

# 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 liegen unter 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.

Renditeberechnung: Bei Neubauten kommt die Bruttorendite zur Anwendung.

Mietzinseinnahmen (Annahme Vollvermietung) / Anlagekosten

Anlagekosten: Grunderwerb CHF 64\* Mio. zzgl. CHF 65 Mio. Baukosten = rd. CHF

**130'000'000**

Mietzinseinnahmen:

### Variante 1: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum, moderate Mietzinsen

Gewerbe (Rohbau 2)	Fläche in m2	Mietzins/m2/p.a.	Mietzins p.a.
Erdgeschoss	530	300	159'000
1. OG	744	300	223'200
2. OG	744	350	260'400
3. OG	744	350	260'400
Wohngeschosse			
4. OG	662	300	198'600
5. OG	662	220	145'640
6. OG	662	230	152'260
7. OG	452	230	103'960
8. OG	452	350	158'200
9. OG	452	360	162'720
10. OG	452	360	162'720
11. OG	452	370	167'240
12. OG	452	370	167'240
13. OG	452	380	171'760
14. OG	452	380	171'760
15. OG	452	390	176'280
16. OG	452	390	176'280
17. OG	452	400	180'800
18. OG	452	450	203'400
19. OG	452	550	248'600
	10'624		
Tiefgaragenplätze	40	450	216'000

### Variante 2: ca. 80% preisgünstiger Wohnraum

Gewerbe (Rohbau 2)	Fläche in m2	Mietzins/m2/p.a.	Mietzins p.a.
Erdgeschoss	530	300	159'000
1. OG	744	300	223'200
2. OG	744	350	260'400
3. OG	744	350	260'400
Wohngeschosse			
4. OG	662	220	145'640
5. OG	662	220	145'640
6. OG	662	230	152'260
7. OG	452	230	103'960
8. OG	452	230	103'960
9. OG	452	250	113'000
10. OG	452	240	108'480
11. OG	452	240	108'480
12. OG	452	240	108'480
13. OG	452	250	113'000
14. OG	452	250	113'000
15. OG	452	250	113'000
16. OG	452	250	113'000
17. OG	452	400	180'800
18. OG	452	450	203'400
19. OG	452	550	248'600
	10'624		
Tiefgaragenplätze	40	450	216'000

Mietzinseinnahmen gesamt:

**3'866'460**

**3'293'700**

Bruttorendite:

**3.0%**

**2.5%**

Nettorendite approximativ:

2.1%

1.8%

(Abschlag Leerstand und 20% Eigentümerkosten, zzgl. 20% Baunebenkosten)

\*Abzug CHF 1 Mio. für Dammstrasse 25

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

Gewerbe (Rohbau 2)	Fläche in m2	Mietzins/m2/p.a	Mietzins p.a.
Erdgeschoss	530	150	79'500
1. OG	744	170	126'480
2. OG	744	170	126'480
3. OG	744	200	148'800

Wohngeschosse

4. OG	662	220	145'640
5. OG	662	220	145'640
6. OG	662	230	152'260
7. OG	452	230	103'960
8. OG	452	230	103'960
9. OG	452	250	113'000
10. OG	452	240	108'480
11. OG	452	240	108'480
12. OG	452	240	108'480
13. OG	452	250	113'000
14. OG	452	250	113'000
15. OG	452	250	113'000
16. OG	452	250	113'000
17. OG	452	400	180'800
18. OG	452	450	203'400
19. OG	452	550	248'600

10'624

Tiefgaragenplätze	40	350	168'000
-------------------	----	-----	---------

**2'823'960**

**2.2%**

1.5%

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

Gewerbe (Rohbau 2)	Fläche in m2	Mietzins/m2/p	Mietzins p.a.
Erdgeschoss	530	300	159'000
1. OG	744	170	126'480
2. OG	744	170	126'480
3. OG	744	350	260'400

Wohngeschosse

4. OG	662	220	145'640
5. OG	662	220	145'640
6. OG	662	230	152'260
7. OG	452	230	103'960
8. OG	452	230	103'960
9. OG	452	250	113'000
10. OG	452	240	108'480
11. OG	452	240	108'480
12. OG	452	370	167'240
13. OG	452	380	171'760
14. OG	452	380	171'760
15. OG	452	390	176'280
16. OG	452	390	176'280
17. OG	452	400	180'800
18. OG	452	450	203'400
19. OG	452	550	248'600

10'624

Tiefgaragenplätze	40	350	168'000
-------------------	----	-----	---------

**3'317'900**

**2.6%**

1.8%