URBANSTREET DEVELOPMENT AG

Wasserschlosspark Untersiggenthal

FINANZIERUNGSDOSSIER · DCF-BEWERTUNG UND FINANZIERUNGSBEDARF

Vier Phasen · Villette I, Concierge ACE mit Spitex, Campus, Villette II · Szenarien Bestand und Mix

Autoren Patrick Hüppi · Timothy Traub · Marlon Lehner

Küsnacht, 28. September 2026 · vertraulich · indikativ, ohne Pläne

ZUSAMMENFASSUNG

Das Wichtigste auf einen Blick

ANLAGEKOSTEN

163.8 Mio CHF

inkl. Land 46.1 Mio als Sacheinlage; Cash-Investitionen 117.7 Mio 2026–2031

KREDITBEDARF BAUKREDIT

107.3 Mio CHF

Peak 2031 im Szenario Bestand = 65.5 % der Anlagekosten; Mix: 58.9 Mio

ERTRAGSWERT STABILISIERT

162.3 Mio CHF

Nettoertrag 6.37 Mio p.a. ab 2033; Nettokap.satz 4.09 %

DSCR MIN. 2033–2040

1.83x

bei 2.25 % Zins und 1 % Amortisation; Covenant 1.25x eingehalten

- Eigenkapital 35 % der Anlagekosten: Land 46.1 Mio (Sacheinlage) und 11.2 Mio bar, eingeschossen vor der ersten Kreditziehung.
- Baukredit 106.5 Mio (LTC 65 %), Ziehung 2028–2031 entlang der Phasen A → B/D → C; Konsolidierung in eine Hypothek ab 2033.
- Bei der Konsolidierung liegt der LTV im Bestand bei 65.4 %. Für 60 % fehlen 9.9 Mio (zusätzliches EK, Amortisation oder Teilverkauf).
- Szenario Mix (Verkauf Villette I + II): Kredit bis 2031 weitgehend getilgt, Peak 58.9 Mio; Verkaufsrisiko statt Zinsrisiko.

Die Erträge tragen den Kapitaldienst mit 1.83x. Offen ist die Lücke von 9.9 Mio CHF bei der Konsolidierung 2032.

01

Projekt und Standort

Areal, Nutzungen, Phasen und Termine

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.
- Lage: Nachbarschaft ABB / Hitachi Energy (1'283 VZA Datenverarbeitungsgeräte), öV Baden 17 Min., Zürich 48 Min.
- Markt (Fahrländer Partner, Q3 2026): Leerstand Gemeinde 0.84 %, Makro-Rating Wohnen 3.51 (prospektiv 4.09).
- Kritischer Punkt ist die Absorption: FPRE-Zusatznachfrage 19 Mietwohnungen p.a., Geschäftsflächen bis 2040 rückläufig.

Kennwert Areal	Wert
Hauptnutzfläche HNF	22'228 m²
Geschossfläche oi + ui	46'416 m²
Gebäudevolumen oi + ui	172'873 m³
Parkplätze (oberirdisch / UG)	341 (57 / 284)
Einheiten Wohnen, Residenzen, Wotel	178
Einheiten Gewerbe / Büro	62
Anlagekosten inkl. Land	163.8 Mio CHF
Ertragswert stabilisiert	162.3 Mio CHF

Vier Phasen, geordnet nach Planungsbudget und Bewilligungsreife

Phase	Inhalt	HNF m²	Einheiten W / G	PP	EK Mio	Ertragswert Mio	Bezug
Phase A	Villette I inkl. TG Villette	3'614	24 / 0	61	19.5	29.7	Q1 2029
Phase B	Concierge ACE + Spitex Umbau inkl. öffentliche TG	4'922	48 / 2	115	23.8	35.8	Q4 2029
Phase D	Campus Small + Campus Medium	6'443	58 / 60	85	27.3	37.1	Q1 2030
Phase C	Villette II	7'249	48 / 0	80	38.6	59.7	Q4 2031
Total		**22'228**	**178 / 62**	**341**	**109.2**	**162.3**	

PHASE A

24 Wohnungen im oberen Segment, TG Villette 55 PP. Baueingabe am 22.07.2026 eingereicht.

PHASE B

Eventsaal im UG, Gewerbe EG, 19 Studios und 16 Residenzen; Spitex Umbau; öffentliche TG 101 PP (Parkpay, ABB-Tageskarten).

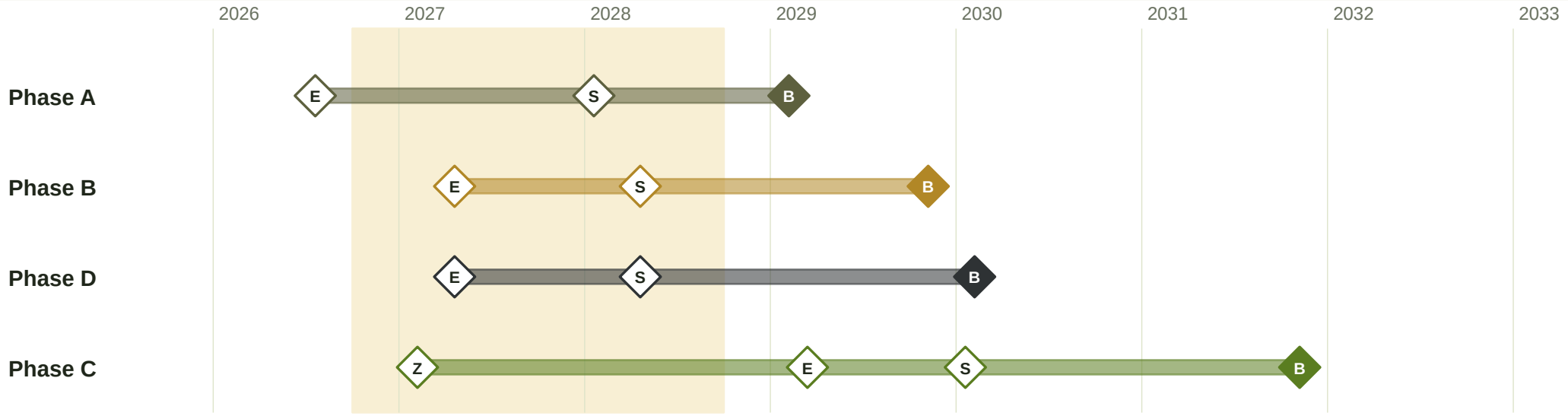
PHASE D

Campus Small und Medium: Gewerbe EG, Büros OG, Wotel im Attika. TU-Offerte als Kostenbasis.

PHASE C

48 Wohnungen. Setzt eine Zonenänderung voraus (ab Q1 2027, ca. 2 Jahre).

Bauablauf 2026–2033 und Planungsbudget CHF 10 Mio



Z Zonenänderung · E Baueingabe · S Baustart · B Bezug · gelb: Budgetzeitraum Q4 2026 – Q3 2028 · Baustart Phase C angenommen

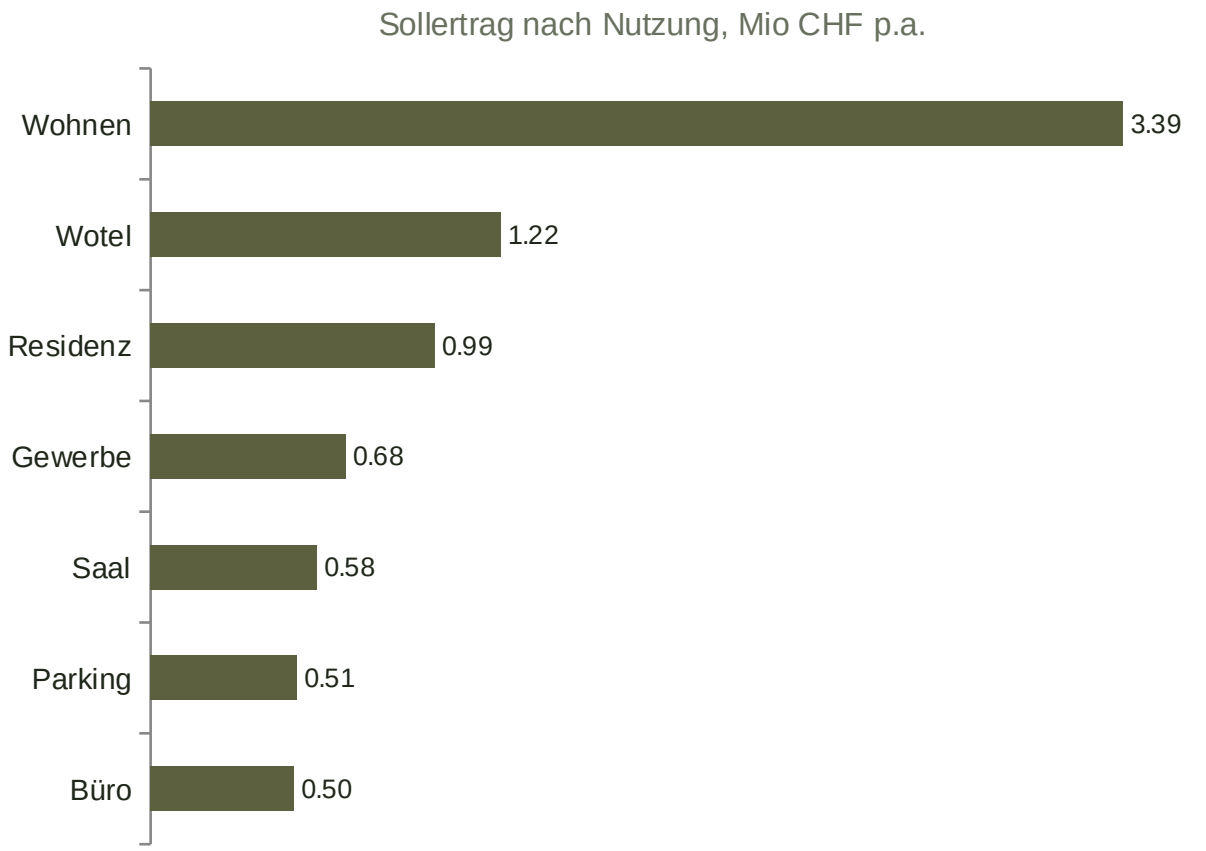
Planungsbudget	Phase A	Phase B	Phase D	Phase C	Nebenkosten	Total
Mio CHF	3.5	2.5	2.0	0.5	1.5	10.0
in % der EK der Phase	17.9 %	10.5 %	7.3 %	1.3 %	–	7.8 %

02

Erträge und Bewertung

Mietansätze, Ertragswert und DCF-Methodik

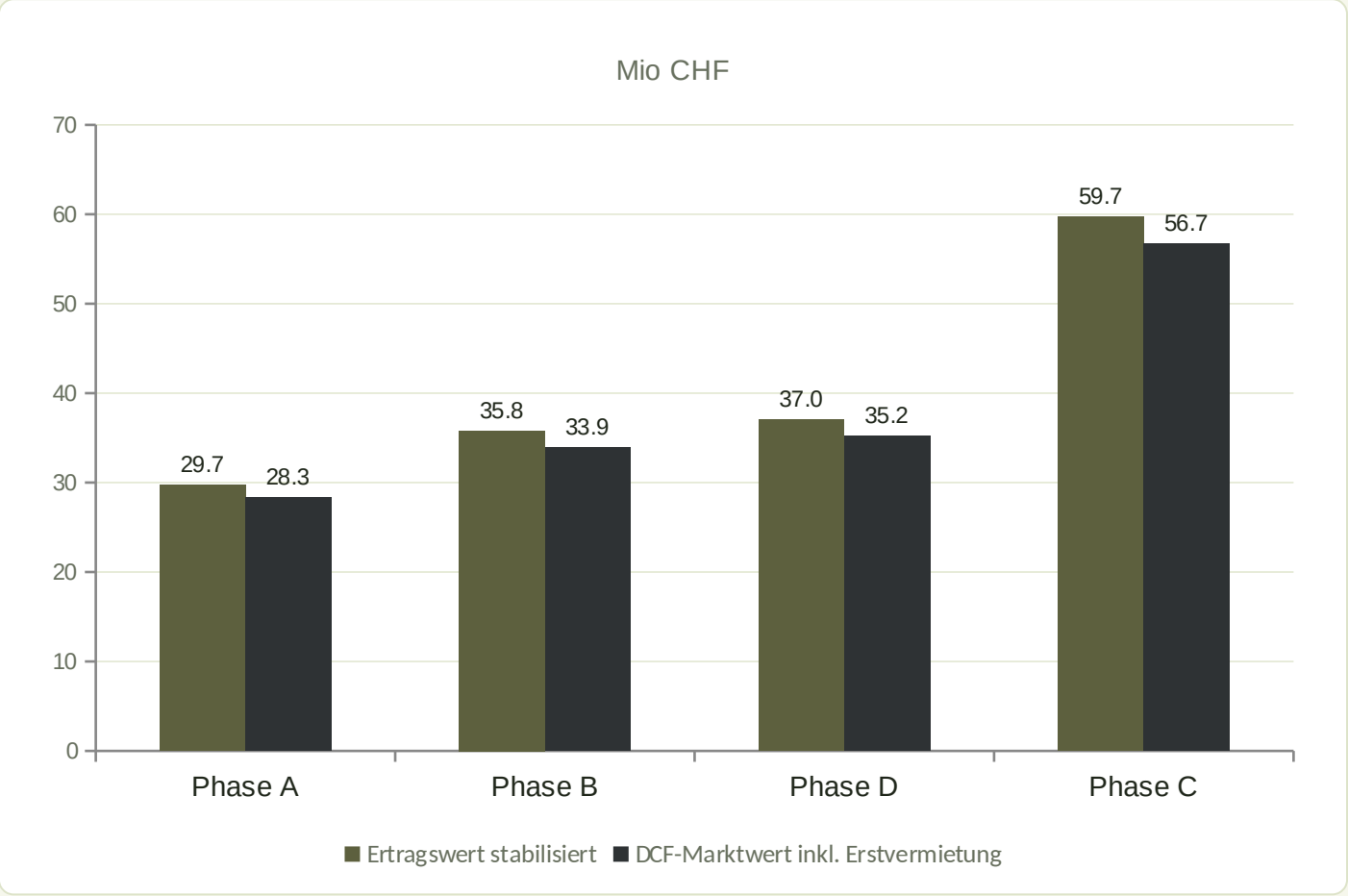
Sollertrag 7.87 Mio CHF p.a., zur Hälfte aus Wohnen



Positionierung Miete	Projekt	FPRE Median	Perzentil
Wohnen 4.5-Zi	324	272	85 %
Wohnen · Transaktionsdaten	324	247	100 %
Büro 150 m² NF	225	183	71 %

Mieten aus hedonischen Referenzwerten Fahrländer Partner (Untersiggenthal, Q3 2026), korrigiert um Wohnungsgrösse, Ausbau und Mikrolage. Eventsaal und öffentliche Tiefgarage im Betriebsmodell (Anlässe, Tagungen, ABB-Tageskarten, Parkpay).

Ertragswert 162.3 Mio CHF stabilisiert, DCF-Marktwert 154.1 Mio



Phase	Soll CHF	Netto CHF	Brutto
Phase A	1'207'226	1'027'755	4.06 %
Phase B	2'174'758	1'628'423	6.07 %
Phase D	2'450'136	1'913'971	6.61 %
Phase C	2'422'677	2'062'501	4.06 %
Total	**8'254'797**	**6'632'650**	**5.09 %**

Ertragswert = Nettoertrag ÷ Nettokapitalisierungssatz je Nutzung (FPRE-Diskontsatz + Risikozuschlag). Der DCF-Marktwert belastet zusätzlich die Erstvermietung und den Exit-Zuschlag.

DCF-Methodik und Annahmen

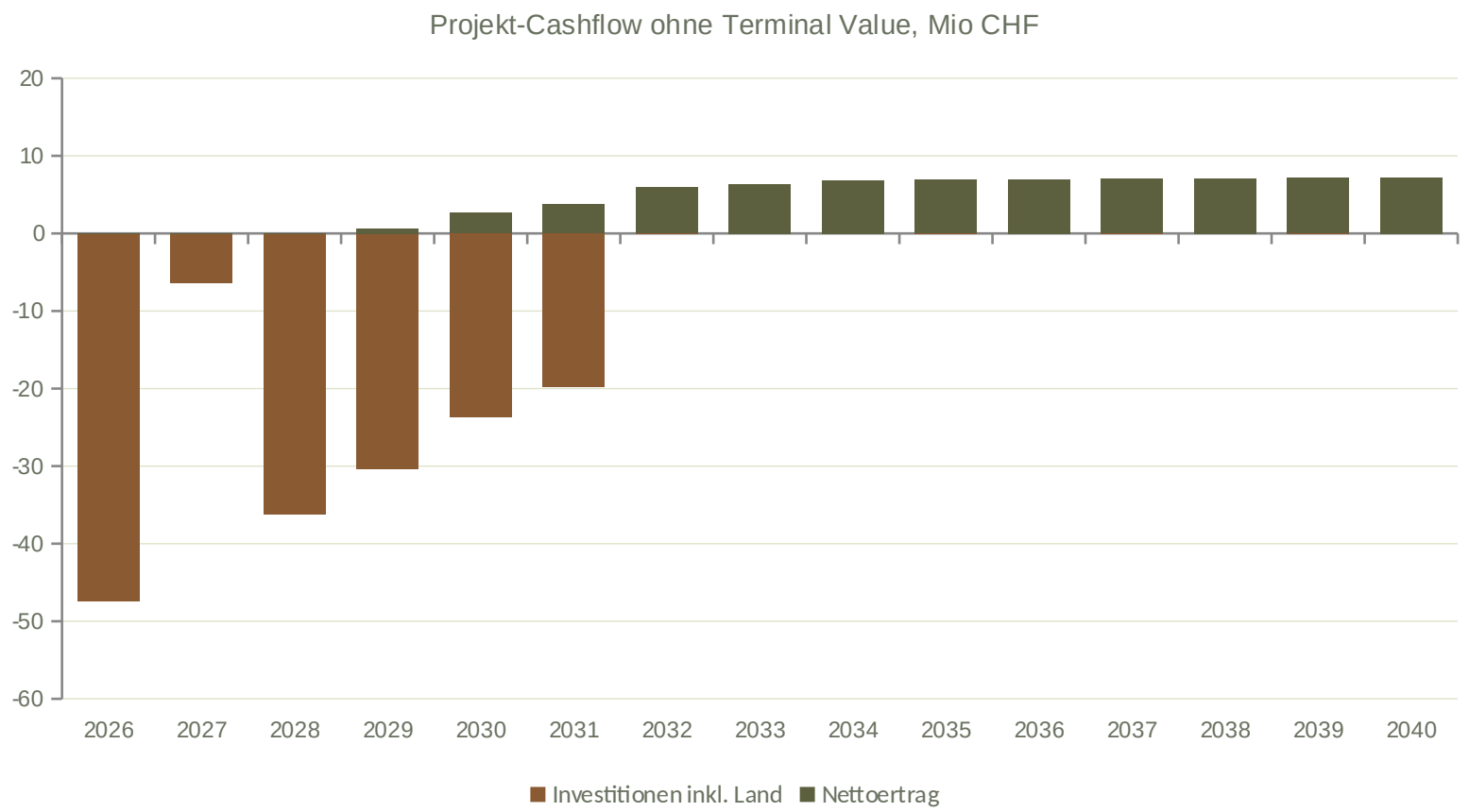
Parameter	Wert
Betrachtung	2026–2040, jährlich, Terminal Value Ende 2040
Nettokap.satz Portfolio (NOI-gewichtet)	4.09 %
Mietwachstum p.a.	0.88 %
Zuschlag Projektrisiko	1.00 %
Diskontsatz Projekt	5.97 %
Exit-Zuschlag Kap.satz	0.15 %
Erstvermietung	erhöhter Ausfall im 1. und 2. Betriebsjahr

Finanzierung	Wert
Mindest-Eigenkapital	35 %
Kreditlimit Baukredit (LTC)	65 %
Zinssatz all-in	2.25 %
Hypothek (LTV auf Ertragswert)	60 %
Amortisation	1.0 % ab 2033
Covenant DSCR	1.25x
Land (Sacheinlage)	46.1 Mio CHF

Erstellungskosten nach Volumen: UG CHF 500/m³ für alle Baufelder, oberirdisch der bisherige Kennwert je Baufeld (Villette I 700, Spitex 600, Villette II 833, Campus 570, Concierge 700 CHF/m³). Planungsbudget 10 Mio in der EK enthalten. Nicht enthalten: Steuern, heutige Bestandeserträge, Transaktionskosten.

DCF SZENARIO BESTAND

Bestand: Investition 117.7 Mio bis 2031, Nettoertrag 6.37 Mio ab 2033



PROJEKT-NPV @ 5.97 %

−28.5 Mio

PROJEKT-IRR

3.74 %

EIGENKAPITAL-IRR

5.27 %

TERMINAL VALUE 2040

171.7 Mio

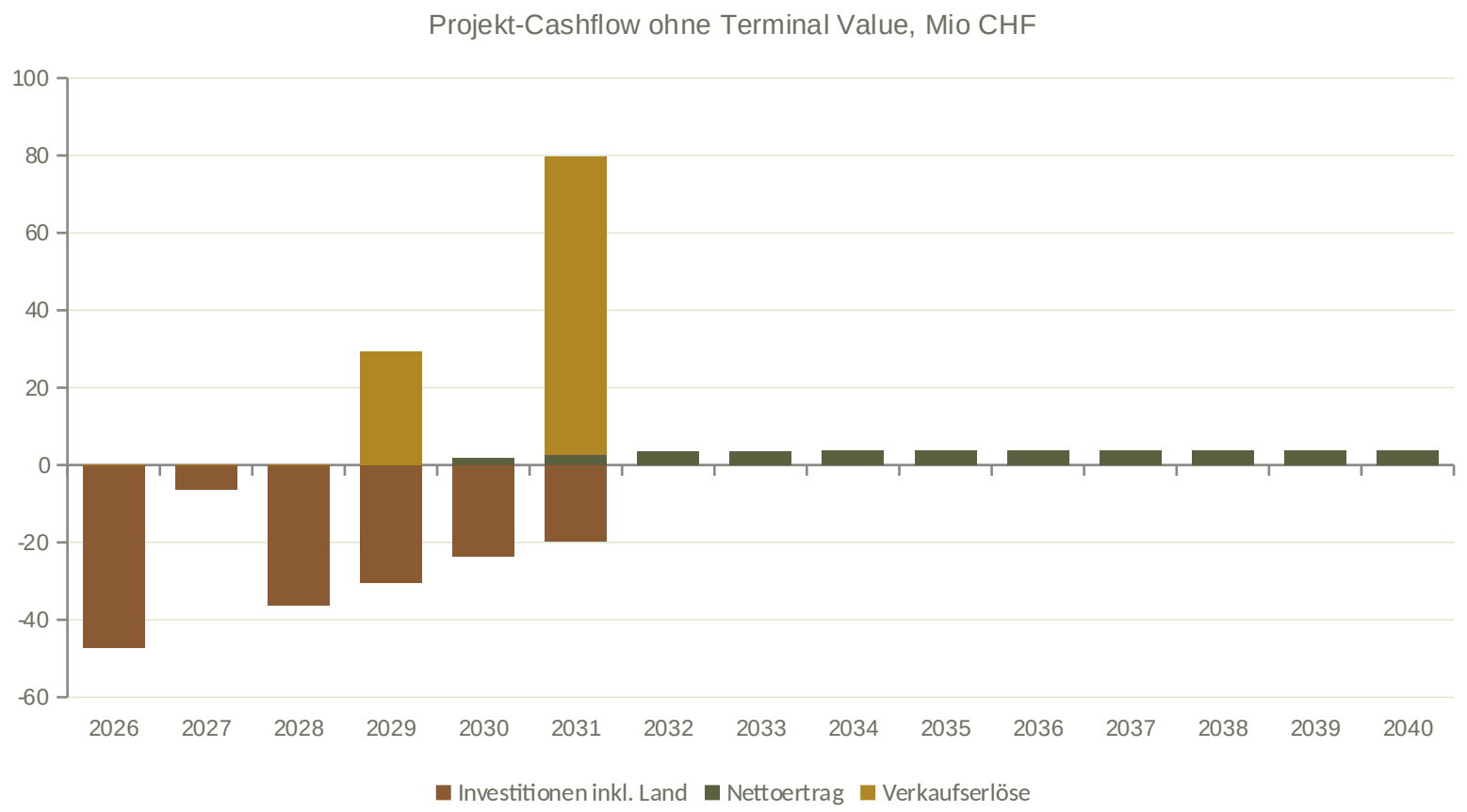
LANDWERT BEI DISKONTSATZ

17.6 Mio

Der Projekt-IRR von 3.74 % liegt unter dem Diskontsatz: Bei 6 % Renditeanforderung trägt das Projekt einen Landwert von 17.6 Mio statt der eingebrachten 46.1 Mio.

DCF SZENARIO MIX

Mix: Verkauf Villette I und II bringt 106.3 Mio und entschuldet



PROJEKT-NPV @ 5.97 %

−5.9 Mio

PROJEKT-IRR

5.17 %

EIGENKAPITAL-IRR

5.50 %

TERMINAL VALUE 2040

77.1 Mio

LANDWERT BEI DISKONTSATZ

40.2 Mio

Phasen B und D bleiben im Bestand (Ertragswert 72.9 Mio). Verkaufserlöse gemäss Budgetplanung (AK möglich); Villette II setzt die Zonenänderung voraus.

Szenarienvergleich: Bestand trägt Zinsrisiko, Mix trägt Verkaufsrisiko

Kennzahl	Bestand	Mix (Verkauf Villette I + II)
Anlagekosten total (inkl. Land)	163.8 Mio	163.8 Mio
Bar-Eigenkapital	11.2 Mio	11.2 Mio
Peak-Kredit	107.3 Mio	58.9 Mio
Peak-Kredit in % Anlagekosten	65.5 %	36.0 %
Kreditsaldo Ende 2032 (Konsolidierung)	107.3 Mio	1.7 Mio
Ertragswert gehaltener Phasen 2033	162.3 Mio	72.9 Mio
LTV 2033	65.4 %	2.2 %
Refinanzierungslücke 2032	9.9 Mio	0.0 Mio
DSCR min. 2033–2040	1.83x	entschuldet
Verkaufserlöse netto	0.0 Mio	106.3 Mio
Projekt-NPV @ Diskontsatz	−28.5 Mio	−5.9 Mio
Projekt-IRR (unlevered)	3.74 %	5.17 %
Eigenkapital-IRR (levered)	5.27 %	5.50 %
Eigenkapital-Multiple	1.87x	1.93x

BESTAND

Stabiler Cashflow ab 2033, Kapitaldienst gut gedeckt. Die Konsolidierung braucht zusätzliches Eigenkapital oder eine Übergangsamortisation.

MIX

Tieferer Kreditbedarf und rasche Entschuldung. Hängt an den Verkaufspreisen und der Zonenänderung Villette II; −30 % Erlös erhöht den Saldo 2032 um rund 32 Mio.

03

Finanzierung

Mittelherkunft, Kreditverlauf, Kapitaldienst und Sensitivitäten

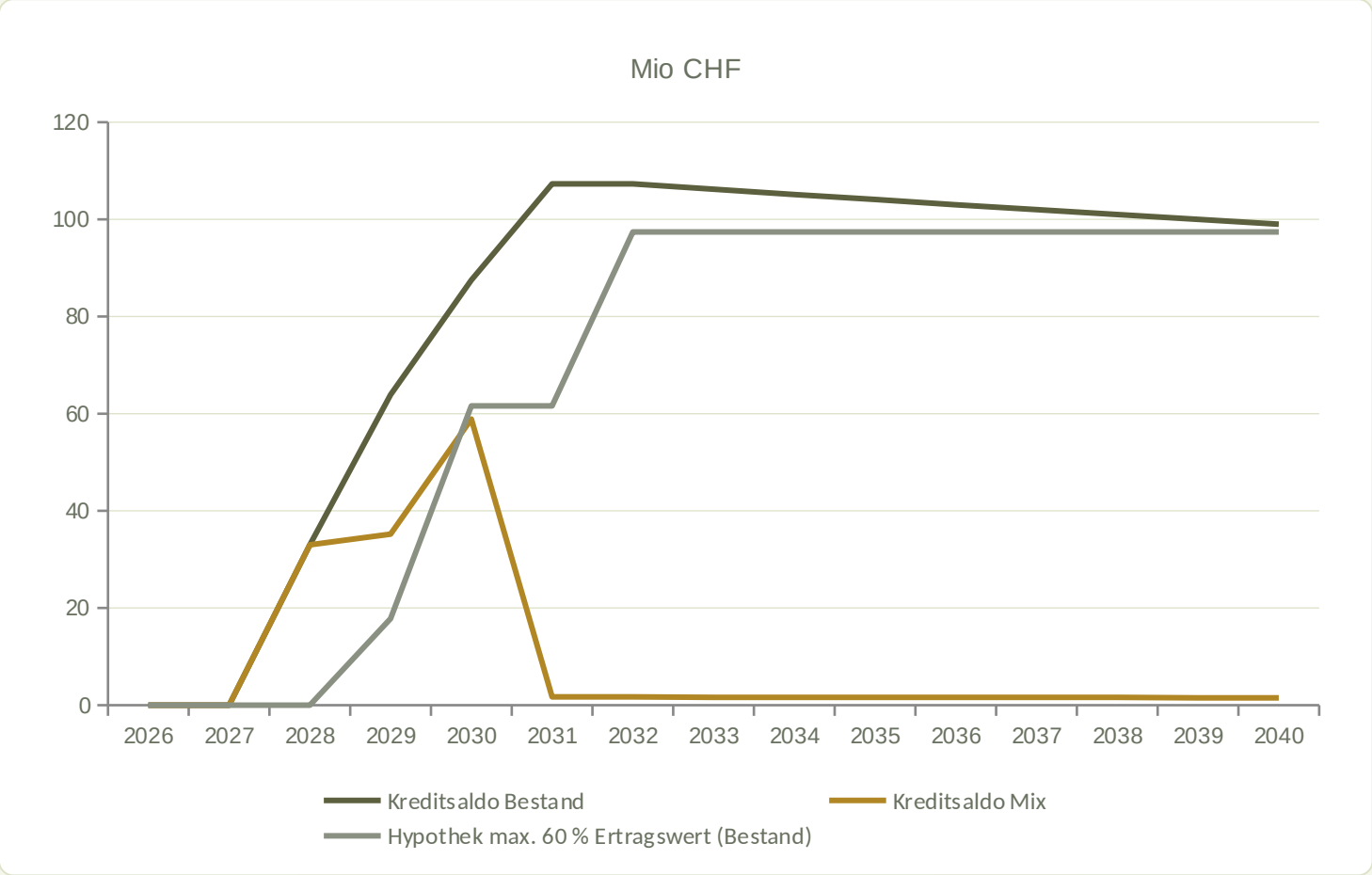
Mittelverwendung und Mittelherkunft (Szenario Bestand)

Mittelverwendung	Mio CHF	Anteil
Land (Sacheinlage)	46.1	28.0 %
Baukosten	100.7	61.2 %
Planung Phasen A–D	8.5	5.2 %
Masterplan + NK + VK + Zins (Phase C)	7.0	4.3 %
Nebenkosten Planung arealweit	1.5	0.9 %
Kapitalisierte Bauzinsen	0.8	0.5 %
Total	**164.6**	**100.0 %**

Mittelherkunft	Mio CHF	Anteil
Land als Sacheinlage	46.1	28.0 %
Bar-Eigenkapital	11.2	6.8 %
Baukredit (inkl. kapitalisierte Zinsen)	107.3	65.2 %
Total	**164.6**	**100.0 %**

- Kreditlimit 65 %: 106.5 Mio; Peak mit kapitalisierten Zinsen 107.3 Mio (+0.82 Mio).
- Ziehung: 2028 32.7 · 2029 30.4 · 2030 23.7 · 2031 19.7 Mio.
- Bar-Eigenkapital vollständig vor der ersten Ziehung (2026–2028).

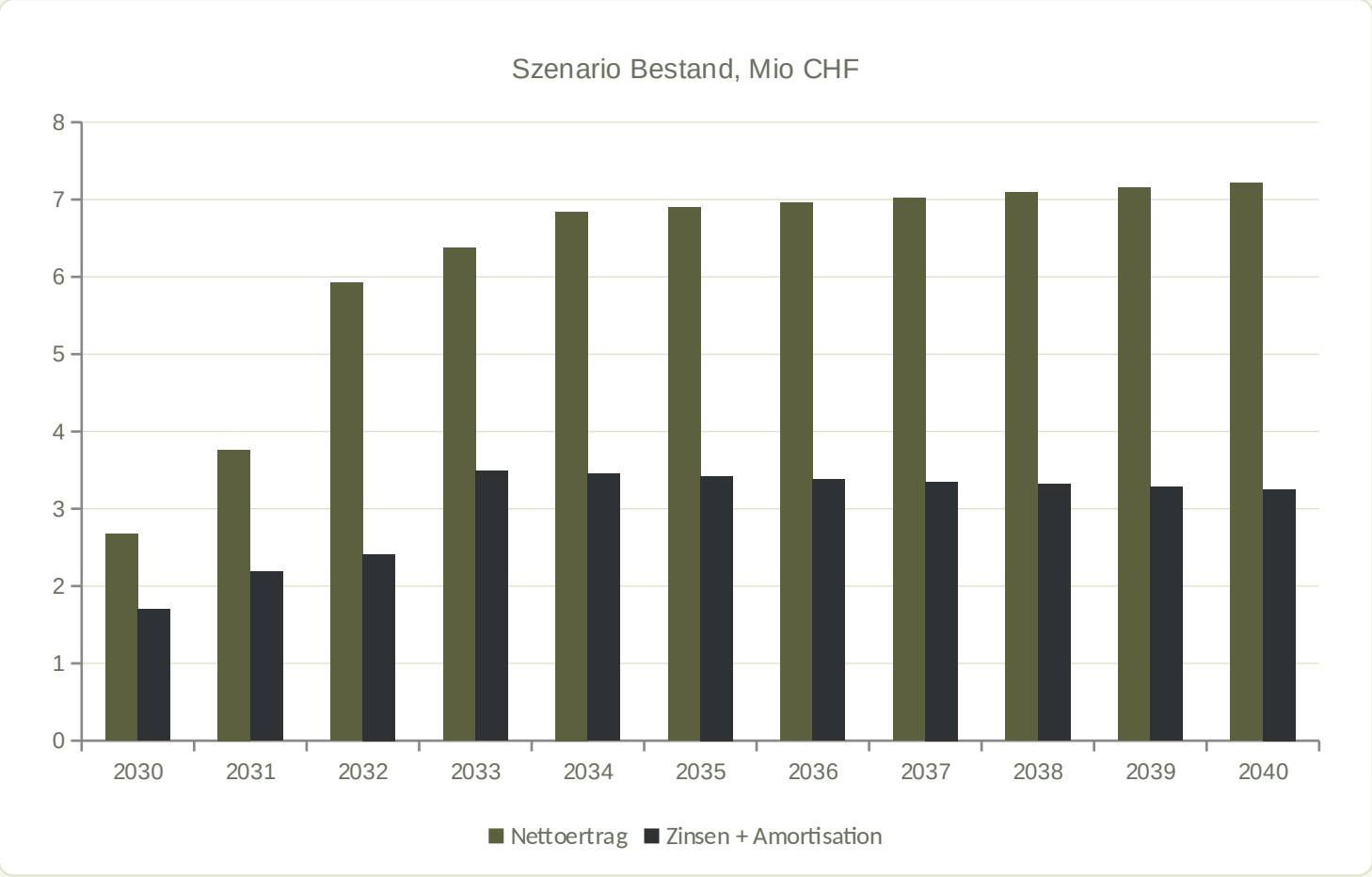
Kreditsaldo und Belehnung 2026–2040



Jahr	Saldo Bestand	LTV	Saldo Mix	LTV
2030	87.5	85.3 %	58.9	80.8 %
2031	107.3	104.5 %	1.7	2.3 %
2032	107.3	66.1 %	1.7	2.3 %
2033	106.2	65.4 %	1.6	2.2 %
2035	104.1	64.1 %	1.6	2.2 %
2038	101.0	62.2 %	1.6	2.1 %
2040	99.0	61.0 %	1.5	2.1 %

LTV = Kreditsaldo ÷ Ertragswert der bezogenen, gehaltenen Phasen. Während der Bauzeit (2029–2031) bewertungsbedingt über dem Zielwert.

Kapitaldienst: DSCR 1.83x bis 2.22x, ICR 2.64x (Bestand)



Zins / NOI	0 %	−10 %	−20 %	−30 %
1.50 %	2.58x	2.32x	2.06x	1.80x
2.25 %	1.98x	1.78x	1.59x	1.39x
3.00 %	1.61x	1.45x	1.29x	1.13x
4.00 %	1.29x	1.16x	1.03x	0.90x
5.00 %	1.07x	0.97x	0.86x	0.75x

DSCR 2034 bei steigendem Zins und tieferem Nettoertrag. Unter 1.25x fällt er erst bei 3 % Zins mit 30 % Ertragsausfall oder bei 4 % Zins mit 10 % Ausfall.

Sensitivität: Projekt-NPV nach Diskontsatz und Exit-Kapitalisierung

BESTAND · MIO CHF

Δ Diskontsatz / Δ Exit-Kap.satz	+0.00	+0.25	+0.50	+1.00
−1.00 %-Pkt.	−16.9	−21.9	−26.3	−33.9
−0.50 %-Pkt.	−22.9	−27.6	−31.7	−38.8
±0.00	−28.5	−32.8	−36.7	−43.3
+0.50 %-Pkt.	−33.6	−37.7	−41.3	−47.5
+1.00 %-Pkt.	−38.4	−42.2	−45.6	−51.4

MIX · MIO CHF

Δ Diskontsatz / Δ Exit-Kap.satz	+0.00	+0.25	+0.50	+1.00
−1.00 %-Pkt.	1.5	−0.3	−2.0	−5.0
−0.50 %-Pkt.	−2.3	−4.1	−5.6	−8.4
±0.00	−5.9	−7.6	−9.1	−11.6
+0.50 %-Pkt.	−9.3	−10.9	−12.3	−14.7
+1.00 %-Pkt.	−12.5	−14.0	−15.3	−17.5

Verkaufspreis-Stress Mix	Erlöse netto	Saldo 2032	LTV 2033	DSCR 2034
±0 %	106.3	1.7	2.3 %	> 20x
−10 %	95.6	12.3	16.8 %	9.16x
−20 %	85.0	22.9	31.4 %	4.91x
−30 %	74.4	33.5	46.0 %	3.35x

Ein negativer NPV bedeutet hier, dass der eingebrachte Landwert bei 6 % Renditeanforderung nicht voll verdient wird. Für die Bank massgebend sind Belehnung und Kapitaldienst.

Risiken und Massnahmen

Risiko	Wirkung	Massnahme
Absorption Wohnen und Gewerbe	Erstvermietung länger, Ausfall höher	Etappierung A → B/D → C, Vorvermietung vor Baustart, Erstvermietungsabschlag im DCF
Refinanzierungslücke 2032	9.9 Mio über 60 % LTV	Zusätzliches EK, Übergangsamortisation oder Teilverkauf (Mix)
Zinsanstieg	DSCR 1.29x bei 4 %	Zinsabsicherung für die Konsolidierung, Covenant 1.25x
Baukosten ±15 %	±15 Mio EK	Kostenvoranschläge je Phase (Villette I bankentauglich, BKP), TU-Offerte Campus, Reserven
Zonenänderung Villette II	Phase C verzögert oder kleiner	Phase C zuletzt; A, B und D tragen die Finanzierung eigenständig
Betrieb Eventsaal und öffentliche TG	12 % des Sollertrags; 61 % der TG-Erträge aus ABB-Tageskarten	Betreiber- und Rahmenvertrag ABB, Kap.satz mit Risikozuschlag

FINANZIERUNG

Finanzierungsanfrage und nächste Schritte

BAUKREDIT

106.5 Mio

Tranchen je Phase, Ziehung 2028–2031 nach Baufortschritt; Bar-EK vorgängig.

KONSOLIDIERUNG

97.4 Mio

Hypothek 60 % des Ertragswerts ab 2033, Amortisation 1 % p.a.

EIGENKAPITAL

57.3 Mio

Land 46.1 Mio als Sacheinlage, 11.2 Mio bar

- Q4 2026: Gespräch mit den Banken, Term Sheet für Baukredit und Konsolidierung auf Basis dieses Dossiers.
- Q1 2027: Bewilligung Villette I, Kostenvoranschlag BKP bankentauglich; Start Vorvermietung und Gespräche Betreiber Eventsaal und ABB.
- Q2 2027: Baueingaben Phase B (Concierge ACE + Spitex) und Phase D (Campus); Entscheid Strategie Bestand oder Mix.
- Q1 2028: Baustart Villette I, erste Kreditziehung; Zonenänderung Villette II läuft parallel.

ANHANG

Grundlagen, Quellen und Autoren

- Wasserschlosspark Gesamtmodell mit Concierge ACE (Urbanstreet, 28.09.2026): Kennwerte, Renditebewertung, Residualwert, Phasen.
- Übersichtstabelle Kennwerte WSP, bereinigte Fassung 28.09.2026 · Budgetplanung und Verkaufswert (TCO) · Bauablauf 17.09.2026.
- Fahrländer Partner AG: Gemeindecheck Wohnen und Geschäft Untersiggenthal, Q3 2026; Makro-Lageratings.
- Kostenvoranschlag Villette I Rev. 2 (17.09.2026) auf Basis Bauabrechnung Referenzprojekt Bollpark.
- Nicht enthalten: Pläne, Steuern, heutige Bestandeserträge und -belastungen, Transaktionskosten. Indikativ, kein Schätzungsgutachten nach SVS/RICS und keine Kreditprüfung.

AUTOREN

Patrick Hüppi

Dipl. Arch. ETH/SIA, Executive MBA HSG

Timothy Traub

Mitglied der Geschäftsleitung · Planung

Marlon Lehner

Mitglied der Geschäftsleitung · Vermarktung

Urbanstreet Development AG
Gustav-Siber-Weg 4 · 8700 Küsnacht