

Erwerb GS 4873 - GS am Theilerplatz

Berechnungen Anteil preisgünstiger Wohnraum

Berechnung Abschreibung auf Landwert aus Ertragswert

Disclaimer: Die Angaben beziehen sich auf die Machbarkeitsstudie von axess architekten zum Zeitpunkt Mai 2024 sowie das Bewertungsgutachten der Vier-T GmbH vom 27. August 2024.

Eine Projektierung/ein ausgearbeitetes Projekt liegt noch nicht vor. Flächen-, Mietzins- und Baukostenabweichungen sind möglich.

Die Mietzinsen für den preisgünstigen Wohnraum basieren auf der derzeit geltenden Verordnung für die Zonen für preisgünstigen Wohnraum.

Renditeerwartung marktüblich für Wohnliegenschaften zwischen 3.5% - 5%. Beachte: Gem. OR darf die Nettorendite max. 2% über dem Referenzzinssatz liegen (bei Referenzzinssatz von <2%).

Der maximal zulässige Zuschlag auf den Referenzzinssatz zur Ermittlung der max. zulässigen Bruttorendite muss aufgrund eines akt. BGU vermutlich neu definiert werden.

Spätestens zum Zeitpunkt des Baukredits und der Festlegung eines höheren Anteils an preisgünstigem Wohnraum ist das Grundstück vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Daraus resultiert eine Neubewertung des Grundstücks (Landwert aus Ertragswert/analog Bewertungsgutachten der Vier-T GmbH).

Im Verwaltungsvermögen unterliegt das Gebäude den Abschreibungssätzen nach FHG, Abschreibung 3% der Anlagekosten.

In Anlehnung an die Bewertung (Berechnung des Landwerts aus dem Ertragswert) ergibt sich folgende Berechnung für die Abschreibung (siehe Bewertung Seite 26 und 24):

Ertragswert x 65.75% = Landwert

Der Ertragswert setzt sich wie folgt zusammen

	Variante 1: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum, moderate Mietzinsen			Variante 2: ca. 80% preisgünstiger Wohnraum		
	Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF	Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF
Ertragsanteil Gewerbe:	903'000	4.72%	19'131'356	903'000	4.72%	19'131'356
Ertragsanteil pgW:	401'860	3.78%	10'631'217	1'541'900	3.78%	40'791'005
Ertragsanteil Wohnen:	2'561'600	3.89%	65'850'900	848'800	3.89%	21'820'051
Ertragswert - Neuwert gesamt			95'613'473			81'742'413
daraus resultierender Landanteil		65.75%	62'865'858			53'745'636
abzgl. Aufwand Baugrund und Wartezeit			-9'946'442			-9'946'442
Landwert neu			52'919'416			43'799'194
Kaufpreis Land GS Nr. 4873	CHF	64'000'000				
daraus erforderliche Abschreibung auf den Landwert			11'080'584			20'200'806
neue Bruttorendite unter Berücksichtigung der Abschreibung			3.25%			3.00%

Variante 3: ca. 80% preisgünstiger Wohnraum und 100% preisgünstiges Gewerbe

Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF
481'260	4.72%	10'196'186
1'541'900	3.78%	40'791'005
800'800	3.89%	20'586'118
		71'573'310
		47'059'451
		-9'946'442
		37'113'009

26'886'991

2.74%

Variante 4: ca. 50% preisgünstiger Wohnraum und 50% preisgünstiges Gewerbe

Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF
672'360	4.72%	14'244'915
981'420	3.78%	25'963'492
1'664'120	3.89%	42'779'434
		82'987'842
		54'564'506
		-9'946'442
		44'618'064

19'381'936

3.00%