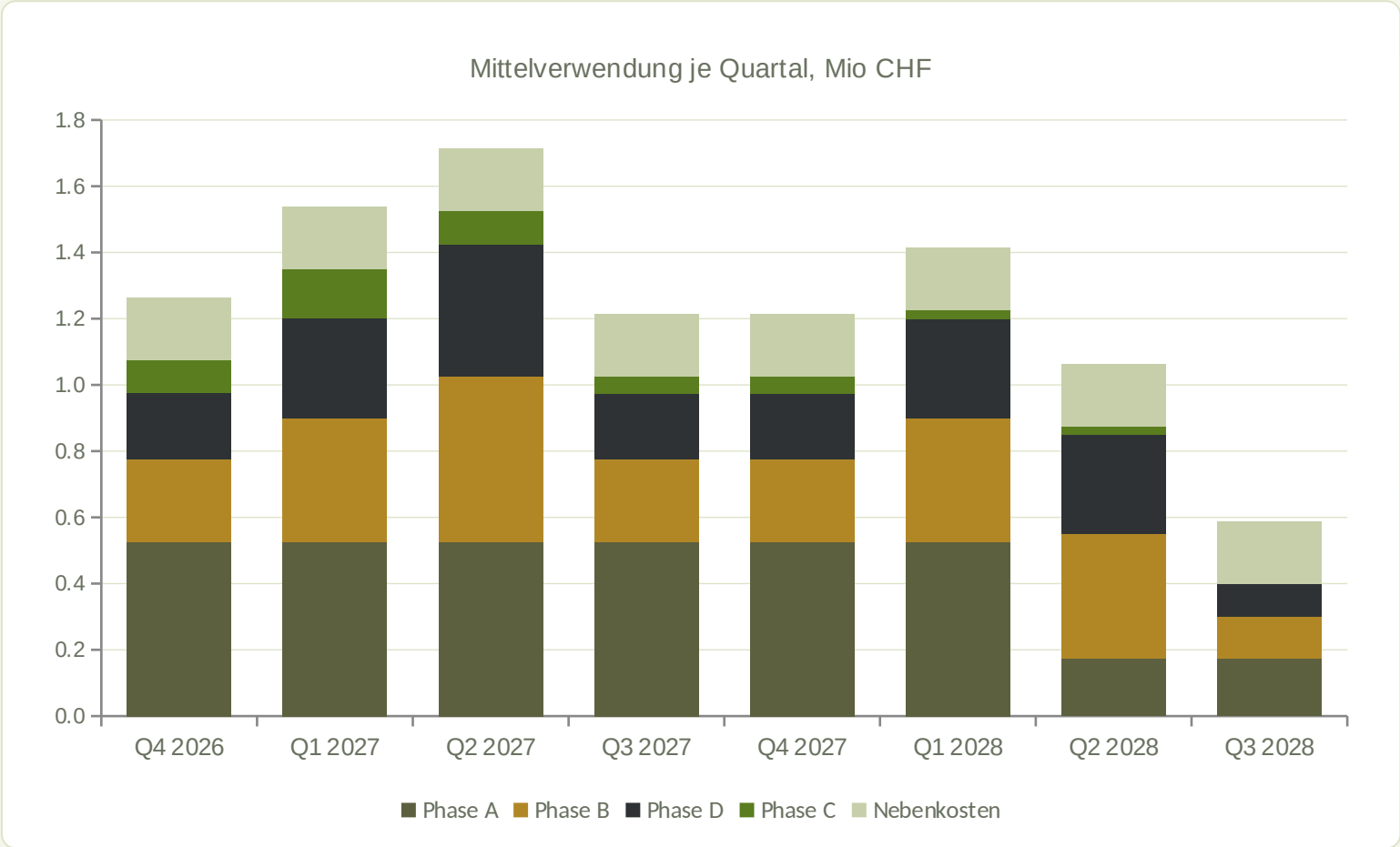
48 Wohnungen im Stockwerkeigentum; Zonenänderung ab Q1 2027 parallel zu den Phasen A, B, D.

Bauablauf 2026-2033 und Planungsbudget CHF 10 Mio



Planungsbudget Mio CHF	Phase A	Phase B	Phase D	Phase C	Nebenkosten	Total
Schritt 1 Planungskredit	3.5	2.5	2.0	0.5	1.5	10.0

Schritt 1: Planungskredit CHF 10 Mio bis zum Baustart

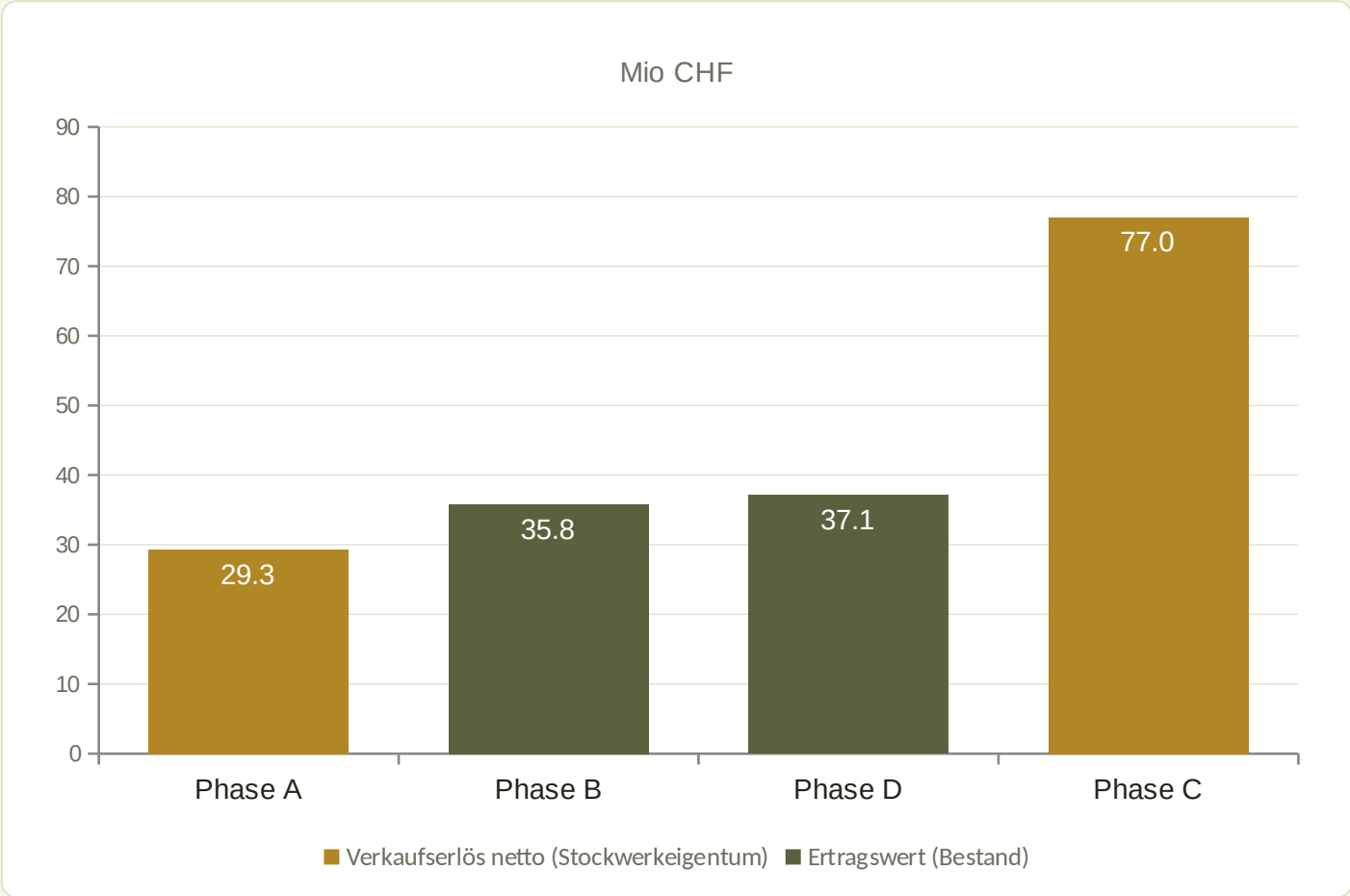


ECKWERTE

Kreditlimite	10.0 Mio
Sicherheit	Grundpfand Areal
Landwert per heute	46.1 Mio
Belehnung	21.7 %
Zinssatz all-in	2.25 %
Zinsen 2026–2028	0.30 Mio
Ziehung	nach Planungsfortschritt
Rückführung	Baukredit 2028



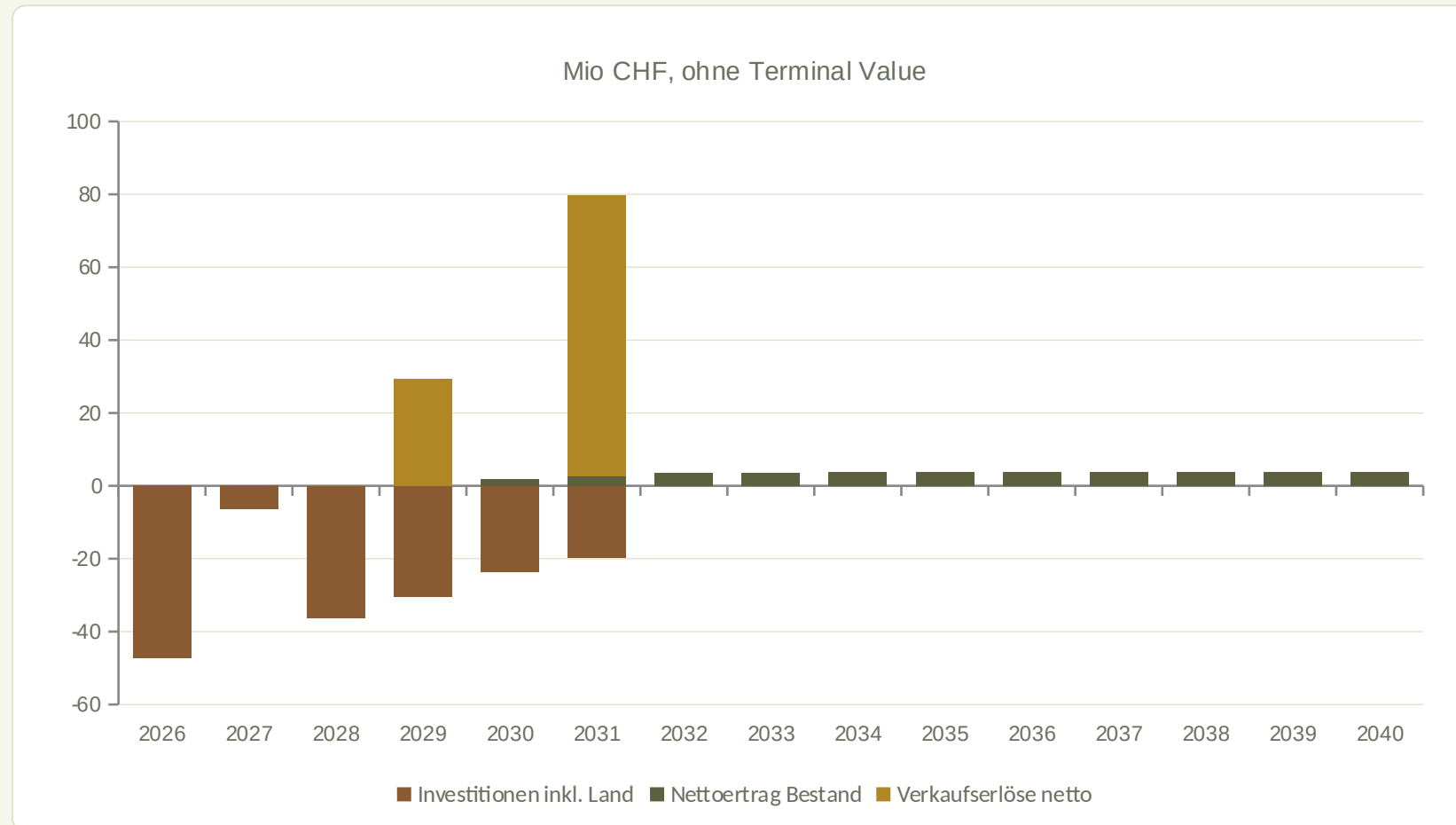
Wert nach Fertigstellung 179.1 Mio CHF



Phase	Sollertrag CHF	Wert Mio	Rendite
Phase A	1'207'226	29.3	Verkauf
Phase B	2'174'758	35.8	6.07 %
Phase D	2'450'136	37.1	6.61 %
Phase C	2'422'677	77.0	Verkauf
Total	8'254'797	179.1	

Verkaufserlöse gemäss Budgetplanung, abzüglich Vertriebskosten.
Ertragswert von Concierge ACE mit Spitex und Campus aus der Renditebewertung (Marktdaten Fahrländer Partner, Q3 2026); DCF-Marktwert inkl. Erstvermietung 69.1 Mio.

DCF: Projekt-Cashflow 2026-2040



PROJEKT-IRR

5.17 %

EIGENKAPITAL-IRR

5.90 %

EIGENKAPITAL-MULTIPLE

2.03x

NETTOERTRAG BESTAND AB 2033

3.63 Mio

TERMINAL VALUE 2040

77.1 Mio

Jährlicher Cashflow je Phase; Terminal Value der Bestandesliegenschaften Ende 2040 ($\text{Nettoertrag 2041} \div \text{Nettokapitalisierungssatz} + 0.15\%$). Diskontsatz 6.65 %.

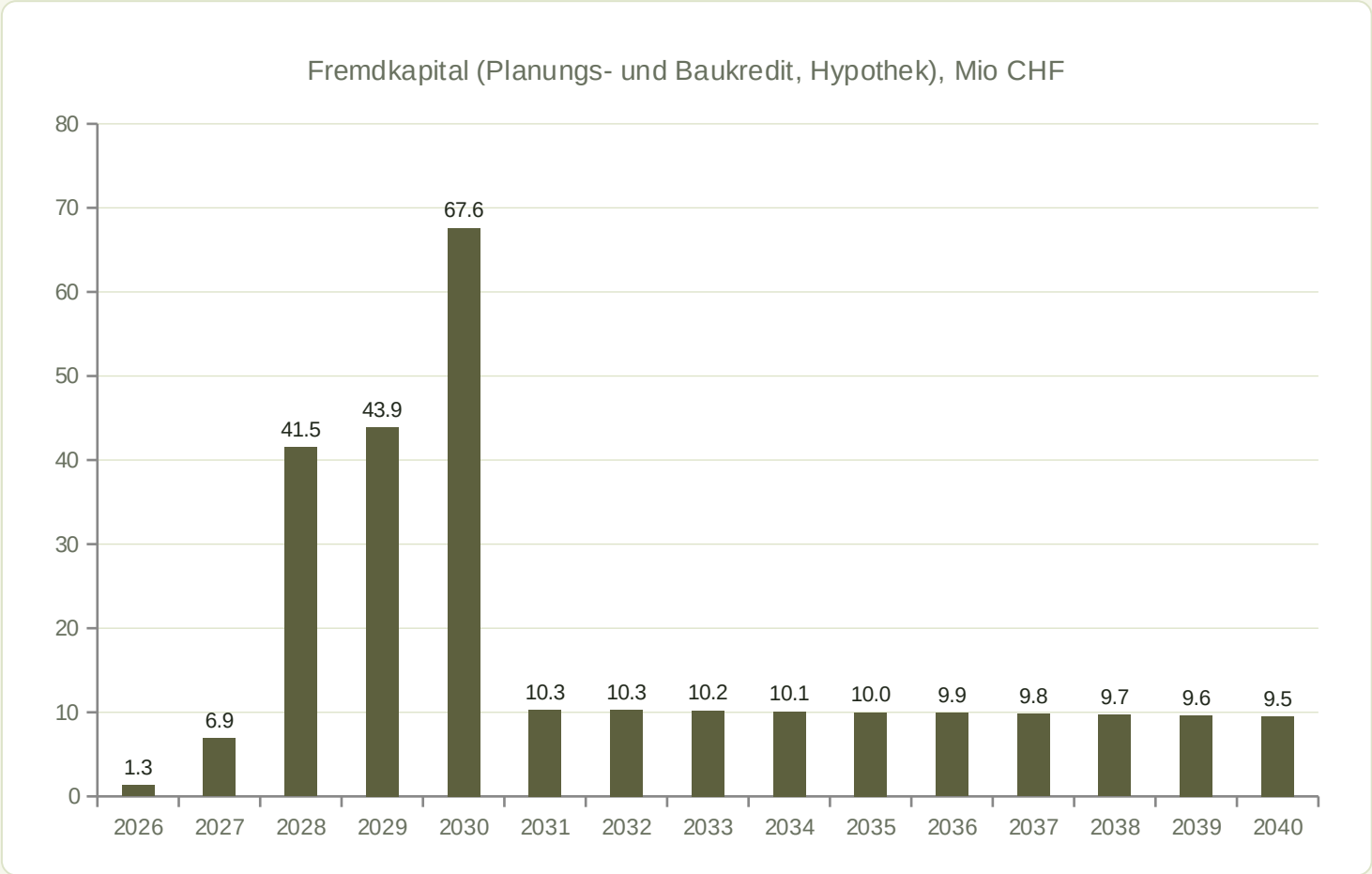
Schritt 2: Gesamtfinanzierung 163.8 Mio CHF

Mittelverwendung	Mio CHF	Anteil
Land per heute (Sacheinlage)	46.1	28.1 %
Erstellungskosten (ohne Planung)	100.7	61.5 %
Planung Phasen A–D + Nebenkosten	10.0	6.1 %
Masterplan, NK, Vertrieb Villette II	7.0	4.3 %
Total Anlagekosten	163.8	100.0 %

Mittelherkunft	Mio CHF	Anteil
Land als Sacheinlage	46.1	28.1 %
Bar-Eigenkapital	3.0	1.9 %
Eigenkapital total	49.1	30.0 %
Fremdkapital (Schritt 1 + 2)	114.6	70.0 %
Total	163.8	100.0 %

- Baukredit in Tranchen je Phase ab Baustart 2028; die erste Ziehung löst den Planungskredit von 10.0 Mio ab.
- Die Verkaufserlöse Villette I (2029) und Villette II (2031) von netto 106.3 Mio fließen in die Rückführung des Baukredits.
- Dadurch liegt die maximale Beanspruchung bei 67.6 Mio (41 % der Anlagekosten); Zinsen der Bauphase 4.9 Mio sind in der Rechnung enthalten.

Kreditverlauf: Spitze 67.6 Mio, ab 2033 Hypothek 10.2 Mio



Jahr	Ziehung	Rückführung	Saldo
2026	1.3	0.0	1.3
2027	5.7	0.0	6.9
2028	34.2	0.0	41.5
2029	30.4	29.3	43.9
2030	23.7	0.0	67.6
2031	19.7	77.0	10.3
2033	0.0	0.1	10.2

BELEHNUNG 2033

14 %

des Ertragswerts B + D

DSCR AB 2033

> 10x

Covenant 1.25x

Residualwert Land und Risiko- und Gewinnmarge

Position	Mio CHF
Wert nach Fertigstellung	179.1
– Erstellungskosten inkl. Planung	–109.2
– Masterplan, Nebenkosten, Vertrieb Villette II	–7.0
– Nebenkosten Planung arealweit	–1.5
– Finanzierungskosten Bauphase	–4.9
= Residualwert vor Risiko und Gewinn	56.6
– Landwert per heute (Sacheinlage)	–46.1
= Risiko- und Gewinnmarge	10.4

RISIKO- UND GEWINNMARGE

10.4 Mio CHF

6.2 % der Kosten · 5.8 % des Werts

LANDWERT PER HEUTE

46.1 Mio CHF

Sacheinlage zum tieferen Residualwert (Ertragswert-Basis);
Residualwert auf Basis Anlagevolumen 63.4 Mio

Robustheit: tragfähig auch bei tieferen Erlösen und höheren Zinsen

VERKAUFSERLÖSE

Verkaufserlös Villette I + II	Erlöse netto Mio	Hypothek 2033 Mio	Belehnung	DSCR 2034
Basis	106.3	10.2	14 %	> 10x
-10 %	95.6	20.8	29 %	5.40x
-20 %	85.0	31.5	43 %	3.57x
-30 %	74.4	42.1	58 %	2.67x

BAUKOSTEN

Baukosten	Anlagekosten Mio	Fremdkapital 70 % Mio	Max. Beanspruchung Mio
Basis	163.8	114.6	67.6
+5 %	169.2	118.5	71.4
+10 %	174.7	122.3	75.2

ZINSNIVEAU

Zinssatz	Zinsen Bauphase Mio	DSCR 2034
2.25 %	4.92	> 10x
3.00 %	6.56	8.95x
4.00 %	8.75	7.16x

Sicherheiten und nächste Schritte

SICHERHEITEN UND STRUKTUR

- Grundpfand auf dem gesamten Areal, Landwert per heute 46.1 Mio CHF.
- Eigenkapital 30 % der Anlagekosten, davon Land als Sacheinlage.
- Etappierung A → B/D → C mit Tranchen je Phase.
- Rückführung des Baukredits aus den Verkäufen Villette I und II.
- Langfristige Hypothek auf Concierge ACE und Campus mit tiefer Belehnung.
- Zinsabsicherung für die Hypothek ab 2033.

NÄCHSTE SCHRITTE

Q4 2026	Zusage Planungskredit CHF 10 Mio, erste Ziehung
Q1 2027	Bewilligung Villette I; Start Vorverkauf und Vorvermietung
Q2 2027	Baueingaben Concierge ACE mit Spitex und Campus
Q3 2027	Term Sheet Baukredit, Schritt 2
Q1 2028	Baustart Villette I, Ablösung Planungskredit
2029–2031	Bezug der Phasen, Verkauf Villette I und II

Grundlagen und Autoren

- Wasserschlosspark Gesamtmodell mit Concierge ACE, Urbanstreet, 28.09.2026: Kennwerte, Renditebewertung, Residualwert, Phasen.
- Übersichtstabelle Kennwerte WSP, 28.09.2026 · Budgetplanung und Verkaufswert · Bauablauf 17.09.2026.
- Fahrländer Partner AG: Gemeindecheck Wohnen und Geschäft Untersiggenthal, Q3 2026.
- Kostenvoranschlag Villette I Rev. 2, 17.09.2026.
- Erstellungskosten nach Volumen: UG CHF 500/m³, oberirdisch Kennwert je Baufeld (Concierge ACE CHF 700/m³).
- Finanzierung: Zins all-in 2.25 %, Amortisation 1 % ab 2033. Berechnung ohne Steuern. Detailrechnung im Excel.

AUTOREN

Patrick Hüppi

Dipl. Arch. ETH/SIA, Executive MBA HSG

Timothy Traub

Mitglied der Geschäftsleitung · Planung

Marlon Lehner

Mitglied der Geschäftsleitung · Vermarktung

Urbanstreet AG
Gustav-Siber-Weg 4 · 8700 Küsnacht