

Bewertungsbericht

Projekt

Baufeld A1/A2: Leben im Alter

Buonaserstrasse

6343 Risch-Rotkreuz

Schweiz



Marktwert

CHF 11'480'000

Berichtsdatum	15.04.2021
Referenznummer Bewertung	120313
Bewertungs ID	101-22206-104
Projektleiter	Stefan Meier, Wüest Partner
Bewerter	Nikola Haefeli, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	31.03.2021
Besichtigt durch	Wüest Partner (Nikola Haefeli)

Marktwertschätzung und Mittelflussplanung des Bauprojekts "Buo - Leben im Alter" in Risch-Rotkreuz (ZG) per 01. April 2021

Bewertungsszenario:

- Wohnen im Alter: insgesamt 60 Wohnungen mit 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen; 280 m2 Gewerbeflächen; 41 Einstellplätze
- Wohnungsmix: 8 x 1.5-Zi-Whg, 36 x 2.5 Zi-Whg, 14 x 3.5-Zi-Whg, 2 x 4.5 Zi-Whg
- Zeitplan: Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung im Frühjahr 2026 (Angabe Auftraggeberschaft)
- Erträge entsprechen den Angaben der Auftraggeberschaft, nicht der Einschätzung von Wüest Partner. Die marktgerechten Mieten wurden in einem anderen Szenario geschätzt, welches Wüest Partner für das Bauprojekt "Buo - Leben im Alter" im Auftrag der GRIAG erstellt hat.

Marktwert entspricht Landwert von rund CHF 3'786 (ca. 3'032 m2 GSF, Ausnützung 1.80)

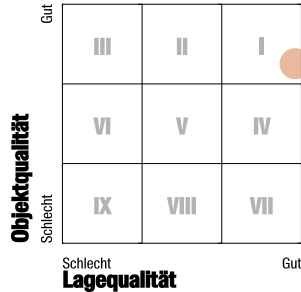
Marktwert per Fertigstellung: CHF 40.55 Mio./ resp. CHF 9'111 pro m2 VMF

Zusammenfassung

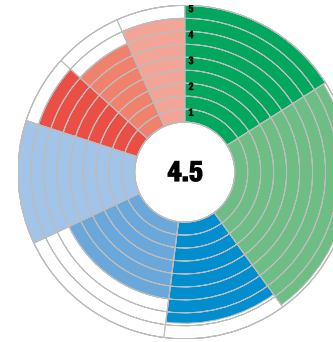
Objekteigenschaften

Projekt	
Buonaserstrasse 6343 Risch-Rotkreuz Schweiz	
WGS84: 47.140769 / 8.430688	
Wirtschaftseinheit	Baufeld A1/A2: Leben im Alter
Referenznummer	
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2026
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Risch Immobilien AG
Kontaktperson	Jürg Ruf info@griag-risch.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Nikola Haefeli nikola.haefeli@wuestpartner.com

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.5	
Lage	4.9	40
Makrolage	5.0	40
Mikrolage	4.9	60
Objekt	4.0	40
Nutzung	4.4	30
Standard	3.5	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.5	20
Vermietbarkeit	4.5	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m ²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m ²	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		60	4'171	91%	1'178'125	100.0%	0	282	69%	1'178'125	282	69%	3.0%	0.0%
Parken innen		41		5%	63'960	100.0%	0			63'960			0.0%	0.0%
Gewerbe/Industrie		3	280	4%	50'310	100.0%	0	180	55%	50'310	180	55%	5.0%	0.0%
Total		104	4'451	100%	1'292'395	100.0%	0	276		1'292'395	276		2.9%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%Soll (P1-Exit)		%Soll (Exit)		%GNW (P1-Exit)		%GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m ²]	Q	[CHF/m ²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q
Bruttoertrag (Soll)	46'311'676	1'142'289	257		290		100.0%		100.0%		4.7%		5.4%	9.95%
Soll-Mieterträge	46'311'676	1'142'289	257		290		100.0%		100.0%		4.7%		5.4%	9.95%
Ertragsminderungen	1'746'254	43'071	10		9		3.8%		2.9%		0.2%		0.2%	0.38%
Bruttoertrag (Ist)	44'565'422	1'099'218	247		282		96.2%		97.1%		4.6%		5.2%	9.58%
Betriebskosten	2'570'436	63'406	14		15		5.6%		5.3%		0.3%		0.3%	0.55%
Instandhaltung	2'295'021	56'612	13		15		5.0%		5.3%		0.2%		0.3%	0.49%
Instandsetzung	4'056'371	100'059	22		29		8.8%		9.9%		0.4%		0.5%	0.87%
Managementkosten	327'646	8'082	2		0		0.7%		0.0%		0.0%		0.0%	0.07%
Projektrisiko/-gewinn	2'206'939	54'439	12		0		4.8%		0.0%		0.2%		0.0%	0.47%
Erstellungskosten	21'629'598	533'542	120		0		46.7%		0.0%		2.2%		0.0%	4.65%
Total Kosten	33'086'010	816'140	183		59		71.4%		20.5%		3.4%		1.1%	7.11%
Total Nettoertrag	11'479'412	283'078	64		222		24.8%		76.6%		1.2%		4.1%	2.47%

Resultate

Werte ME	CHF	CHF/m ² VMF
Marktwert	11'480'000	2'579
Teuerung		0.50%
Diskontierungssatz real/nominal	2.50%	3.01%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.50%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.47%	9.95%
Bruttorendite (Soll/Ist)	11.26%	0.00%
MMIRR 5/MMIRR 10	2.50%	2.50%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-1.21%	-1.21%
Annuität Nettoertrag (P1-10) vor/nach CapEx	-19.52%	-19.52%

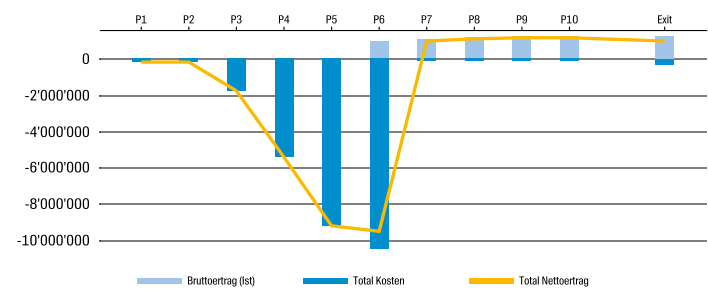
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

		Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		01.04.2021 - 31.03.2022	01.04.2022 - 31.03.2023	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2024 - 31.03.2025	01.04.2025 - 31.03.2026	01.04.2026 - 31.03.2027	01.04.2027 - 31.03.2028	01.04.2028 - 31.03.2029	01.04.2029 - 31.03.2030	01.04.2030 - 31.03.2031	01.04.2031
Erträge	Ann. %-Soll											
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	0	0	0	0	0	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	0	0	0	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395
Ertragsminderungen	3.8%	0	0	0	0	0	295'859	166'859	102'859	37'859	37'859	37'859
Bruttoertrag (Ist)	96.2%	0	0	0	0	0	996'536	1'125'536	1'189'536	1'254'536	1'254'536	1'254'536
Kosten												
Betriebskosten	5.6%	0	0	19'000	32'000	39'000	94'500	81'500	68'500	68'500	68'500	68'500
Instandhaltung	5.0%	0	0	0	0	0	34'000	34'000	34'000	34'000	34'000	68'000
Instandsetzung	8.8%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128'085
Managementkosten	0.7%	18'000	18'000	36'000	54'000	127'000	109'000	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn	4.8%	121'000	121'000	484'000	484'000	605'000	605'000	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	46.7%	0	0	1'210'000	4'840'000	8'470'000	9'680'000	0	0	0	0	0
Total Kosten	71.4%	139'000	139'000	1'749'000	5'410'000	9'241'000	10'522'500	115'500	102'500	102'500	102'500	264'585
Total Nettoertrag	24.8%	-139'000	-139'000	-1'749'000	-5'410'000	-9'241'000	-9'525'964	1'010'036	1'087'036	1'152'036	1'152'036	989'951
Marktwert per Periodenbeginn		11'479'412	11'907'273	12'345'830	14'427'070	20'270'731	30'143'166	40'551'120	40'541'137	40'452'865	40'296'509	40'136'245
Bruttorendite p.a.		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.29%	3.19%	3.19%	3.19%	3.19%	3.22%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-1.21%	-1.17%	-14.17%	-37.50%	-45.59%	-31.60%	2.49%	2.68%	2.85%	2.86%	2.47%
Wertänderungrendite p.a.		3.73%	3.68%	16.86%	40.50%	48.70%	34.53%	-0.02%	-0.22%	-0.39%	-0.40%	
Total Return p.a.		2.52%	2.52%	2.69%	3.01%	3.12%	2.93%	2.47%	2.46%	2.46%	2.46%	

Sensitivitätsanalyse

		Relative Darstellung					
		Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
Soll-Mieterträge	-10%	2.80%	2.60%	2.50%	2.40%	2.20%	
	+0%	-46%	-42%	-40%	-37%	-32%	
	+10%	-11%	-4%	0%	4%	14%	
Leerstand	+100%	25%	34%	40%	46%	59%	
	+0%	-21%	-15%	-12%	-8%	0%	
	+0%	-11%	-4%	0%	4%	14%	
	-100%	-0%	7%	12%	16%	27%	
Instandsetzungskosten	-10%	-8%	-1%	3%	8%	18%	
	+0%	-11%	-4%	0%	4%	14%	
	+10%	-14%	-7%	-3%	1%	10%	



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	9
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	10
Flächenspiegel	12
Kontoübersicht	14
Sensitivitätsanalyse	15
Qualitätsprofil	16
Fotodokumentation	20
Karten (Makrolage/Mikrolage)	22
Pläne	23
Kontext	29
Grundlagenverzeichnis	30

Beschrieb

Auftrag

Die Gemeinde Risch Immobilien AG (GRIAG) hat Wüest Partner mit der Bewertung der Baufelder A1/A2 und B1/B2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2304 in Risch-Rotkreuz mit einer Gesamtfläche von 6'064 m² beauftragt. Auf den Grundstücken stehen aktuell fünf Gebäude, die als Wohngebäude vermietet sind. Bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2026 sollen 60 Wohnungen für altersgerechtes Wohnen und ein neues Pflegezentrum mit insgesamt 73 Pflegeplätzen errichtet werden.

Neben der Ermittlung des Marktwerts wurde Wüest Partner von der GRIAG zudem mit folgenden Aufgaben beauftragt:

1. Eine Planerfolgsrechnung für die Vermietung des Neubaus Leben im Alter und für die Vermietung des neuen Pflegezentrums auf einen Zeithorizont von 10-12 Jahren;
2. Eine Planbilanz der Gemeinde Risch Immobilien AG auf der Basis der Planerfolgsrecht;
3. Eine Mittelflussplanung für den genannten Zeithorizont.

Die Marktwertschätzung für das Projekt "BUO - Leben im Alter" auf Baufeld A1/A2 basiert auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

- Flächengerüst gemäss Angaben Auftraggeberschaft: 4'451 m² vermietbare Fläche
- Projektstand: Bauprojekt von Ramser Schmid GmbH von Juni 2020
- Terminplan (voraussichtlich): Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung per Frühjahr 2026 (gem. Angaben Auftraggeberschaft)
 - Durchschnittliche Mieterträge pro m² p.a. (Angaben von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellt): CHF 180/m² p.a. für Gewerbeflächen; CHF 282/m² p.a. für die Mietflächen Wohnen im Alter; CHF 130 pro Monat pro Stk. für die Parkplätze

- Diskontierung Mietobjekte: 2.5% (real), reine Kapitalverzinsung
- Risiko: 10% von BKP1-5
- Eingeschätzte Erstellungskosten: BKP1-5: CHF CHF 24.2 Mio.; Vermarktungskosten: CHF 129'000.-; Bauherrenleistungen: CHF 363'000.-
 - Eingeschätzte Abbruchkosten: CHF 96'000
 - Es wurden keine Kosten für die Altlastensanierung berücksichtigt, da im Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag für das Grundstück verzeichnet ist.

Makrolage

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Risch (ZG) liegt in der Agglomeration Zug und zählt 10'862 Einwohner (Veränderung 2014 bis 2018: 8.2%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2018 11'097. Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte

Führungskräfte) lag in Risch im Jahr 2018 bei 15% (Schweiz: 12%).

Von Risch aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'252'000 Einwohner und 978'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'655'000 Einwohner und 1'189'000 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 261 pro m² und Jahr, rund 39% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 188 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.1% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 1.8%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.8% (Schweiz: 7.0%).

Mietwohnungen

In Risch gibt es total 4'812 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 65%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 70 neue Wohnungen gebaut, was ca. 1.6% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Fazit

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Risch als Ort mit exzellenter Standortqualität (5.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). Bei den Alterswohnungen erreicht die Gemeinde Risch im Rating Alterswohnen von Wüest Partner die Note 4.6 (gleiche Skala wie bei der Standortqualität).

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zentrumszone im Zentrum der Ortschaft Rotkreuz [Risch] in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 150 m entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich unmittelbar neben der Liegenschaft. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 400 m. Die Liegenschaft ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse A, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 100 m entfernt. Leichte Lärmimmissionen sind vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen (5) exzellent und für Geschäfte (2.5) unterdurchschnittlich.

Gebäude/Areal

Auf dem Areal Kat.-Nr. 2304 in Risch-Rotkreuz stehen heute insgesamt fünf Gebäude, welche gemäss Angaben der Auftraggeberschaft vermietet sind. Zudem liegt ein Parkplatz auf dem südwestlichen Teil des Areals, welcher rund 13 Fahrzeugen Platz bietet. Nördlich des Areals liegt die Buonaserstrasse, welche rege befahren ist und direkt ins Zentrum von Rotkreuz führt. Südlich des Areals steht die Gemeinde- und Schulbibliothek,

direkt dahinter befinden sich mehrere Schulgebäude und ein Kindergarten. Im Norden direkt gegenüberliegend der Buonaserstrasse ist der Eingang zum Bahnhof Rotkreuz sowie der dazugehörige Bahnhofplatz zu finden. Östlich des Areals und der geplanten neuen Überbauung steht das jetzige Pflegezentrum, welches mit dem Errichten des neuen Pflegezentrums abgelöst werden soll und die jetzigen Bewohnenden im neuen Pflegezentrum betreut werden sollen.

An der Buonaserstrasse befinden sich direkt gegenüberliegend des Areals mehrere Geschäfte wie Detailhändler, Optiker oder Arztpraxen. Weiter Richtung Westen entlang der Buonaserstrasse befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten und das Zentrum der Gemeinde Rotkreuz.

Insgesamt beurteilt Wüest Partner die Lage Grundstücks für den Bau eines neuen Pflegezentrums bzw. neuer Alterswohnungen als sehr gut.

Zukünftiges Projekt

Das geplante Projekt soll gemäss Angaben der Auftraggeberschaft im Jahr 2026 fertiggestellt werden und sich über insgesamt vier Baufelder erstreckt: A, B, C und D. Auf den Baufeldern A1 und A2 (Kat.-Nr. 2304) sind Wohneinheiten für das Wohnen im Alter vorgesehen, während auf den Baufeldern B1 und B2 (Kat.-Nr. 2304) ein neues Pflegezentrum geplant ist. Die zukünftige Nutzung der Baufelder C und D, die sich auf der Nachbarsparzelle befinden, ist gemäss Unterlagen noch nicht bestimmt. Zurzeit befindet sich auf dieser Parzelle das heutige Alterszentrum Dreilinden.

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- 1.5 Zi-Whg: 8 x (46 m² HNF)
- 2.5 Zi-Whg: 36 x (64 bis 68 m² HNF)
- 3.5 Zi-Whg: 14 x (85 bis 89 m² HNF)
- 4.5 Zi-Whg: 2 x (118 bis 120 m² HNF)

- Wohnen: 4'171.3 m²
- Gewerbe / Industrie: 279.5 m²

- Parken innen: 41 Stück

Mieterträge

Wüest Partner liegen keine Informationen zu den Zwischenerträgen aus den Bestandesliegenschaften vor. In Absprache mit der Auftraggeberschaft werden diese nicht berücksichtigt, da die Einnahmen an die jetzigen Eigentümer und nicht an mögliche Investoren fliessen werden.

Gemäss Unterlagen der Auftraggeberschaft belaufen sich die Mieten auf total CHF 1'292'395 p.a. Es werden

folgende Mieten abgebildet:

- 8 x 1.5 Zi-Whg: CHF 1'083/Mt. (95% Quantil) oder CHF 281/m²a (67%–68% Quantil)
- 36 x 2.5 Zi-Whg: CHF 1'421 - 1'597/Mt. (72%–84% Quantil) oder CHF 267 - 290/m²a (55%–72% Quantil)
- 14 x 3.5 Zi-Whg: CHF 1'986 - 2'115/Mt. (78%–85% Quantil) oder CHF 279 - 286/m²a (66%–71% Quantil)
- 2 x 4.5 Zi-Whg: CHF 2'663 - 2'690/Mt. (95% Quantil) oder CHF 266 - 274/m²a (54%–61% Quantil)-
- Wohnen: CHF 266 - 290/m²a
- Gewerbe / Industrie: CHF 180/m²a
- Parken innen: CHF 130/Mt.

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 2.9% eingeschätzt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

In der vorliegenden Bewertung werden folgende Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt:

- BK P 1-10 (Annuität): CHF 45'216 (entspr. CHF 10/m² HNF; 3% vom Sollertrag)
- BK Exit (Annuität): CHF 68'500 (entspr. CHF 15/m² HNF; 5% vom Sollertrag)
- BK gesamt (Annuität): CHF 63'406 (entspr. CHF 14/m² HNF; 5% vom Sollertrag)

- Instandhaltung P 1-10 (Annuität): CHF 15'952 (entspr. CHF 4/m² HNF; 1% vom Sollertrag)
- Instandhaltung Exit (Annuität): CHF 68'000 (entspr. CHF 15/m² HNF; 5% vom Sollertrag)
- Instandhaltung gesamt (Annuität): CHF 56'612 (entspr. CHF 13/m² HNF; 4% vom Sollertrag)

- Instandsetzung P 1-10 (Annuität): CHF 0 (entspr. CHF 0/m² HNF; 0% vom Sollertrag)
- Instandsetzung Exit (Annuität): CHF 128'085 (entspr. CHF 29/m² HNF; 10% vom Sollertrag)
- Instandsetzung gesamt (Annuität): CHF 100'059 (entspr. CHF 22/m² HNF; 8% vom Sollertrag)

- Total Kosten P 1-10 (Annuität): CHF 2'785'387 (entspr. CHF 626/m² HNF; 216% vom Sollertrag)
- Total Kosten Exit (Annuität): CHF 264'585 (entspr. CHF 59/m² HNF; 20% vom Sollertrag)
- Total Kosten gesamt (Annuität): CHF 816'140 (entspr. CHF 183/m² HNF; 63% vom Sollertrag)

Erstellungskosten

Wüest Partner schätzt die Erstellungskosten des Projekts folgendermassen ein:

Vorbereitungsarbeiten:

- Abbruchkosten: alle Bestandesgebäude bis auf die Einstellhalle, insgesamt 6'005 m³ (Schätzung Wüest Partner); CHF 240'200.-, davon CHF 96'000 für Baufelder A1/A2

BKP1-5, Gebäude:

- Wohnen im Alter: CHF 5'200 pro m² HNF (Vollausbau)
- Gewerbeflächen: CHF 3'500 pro m² HNF (Edelrohbau)
- Einstellplätze: CHF 35'000 pro Stk.

Die von Wüest Partner eingeschätzten Erstellungskosten (BKP 1-5) betragen rund CHF 24.2 Mio. für das Projekt "Buo - Leben im Alter" mit den Gewerbeflächen im EG. Gemäss Unterlagen der Auftraggeberschaft werden die Erstellungskosten des Projekts auf Basis der Machbarkeitsstudie von Ramser Schmid Architekten GmbH auf CHF 25.726 Mio. (BKP1-5; davon wurden gemäss Angaben der Auftraggeberschaft CHF 1.125 Mio. der Bauherrenleistungen bereits bezahlt) geschätzt. Ohne die bereits beglichenen Bauherrenleistungen betragen die in den Unterlagen dargestellten Erstellungskosten rund CHF 24.6 Mio.

Die beim Kostenvoranschlag von naumann Partner zum Projekt "BUO -Wohnen im Alter" eingeschätzten CHF 1.5 Mio. Bauherrenleistungen liegen über den von Wüest Partner eingeschätzten CHF 0.363 Mio. Gemäss Angaben von Herrn Dr. Ruf der GRIAG entfällt ein Grossteil der Bauherrenleistungen auf juristischen Vorabklärungen und Beratungen zum Projekt, dem Ausarbeiten von verschiedenen Projektvarianten oder für verschiedene Aufwendungen im öffentlich-politischen Prozess. Von den eingeschätzten CHF 1.5 Mio. wurden gemäss Angaben der Auftraggeberschaft bereits 3/4 des Betrags vor dem Bewertungsstichtag beglichen und sind demzufolge für die Bewertung nicht mehr relevant.

Zudem werden die folgenden Kosten berücksichtigt:

- Projektentwicklungsrisiko: 10% der Erstellungskosten (CHF 2.42 Mio.)
- Bauherrenleistungen: 1.5% der Erstellungskosten (CHF 363'000)
- Vermarktungskosten: 10% des Jahresmietertrags (CHF 129'000)
- Es wurden keine Kosten für die Altlastensanierung berücksichtigt, da im Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag für das Grundstück verzeichnet ist.

Rendite-Risiko-Profil

Die Stärken und Schwächen des Areals und des Entwicklungsprojekts können wie folgt zusammengefasst werden:

- + Zentrale Lage
- + Sehr gute Eignung für Alterswohnungen aber auch andere Zielgruppen
- + Gewerbe wie Arzt, Detailhändler oder Bank direkt gegenüberliegend auf der anderen Strassenseite
- + demografische Entwicklung in der Gemeinde Risch-Rotkreuz deutet gemäss Prognosemodell von Wüest Partner in den kommenden Jahren auf eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen hin

- /+ Eigentümerin der Liegenschaft als öffentlich getragene Organisation im politischen Spannungsfeld (z.B. preisgünstiges Wohnen ermöglichen vs. möglichst optimalen Ertrag erzielen)
- Relativ viel Verkehr auf der Hauptstrasse mit gut wahrnehmbaren Lärmemissionen

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	379907
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Baufeld A1/A2: Leben im Alter
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Projekt
Adresse	Buonaserstrasse 6343 Risch-Rotkreuz
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140769 / 8.430688

Grundstücke

	Gebäude	m ²
2304 (West): Baufeld A1/A2: Leben im Alter	1	3'032
Total	1	3'032

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Leben im Alter Buonaserstrasse, Rotkreuz	1	982
Total	1	982

Details für Grundstück 2304 (West), Baufeld A1/A2: Leben im Alter

Referenznummer	2304 (West)
Name	Baufeld A1/A2: Leben im Alter
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	Annahme: westliche Hälfte
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
EGRID	CH 94821 27777 38
Parzellenfläche [m ²]	3'032
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140769 / 8.430688

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Zug
Grundbuchgemeinde	Risch-Rotkreuz
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	2304
Grundbucheintragung	
Dienstbarkeit	mehrere, nicht wertrelevant
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugsdatum	18.03.2021

Planungsrecht

Bauzone	Kernzone und öffentliches Interesse Bauten Anlagen
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Ausnutzungsziffer 1.80
Altlastenkataster	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Bemerkungen:	Ausnützung gemäss Richtprojekt Bebauungsplan

Details für Gebäude Leben im Alter Buonaserstrasse, Rotkreuz

Referenznummer	
Name	Leben im Alter Buonaserstrasse, Rotkreuz
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Buonaserstrasse 6343 Risch-Rotkreuz
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140769 / 8.430688
Gebäudevolumen (GV)	28'663
Geschossfläche (GF)	5'927
Nutzfläche (NF)	4'451
Gebäudegrundfläche (GGF)	982
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

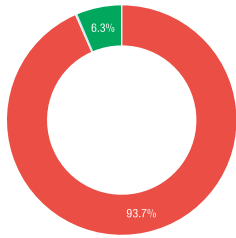
Baujahr	Bemerkungen
2026	

Zugehöriges Grundstück

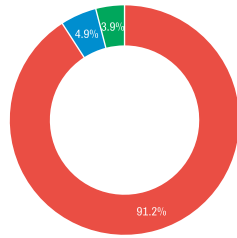
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
2304 (West): Baufeld A1/A2: Leben im Alter	100.0%

Nutzungsübersicht

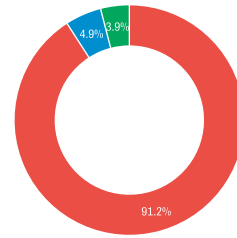
Nutzung



Aktuelle Miete



Marktmiete

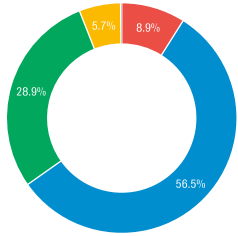


- Wohnen
- Parken innen
- Gewerbe/Industrie

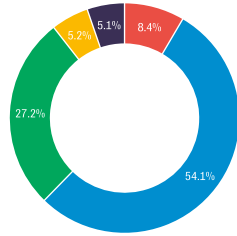
	Anz	Fläche	Aktuelle Miete			Marktmiete			Abw.	CHF/m ² p.a.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.			Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Wohnen														
Soll-Mietertrag	60	4'171	1'178'125	91.2%	266	290	282	1'178'125	91.2%	266	290	282	0%	
Leerstand	60	4'171	100.0%		266	290	282	3.0%					-97%	
Ist-Mietertrag								1'142'781						
Parken innen														
Soll-Mietertrag	41		63'960	4.9%				63'960	4.9%				0%	
Leerstand	41		100.0%					0.0%					-100%	
Ist-Mietertrag								63'960						
Gewerbe/Industrie														
Soll-Mietertrag	3	280	50'310	3.9%	180	180	180	50'310	3.9%	180	180	180	0%	
Leerstand	3	280	100.0%		180	180	180	5.0%					-95%	
Ist-Mietertrag								47'795						
Total														
Soll-Mietertrag	104	4'451	1'292'395	100.0%	180	290	276	1'292'395	100.0%	180	290	276	0%	Legende: Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis
Leerstand	104	4'451	1'292'395	100.0%	180	290	276	39'830	3.1%				-97%	
Ist-Mietertrag								1'252'565	96.9%					

Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

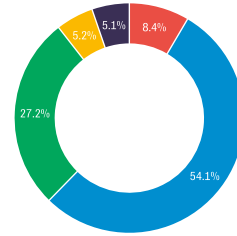
Nutzung



Aktuelle Miete



Marktmiete



- 1 - 1.5-Zimmerwohnung
- 2 - 2.5-Zimmerwohnung
- 3 - 3.5-Zimmerwohnung
- 4 - 4.5-Zimmerwohnung
- Parken innen

	Anz	Fläche	Total	CHF p.a.			Abw.			Bandbreite
				CHF / Monat und Einheit	Min	Max	CHF / Monat und Einheit	Min	Max	
1 - 1.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	8	46	370	103'936	8.4%	1'083	1'083	1'083	0%	
Leerstand	8	46	370	100.0%		1'083	1'083	1'083	-97%	
Ist-Mietertrag										
2 - 2.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	36	66	2'359	672'105	54.1%	1'421	1'597	1'556	0%	
Leerstand	36	66	2'359	100.0%		1'421	1'597	1'556	-97%	
Ist-Mietertrag										
3 - 3.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	14	86	1'205	337'850	27.2%	1'987	2'115	2'011	0%	
Leerstand	14	86	1'205	100.0%		1'987	2'115	2'011	-97%	
Ist-Mietertrag										
4 - 4.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	2	119	238	64'234	5.2%	2'663	2'690	2'676	0%	
Leerstand	2	119	238	100.0%		2'663	2'690	2'676	-97%	
Ist-Mietertrag										
Parken innen										
Soll-Mietertrag	41			63'960	5.1%	130	130	130	0%	
Leerstand	41			100.0%		130	130	130	-100%	
Ist-Mietertrag										

Nutzung	Anz			Aktuelle Miete					Marktmiete					Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit
	Ø	Fläche	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit		Ø				
					%	Min	Max			%	Min	Max			
Total															
Soll-Mietertrag	101	70	4'171	1'242'085	100.0%	130	2'690	1'612	1'242'085	100.0%	130	2'690	1'612	0%	
Leerstand	101	70	4'171	1'242'085		130	2'690	1'612	37'263	3.0%				-97%	
Ist-Mietertrag									1'204'823	97.0%					

Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Flächenspiegel

Mietobjekt						Aktuelle Miete			Marktmiete					Δ	Vertrag aktuell						
Ref.-Nr.	Mietername	Etg N	Anz	Zi	Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/ Künd.	Optionen echt/ unec ht	Index
Gewerbe 2, A.0.2	■	0 G	1		79	14'274	1'190	180	14'274	1'190		180	55%	5.0%		+0%					
Gewerbe 3, B.0.8	■	0 G	1		55	9'972	831	180	9'972	831		180	55%	5.0%		+0%					
Abstellplätze im UG	■	-1 Pl	41			63'960	130		63'960	130						+0%					
A.1.1	■	1 W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%		+0%					
A.1.2	■	1 W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%		+0%					
A.1.3	■	1 W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%		+0%					
A.1.4	■	1 W	1	2.5	66	18'473	1'539	280	18'473	1'539	80%	280	66%	3.0%		+0%					
B.1.1	■	1 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
B.1.2	■	1 W	1	2.5	68	19'169	1'597	284	19'169	1'597	84%	284	70%	3.0%		+0%					
B.1.3	■	1 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
B.1.4	■	1 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
C.1.1	■	1 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.1.2	■	1 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.1.3	■	1 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%		+0%					
C.1.4	■	1 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%		+0%					
A.2.1	■	2 W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%		+0%					
A.2.2	■	2 W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%		+0%					
A.2.3	■	2 W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%		+0%					
A.2.4	■	2 W	1	2.5	66	18'473	1'539	280	18'473	1'539	80%	280	66%	3.0%		+0%					
B.2.1	■	2 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
B.2.2	■	2 W	1	2.5	68	19'169	1'597	284	19'169	1'597	84%	284	70%	3.0%		+0%					
B.2.3	■	2 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
B.2.4	■	2 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
C.2.1	■	2 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.2.2	■	2 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.2.3	■	2 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%		+0%					
C.2.4	■	2 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%		+0%					
A.3.1	■	3 W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%		+0%					
A.3.2	■	3 W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%		+0%					
A.3.3	■	3 W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%		+0%					
A.3.4	■	3 W	1	2.5	66	18'473	1'539	280	18'473	1'539	80%	280	66%	3.0%		+0%					
B.3.1	■	3 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
B.3.2	■	3 W	1	2.5	68	19'169	1'597	284	19'169	1'597	84%	284	70%	3.0%		+0%					
B.3.3	■	3 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
B.3.4	■	3 W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%		+0%					
C.3.1	■	3 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.3.2	■	3 W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%		+0%					
C.3.3	■	3 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	67%	3.0%		+0%					
C.3.4	■	3 W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%		+0%					
A.4.1	■	4 W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%		+0%					

Mietobjekt						Aktuelle Miete			Marktmiete					Δ	Vertrag aktuell						
Ref.-Nr.	Mietername	Etg	N	Anz	Zi Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/ Künd.	Optionen echt/ unec ht	Index
A.4.2	■	4	W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%	+0%					
A.4.3	■	4	W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%	+0%					
A.4.4	■	4	W	1	2.5	66	18'473	1'539	280	18'473	1'539	80%	280	66%	3.0%	+0%					
B.4.1	■	4	W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%	+0%					
B.4.2	■	4	W	1	2.5	68	19'169	1'597	284	19'169	1'597	84%	284	70%	3.0%	+0%					
B.4.3	■	4	W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%	+0%					
B.4.4	■	4	W	1	2.5	66	19'082	1'590	290	19'082	1'590	84%	290	72%	3.0%	+0%					
C.4.1	■	4	W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%	+0%					
C.4.2	■	4	W	1	2.5	66	18'966	1'581	288	18'966	1'581	83%	288	71%	3.0%	+0%					
C.4.3	■	4	W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	67%	3.0%	+0%					
C.4.4	■	4	W	1	1.5	46	12'992	1'083	281	12'992	1'083	95%	281	68%	3.0%	+0%					
A.5.1	■	5	W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%	+0%					
A.5.2	■	5	W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%	+0%					
A.5.3	■	5	W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%	+0%					
A.5.4	■	5	W	1	2.5	64	17'052	1'421	267	17'052	1'421	72%	267	55%	3.0%	+0%					
A.5.5	■	5	W	1	3.5	89	25'375	2'115	286	25'375	2'115	85%	286	71%	3.0%	+0%					
A.6.1	■	6	W	1	3.5	86	24'012	2'001	280	24'012	2'001	79%	280	66%	3.0%	+0%					
A.6.2	■	6	W	1	3.5	85	23'838	1'987	279	23'838	1'987	78%	279	66%	3.0%	+0%					
A.6.3	■	6	W	1	2.5	64	17'864	1'489	281	17'864	1'489	77%	281	68%	3.0%	+0%					
A.6.4	■	6	W	1	2.5	64	17'052	1'421	267	17'052	1'421	72%	267	55%	3.0%	+0%					
A.6.5	■	6	W	1	3.5	89	25'375	2'115	286	25'375	2'115	85%	286	71%	3.0%	+0%					
A.7.1	■	7	W	1	4.5	120	31'958	2'663	266	31'958	2'663	95%	266	54%	3.0%	+0%					
A.7.2	■	7	W	1	4.5	118	32'276	2'690	274	32'276	2'690	95%	274	61%	3.0%	+0%					
Gewerbe 1, A.O.1	■	0	G	1		145	26'064	2'172	180	26'064	2'172		180	55%	5.0%	+0%					
						%-Soll			%-Soll												
Total Soll-Mietertrag				104	4'451		1'292'395	100.0%	276	1'292'395	1'036	276	100.0%			+0%					
Total Leerstand				104	4'451		1'292'395	100.0%		39'830			3.1%			-97%					
Total Mieter																					

Legende:

■	Leerstand
■	Mietername
■	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.		CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
						01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027	01.04.2028	01.04.2029	01.04.2030	
						- 31.03.2022	- 31.03.2023	- 31.03.2024	- 31.03.2025	- 31.03.2026	- 31.03.2027	- 31.03.2028	- 31.03.2029	- 31.03.2030	- 31.03.2031	
Erträge																
Soll-Mieterträge			1'142'289	100.0%		0	0	0	0	0	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395	1'292'395
Leerstand			33'462	2.9%		0	0	0	0	0	37'859	37'859	37'859	37'859	37'859	37'859
Ertragsausfälle			9'609	0.8%		0	0	0	0	0	258'000	129'000	65'000	0	0	0
Bruttoertrag (Ist)			1'099'218	96.2%		0	0	0	0	0	996'536	1'125'536	1'189'536	1'254'536	1'254'536	1'254'536
Kosten																
Betriebskosten			63'406	5.6%		0	0	19'000	32'000	39'000	94'500	81'500	68'500	68'500	68'500	68'500
%			5.55%								7.31%	6.31%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%
Versicherung			11'490	1.0%		0	0	0	0	0	13'000	13'000	13'000	13'000	13'000	13'000
Verwaltung			43'309	3.8%		0	0	0	0	0	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000
Übrige Aufwendungen			5'745	0.5%		0	0	0	0	0	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500
Vermarktung			2'862	0.3%		0	0	19'000	32'000	39'000	26'000	13'000	0	0	0	0
Instandhaltung			56'612	5.0%		0	0	0	0	0	34'000	34'000	34'000	34'000	34'000	68'000
%			4.96%								2.63%	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%	5.26%
Instandsetzung			100'059	8.8%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128'085
%			8.76%								0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.91%
Instandsetzungen			100'059	8.8%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128'085
Managementkosten			8'082	0.7%		18'000	18'000	36'000	54'000	127'000	109'000	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn			54'439	4.8%		121'000	121'000	484'000	484'000	605'000	605'000	0	0	0	0	0
Erstellungskosten			533'542	46.7%		0	0	1'210'000	4'840'000	8'470'000	9'680'000	0	0	0	0	0
Total Kosten			816'140	71.4%		139'000	139'000	1'749'000	5'410'000	9'241'000	10'522'500	115'500	102'500	102'500	102'500	264'585
Total Nettoertrag			283'078	24.8%		-139'000	-139'000	-1'749'000	-5'410'000	-9'241'000	-9'525'964	1'010'036	1'087'036	1'152'036	1'152'036	989'951

Die von Wüest Partner eingeschätzten Erstellungskosten (BKP 1-5) (inkl. Abbruchkosten von CHF 96'000) betragen rund CHF 24.2 Mio. für das Projekt "Buo - Leben im Alter" mit den Gewerbeflächen im EG.

Zudem werden die folgenden Kosten berücksichtigt:

- Projektentwicklungsrisiko: 10% der Erstellungskosten (CHF 2.42 Mio.)
- Bauherrenleistungen (Managementkosten): 1.5% der Erstellungskosten (CHF 363'000)
- Vermarktungskosten: 10% des Jahresmietertrags (CHF 129'000)
- Es wurden keine Kosten für die Altlastensanierung berücksichtigt, da im Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag für das Grundstück verzeichnet ist.
- Wüest Partner geht nach der Fertigstellung im Jahr 2026 davon aus, dass die Wohneinheiten nach einem Anfangsleerstand von 20% bis im Jahr 2028 komplett vermietet sein werden.
- Zeitplan: Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung im Frühjahr 2026 (Angabe Auftraggeberschaft)

Sensitivitätsanalyse

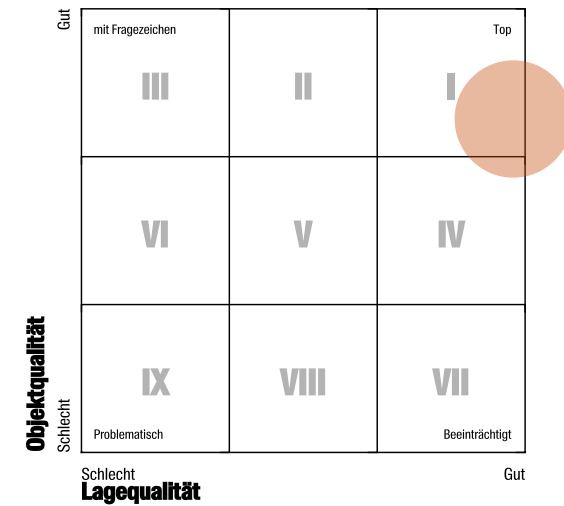
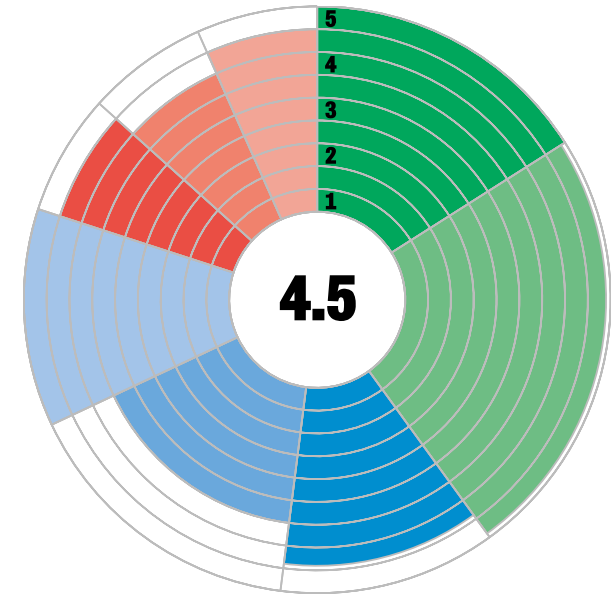
Veränderung der Annuitäten

























Veränderung der Diskontierung in Basispunkte














			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%
Soll-Mieterträge	-10%	1'028'060	6'170'000	6'398'000	6'644'000	6'910'000	7'198'000	7'511'000	7'853'000	-46%	-44%	-42%	-40%	-37%	-35%	-32%
	-5%	1'085'175	8'210'000	8'514'000	8'841'000	9'195'000	9'578'000	9'994'000	10'450'000	-28%	-26%	-23%	-20%	-17%	-13%	-9%
	+0%	1'142'289	10'250'000	10'630'000	11'040'000	11'480'000	11'960'000	12'480'000	13'040'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	+5%	1'199'403	12'290'000	12'740'000	13'230'000	13'760'000	14'340'000	14'960'000	15'640'000	7%	11%	15%	20%	25%	30%	36%
	+10%	1'256'518	14'330'000	14'860'000	15'430'000	16'050'000	16'720'000	17'440'000	18'240'000	25%	29%	34%	40%	46%	52%	59%
Leerstand	+100%	5.86%	9'054'000	9'390'000	9'751'000	10'140'000	10'560'000	11'020'000	11'520'000	-21%	-18%	-15%	-12%	-8%	-4%	0%
	+50%	4.39%	9'652'000	10'010'000	10'390'000	10'810'000	11'260'000	11'750'000	12'280'000	-16%	-13%	-9%	-6%	-2%	2%	7%
	+0%	2.93%	10'250'000	10'630'000	11'040'000	11'480'000	11'960'000	12'480'000	13'040'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	-50%	1.46%	10'850'000	11'250'000	11'680'000	12'150'000	12'650'000	13'210'000	13'810'000	-5%	-2%	2%	6%	10%	15%	20%
	-100%	0.00%	11'440'000	11'870'000	12'320'000	12'820'000	13'350'000	13'930'000	14'570'000	-0%	3%	7%	12%	16%	21%	27%
Instandsetzungskosten	-10%	90'053	10'610'000	11'000'000	11'420'000	11'880'000	12'370'000	12'910'000	13'500'000	-8%	-4%	-1%	3%	8%	12%	18%
	-5%	95'056	10'430'000	10'810'000	11'230'000	11'680'000	12'170'000	12'700'000	13'270'000	-9%	-6%	-2%	2%	6%	11%	16%
	+0%	100'059	10'250'000	10'630'000	11'040'000	11'480'000	11'960'000	12'480'000	13'040'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	+5%	105'062	10'070'000	10'440'000	10'850'000	11'280'000	11'750'000	12'260'000	12'820'000	-12%	-9%	-5%	-2%	2%	7%	12%
	+10%	110'065	9'892'000	10'260'000	10'650'000	11'080'000	11'540'000	12'040'000	12'590'000	-14%	-11%	-7%	-3%	1%	5%	10%

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Wohnen	94	4.5 - Sehr gut	■■■■■	
Lage	40	5.0 - Exzellent	■■■■■	
Makrolage	40	5.0 - Exzellent	■■■■■	
Mikrolage	60	5.0 - Exzellent	■■■■■	
Mietwohnen	100	5.0 - Exzellent	■■■■■	
Objekt	40	4.0 - Gut	■■■■■	
Nutzung	30	4.5 - Sehr gut	■■■■■	
Raumqualität	40	4.0 - Hoch	■■■■■	
Flexibilität	40	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■	
Parkierung	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Investment	20	4.5 - Sehr gut	■■■■■	
Vermietbarkeit	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■	
Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
Ertragsrisiko	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■	









	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Kommerziell	6	3.8 - Gut		
Lage	40	3.5 - Überdurchschnittlich		
 Makrolage	40	5.0 - Exzellent		
 Mikrolage	60	2.5 - Unterdurchschnittlich		
Gewerbe	100	2.5 - Unterdurchschnittlich		
Objekt	40	4.0 - Gut		
 Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich		
Raumqualität	30	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Flexibilität	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Parkierung / Erschliessung	20	3.5 - Überdurchschnittlich		
 Standard	40	3.0 - Durchschnittlich		
 Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	4.0 - Gut		
 Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut		
 Verkäuflichkeit	33	3.5 - Überdurchschnittlich		
 Ertragsrisiko	33	4.0 - Gut		

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		4.0 - Gut		
Qualität	100	4.5 - Sehr gut		
Komplexität Erschliessung	20	4.5 - Grundstück weitgehend erschlossen		
Topografie	20	4.5 - Neigung ca. 5%		
Komplexität Baugrund	20	4.0 - Einfach bis durchschnittlich		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	4.0 - Einfach bis durchschnittlich		
Total				
Makrolage	40	5.0 - Exzellent		
Mikrolage	60	4.9 - Exzellent		
Nutzung	30	4.4 - Sehr gut		
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	4.5 - Sehr gut		









Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rotkreuz [Risch] (Ortschaft WP)










Gelände

Hangneigung	1.9°	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.4 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.1 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

Infrastruktur

Zentrum	70.7 m Dist.	
Schule/Kindergarten	135.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	47.0 m Dist.	
Haltestelle	84.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	A (sehr gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	375.0 m Dist.	
See	2078.8 m Dist.	
Fluss	1250.0 m Dist.	






Immissionen

Eisenbahn (Tag)	36.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	34.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	53.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	41.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	336.3 m Dist.	
Bahnlinien	111.8 m Dist.	
Sendeanlagen	239.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	43015.9 m Dist.	
Hochspannungsleitung	894.4 m Dist.	

Zonierung

Bauzone	Zentrumszone
---------	--------------

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

Fotodokumentation

Bestandesgebäude



Jetziges Altersheim



Bestandesgebäude



MFH Bestandesgebäude



Blick Richtung Zentrum von Rotkreuz



Buonaserstrasse Richtung Westen



MFH Bestandesgebäude



Bestehendes Pflegezentrum von Norden



Buonaserstrasse Richtung Osten, Zentrum von Rotkreuz



Areal mit Bestandesliegenschaften



Areal mit Bestandesliegenschaften

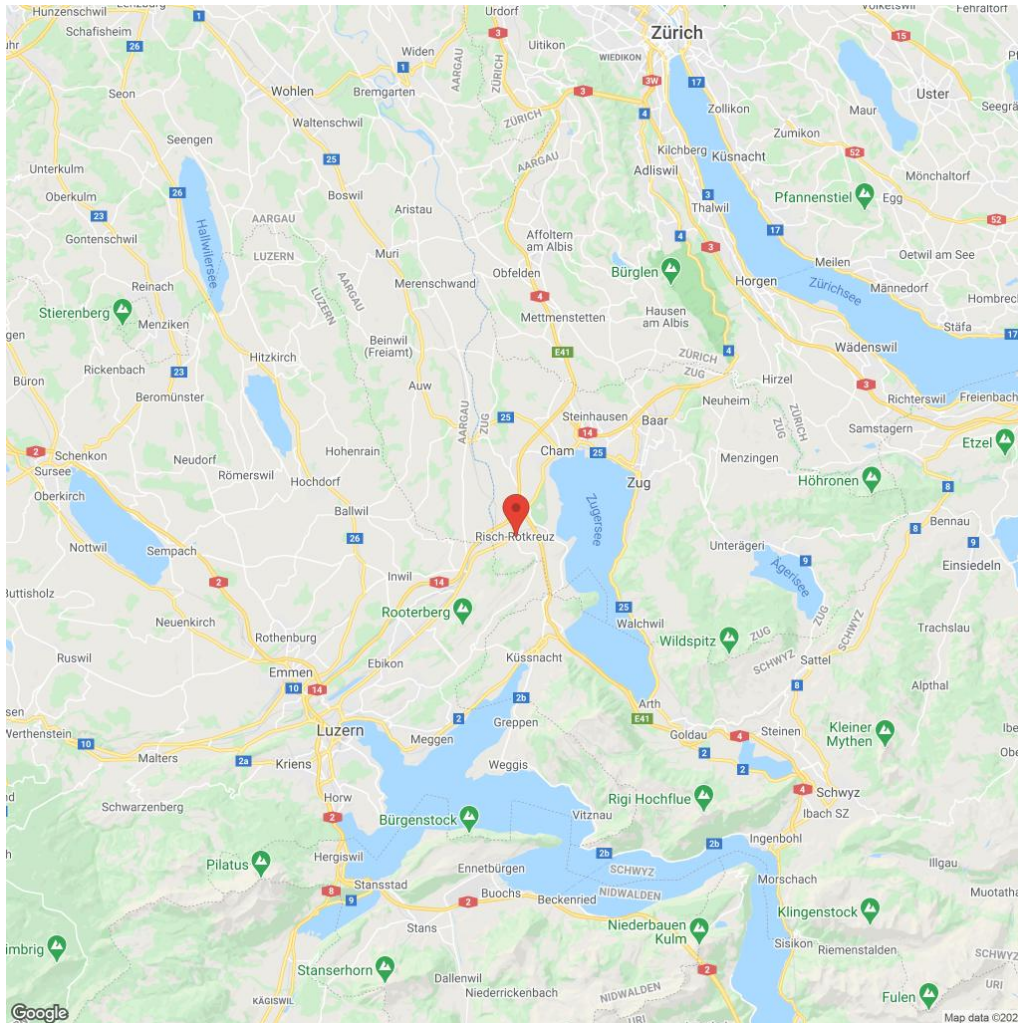


Areal von Süden



Karten

Makrolage

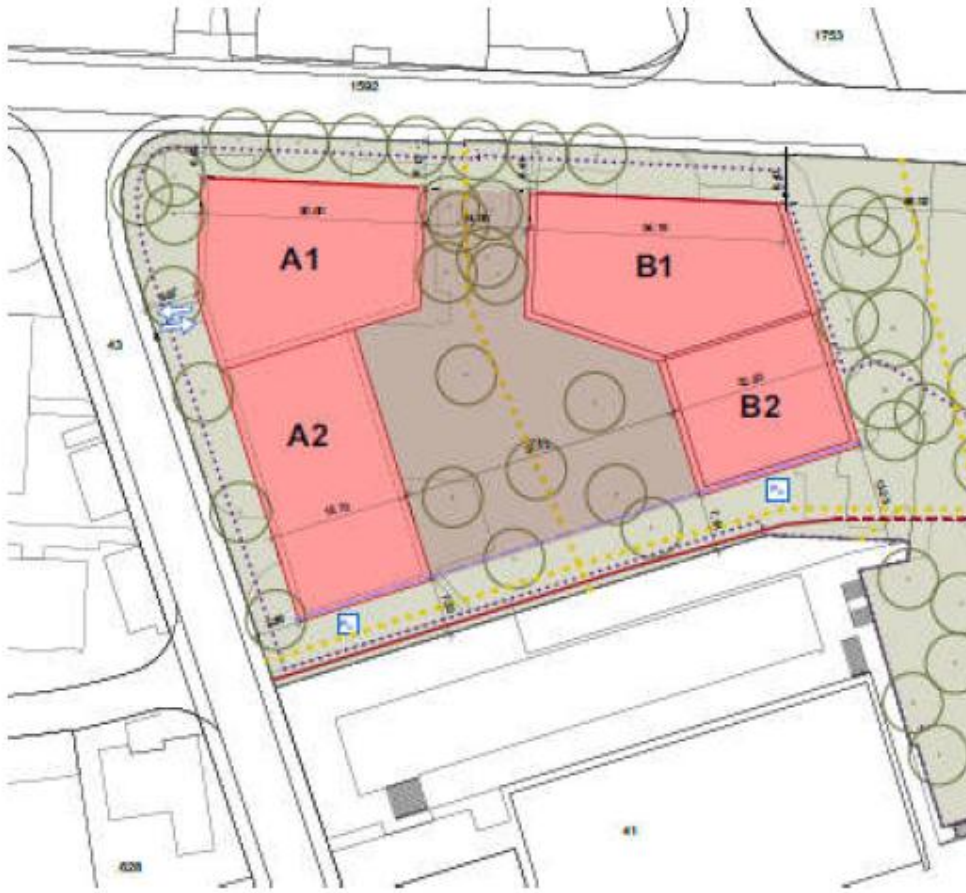


Mikrolage

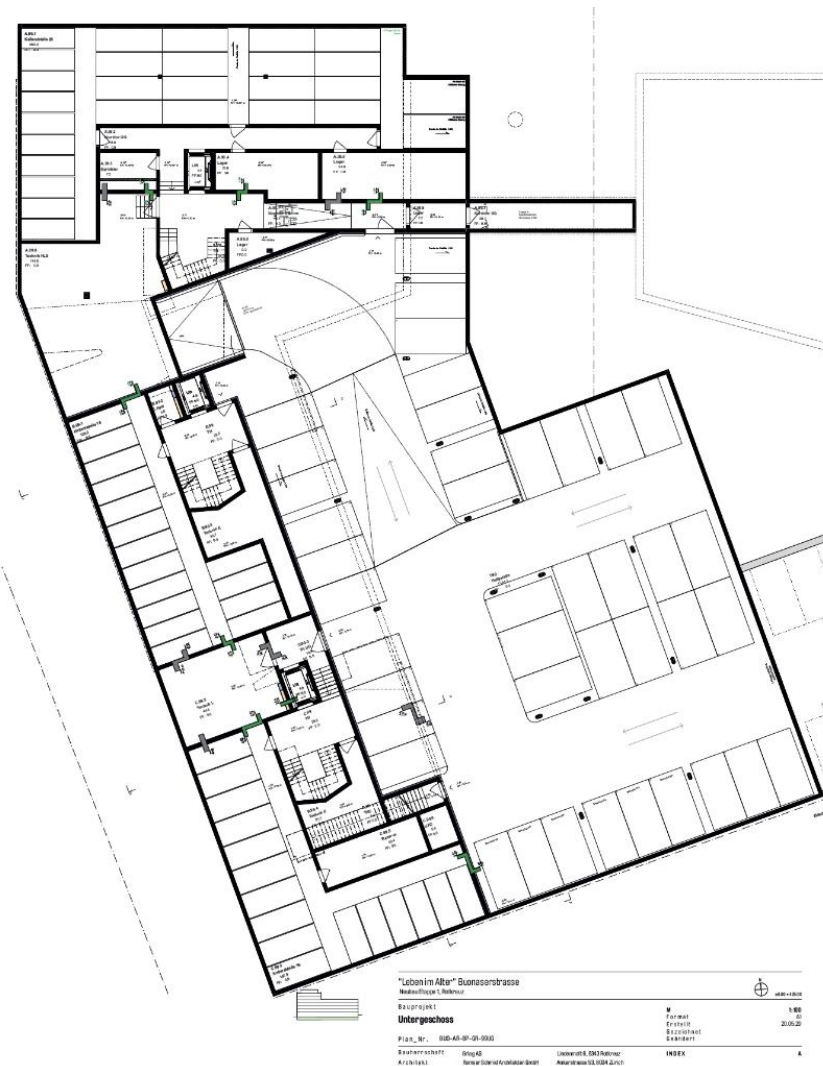


Pläne

Übersicht Baufelder A1/A2



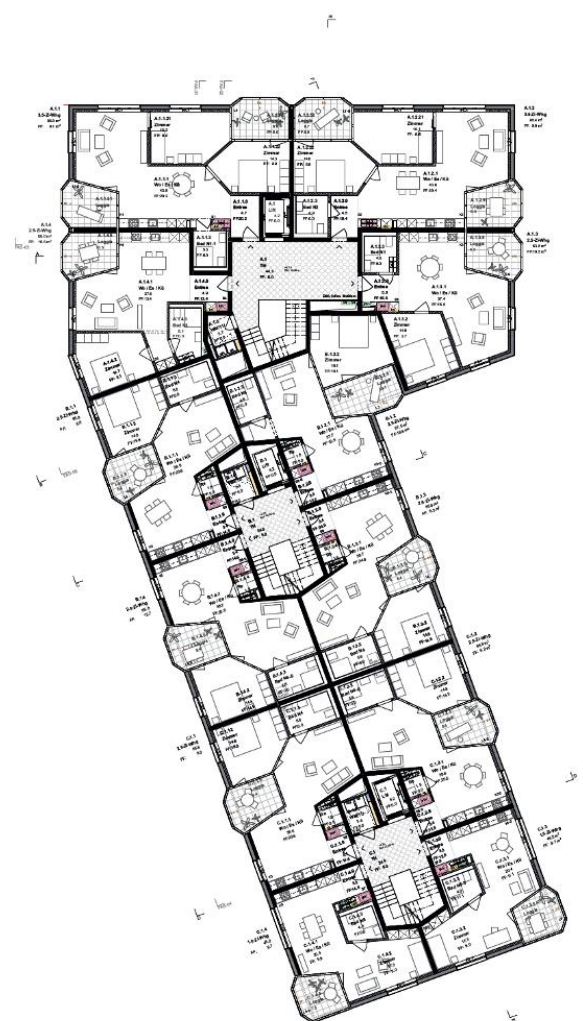
Untergeschoss



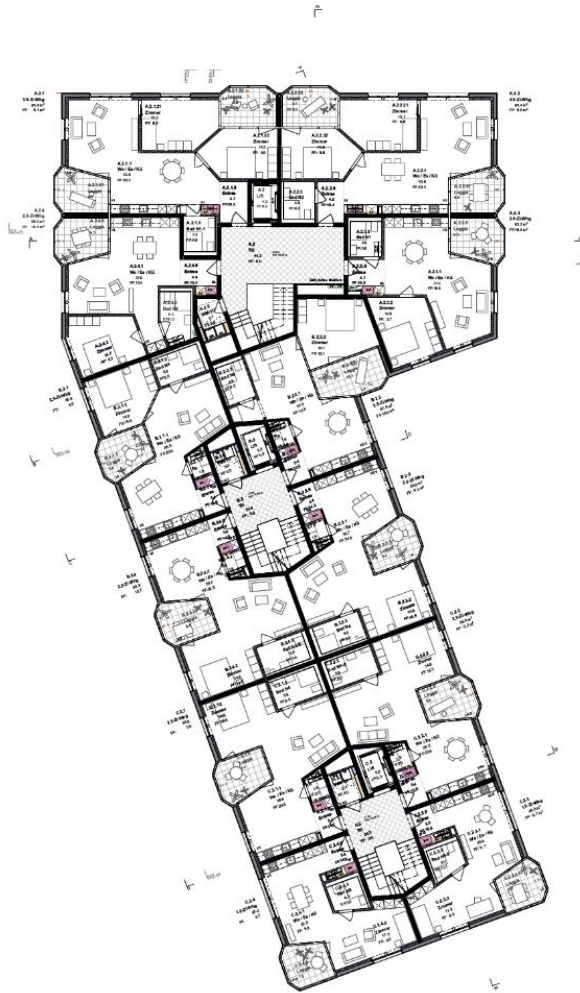
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

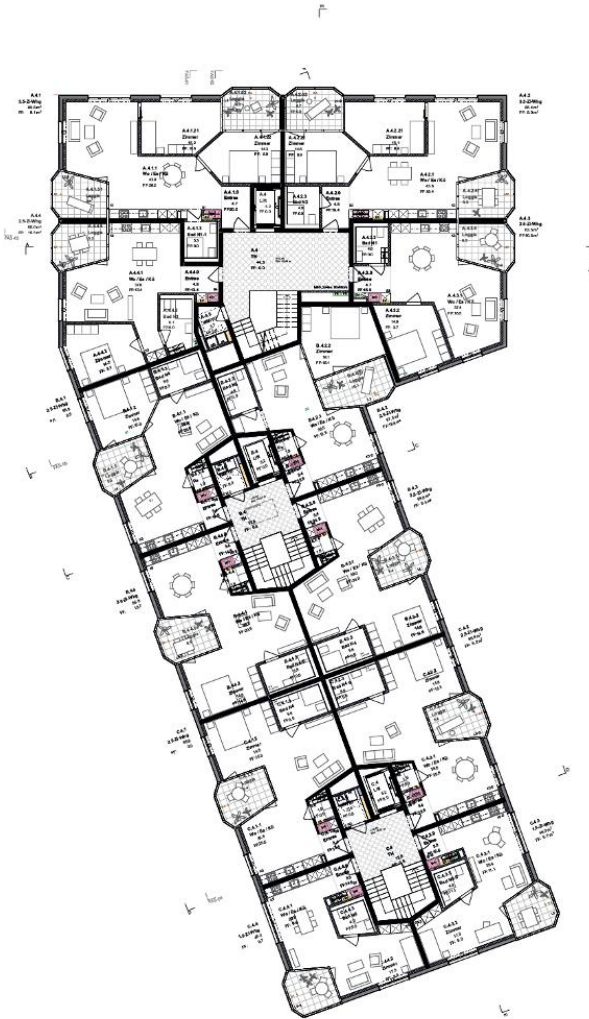


3. Obergeschoss



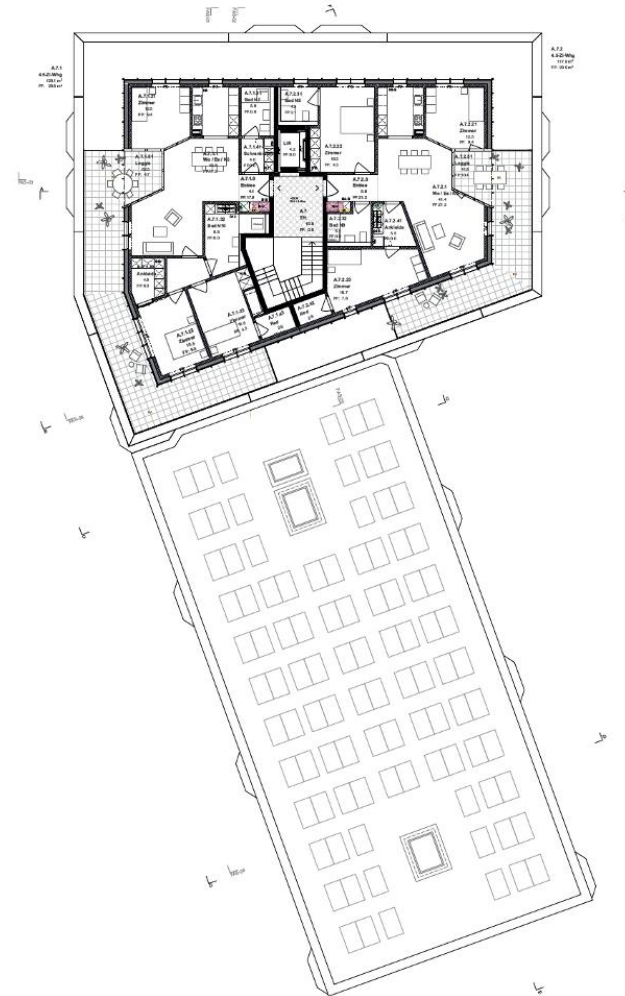
4. Obergeschoss

5. Obergeschoss

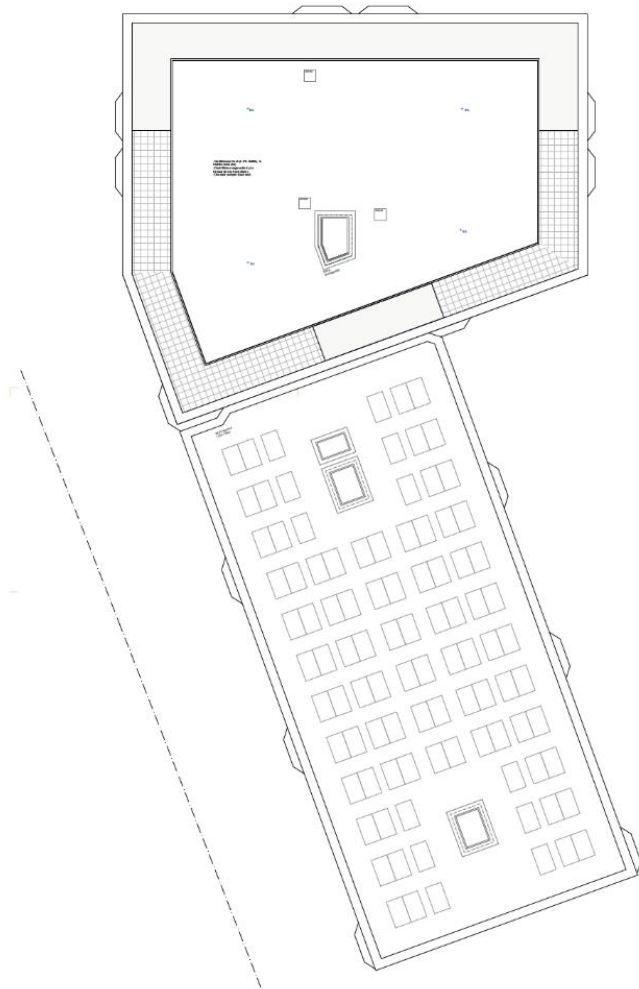


6. Obergeschoss

7. Obergeschoss (Attika)



Dach



Kontext

Disclaimer

Wüest Partner hat die Bewertung im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Bewertung beruht auf ausgeführten Annahmen und Haftungseinschränkungen: Die Bewertung wurde auf Basis der Besichtigungen und der von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt (vgl. Unterlagenverzeichnis). Die Besichtigung der Liegenschaft ersetzt nicht eine Bauzustandsanalyse. Es kann keinerlei Garantie für die Richtigkeit dieser Daten übernommen werden. Wüest Partner lehnt jede Haftung für die Richtigkeit der Mieterspiegel ab.

Die Experten übernehmen keine Verpflichtung, die Auftraggeberschaft über nach dem Stichtag eintretende Ereignisse oder Änderungen zu orientieren. Dieses Bewertungsgutachten wurde ausschliesslich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Auftrag erstellt und ist nur an die Auftraggeberschaft gerichtet. Es darf weder kopiert oder sonstwie verbreitet werden, noch dürfen sich Drittpersonen auf dieses Bewertungsgutachten verlassen. Die Verwendung dieses Bewertungsgutachtens durch andere Personen als die Auftraggeberschaft oder in einem andern als dem obgenannten Zusammenhang erfordert in jedem Fall unsere vorgängige ausdrückliche schriftliche Zustimmung.

Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke, Gebäude sowie deren Nutzung vollumfänglich allen geltenden nationalen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Normen und anderweitigen Vorschriften oder Teilen davon entsprechen. Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt. Es wird zudem angenommen, dass sich weder auf dem Grundstück noch in den Gebäuden Gefahrgüter befinden. Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Methode

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offengelegt, um damit eine grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Alle Bewertungen von Wüest Partner werden in Einklang mit den gängigen Standards der TEGOVA (Europäische Bewertungsstandards) und dem Red Book der Royal Institution Chartered Surveyors durchgeführt. Nicht eingeschlossen in der Berechnung sind Transaktionskosten, Finanzierungskosten und Ertrags- und Gewinnsteuern.

Covid-19

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18.03.2021	GRIAG	Grundbuchamt Kanton Zug	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.03.2021	https://zugmap.ch/	https://zugmap.ch/	
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.03.2021	https://zugmap.ch/	https://zugmap.ch/	
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.03.2021	https://zugmap.ch/	https://zugmap.ch/	
Umwelt/Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.03.2021	https://zugmap.ch/	https://zugmap.ch/	
Fotodokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31.03.2021	Wüest Partner	Wüest Partner	
Besichtigung vor Ort	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31.03.2021	Wüest Partner	Wüest Partner	
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Flächenspiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26.06.2020	GRIAG	Ramser Schmid Architekten	
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomietflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umsätze Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsbudget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Investitionsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäudevolumen (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baujahr (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Objektpläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26.06.2020	GRIAG	Ramser Schmid Architekten	
Baubeschrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26.06.2020	GRIAG	naumann und Partner	
Eckdaten Flächen/Volumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Haustechnik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				