

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT ERWERB LIEGENSCHAFTEN

Präsentation an die GPK vom 2. Oktober 2023



IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Allgemeines

Schnellere Handlungsfähigkeit für den (aktiven) Erwerb von Liegenschaften > CHF 5.0 Mio.

- Grundstücke für sportliche, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke
- Grundstücke für Bildungsbauten
- Tauschgrundstücke
- Grundstücke für den preisgünstigen Wohnraum
- Grundstücke für Infrastrukturanlagen / Grünraum

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Rahmenkredit

- Vor- und Nachteile **Rahmenkredit**
 - + bekanntes und bewährtes Instrument
 - + einfache Verbuchung in der Bilanz
 - + Gestaltungsspielraum / Einbezug GPK
 - /+ einmalige Verwendung
- Weiteres
 - Zwischenabrechnung alle 5 Jahre
 - Schlussabrechnung

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Rahmenkredit

- Höhe des Rahmenkredites

CHF 40.0 Mio.

- Herleitung / Annäherung
 - Angebot / Erwerbspreis für Industriestrasse 31 (4x)
 - Erwerb Chamerstrasse 69 (8x)
 - Verkehrswert Bahnhofstrasse 8/10 (<1x)

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Einbezug GPK

- Stellungnahme GPK ab CHF 500'000
- Jedes Angebot wird zur Stellungnahme eingereicht
 - > Transparenz und Vertrauen

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Weiteres

- Tauschverträge und Veräusserungen von Liegenschaften werden ausserhalb des Rahmenkredites abgewickelt.
 - Es gelten die Zuständigkeitsvorschriften gemäss § 16 Abs. 2 Bst. f und g sowie § 8 Abs. 1 Bst. g GemO.
- Kommissionsmotion zur Aufhebung des Rahmenkredites.

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Ausblick

- Stadt Zug wird als Käuferin wahrgenommen und erhält Angebote von Liegenschaften, welche nicht ausgeschrieben werden.
- Fundierte Berechnung Angebot / Kaufpreis
- Erneuerung Rahmenkredit

IMMOBILIEN: RAHMENKREDIT

Beispiel Berechnung Kaufpreisangebot

Szenario 1: Verkauf PL#2, Vermietung PL#1 und PL#3; Anpassung Marktwertermittlung von Wüst und Partner

Verkauf des Gebäudes PL#2 mit einem erhöhten Risikoabschlag von 5% für eine Erhöhung der Baukosten und 10% für die zu erwartende Zinssteigerung und 10 % für eine zu erwartende zeitliche Verzögerung inklusive geringfügiger Rückgang der Nachfrage. Ergibt einen Kaufpreis von **rund CHF 123.5 Mio.** für das Baufeld **PL#2**

Vermietung der Gebäude PL#1 und PL#3 mit einer Anpassung der Mietzinsen für den Anteil an preisgünstigem Gewerberaum gemäss der im Entwurf vorliegenden Verordnung sowie (freiwillige) Erhöhung und Anpassung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum.

Residualwert*:

Mietzinseinnahmen CHF 3'816'250 p.a. x Kapitalisierungssatz von 3.75% = 101'767'000

Abzgl. Erstellungskosten von CHF 67'925'000

Ergibt einen Residualwert für die Gebäude **PL1 und PL#3** von rund CHF **33'842'000**

Insgesamt ergibt sich bei Szenario 1 ein Kaufpreisangebot in Höhe von **gerundet CHF 157'000'000.**

Szenario 2: Residualwert bei Vermietung der drei Gebäude PL#1, PL#2 und PL#3

Ertragswert PL#1 und PL#3: CHF **33'842'000**

Zusätzliche Vermietung des Gebäudes PL#2 mit einem (freiwillig) 50%igen Anteil an preisgünstigem Wohnraum.

Residualwert*:

Mietzinseinnahmen CHF 4'741'400 p.a. x Kapitalisierungssatz von 3.75% = ~ 126'437'000

Abzgl. Erstellungskosten von CHF 91'345'000

Ergibt einen Residualwert für das Gebäude **PL#3** von rund CHF **35'100'000**

Insgesamt ergibt sich bei Szenario 2 ein Kaufpreisangebot in Höhe von **CHF 69'000'000.**

Für jede Prüfung eines Kaufangebots wird eine due diligence sowie eine Kaufpreis-Berechnung anhand reeller Preis-/Mietzinserwartungen erstellt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

