

Baudepartement der Stadt Zug
Herr Harald Klein
St.-Oswalds-Gasse 20
6301 Zug

V-Zug Immobilien AG
Herr Beat Weiss
Industriestrasse 66
6301 Zug

Projekt: 30154

Zürich, 20. März 2017

Mehrwertermittlung Technologiecluster Zug: Attest

Sehr geehrte Damen und Herren

Die V-Zug Immobilien AG beabsichtigt, ihr Betriebsareal zwischen Industrie-, Oberallmend-, Grienbach- und Göblistrasse zu entwickeln und zu bebauen. Die Vision ist ein neues Industrie- und Technologiezentrum, der «Technologiecluster Zug».

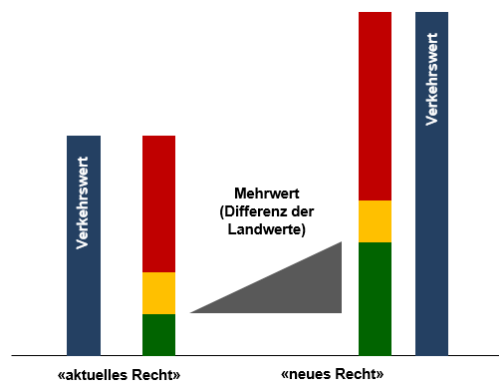


In Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung wurde ein neuer Bebauungsplan entworfen, in dem eine Erhöhung des Nutzungsmasses vorgesehen ist. Der Plan wird voraussichtlich per 31. März 2018 in Kraft treten. Zentral ist dabei der Aspekt, dass nach «aktuellem Recht» keine Industrienutzungen erstellt werden müssen, während im «neuen Recht» die Erhöhung des Nutzungsmasses mit der Pflicht zu Industrienutzung einher geht.

Vor diesem Hintergrund wurde FPRE von V-Zug Immobilien AG und dem Baudepartement der Stadt Zug gemeinsam beauftragt, den aufgrund der geplanten baurechtlichen Veränderung entstehenden Mehrwert per 31. März 2018 zu ermitteln.

Letztlich geht es darum, den Wert der Liegenschaften per Bewertungsstichtag nach «aktuellem» und nach «neuem Recht» zu ermitteln (blau dargestellt in Abbildung 1). Damit dieser Wert allerdings entsteht, sind umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur (Investorenanteil, gelb) und in die Bauten (rot) notwendig. Nach Abzug dieser beiden Kostenkomponenten resultiert der Projektwert der Grundstücke inklusive aktuelle Bebauung (grün). Da Letztere in beiden Fällen identisch sind, ergibt die Differenz der Projektwerte den Mehrwert der unterliegenden Grundstücke.

Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung der Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Zentrale wertrelevante Elemente, für beide Szenarien sind:

- Mengengerüst (Geschossflächen, Kubaturen etc.);
- Nutzungsmix;
- Etappierung der Realisierung;
- Einschätzung der Marktmieten;
- Einschätzung der Erstellungskosten;
- Zusatzkosten BKP 0 und BKP 1 (Altlasten, Spezialfundationen, Energieversorgung, Erschliessungskosten);
- Eigentümerseitige Kosten für den Betrieb, Unterhalt & Reparaturen sowie Erneuerungen;
- Leerstände;
- Risikoadjustierte Diskontierung der künftigen Zahlungsströme.

Beide Szenarien weisen lange Realisierungsdauern auf. Im Szenario «neues Recht», also dem «Technologiecluster Zug», ist zudem zu berücksichtigen, dass die bestehenden Industriebetriebe in einem ersten Schritt innerhalb des Perimeters neu verortet werden und entsprechende Bauten erstellt werden müssen, bevor die ehemaligen Standorte entwickelt werden können. Aufgrund dieser Umstände wurden sämtliche Bewertungen mittels der so genannten Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. Diese Methode gilt in der Bewertung von ertragsorientierten Liegenschaften heute als «state of the art» und ermöglicht sowohl volle Transparenz betreffend sämtliche Bewertungsannahmen als auch die Berücksichtigung der Zeitverhältnisse optimal.

Die Arbeiten wurden von FPRE im Zeitraum November 2016 bis März 2017 durchgeführt.

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG

Obschon im «neuen Recht» eine deutlich grössere Baumasse erstellt werden kann als unter «aktuellem Recht», resultiert gemäss Einschätzung von FPRE kein Mehrwert gegenüber dem Szenario «aktuelles Recht».

Hauptgründe hierfür sind:

Der grösste Teil der realisierbaren Mehrflächen sind Industrieflächen (330'000 m³ Baumasse), die nach Abzug der Erstellungskosten einen sehr geringen Landwertbeitrag generieren.

Hingegen sind nach «aktuellem Recht» keine Industrieflächen notwendig, d.h. es würde davon ausgegangen, dass V-Zug den Produktionsstandort aus der Stadt verlegt.

Der geringe zusätzliche Landwertbeitrag der Industrieflächen des «Technologieclusters Zug» wird durch die längeren Realisierungszeiträume sowie die betrieblich bedingte zeitliche Verschiebung der ertragsstarken Nutzungen kompensiert.

Netto und per Bewertungsstichtag 31. März 2018 entsteht damit aufgrund des Vorhabens «Technologiecluster Zug» kein Mehrwert der Grundstücke gegenüber einer nach heutigem Recht zulässigen Neubebauung.

Freundliche Grüsse

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG

Dr. Stefan Fahrländer