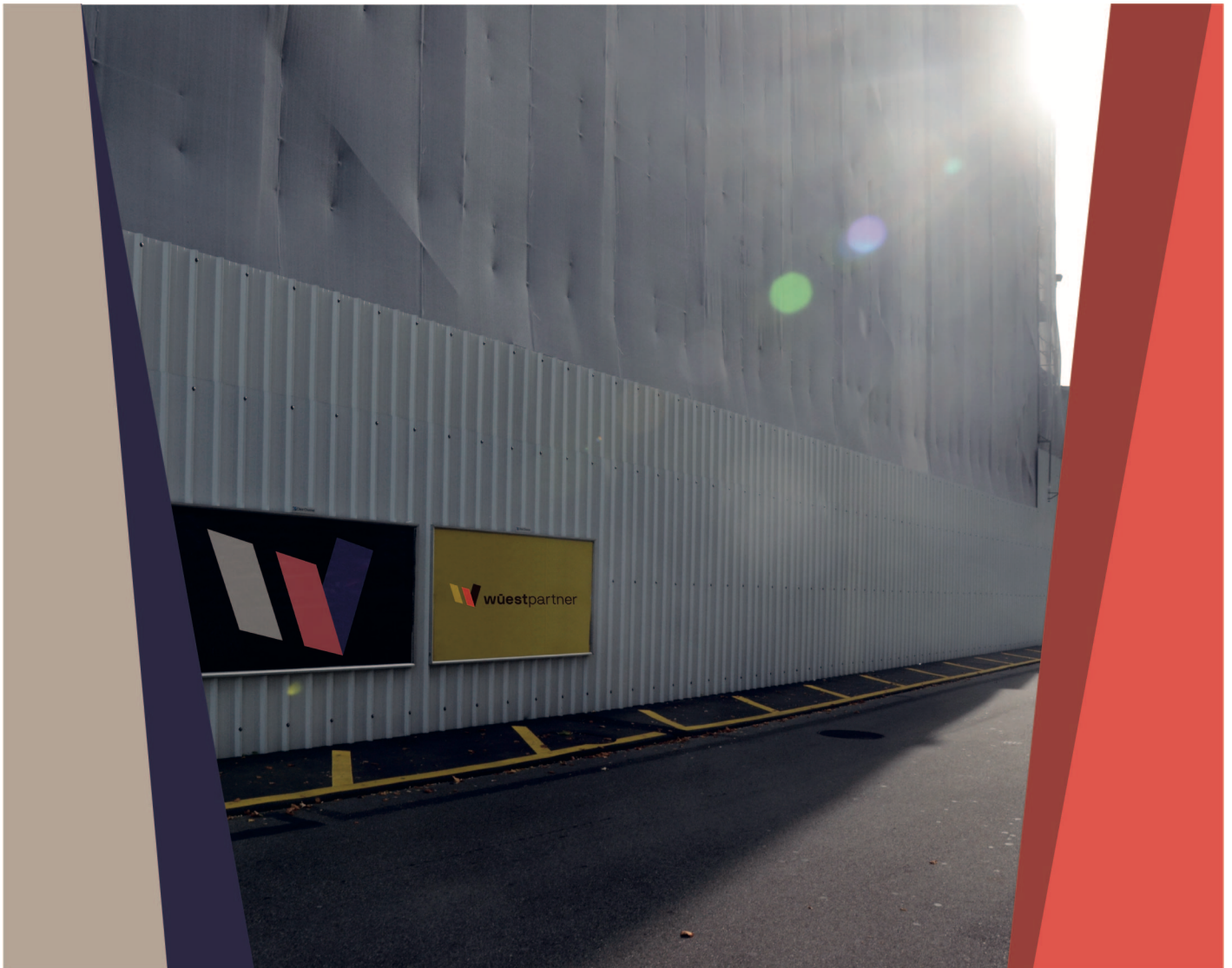


Gemeinde Zollikon  
Zollikon

# Landwertschätzung: «Sanaspans», Lenzerheide

## **Bericht**

Zürich, 15. Februar 2022



Projektnummer	121726
Auftraggeber	Gemeinde Zollikon Liegenschaftsabteilung Bergstrasse 20 8702 Zollikon
Kontaktperson	Pierfrancesco Zanella
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Michaela Pöschik & Stefan Meier
Bearbeitung	Michaela Pöschik
Zeitraum	Januar / Februar 2022

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

Mit einem rund 320-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 25 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzide Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Horning.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Management Summary</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Unterlagen	5
1.3 Quantilsbegriff	5
<b>2 Standort- und Marktübersicht</b>	<b>7</b>
2.1 Makrolage	7
2.2 Immobilienmarkt	9
2.3 Zwischenfazit Standort und Markt	12
<b>3 Mikrolage und Areal</b>	<b>13</b>
3.1 Mikrolage	13
3.2 Bestand	14
3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen	14
3.4 Bewertungs- / Verkaufsgegenstand	16
3.5 Zwischenfazit Mikrolage und Areal	16
<b>4 Teilrevision Ortsplanung</b>	<b>17</b>
4.1 Hintergrund	17
4.2 Zweitwohnungsgesetz	17
4.3 Entwicklungsschritte Teilrevision	18
4.4 Entwicklungsstand heute	20
4.5 Zwischenfazit Teilrevision Ortsplanung	20
<b>5 Landwertschätzung Teilparzelle</b>	<b>21</b>
5.1 Vorgehensweise	21
5.2 Projektannahmen Entwicklungsszenario 1	22
5.3 Projektannahmen Entwicklungsszenario 2	23
5.4 Fazit und Vergleich	24
<b>6 Würdigung Kaufangebot und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
6.1 Würdigung des Kaufangebots Domenig Immobilien	26
6.2 Empfehlungen	26
<b>7 Disclaimer</b>	<b>28</b>
<b>8 Beilagen</b>	<b>29</b>

## Management Summary

### **Standort und Markt**

Vaz/Obervaz ist eine klassische Tourismusgemeinde im Kanton Graubünden. Mit 17 Betrieben stehen derzeit rund 1'800 Betten zur Verfügung. Die Auslastung war bereits vor der Pandemie, als auch während der Pandemie, hoch im Schweizer Vergleich. Die gute Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Standort für Zweitwohnungen, was sich einerseits in der hohen Eigentumsquote der Wohneinheiten und dem hohen Zweitwohnungsanteil zeigt. Die Angebotsquote ist vergleichsweise niedrig, vor allem Mietwohnungen sind ein rares Gut. Die Preisspektren der Transaktionspreise zwischen Erst- und Zweitwohnungen sind im Mittel vergleichbar, die Bandbreite der Spektren unterscheiden sich jedoch deutlich mit hohen Spitzenpreisen im Zweitwohnungsmarkt und moderaten Transaktionspreisen bei Erstwohnungen.

### **Mikrolage und Areal**

Die Grundstücke der Gemeinde Zollikon im Gebiet «Sanspans» profitieren von einer einmaligen Aussichtslage mit überdurchschnittlicher Besonnung und gutem Anschluss an die örtliche Infrastruktur.

### **Teilrevision Ortsplanung**

Die durch die Gemeinden Zollikon und Vaz/Obervaz gemeinsam angestrebte Teilrevisionsplanung der «Hotelzone Sanaspans» sieht eine Um- und Aufzoning von rund 14'000 m<sup>2</sup> Land vor. In dieser Hotelzone sollte ein strukturierter Beherbergungsbetrieb mit Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 ZWG entstehen. Die kantonale Vorprüfung verlief positiv. Vorschläge aus der Mitwirkung sollten in die Teilrevision eingearbeitet werden, eine geplante Abstimmung fand noch nicht statt. Der Ausbruch der Pandemie brachte die Planung zum Halt. Die vorzeitige Teilrevision der Ortsplanung hinsichtlich der Anforderungen zum Bau von Erstwohnungen wird in der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.

### **Landwertschätzung Teilparzelle**

Die Landwertschätzung ist sehr stark abhängig vom Projekt, welches nach Teilrevision realisiert werden kann. Je höher der Anteil von zum Verkauf stehenden Wohnungen ist, desto höher werden die implizierten Landwerte. Gleichzeitig steigen auch die Entwicklungsrisiken (v.a. bei Erstwohnungen; Zweitwohnungen sind gut verkäuflich). Wüest Partner bewertet 2 Szenarien, jeweils vor und nach rechtskräftiger Zonenplanänderung. Es ergeben sich residuale Landwerte in einer Spanne von CHF 3 – 23 Mio. Insgesamt ist der Anteil des Landwertes am Gesamtanlagevolumen verhältnismässig gering.

### **Würdigung vorliegendes Kaufangebot und Empfehlungen**

Das vorliegende Kaufangebot der Domenig Immobilien über 7.07 Mio. ab Rechtskraft Zonenplanänderung kann plausibilisiert werden, befindet sich jedoch am unteren Ende einer möglichen Kaufpreisspanne. Beim Angebot handelt es sich um eine Reservationsvereinbarung.

Für eine Optimierung des Vertragsabschlusses stellt sich einerseits die Frage, welche Sicherheiten der Gemeinde Zollikon für die Reservation eingeräumt werden und andererseits wie die Verkäuferschaft an einer positiven Wertentwicklung bis zum Verkaufszeitpunkt partizipieren kann.

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zollikon ist Eigentümerin von 6 Parzellen im Gebiet Sanaspans in der Lenzerheide (Gemeinde Vaz/Obervaz). Die Liegenschaften sollen zwecks Realisierung eines Neubaus mit einem 4-5 Sterne-Hotel, Gastronomie und Wellness sowie Wohnungen umgezont werden. Zur Beurteilung eines bereits vorliegenden Kaufangebots (Reservationsvereinbarung) mit Bedingung Rechtskraft Umzonung wird Wüest Partner angefragt eine Liegenschaftsbewertung per heute und per Rechtskraft Umzonung vorzunehmen. Im Fokus steht die Beurteilung einer Grundstücksfläche von rund 14'000 m<sup>2</sup>. Die übrige Fläche soll dauerhaft der Landwirtschaftszone zugeführt werden und ist nicht Gegenstand der Beurteilung.

## 1.2 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt:

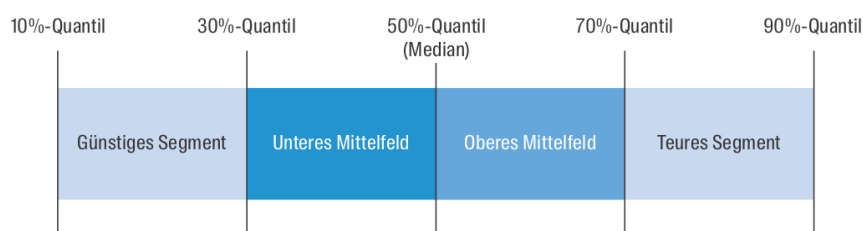
- Grundbuchauszüge exkl. Wortlaut, Grundbuchamt Vaz/Obervaz, 11.06.2019
- 
- Teilrevision Baugesetz, Mitwirkungsaufgabe:
  - Planungs- und Mitwirkungsbericht, Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 2. April 2019
  - Zonenplan, Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 5. April 2019
  - Genereller Gestaltungsplan, Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 5. April 2019
  - Genereller Erschliessungsplan, Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 5. April 2019
- Kantonale Vorprüfung Teilrevision der Ortsplanung, Hotel Sanaspans, Amt für Raumentwicklung Graubünden, 19.11.2018
- Wirtschaftlichkeitskonzept Resort Sanaspans, Hans H. Moser AG, 11.4.2019
- Machbarkeitsstudie Sanaspans, Domenig Architekten, 3.4.2019
- Mietvertrag Ferienhaus Sanaspans, 10.12.2015, Gemeinde Zollikon
- Auszug aus dem Protokoll Gemeinderatsbeschluss vom 12.1.2022, Gemeinde Zollikon
- Auszug aus dem Protokoll Gemeinderatsbeschluss vom 13.11.2019, Gemeinde Zollikon
- Kaufangebot Sanaspans, Domenig Immobilien, 4.11.2021
- Kommunales räumliches Leitbild Vaz/Obervaz, Gemeinde Vaz / Obervaz, 14.5.2020
- Destinationsentwicklungsstrategie für die Ferienregion Lenzerheide, Hanser Consulting AG, 28.9.2018
- Moorgutachten Hotelzone Sanaspans, K+D Landschaftsplanung AG, September 2019

Die Grundstücke wurden von Wüest Partner am 4. Februar durch Frau Michaela Pöschik besichtigt.

## 1.3 Quantilsbegriff

Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in

die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50%-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte. Entsprechend markiert das 10%-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90%-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.



## 2 Standort- und Marktübersicht

### 2.1 Makrolage

Die Gemeinde Vaz/Obervas ist eine touristische Gemeinde in der Region Mittelbünden und zählt 2'802 Einwohner (Veränderung 2017 bis 2020: 3.0%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Vaz/Obervas im Jahr 2017 bei 32.2% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2017 bei 40.5% (Schweiz: 38.7%).



Regionalisierung und Makrolage Vaz/Obervas und MS-Region Mittelbünden

### Erreichbarkeit & Beschäftigung

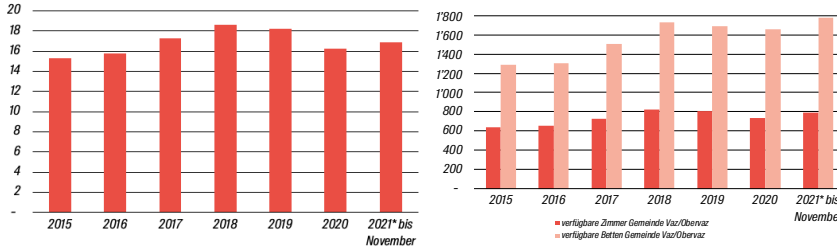
In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Vaz/Obervas leben 3'325 respektive 7'701 Einwohner.

Von Vaz/Obervas aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 80'305 Einwohner und 52'320 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'655'253 Einwohner und 1'189'046 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 3'325 Einwohner und 2'845 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 906'664 Einwohner und 813'152 Beschäftigte).

Die Fahrzeit von Zürich beträgt mit dem ÖV rund zwei Stunden, mit dem MIV kann Vaz/Obervas in rund 90 bis 110 Minuten erreicht werden.

**Tourismus**

In der Gemeinde Vaz/Obervaz gab es per November 2021 17 Hotelbetriebe mit 791 Zimmern und 1'782 Betten.

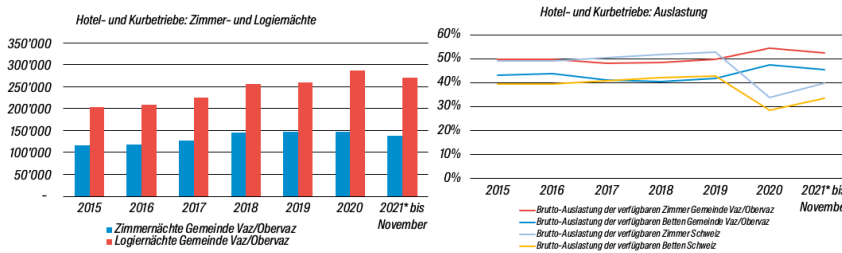


Links: Hotel- und Kurbetriebe in der Gemeinde Vaz/Obervaz

Rechts: Zimmer und Betten Gemeinde Vaz/Obervaz

Quelle: Bundesamt für Statistik, Beherbergungsstatistik (HESTA), Wüest Partner

Die Zahl der Ankünfte lag per Ende 2021 bei rund 100'000, die Zahl der Logiernächte bei rund 270'000 und die Zahl der Bettennächte bei rund 243'000. Damit liegen die Zahlen exkl. Dezember bereits auf dem Gesamtjahresniveau von 2019 (vor Pandemie). Die Brutto-Auslastung<sup>1</sup> der Zimmer betrug im Jahr 2021 52% (Vergleich Schweiz: 40%).

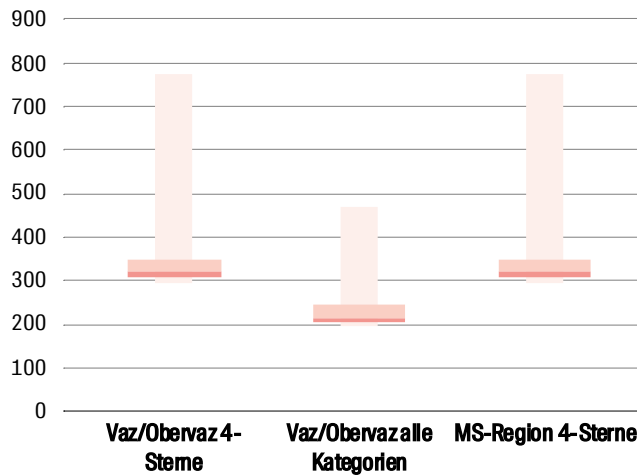


Links: Entwicklung Zimmer und Logiernächte in der Gemeinde Vaz/Obervaz

Rechts: Entwicklung der Brutto-Auslastung in der Gemeinde Vaz/Obervaz

Quelle: Bundesamt für Statistik, Beherbergungsstatistik (HESTA), Wüest Partner

Die Zimmerpreise im Bereich der 4 Sterne Hotels lagen per Auswertungsstand Q2 2019 (vor Pandemie) in der Gemeinde Vaz/Obervaz bei CHF 305 pro Zimmer/Nacht (30%-Quantil) bis CHF 350 pro Zimmer / Nacht (70% - Quantil).



Quantile Zimmerpreise  
Quelle: Wüest Partner  
Erhebungsstand: Q2 2019

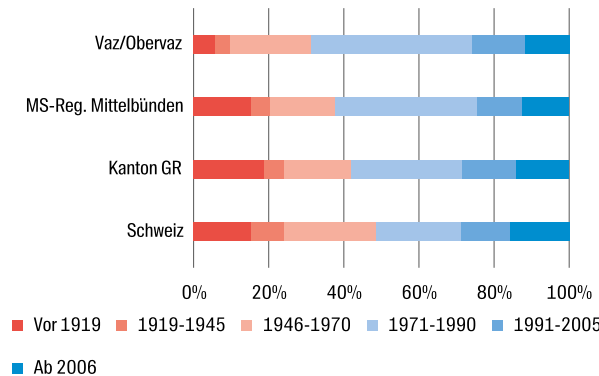
<sup>1</sup> Die Brutto-Auslastung bezieht sich auf 365 Tage Betriebstage und nicht die tatsächlichen Öffnungstage der Betriebe. Die Auslastung basierend auf den Öffnungstagen kann dementsprechend höher liegen.



## 2.2 Immobilienmarkt

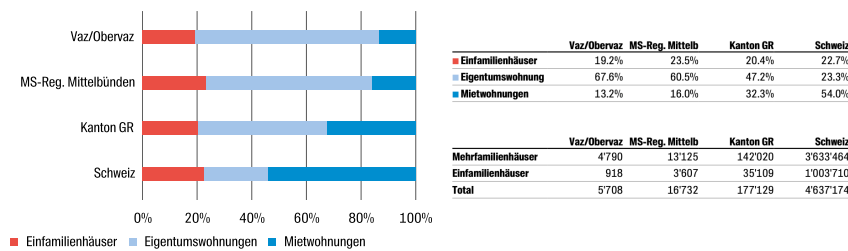
### Bestand Wohnungen

In Vaz/Obervaz gibt es total 5'708 Wohneinheiten. Der Wohnungsbestand ist zu 43% aus der Bauperiode 1971 – 1990, rund 26% des Wohnungsbestands wurde seit 1990 erstellt, rund 31% vor 1971.



Wohnungsbestand nach Bau-perioden (Anteile)  
Quelle: : BFS Wohnbaustatistik, Wüest Partner Wohnungsmodell

Der Anteil der Mietwohnungen am Bestand beträgt nur 13.2% (Kanton: 32%, Schweiz: 54%) - dies entspricht dem klassischen Bild einer Tourismus Gemeinde.

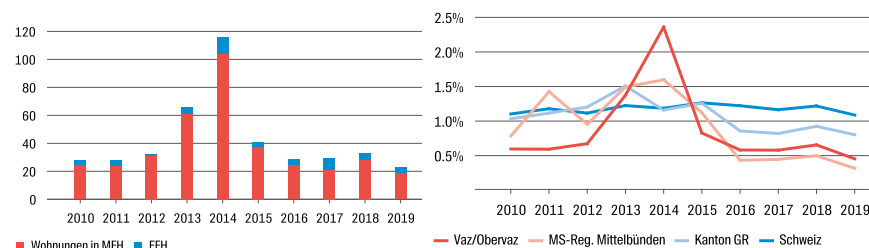


Wohnungsbestand nach Wohntypen (Anteile und absolut)

Quelle: BFS Wohnbaustatistik, Wüest Partner Wohnungsmodell

### Bautätigkeit

Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 26 neue Wohnungen gebaut, was 0.6% des Bestandes entspricht. Damit wurden deutlich weniger neue Wohnungen im Vergleich mit der Gesamtschweiz erstellt, hier waren es mit 1.3% über doppelt viele. Diese tiefe Bautätigkeit folgt jedoch einer relativ hohen Bautätigkeit von 2012 bis 2015, hier lag die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Verhältnis zum Bestand zeitweise deutlich über den Gesamt Schweizer und kantonalen Werten.



Links: Anzahl neu erstellter Wohnungen Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, Vaz Obervaz

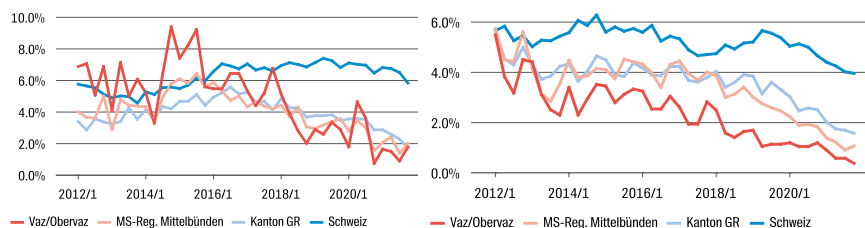
Rechts: Anzahl neu erstellter Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestands

Quellen: BFS Wohnbaustatistik und Wüest Partner Wohnungsmodell

### Angebotsziffer

Aufgrund der tiefen Neubautätigkeit liegt die Angebotsziffer (Anzahl Angebote in % des Bestandes) für Wohnen in Vaz/Obervaz im Vergleich zu kantonalen und nationalen Werten überdurchschnittlich tief. Für Eigentumswohnungen liegt sie

bei 0.4% (Schweiz: 4.0%, Kanton: 1.6%), bei Einfamilienhäusern bei 0.6% (Schweiz: 2.3%, Kanton: 1.3%). In den vergangenen Jahren zeigte sich bei den Angebotsziffern ein deutlicher Abwärtstrend. Auch die Angebotsquote für Mietwohnungen hat sich in den letzten Jahren deutlich reduziert, liegt mit 1.8% aber leicht über dem kantonalen Wert. (1.75).



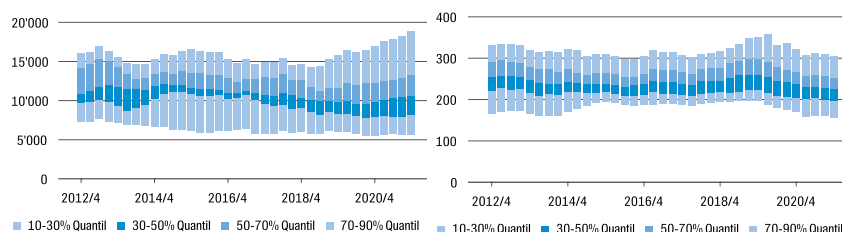
Entwicklung der Angebotsquote

Links: Eigentumswohnungen  
Rechts: Mietwohnungen

Quellen: BFS Wohnbaustatistik, Wüest Partner und Wüest Partner Wohnungsmodell

### Angebotspreise Wohnen

Die mittleren Angebotspreise (netto) für Mietwohnungen liegen in Vaz/Obervaz bei CHF 225 pro m<sup>2</sup> und Jahr (Q4/2021). Seit 2012 waren die Preise leicht rückläufig (rund -13%). Die Preisspanne beläuft sich auf CHF 157 pro m<sup>2</sup> und Jahr (10% Quantil) und CHF 305 pro m<sup>2</sup> und Jahr (90% Quantil). Für Wohneigentum liegen die mittleren Kaufpreise bei CHF 10'600 pro m<sup>2</sup> (Q4/2021), die Preisspanne hat sich seit 2012 deutlich verbreitert. Die Spitzenpreise liegen deutlich höher (90% - Quantil: CHF 18'900 pro m<sup>2</sup>).



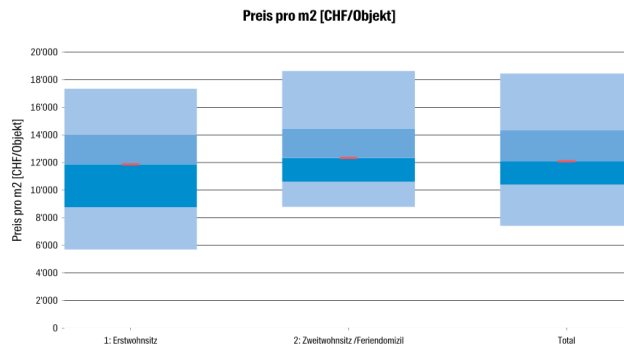
Quartalsweise Entwicklung der Preisspektren

Links: Wohneigentum (Kaufpreis pro m<sup>2</sup>)  
Rechts: Mietwohnungen (Mietzins pro m<sup>2</sup> / Jahr)

Quelle: Wüest Partner

### Transaktionspreise

Im Beobachtungszeitraum (Q1/2019 – Q4/2021) wurden rund 90 Transaktionen durch Wüest Partner beobachtet, rund ein Viertel der Transaktionen entfiel auf Erstwohnungen. Die Preisunterschiede für Transaktionen von Erstwohnungen und Zweitwohnungen sind vor allem in der Breite der Preisspektren sehr deutlich: Während sich die mittleren Transaktionspreise für Erst- und Zweitwohnungen in den vergangenen 3 Jahren im Mittel nicht stark unterschieden (rund CHF 12'000 pro m<sup>2</sup>), lagen auch hier die Spitzenpreise für Zweitwohnsitze deutlich höher (90% Quantil: CHF 18'600), während für Erstwohnungen auch deutlich tiefere Preise bezahlt wurden (10%-Quantil: CHF 5'700 pro m<sup>2</sup>).



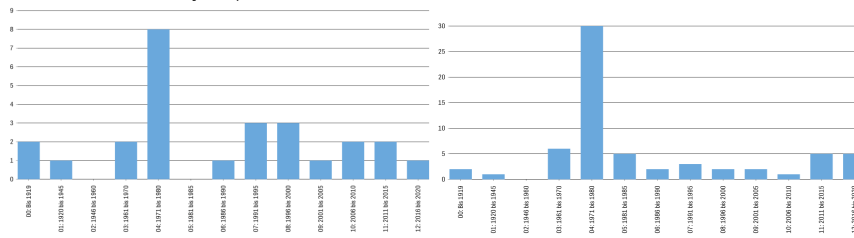
Transaktionspreise Wohneigentum Q1/2019 – Q4/2021

Rund 25 beobachtete Transaktionen für Erstwohnsitze und 65 beobachtete Transaktionen für Zweitwohnsitze

Quelle: Wüest Partner

Wohnsitz	Anzahl	Prozent	Quantile Preis pro m2 [CHF/Objekt]				
			10%	30%	50%	70%	90%
1: Erstwohnsitz	26	29	5'694	8'759	11'874	14'019	17'348
2: Zweitwohnsitz / Feriendomizil	64	71	8'784	10'612	12'334	14'468	18'632
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>7'408</b>	<b>10'401</b>	<b>12'096</b>	<b>14'329</b>	<b>18'448</b>

Die unterschiedlichen Preise sind nicht zwingend auf das Gebäudealter zurückzuführen – so wurden bei den Erstwohnungen überdurchschnittlich viele Wohnungen mit Erstellungsjahr nach 1990 beobachtet. Es lässt sich also trotz vergleichbaren mittleren Preisen ein klarer Aufpreis für Zweitwohnungen ableiten.



Histogramme für Erstwohnungen (links) und Zweitwohnungen (rechts)

Quelle: Wüest Partner  
Beobachtungszeitraum: Q1/2019 – Q4/2021

### Preise touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 2 ZWG)

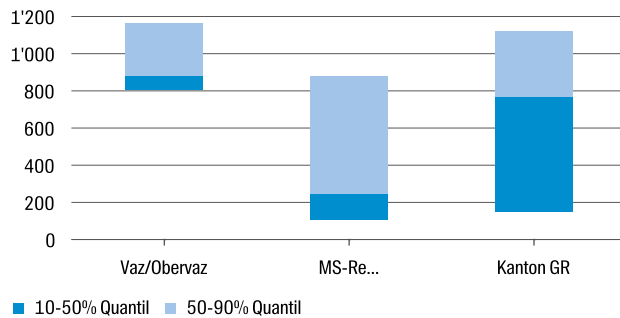
Derzeit lassen sich noch keine verlässlichen, statistisch hinterlegten Aussagen zu Preisab- bzw. -zuschlägen von touristisch bewirtschafteten Wohnungen machen. Basierend auf Auswertungen einzelner Objekte und der Analyse von Ertrags- und Kostenstrukturen solcher an Beherbergungsbetriebe angeschlossenen Wohnungen durch Wüest Partner, wird davon ausgegangen, dass bei einer Wohnung mit Nutzungsbeschränkung nach Art.7 Abs.2 ZWG, mit einem Abschlag von bis zu 15% im Vergleich zu einer Zweitwohnung ohne Nutzungsbeschränkung kalkuliert werden muss.

### Baulandpreise

Anhand einer Modellrechnung berechnet Wüest Partner für jede Gemeinde Baulandpreise<sup>2</sup>. Dabei werden die Investitions- und Baukosten vom Marktwert einer Liegenschaft in Abzug gebracht. Die wertmässige Differenz (Residuum) wird dem Land zugesprochen und kann in Franken pro Quadratmeter ausgewiesen werden. Für Wohnnutzungen liegen die modellierten Baulandpreise in Vaz/Oberbaz an mittleren Lagen bei CHF 900 pro m2 Bauland, an sehr guten Lagen bei rund CHF

<sup>2</sup> Es werden keine gemeindespezifischen Ausnützungsvorgaben wie Arealüberbauungen, Baumassenziffern, Grenzabstände etc. berücksichtigt. Für alle Gemeinden wird mit typischen Ausnützungsziffern gerechnet. Im Einzelfall kann es starke Abweichungen von den berechneten Modellpreisen geben.

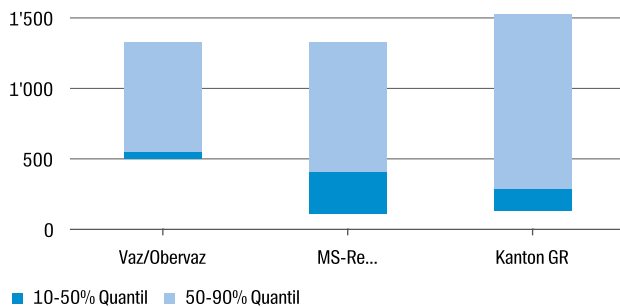
1'160 pro m2 (Modellrechnung mit Mietwohnungen; für Zweitwohnungen und Wohneigentum werden keine Modellpreise erhoben). *Hinweis: Die dem Modell hinterlegte Ausnützungsziffer beträgt 0.7, bei einer deutlich höheren Ausnützung müssten die Preise entsprechend proportional angepasst verglichen werden.*



Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen für Mehrfamilienhäuser, Kaufpreis in CHF / m2  
Hinterlegte Ausnützungsziffer: 0.7

Quelle: Wüest Partner

Für geschäftliche Nutzungen liegen die modellierten Preise an mittleren Lagen bei rund CHF 550 pro m2 Land, an sehr guten Lagen bei rund CHF 1'330 pro m2 Land.



Preisspektren für erschlossenes Bauland für Geschäftsnutzungen, Kaufpreis in CHF / m2  
Hinterlegte Ausnützungsziffer Büro: 0.5, Verkauf: 0.8

Quelle: Wüest Partner

### 2.3 Zwischenfazit Standort und Markt

Vaz/Obervaz ist eine klassische Tourismusgemeinde im Kanton Graubünden. Mit 17 Betrieben stehen derzeit rund 1'800 Betten zur Verfügung. Die Auslastung war bereits vor der Pandemie, als auch während der Pandemie, hoch im Schweizer Vergleich. Die gute Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Standort für Zweitwohnungen, was sich einerseits in der hohen Eigentumsquote der Wohneinheiten und dem hohen Zweitwohnungsanteil zeigt. Die Angebotsquote ist vergleichsweise niedrig, vor allem Mietwohnungen sind ein rares Gut. Die Preisspektren der Transaktionspreise zwischen Erst- und Zweitwohnungen sind im Mittel vergleichbar, die Bandbreite der Spektren unterscheiden sich jedoch deutlich mit hohen Spitzenpreisen im Zweitwohnungsmarkt und moderaten Transaktionspreisen im unteren Preissegment.

### 3 Mikrolage und Areal

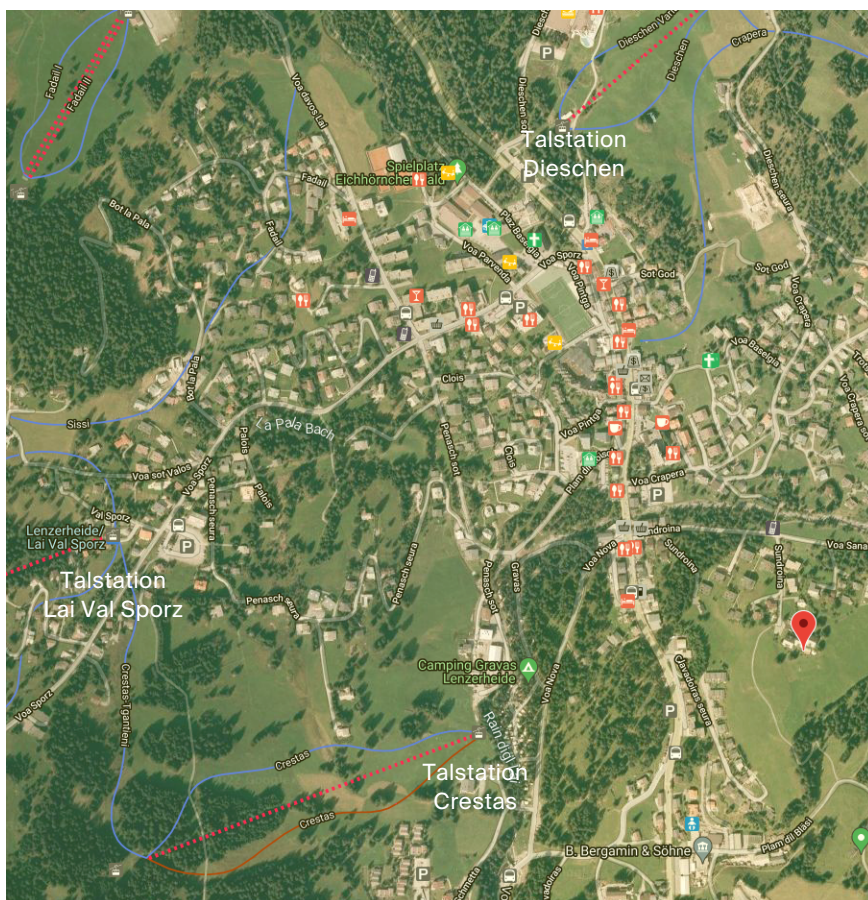
#### 3.1 Mikrolage

Die Parzellen Kat. Nr. 3556, 3686, 4637 und 4638 befinden sich am südöstlichen Ende der touristischen Gemeinde Vaz/Obervas, an bester Aussichts- lage mit Blick in die umliegende Berglandschaft.

Die Bushaltestelle Lenzerheide/Lai Tankstelle befindet sich in rund 400 Meter Gehdistanz. Über die Buslinien 191 und 182 ist Chur im 30-Minuten Takt in knapp unter einer Stunde zu erreichen.

Das Infrastrukturangebot in direkter Umgebung des Hotels ist überdurchschnittlich - die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit (Spar) befindet sich in Gehdistanz (400 Meter). Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung, vor allem entlang der Voa Principale und Voa Sporz.


Skilifte befinden sich in erweiterter Gehdistanz und sind mit dem ÖV gut erschlossen.



Versorgung in Infrastruktur  
Quelle: Geoinfo Wüest Partner

#### Kategorie

- 1: Gastronomie
- 2: Kultur / Freizeit
- 3: öffentliche Gebäude
- 4: Bildungsinstitutionen
- 5: Shopping / Service
- 6: Verkehr
- 7: Telekommunikation

 Standort

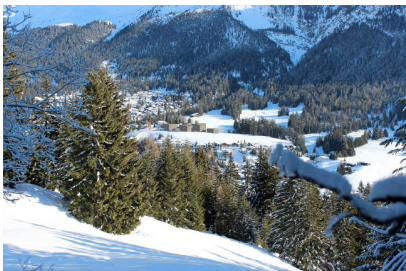
Insgesamt wird das Mikrolagenrating für Gastronomie und Hotelnutzungen als gut eingeschätzt. Die Einbettung der Liegenschaft in die Landschaft mit unverbaubarem Blick ist im Hinblick auf die touristische Nutzung einmalig.



Links: Zufahrt zum Grundstück  
Rechts: Blick nach Süden  
Quelle: Wüest Partner



Links: Blick zurück zum Dorf  
Rechts: Weitblick  
Quelle: Wüest Partner



Blick von der gegenüberliegenden Bergseite mit ange-deutetem Projekt  
Quelle: Hans H. Moser AG

### 3.2 Bestand

Auf der Parzelle Kat. Nr. 3556 befindet sich derzeit ein touristischer Betrieb mit einem Gebäudevolumen von 12'515 m<sup>3</sup> und einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 8.9 Mio. Die Beurteilung des Bestandsgebäude ist nicht Teil der Bewertung (keine Fortführungsbewertung), und ist lediglich in der Einschätzung der Rückbaukosten von Relevanz.



Bestandesbauten  
Quelle: Wüest Partner

### 3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

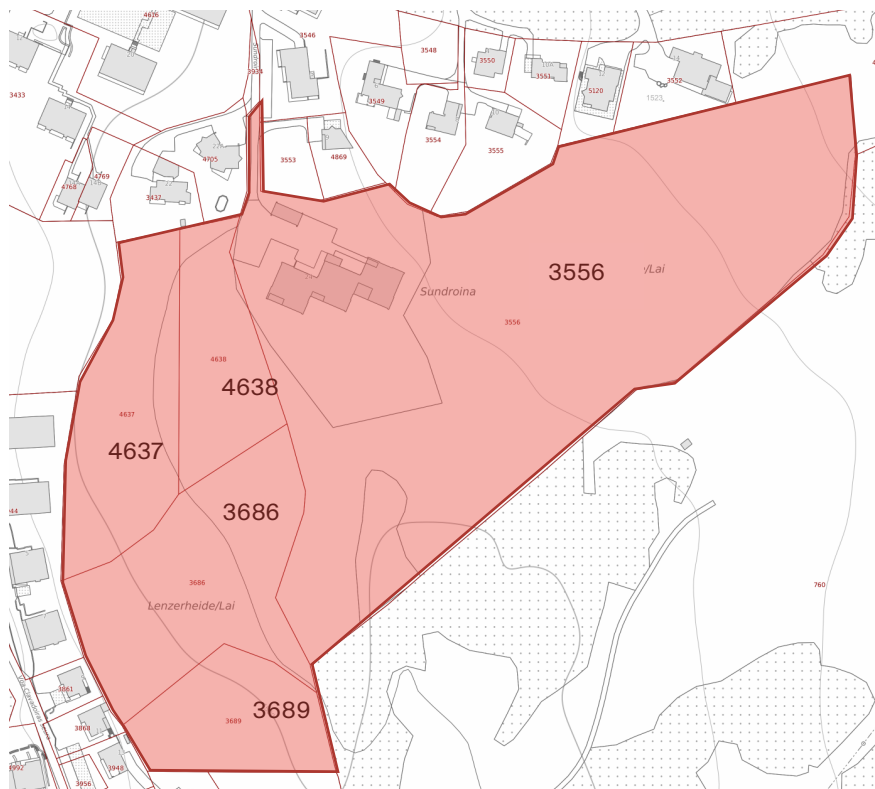
#### Grundstücke und Zonenplan

Die Parzellen Kat. Nr. 3556, 3686, 3689, 4637 und 4638 befinden sich im Alleineigentum der Politischen Gemeinde Zollikon und umfassen eine Gesamtfläche

von 56'900 m<sup>2</sup>. Der Grossteil der Parzellen befindet sich in der Landwirtschaftszone. Nach aktuell gültigem Baurecht ist somit nur ein Anteil von rund 8'000 m<sup>2</sup> bebaubar. Auf- und Umzonungen sind im Rahmen einer Teilrevision vorgesehen (siehe Kapitel 4), die Teilrevision ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch im Entwurf.

Kat. Nr.	Parzellengrösse in m <sup>2</sup>	Zonierung
3556	35'678	27'689 m <sup>2</sup> Landwirtschaftszone 220 m <sup>2</sup> übriges Gemeindegebiet 7'766 m <sup>2</sup> Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten
3686	7'850	Landwirtschaftszone
3689	3'793	Landwirtschaftszone
4637	5'811	5'809 m <sup>2</sup> Landwirtschaftszone 2m <sup>2</sup> Wohnzone
4638	3'768	Landwirtschaftszone
<b>Gesamt</b>	<b>56'900</b>	

Übersicht Parzellen und Zonierung



Katasterplan Parzellen Kat. Nr. 3556, 3686, 3689, 4637, 4638  
Quelle: Geoportal der kantonalen Verwaltung Graubünden

#### Altlasten

Die Parzellen sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

#### Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

#### Grundbuch

Grundbucheinträge lauten wie folgt:

- Kat. Nr. 3556:
- Anmerkungen: Keine

- Dienstbarkeiten: Bepflanzungsbeschränkung (L/R), Baubeschränkung (R), Fuss- und Fahrwegrechte, z.T. öffentlich mit Unterhaltspflicht, Durchleitungsrechte, Bauverbot (R/L gegenüber Kat. Nr. 3437/3934/4705)
- Kat. Nr. 3686:
  - Anmerkungen: Grenzbaurecht für einen Geräteraum
  - Dienstbarkeiten: Baubeschränkung (R), Fusswegrecht (R), Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht (öffentlich) mit Unterhaltspflicht (L)
- Kat. Nr. 3689:
  - Anmerkungen: Keine
  - Dienstbarkeiten: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht (öffentlich) mit Unterhaltspflicht (L)
- Kat. Nr. 4637:
  - Anmerkungen: Keine
  - Dienstbarkeiten: Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht (öffentlich) mit Unterhaltspflicht (L)
- Kat. Nr. 4638:
  - Anmerkungen: Keine
  - Dienstbarkeiten: Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht (öffentlich) mit Unterhaltspflicht (L)

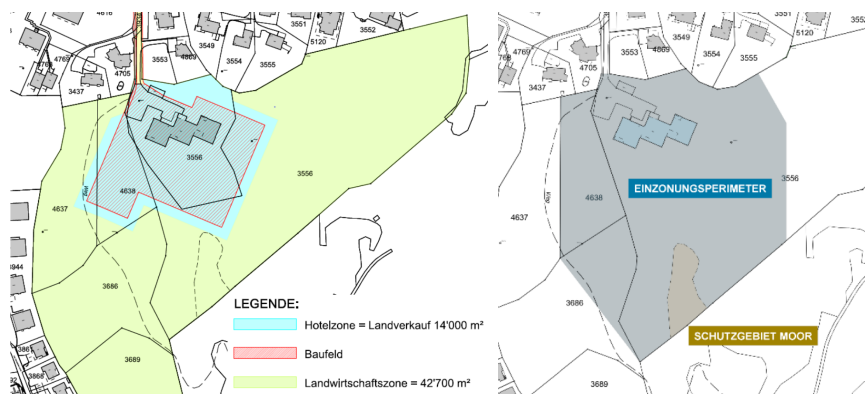
Wortlaute liegen nicht vor. Gemäss Angaben der Auftraggeberschaft betrifft das Bauverbot einen Grenzabstand, eine Einigung konnte bereits erreicht werden. Wüest Partner geht davon aus, dass das Bauverbot eine geplante Bebauung zulässt und das mögliche Nutzungsmass nicht einschränkt. Bei einer allfälligen Neuparzellierung müssten die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch etabliert werden.

Vom Bauverbot betroffene Parzellen, 3437/3934/4705



### 3.4 Bewertungs- / Verkaufsgegenstand

Die nachfolgende Landwirtschaftszätzung bezieht sich auf einen Landanteil von rund 14'000 m<sup>2</sup>, basierend auf der der Gemeinde vorliegenden Kaufofferte (Reservationsvereinbarung). Der Verkauf würde eine Neuparzellierung mit sich bringen. Die nachfolgende Grafik zeigt den Verkaufsgegenstand aus Sicht der vorliegenden Offerte.



Links: Parzellen der Gemeinde Zollikon und geplante Hotelzone

Rechts: Ein- und Umzonungsparameter/ Gegenstand des Kaufangebots

Quelle: Kaufangebot domenig, 4.11.2021

### 3.5 Zwischenfazit Mikrolage und Areal

Die Grundstücke der Gemeinde Zollikon in Sanspans profitieren von einer einmaligen Aussichtslage mit überdurchschnittlicher Besonnung und gutem Anschluss an die örtliche Infrastruktur.



## 4 Teilrevision Ortsplanung

### 4.1 Hintergrund

Die Gemeinde Zollikon als Eigentümerin der Parzellen 3556, 3686, 3689, 4637 und 4638 befasst sich seit 2017 mit der Planung eines Resorts im 4 bis 5 Sterne Bereich mit dazugehörigen Wohnungen. Das derzeitige auf der Parzelle 3556 befindliche Ferienhaus genügt nach Einschätzung der Gemeinde den heutigen Ansprüchen an Zimmer- und Infrastrukturqualität nicht mehr, mögliche Sanierungsszenarien erscheinen nicht zweckmässig. Da das Anliegen auch im Interesse der Gemeinde Vaz/Obervaz ist<sup>3</sup>, wurde eine Teilrevision der Ortsplanung, mit dem Ziel der Schaffung der «Hotelzone Sanaspans», eingeleitet.

### 4.2 Zweitwohnungsgesetz

Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative gilt das Bundesgesetz über Zweitwohnungen. In der Gemeinde Vaz/Obervaz beträgt der Anteil Zweitwohnungen 76.6%<sup>4</sup> somit gelten beim Neubau von Zweitwohnungen die Bestimmungen nach ZWG.

Für Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent können generell nur **neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung** erstellt werden Erstwohnungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG, oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 ZWG.<sup>5</sup>

Quelle: ZWG: Art. 7

Zusätzlich besteht nach Art. 8 ZWG die Möglichkeit **neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen** zu bewilligen, wenn die Wohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Betrieb (zb Hotel) stehen. Bedingungen sind:

Quelle: ZWG Art. 8

- der (Haupt-) Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen geführt werden (Quersubvention)
- Eigentümer/Betreiber investieren Erträge aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung
- die HNF dieser Wohnungen darf der den Anteil von 20 Prozent der gesamten HNF für Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigen.
- Wohnungen haben mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine Einheit zu bilden (baulich/funktional; Ausnahmen aus Gründen des Ortsbildes möglich)
- keine überwiegenden Interessen stehen entgegen.

Falls Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Eigentum des strukturierten Betriebs bleiben, so wird der Höchstanteil auf 33% erhöht. Bei einem Mix aus beiden Wohnungstypen (Verkauf und im Eigentum) wird der Höchstanteil proportional reduziert.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> *Kommunales räumliches Leitbild Vaz/Obervaz*, vom Gemeindevorstand beschlossen 14.5.2020, Strategie Tourismus und Hotelstandorte, S. 31ff.

<sup>4</sup> Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Graubünden

<sup>5</sup> Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind nach Art.7 Abs. 2 dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden

<sup>6</sup> Berechnung:  $33\% - \text{Fläche Wohnungen im Verkauf} / (\text{Fläche Wohnungen im Verkauf} + \text{Fläche Wohnungen im Eigentum}) * 13\%$

### 4.3 Entwicklungsschritte Teilrevision

#### Eckdaten Teilrevision, Eingabe zur kantonalen Vorprüfung, April / Mai 2018

- Schaffung Hotelzone «Sanaspans»
- Zuweisung von rund 6'060 m<sup>2</sup> Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten zur Hotelzone
- Einzonung von rund 3'515 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Hotelzone (betrifft Kat. Nr. 3556 und 4638)
- Realisierung Resort im 4 bis 5 Sternebereich und Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. B ZWG und Art. 8 ZWG
- 300 Betten in erster Etappe, 200 Betten in zweiter Etappe, mögliche dritte Etappe für Wohnbauten
- Ausbau der Erschliessungsstrasse

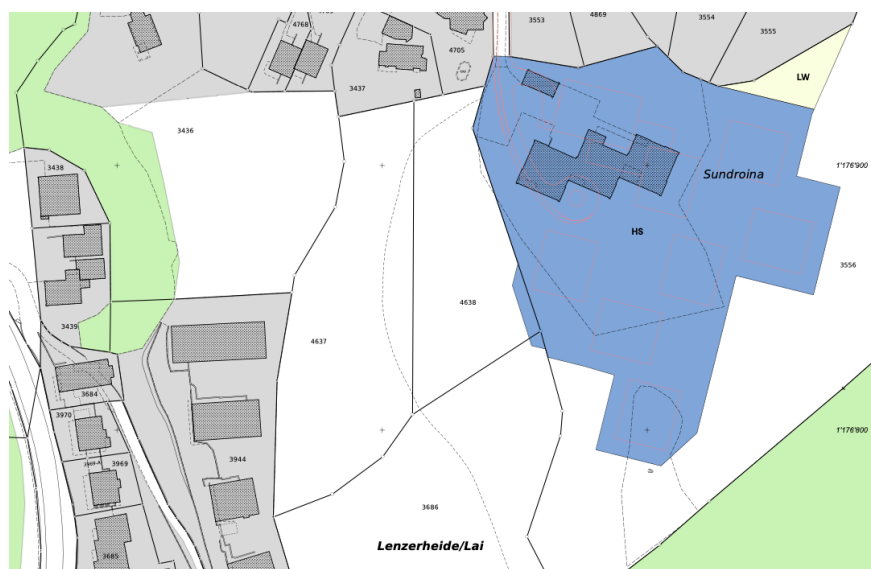
#### Kantonale Vorprüfung, November 2018

- RPG und Richtplankonformität: Projektbezogene Nutzungsplanung «Hotel Sanaspans» erweist sich voraussichtlich als RPG- und Richtplan-konform
- Nutzungsplanung: Hinweise auf die Präzisierung der Vorgaben des ZWG, Hinweise zum Naturschutz (Moorgebiet im südlichen Bereich), Hinweise zum Ausbau der Erschliessung

Die Kantonale Vorprüfung äusserte sich im Grundsatz positiv über das Vorhaben.

#### Teilrevision, Mitwirkungsaufgabe, April 2019

Im April 2019 wurde die Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision des Baugesetzes aufgelegt. Diese schlägt die Neueinzonung der «Hotelzone Sanaspans» vor. Die Hotelzone ist bestimmt für hotelmässig geführte Ressorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig. Art und Mass der Nutzung wurden im Gestaltungsplan und Erschliessungsplan definiert, siehe nachfolgende Pläne.



Zonenplan, Mitwirkungsaufgabe

Quelle: Gemeinde Vaz / Ober-  
vaz & Stauffer & Studach  
Raumentwicklung, 5. April  
2019

#### Festlegungen

##### Bauzone

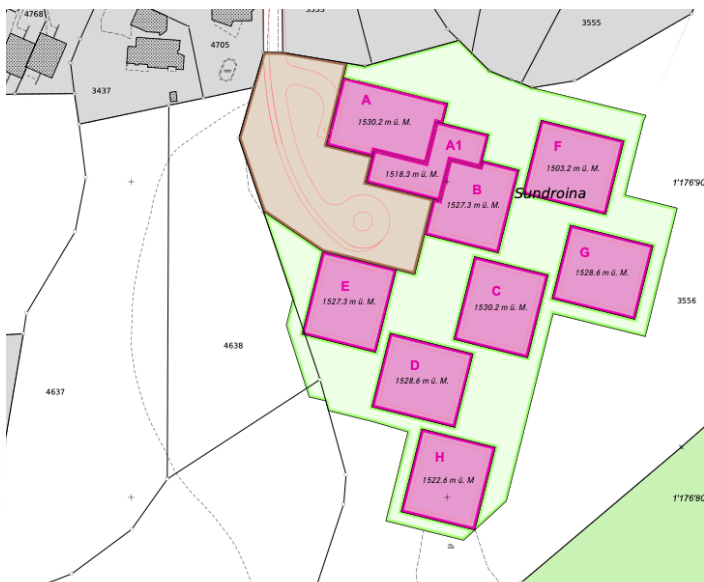
HS Hotelzone Sanaspans

##### Landwirtschaftszone

LW Landwirtschaftszone

##### Hinweisend

Richtprojekt (Stand 1. April 2019)



Genereller Gestaltungsplan, Mitwirkungsaufgabe

Quelle: Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 5. April 2019

**Festlegungen**

	Baubereich Hochbaute
	Bereich Erschliessung
	Bereich Aussenraum



Genereller Erschliessungsplan, Mitwirkungsaufgabe

Quelle: Gemeinde Vaz/Obervaz und Stauffer & Studach Raumentwicklung, 5. April 2019

**Festlegungen**

geplant	aufheben	
		Unterirdische Parkierung
		Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung
		Öffentliche Dorf- und Quartierstrasse
		Private Dorf- und Quartierstrasse mit öffentl. Fusswegrecht
		Fuss- und Wanderweg

#### 4.4 Entwicklungsstand heute

Gemäss gemeinsamer Medienmitteilung der Gemeinden Zollikon und Vaz/Ober-  
vaz vom 27.11.2019 wurde die ursprünglich für den 24.11.2019 geplante Abstimmung ausgesetzt und eine Überarbeitung des Projekts basierend auf Einwendungen und Vorschlägen aus der Mitwirkung angestrebt. Unter anderem wurde eine Neu-Evaluation der Betten- und Nutzungsaufteilung aufgeführt: Gemäss Medienmitteilung ist der neu gesteckte Rahmen für die Bebauung bei 250 bis 300 Hotelbetten, 25 bis 30 touristischen Wohnungen sowie 25 Zweitwohnungen. Mit dem Ausbruch der Corona Pandemie geriet der Prozess ins Stocken, Abstimmungen fanden noch nicht statt.

Gemäss telefonischer Auskunft des Leiters der Bauabteilung Vaz/Ober-  
vaz, Walter Büchi (Telefonat am 3.2.2022), ist das Verfahren derzeit immer noch unterbrochen und die betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich informiert. Bei Wiederaufnahme des Prozesses wäre die angepasste Teilrevisionsplanung den Stimmbürgern zur Abstimmung vorzulegen. Bei grösserer Anpassung der Teilrevisionsplanung wäre eine nochmalige Mitwirkungsaufgabe einzuplanen.

In der Gemeinde Vaz/Ober-  
vaz wurde die Teilrevision der Ortsplanung zum Teil bereits vorgezogen. Mit der Urnenabstimmung vom 28. November sind folgende, für die weitere Projektentwicklung relevante Änderungen im Baugesetz in Kraft getreten

- Baugesetz Art. 9a: Mehrwertabgabe: Die Gemeinde sieht vor bei Mehrwertabgaben bei Einzonungen, für Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse einen tieferen Abgabesatz von 20% anzusetzen. Als Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse werden Hotel- und Touristik beispielhaft angebracht. Gleichzeitig erfolgt ein Hinweis, dass das öffentliche Interesse nur gegeben ist, sofern mit dem Vorhaben keine zusätzlichen Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung) erstellt werden. Für Umzonungen und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30%.
- Baugesetz Art. 32c: Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus
  - Quersubventionierungen von Hotelbetrieben durch den Verkauf von Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 1-3 ZWG ist weiterhin möglich, allerdings mit der Auflage, dass **mindestens in demselben Umfang Erstwohnungen erstellt werden.**
  - Die Möglichkeit zur teilweisen Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs.4 ZWG wird aufgehoben.

Quelle: Botschaft des Gemeinderats zur Urnenabstimmung vom 28. November 2021

#### 4.5 Zwischenfazit Teilrevision Ortsplanung

Die durch die Gemeinden Zollikon und Vaz/Ober-  
vaz gemeinsam angestrebte Teilrevisionsplanung der «Hotelzone Sanaspans» sieht eine Um- und Aufzonung von rund 14'000 m<sup>2</sup> Land vor. In dieser Hotelzone sollte ein strukturierter Beherbergungsbetrieb mit Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 ZWG entstehen. Die kantonale Vorprüfung verlief positiv. Vorschläge aus der Mitwirkung sollten in die Teilrevision eingearbeitet werden, eine geplante Abstimmung fand noch nicht statt. Der Ausbruch der Pandemie brachte die Planung zum Halt. Eine vorzeitige Teilrevision der Ortsplanung hinsichtlich Anforderungen zum Bau von Erstwohnungen wird in der weiteren Planung zu berücksichtigen zu sein.

## 5 Landwirtschaftszentrum Teilparzelle

### 5.1 Vorgehensweise

#### Methodik

Die Wertermittlung mittels Residualwertmethode geht davon aus, dass der zukünftige Ertragswert (Jahresmietpotenzial kapitalisiert mit einem marktgerechten Zinssatz) dem Marktwert per Fertigstellung entspricht. Innerhalb einer Rückwärtsrechnung werden vom eingeschätzten Ertragswert per Fertigstellung (Verkaufserlöse oder kapitalisiertes Ertragspotenzial bei Vermietung) die Erstellungskosten und die zusätzlichen Abzüge subtrahiert, um als Residualwert (Restwert) den aktuellen Marktwert zu erhalten.

#### Projektannahmen

Für das Entwicklungsszenario wird der Abbruch des Bestandes mit Ersatz durch ein Hotel und Wohnungen evaluiert. Die angestrebte Hauptnutzfläche (basierend auf dem vorliegenden Kaufangebot) beträgt 15'000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Teilrevision Hotel Sanaspans wurde bereits ein grobes Flächengerüst definiert. Da sich einerseits durch das Mitwirkungsverfahren ein neuer Mix von Hotelzimmern und Wohnungen ergeben hat, und durch die erfolgte Teilrevision «Vorgezogene Teilrevision Ortsplanung» weitere Änderungen ergeben haben, werden im Folgenden zwei verschiedene Entwicklungsszenarien betrachtet. Beide Entwicklungsszenarien werden sowohl vor als auch nach Rechtskraft «Hotellzone Sanaspans» bewertet. Die Bewertung vor Zonenplanänderung basiert jedoch nicht auf einem Projekt, welches basierend auf der aktuellen Zonierung realisierbar. Sowohl die Bewertung vor als auch nach Zonenplanänderung basieren auf den jeweils gleichen Projektannahmen, die Differenz der Werte kommt durch die Berücksichtigung reduzierter Risiken zustande.

#### Ertragseinschätzungen

Für den Hotelbetrieb werden die möglichen Mieterträge auf Basis einer Betriebsrechnung hergeleitet: Hierbei wird der durch den Hotelbetrieb realisierbare Ertrag eingeschätzt und der mögliche Mietzins gemäss Benchmarks von Wüest Partner bestimmt. Der durch das Hotel realisierbare Ertrag setzt sich zusammen aus Beherbergungsertrag, Restaurantsertrag und anderen Einnahmen. Der Beherbergungsertrag basiert auf einem zugrundeliegenden Flächengerüst der Zimmertypen, der Einschätzung der Auslastung und der Zimmerpreise. Erträge aus der Restauration basieren ebenfalls auf einer Einschätzung der Auslastung und Erträgen pro Sitzplatz und Tag. Unter andere Einnahmen fallen Erträge aus Seminarbetrieb, Spa, Minibar, Parkierung und anderen. Die Betriebsrechnungen sind dem Bericht angehängt.

Die Einschätzung der Verkaufserlöse der Wohnungen basiert auf den Ausführungen in Kapitel 2.

Verkaufserlöse	Ø Verkaufspreis pro m2 HNF	Ø Verkaufspreis pro Wohnung <sup>7</sup>	Ø Verkaufspreis pro PP	Annahme Verkaufserlöse
Bew. Wohnungen <i>gem. Art. 7 Abs. 1b ZWG</i>	16'000			
Zweitwohnungen <i>gem. Art. 8 Abs. 1 ZWG</i>	17'500	1'500'000		
Erstwohnungen <i>gem. Art. 32c rev. BG</i>	13'500	1'200'000		
PP			40'000	

### Netto-/Bruttorendite

Die markt- und risikogerechte Netto- / Bruttorendite wird auf 3.4% bzw. auf 4.3% eingeschätzt.

### Anlagekosten

Die approximativen Erstellungskosten werden aufgrund von Benchmarks aus der Gebäudedatenbank von Wüest Partner eingeschätzt. Der zugrundeliegende BKP 1-5 Ansatz für Wohnen (Erstwohnungen, Zweitwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen) beträgt rund CHF 6'500 pro m<sup>2</sup> HNF. Für den Hotelbetrieb wird mit CHF 300'000 pro Zimmer (BKP 1 – 5) für ein Hotel im 4\* Bereich gerechnet (Kosten für Allgemeinflächen sind darin enthalten). PP werden bei CHF 35'000 (BKP 1-5) angenommen.

### Erstellungskosten in CHF

	BKP 1-5 pro Zim- mer im 4* Bereich	BKP 1-5 / m2 HNF	BKP 1-5 / PP	BKP 1 - 5	Grundlage Erstellungskosten
Hotel	300'000				
Touristisch bewirtschaftete Wohnungen		6'500			
Zweitwohnungen		6'500			
Erstwohnungen		6'500			
PP			35'000		
Abbruch Bestand				400'000	
Erschliessung <sup>8</sup>				500'000	

### Entwicklungsrisiko

Das Risiko-Rating-Modell von Wüest Partner berücksichtigt die drei Teilrisiken Planungs- und Genehmigungsrisiko, Herstellungs- und Kostenrisiko sowie Vermietungsrisiko. Die Entwicklungsrisiken werden in Bandbreiten ausgewiesen.

	Planungs- und Genehmigungsrisiko in % des Landwerts	Herstellungs- und Kostenrisiko in % der Erstellungskosten	Vermietungs- und Verkaufsrisiko in % des Anlagewerts	Entwicklungsrisiken nach Risiko-Rating-Modell Wüest Partner
Wohnen (STWE)	6.5 – 15 %	1.5 – 6 %	2.5 – 5 %	
Hotel	10 – 20 %	2.5 – 6 %	3 – 7 %	

## 5.2 Projektannahmen Entwicklungsszenario 1 Maximierung Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG

Da die realisierbare Fläche von Zweitwohnungen zur Quersubvention des Hotelbetriebs in Abhängigkeit der Zimmerflächen steht, geht die Maximierung der

<sup>7</sup> bei Wohnungsgrössen von rund 85 m2

<sup>8</sup> Nach Einschätzung Gemeinde Zollikon

Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG einher mit einer Maximierung der Zimmerflächen des Hotelbetriebs. Auf touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2b ZWG wird in diesem Sinne in diesem Szenario verzichtet. Ausserdem werden gemäss erfolgter Teilrevision Art. 32c Abs. 1 Erstwohnungen berücksichtigt.

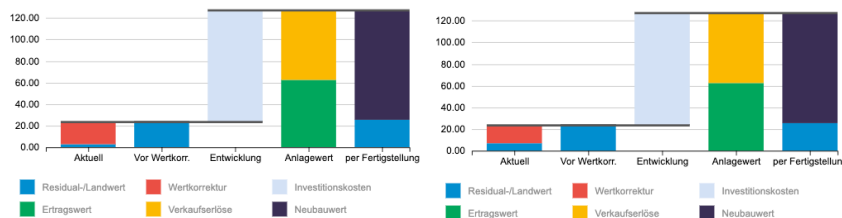
	HNF in m2 / Anzahl	Ø Grösse Zimmer / Wohnungen in m2	Anzahl Zimmer / Wohnungen
Hotel - Allgemeinflächen	3'150	-	-
Hotel - Zimmer	7'900	35	226
Bew. Wohnungen <i>gem. Art. 7 Abs. 1b ZWG</i>	-	-	-
Zweitwohnungen <i>gem. Art. 8 Abs. 1 ZWG</i>	1'975	85	23
Erstwohnungen <i>gem. Art. 32c rev. BG</i>	1'975	90	22
PP Hotelbetrieb <i>gem. Art. 39 Abs. 2 BG</i>	188		
PP Wohnungen <i>gem. Art. 39 Abs. 2 BG</i>	90		
<b>Gesamt</b>	<b>15'000 m2</b>		<b>226 Z / 45 W</b>

Flächengerüst Bewertungs-  
szenario 1

Es ergeben sich **Verkaufserlöse von CHF 65 Mio.** Basierend auf einer Betriebsrechnung des Hotels (siehe Anhang) wird mit jährlich möglichen Einnahmen von **CHF 2.78 Mio.** kalkuliert. Der **Ertragswert des Hotels per Fertigstellung** beträgt somit **CHF 62.24 Mio.**

Basierend auf den in Kapitel 5.1 hergeleiteten Ansätzen der Erstellungskosten (inkl. Abbruch Bestand und Ausbau Erschliessung) resultieren **Erstellungskosten** in Höhe von **CHF 104 Mio.**

Für das **Entwicklungsrisiko bzw. den Entwicklungsgewinn** wird von einer Bandbreite von **CHF 16.5 Mio.** (nach Genehmigung Teilrevision) bis **CHF 20.5 Mio.** (vor Genehmigung Teilrevision) ausgegangen. Es resultiert ein **Residualwert von CHF 3 Mio. bis CHF 7 Mio.**



Darstellung Residualwerte vor  
und nach Planungsmass-  
nahme, Bewertungsszenario 1  
Quelle: Wüest Partner

### 5.3 Projektannahmen Entwicklungsszenario 2 Ausgeglichenes Verhältnis Erst-, Zweit- und bewirtschaftete Wohnungen

Maximal mögliche Fläche von Zweitwohnungen, unter der Bedingungen, dass der gleiche Anteil an Fläche für Erst-, Zweit- und bewirtschaftete Wohnungen anfällt.

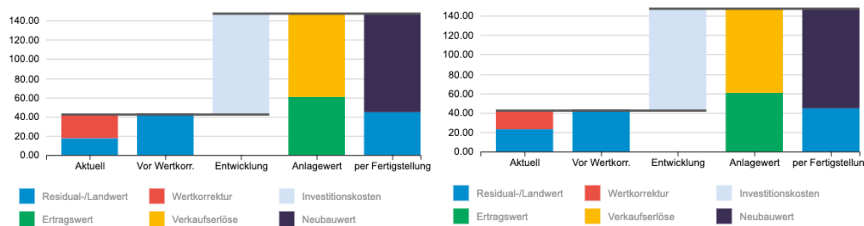
	HNF in m <sup>2</sup> / Anzahl	Ø Grösse Zimmer / Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer / Wohnungen
Hotel - Allgemeinflächen	2'765		
Hotel - Zimmer	7'000	35	200
Bew. Wohnungen <i>gem. Art. 7 Abs. 1b ZWG</i>	1'745	85	21
Zweitwohnungen <i>gem. Art. 8 Abs. 1 ZWG</i>	1'745	85	21
Erstwohnungen <i>gem. Art. 32c rev. BG</i>	1'745	90	19
PP Hotelbetrieb <i>gem. Art. 39 Abs. 2 BG</i>	167		
PP Wohnungen <i>gem. Art. 39 Abs. 2 BG</i>	122		
<b>Gesamt</b>	<b>15'000</b>		<b>200 Z / 61 W</b>

Flächengerüst Bewertungs-  
szenario 2

Es ergeben sich **Verkaufserlöse von CHF 87 Mio.** Basierend auf einer Betriebsrechnung des Hotels (siehe Anhang) wird mit jährlich möglichen Einnahmen von **CHF 2.63 Mio.** kalkuliert<sup>9</sup>. Der **Ertragswert des Hotels per Fertigstellung** beträgt somit **CHF 60.5 Mio.**

Basierend auf den in Kapitel 5.1 hergeleiteten Ansätzen der Erstellungskosten (inkl. Abbruch Bestand und Ausbau Erschliessung) resultieren **Erstellungskosten** in Höhe von **CHF 105 Mio.**

Für das **Entwicklungsrisiko bzw. den Entwicklungsgewinn** wird von einer Bandbreite von **CHF 19.5 Mio.** (nach Genehmigung Teilrevision) bis **CHF 25 Mio.** (vor Genehmigung Teilrevision) ausgegangen. Es resultiert ein **Residualwert von CHF 18 Mio. bis CHF 23 Mio.**



Darstellung Residualwerte vor  
und nach Planungsmass-  
nahme, Bewertungsszenario 2  
Quelle: Wüest Partner

#### 5.4 Fazit und Vergleich

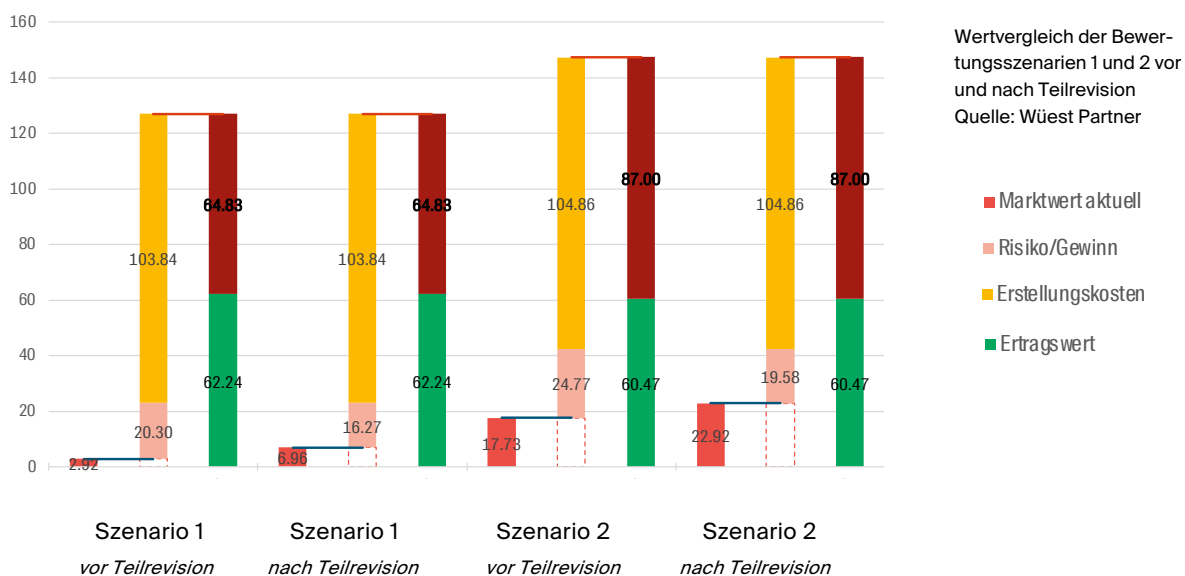
Die Landwertschätzung der betrachteten Teilparzelle ist sehr stark abhängig vom Projekt, welches nach Teilrevision realisiert werden kann. Je höher der Anteil von zum Verkauf stehenden Wohnungen ist, desto höher werden die implizierten Landwerte. Dabei sind vor allem der Anteil Zweitwohnungen (mit/ohne Bewirtschaftung) entscheidend. Gleichzeitig steigen auch die Entwicklungsrisiken bzw. der potenzielle Entwicklungsgewinn, insbesondere das Vermarktungsrisiko der Erstwohnungen (Zweitwohnungen sind idR. gut verkäuflich) und schätzungsweise auch das Planungsrisiko (es ist damit zu rechnen, dass bei einem höheren Anteil an Wohnungen die Risiken der Abstimmung zunehmen). Durch die Bereitstellung

<sup>9</sup> Für die Bewirtschaftung der touristischen Wohnungen werden zusätzliche Einnahmen aus der Vermietung berücksichtigt, eine höhere Auslastung der Restaurationsbetriebe und tiefere Betriebskosten (Überwälzung an die Wohnungsbesitzer).



von touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist damit zu rechnen, dass der Hotelbetrieb von zusätzlichen Einnahmen und einer teilweisen Auslagerung von Betriebskosten profitieren kann. Ausgehend von einer unveränderten Gesamtausnutzung führt die Erhöhung des Anteils bewirtschafteter Zweitwohnungen zu einer Verkleinerung des Hotels und in Abhängigkeit davon zu einem geringeren Anteil der ertragsstarken Zweitwohnungen.

Insgesamt ist der Anteil des Landwertes am Gesamtanlagevolumen verhältnismässig gering. Die absoluten Differenzen der ermittelten Werte scheinen grösser, als wenn sie relativ zum Gesamtanlagevolumen betrachtet werden.



## 6 Würdigung Kaufangebot und Empfehlungen

### 6.1 Würdigung des Kaufangebots Domenig Immobilien

Das Wüest Partner vorliegende Kaufangebot der Domenig Immobilien, datiert auf den 4.11.2021, basiert auf der Grundlage eines Landkaufs von 14'000m<sup>2</sup> und einer realisierbaren HNF von 15'000m<sup>2</sup>. Das Gebot beträgt CHF 7.07 Mio.<sup>10</sup> oder CHF 505 pro m<sup>2</sup> Land, basiert jedoch auf der Rechtskraft der Zonenplananpassung. Somit ist der Vertrag einer **Reservationsvereinbarung** gleichzusetzen, oder auch der **Option zum Kauf** bei Annahme der Teilrevision.

Basierend auf den Ausführungen in Kapitel 5 kann der offerierte Kaufpreis plausibilisiert werden (zu vergleichen sind die Landwerte nach Teilrevision), befindet sich jedoch am unteren Ende einer möglichen Kaufpreisspanne.

Fraglich ist der Vorschlag betreffend Mehrwertabgabe: Das Kaufangebot suggeriert eine Mehrwertabschöpfung von 20% auf dem einzuzonenden Landwirtschaftsland. Mit der vorgezogenen Teilrevision der Ortplanung wurde die Mehrwertabgabe überarbeitet. Im Falle der Erstellung von Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG kommt damit ein Abgabesatz von 30% zum Tragen. Ausserdem gilt es zu überprüfen, ob die Mehrwehrtabschöpfung auch für die Umzonung der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten in die Hotelzone fällig wäre.

### 6.2 Empfehlungen

Nach Einschätzung von Wüest Partner besteht im Mechanismus des Kaufangebots noch Optimierungspotenzial. Die Domenig Immobilien bestimmt ihren Einsatz selbst: Wird die Teilrevision nicht rechtskräftig, so ist der maximale Verlust ihre Eigenleistung. Bleiben die Eigenleistungen der Domenig Immobilien gering, so bleibt auch ihr Verlust gering. Die Gemeinde Zollikon hingegen würde sich vollständig dem Einsatz des Käufers ausliefern und vergibt sich gleichzeitig jedes Upside Potenzial, dass aus der Annahme der Teilrevision «Hotelzone Sanaspans» entstehen würde.

Um die Anreize zu optimieren und das Upside Potenzial für die Gemeinde Zollikon zu erhalten, könnten folgende zusätzliche Bedingungen an den Vertrag geknüpft werden:

- Sicherheiten für die Reservation: Vereinbarung einer Reservationsgebühr (z.B. in der Höhe der Landwertverzinsung<sup>11</sup>). Die Gebühr wird beim Kaufpreis angerechnet. Wird der Vertrag innert Frist infolge Verschulden des Entwicklers nicht erfüllt, fällt die Gebühr der Verkäuferschaft zu.
- Koppelung des schlussendlichen Verkaufspreises an die realisierbare Fläche Wohneigentum: Der Landwert hängt wesentlich vom Anteil Wohneigentum, insbesondere dem Anteil Zweitwohnungen ab. Das Angebot basiert nach Kalkulation von Wüest Partner auf Szenario 1 mit einem Anteil Zweitwohnungen von rund 2'000 m<sup>2</sup> HNF (bewirtschaftete und unbewirtschaftete Wohnungen).

<sup>10</sup> Anpassung des Kaufpreises abh. von der Landgrösse

<sup>11</sup> Bei einer jährlichen Verzinsung von 2.5% und einem Kaufpreis von CHF 7.07 Mio. ergäbe sich über den Zeitraum der Kaufvertrag bis Eigentumsübertragung eine Reservationsgebühr von rund CHF 700'000.

Sofern dieser Anteil höher ausfällt, kann eine Aufschlagszahlung von beispielsweise 3'000.-/m<sup>2</sup> HNF vereinbart werden (Anteil am Mehrwert). Somit würde beispielsweise bei einer Realisierung gemäss Bewertungsszenario 2 eine Zuschlagszahlung von 4'470'000.- erfolgen (Zuschlagszahlung= (3'490m<sup>2</sup> - 2'000m<sup>2</sup>) x 3'000.-/m<sup>2</sup>), womit beide Parteien von der Wertsteigerung profitieren.

## 7 Disclaimer

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

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

## 8 Beilagen

- Betriebsrechnung Szenario 1
- Betriebsrechnung Szenario 2
- Bewertungen Szenario 1 und 2 vor und nach Teilrevision