

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 der 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.

*Abzug CHF 1 Mio. für Dammstrasse 25

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

Tiefgaragenplätze	10'624	40	450	216'000
-------------------	--------	----	-----	---------

Mietzinseinnahmen gesamt: 3'866'460

Bruttorendite: 3.0%

Nettorendite approximativ: 2.1%

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

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

Tiefgaragenplätze	10'624	40	450	216'000
-------------------	--------	----	-----	---------

Mietzinseinnahmen gesamt: 3'293'700

Bruttorendite: 2.5%

Nettorendite approximativ: 1.8%

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

Tiefgaragenplätze	10'624	40	350	168'000
-------------------	--------	----	-----	---------

Mietzinseinnahmen gesamt: 2'823'960

Bruttorendite: 2.2%

Nettorendite approximativ: 1.5%

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

Gewerbe (Rohbau 2)	Fläche in m2	Mietzins/m2/p.a.	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

Tiefgaragenplätze	10'624	40	350	168'000
-------------------	--------	----	-----	---------

Mietzinseinnahmen gesamt: 3'317'900

Bruttorendite: 2.6%

Nettorendite approximativ: 1.8%

Erwerb GS 4873 - GS am Theillerplatz

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 der 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/analogue 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

	<u>Variante 1: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum, moderate Mietzinsen</u>			<u>Variante 2: ca. 80% preisgünstiger Wohnraum</u>			<u>Variante 3: ca. 80% preisgünstiger Wohnraum und 100% preisgünstiges Gewerbe</u>			<u>Variante 4: ca. 50% preisgünstiger Wohnraum und 50% preisgünstiges Gewerbe</u>		
	Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF	Mietzins in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert - Neuwert in CHF	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	481'260	4.72%	10'196'186	672'360	4.72%	14'244'915
Ertragsanteil pgW:	401'860	3.78%	10'631'217	1'541'900	3.78%	40'791'005	1'541'900	3.78%	40'791'005	1'844'740	3.78%	48'802'646
Ertragsanteil Wohnen:	2'561'600	3.89%	65'850'900	848'800	3.89%	21'820'051	800'800	3.89%	20'586'118	800'800	3.89%	20'586'118
Ertragswert - Neuwert gesamt			95'613'473			81'742'413			71'573'310			83'633'679
daraus resultierender Landanteil		65.75%	62'865'858			53'745'636			47'059'451			54'989'144
abzgl. Aufwand Baugrund und Wartezeit			-9'946'442			-9'946'442			-9'946'442			-9'946'442
Landwert neu			52'919'416			43'799'194			37'113'009			45'042'702
Kaufpreis Land GS Nr. 4873 CHF	64'000'000											
daraus erforderliche Abschreibung auf den Landwert			11'080'584			20'200'806			26'886'991			18'957'298
neue Bruttorendite unter Berücksichtigung der Abschreibung			3.25%			3.00%			2.74%			2.99%