

Bewertungsbericht

Projekt

Baufeld B1/B2: Pflegezentrum

Buonaserstrasse

6343 Risch-Rotkreuz

Schweiz



Marktwert

CHF 10'060'000

Berichtsdatum	09.04.2021
Bewertungs ID	101-22237-100
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 "Pflegezentrum" in Risch-Rotkreuz (ZG) per 01. April 2021

Bewertungsszenario:

- Pflegezentrum: insgesamt 73 Pflegebetten mit durchschnittlich 28m² HNF; 154 m² Gewerbeflächen; 35 Einstellplätze
- Zeitplan: Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung im Frühjahr 2026 (Angabe Auftraggeberschaft)

Marktwert entspricht Landwert von rund CHF 3'318 (ca. 3'032 m² GSF, Ausnutzung 2.10)

Marktwert per Fertigstellung: CHF 49.46 Mio. / resp. CHF 7'517 pro m² VMF

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Projekt

Buonaserstrasse
6343 Risch-Rotkreuz
Schweiz

WGS84: 47.140790 / 8.431010

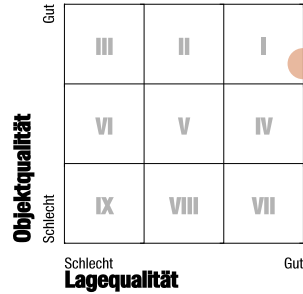


Wirtschaftseinheit	Baufeld B1/B2: Pflegezentrum
Referenznummer	
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2026
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Risch Immobilien AG
Kontaktperson	Jürg Ruf info@griag-risch.ch
Projektleiter	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bewerter	Nikola Haefeli nikola.haefeli@wuestpartner.com

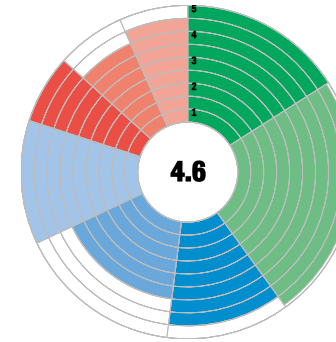
Resultate

Werte ME	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	10'060'000	1'529
Teuerung		0.50%
Diskontierungssatz real/nominal	2.50%	3.01%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.50%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.47%	12.58%
Bruttorendite (Soll/Ist)	14.54%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	2.50%	2.50%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-1.14%	-1.14%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	-31.67%	-31.67%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.6	
Lage	5.0	40
Makrolage	5.0	40
Mikrolage	4.9	60
Objekt	4.0	40
Nutzung	4.5	30
Standard	3.5	40
Zustand	5.0	30
Investment	5.0	20
Vermietbarkeit	5.0	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Leer	Abw.
Gesundheit		1	6'425	93%	1'362'100	100.0%	0	212		1'362'100	212		3.0%	0.0%
Parken innen		35		4%	54'600	100.0%	0			54'600			3.0%	0.0%
Gewerbe/Industrie		2	154	3%	46'050	100.0%	0	300	83%	46'050	300	83%	3.0%	0.0%
Total		38	6'579	100%	1'462'750	100.0%	0	214		1'462'750	214		3.0%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%Soll (P1-Exit)		%Soll (Exit)		%GNW (P1-Exit)		%GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q
Bruttoertrag (Soll)	51'300'107	1'265'361	192		218		100.0%		100.0%		3.6%		4.1%	12.58%
Soll-Mieterträge	51'300'107	1'265'361	192		218		100.0%		100.0%		3.6%		4.1%	12.58%
Ertragsminderungen	872'009	21'509	3		3		1.7%		1.5%		0.1%		0.1%	0.21%
Bruttoertrag (Ist)	50'428'098	1'243'853	189		214		98.3%		98.5%		3.5%		4.0%	12.36%
Betriebskosten	1'920'548	47'375	7		8		3.7%		3.7%		0.1%		0.2%	0.47%
Instandhaltung	1'182'427	29'167	4		5		2.3%		2.3%		0.1%		0.1%	0.29%
Instandsetzung	3'643'807	89'883	14		17		7.1%		8.0%		0.3%		0.3%	0.89%
Managementkosten	481'646	11'881	2		0		0.9%		0.0%		0.0%		0.0%	0.12%
Projektrisiko/-gewinn	1'610'445	39'725	6		0		3.1%		0.0%		0.1%		0.0%	0.39%
Erstellungskosten	31'528'939	777'731	118		0		61.5%		0.0%		2.2%		0.0%	7.73%
Total Kosten	40'367'811	995'762	151		31		78.7%		14.1%		2.8%		0.6%	9.90%
Total Nettoertrag	10'060'287	248'091	38		184		19.6%		84.4%		0.7%		3.4%	2.47%

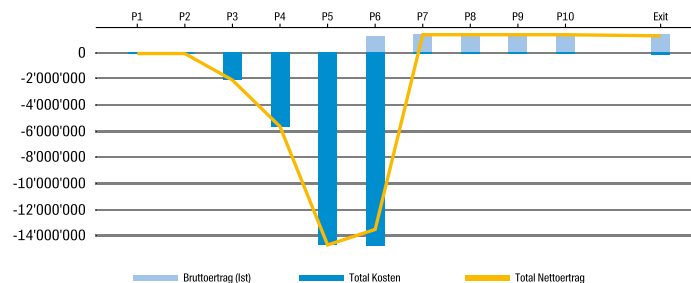
Zusammenfassung 2

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	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'435'365
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	0	0	0	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'435'365
Ertragsminderungen	1.7%	0	0	0	0	0	140'000	0	0	0	0	23'670
Bruttoertrag (Ist)	98.3%	0	0	0	0	0	1'263'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'411'695
Kosten												
Betriebskosten	3.7%	0	0	0	0	0	53'600	53'600	53'600	53'600	53'600	53'600
Instandhaltung	2.3%	0	0	0	0	0	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000
Instandsetzung	7.1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115'057
Managementkosten	0.9%	27'000	27'000	53'000	80'000	186'000	159'000	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn	3.1%	88'000	88'000	353'000	353'000	442'000	442'000	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	61.5%	0	0	1'766'000	5'298'000	14'128'000	14'128'000	0	0	0	0	0
Total Kosten	78.7%	115'000	115'000	2'172'000	5'731'000	14'756'000	14'815'600	86'600	86'600	86'600	86'600	201'657
Total Nettoertrag	19.6%	-115'000	-115'000	-2'172'000	-5'731'000	-14'756'000	-13'552'304	1'316'696	1'316'696	1'316'696	1'316'696	1'210'038
Marktwert per Periodenbeginn		10'060'287	10'428'346	10'805'606	13'277'047	19'417'288	34'857'787	49'464'299	49'366'382	49'266'017	49'163'142	49'057'696
Bruttorendite p.a.		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.03%	2.84%	2.84%	2.85%	2.85%	2.93%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-1.14%	-1.10%	-20.10%	-43.16%	-75.99%	-38.88%	2.66%	2.67%	2.67%	2.68%	2.47%
Wertänderungsrendite p.a.		3.66%	3.62%	22.87%	46.25%	79.52%	41.90%	-0.20%	-0.20%	-0.21%	-0.21%	
Total Return p.a.		2.52%	2.51%	2.77%	3.08%	3.53%	3.02%	2.46%	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%	-56%	-52%	-50%	-48%	-44%
	+10%	-11%	-4%	0%	4%	14%
	+34%	45%	50%	57%	71%	
Leerstand	+100%	-17%	-11%	-7%	-3%	5%
	+0%	-11%	-4%	0%	4%	14%
	-100%	-4%	3%	7%	12%	22%
Instandsetzungskosten	-10%	-8%	-0%	4%	8%	18%
	+0%	-11%	-4%	0%	4%	14%
	+10%	-14%	-7%	-4%	0%	10%



Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Gesundheit		30.0	30.0	30.0	
Gewerbe/Industrie		30.0	30.0	30.0	
Total		30.0	30.0	30.0	

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	9
Flächenspiegel	10
Kontoübersicht	11
Sensitivitätsanalyse	12
Qualitätsprofil	13
Fotodokumentation	17
Karten (Makrolage/Mikrolage)	19
Pläne	20
Kontext	26
Grundlagenverzeichnis	27

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. Für das Pflegezentrum wurde Wüest Partner von der Auftraggeberschaft ein unterzeichneter Vormietvertrag mit der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM) zur Verfügung gestellt, der über 30 Jahre abgeschlossen wird. 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 Planerfolgsrechnung;
3. Eine Mittelflussplanung für den genannten Zeithorizont.

Die Marktwertschätzung für das neue Pflegezentrum auf Baufeld B1/B2 basiert auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

- Flächengerüst gemäss Angaben Auftraggeberschaft: 6'579 m² Mietfläche inkl. Erschliessung und Nebenräume (Single Tenant Szenario)
 - Projektstand: Machbarkeitsstudie von Ramser Schmid Architekten GmbH vom Mai 2019
 - Terminplan (voraussichtlich): Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung per Frühjahr 2026 (gem. Angaben Auftraggeberschaft)
 - Mieterträge gem. Vormietvertrag: CHF 205/m² p.a. für Gewerbeflächen; CHF 205/m² p.a. für Gesamtfläche Pflegezentrum; CHF 130 pro Monat pro Stk. für die Parkplätze
 - Eingeschätzte durchschnittliche Mieterträge pro m² p.a.: CHF 300/m² p.a. für Gewerbeflächen; CHF 212/m² p.a. für Gesamtfläche Pflegezentrum; CHF 130 pro Monat pro Stk. für die Parkplätze
 - Ausgehend von den 73 zur Verfügung stehenden Pflegeplätzen entfallen auf jeden Pflegeplatz rund 88 m² Mietfläche inkl. Erschliessung und Nebenräume resp. rund 2'044 m² HNF des Pflegezentrums
 - Gemäss Vormietvertrag wird das Pflegezentrum im Vollausbau (nicht im Edeltrohnbau) erstellt. Gleichzeitig soll der laufende Unterhalt von der Mieterin direkt bezahlt werden. Wüest Partner berücksichtigt für die Bewertung aus Sicht der GRIAG deshalb relativ tiefe Unterhaltskosten für die neu erstellte Liegenschaft. Nach Ablauf des Mietvertrags mit der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel geht Wüest Partner davon aus, dass die zukünftige Mieterin weiterhin für den grössten Teil der Unterhaltskosten aufkommen wird ("Dach und Fach").
- Diskontierung Pflegezentrum: 2.5% (real), reine Kapitalverzinsung
- Risiko: 5% von BKP1-5
- Eingeschätzte Erstellungskosten: BKP1-5: CHF CHF 35.321 Mio.; Bauherrenleistungen: CHF 530'000.-

- Eingeschätzte Abbruchkosten: CHF 144'000
- 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%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Risch im Jahr 2018 bei 15% (Schweiz: 12%).

In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Risch leben 48'000 respektive 407'000 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 420'000 respektive 704'000 Personen).

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 Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2018 11'096, wovon 56.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.1%). Seit 2016 ist die Anzahl der in Risch Beschäftigten um 18.3% gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. Die Region Zug, in der Risch liegt, wies zwischen 2019 und 2020 einen positiven Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

Büronutzungen

In Risch liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 214 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 237 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Zug gibt es insgesamt ca. 1'229'000 m² Bürofläche (davon 176'000 m² in Risch). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zug die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Verkaufsnutzungen

In Risch liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Verkaufsflächen bei CHF 231 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 241 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Zug gibt es insgesamt ca. 637'000 m² Verkaufsfläche (davon 49'000 m² in Risch). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 4.8 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, etwa gleich viel wie im Schweizer Durchschnitt (4.2 m² pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Zug die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Mietwohnungen

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%).

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

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Risch als Ort mit exzellenter Standortqualität für Büronutzungen (4.9 Punkte), exzellenter Standortqualität für Verkaufsflächen (4.9 Punkte) und exzellenter Standortqualität für Mietwohnungen (5.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]).

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zentrumszone im Zentrum der Ortschaft Rotkreuz [Risch] in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 100 m entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich unmittelbar neben der Liegenschaft. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 350 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. Lärmimmissionen sind kaum 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 erstrecken: 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

Das neu errichtete Pflegezentrum verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Gesundheit: 6'425 m², 73 Pflegebetten insgesamt
- Gewerbe / Industrie: 153.5 m²
- Parken innen: 35 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.

Der Mietertrag im unterzeichneten Vormietvertrag für die ersten 30 Jahre (Laufzeit des Vertrags), welcher Wüest Partner zur Verfügung gestellt wurde, beträgt für das Pflegezentrum, die Gewerbeflächen und die Parkplätze rund CHF 1.404 Mio. p.a. und wurde entsprechend abgebildet. Für die Zeit nach Ablauf des Vertrags hat Wüest Partner eine Einschätzung der potenziellen Mieterträge vorgenommen.

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 1'462'750 p.a. Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- Gewerbe / Industrie: CHF 300/m²a
- Gesundheit: CHF 212/m²a
- Parken innen: CHF 130/Mt.

Die eingeschätzten Mieterträge wurden einerseits anhand des Marktumfelds in der Umgebung und Vergleichsobjekten, andererseits durch die Ertragsplausibilisierung eines intern entwickelten Mietwertrechners

für Pflegeheime hergeleitet (siehe Anhang).

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 3.0% eingeschätzt. Wüest Partner geht nach der Fertigstellung im Jahr 2026 davon aus, dass die Pflegebetten nach einem Anfangsleerstand von 10% bis im Jahr 2027 komplett belegt sein werden.

Betriebs- und Unterhaltskosten

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

- BK P 1-10 (Annuität): CHF 25'148 (entspr. CHF 4/m² HNF; 2% vom Sollertrag)
- BK Exit (Annuität): CHF 53'600 (entspr. CHF 8/m² HNF; 4% vom Sollertrag)
- BK gesamt (Annuität): CHF 47'375 (entspr. CHF 7/m² HNF; 3% vom Sollertrag)

- Instandhaltung P 1-10 (Annuität): CHF 15'483 (entspr. CHF 2/m² HNF; 1% vom Sollertrag)
- Instandhaltung Exit (Annuität): CHF 33'000 (entspr. CHF 5/m² HNF; 2% vom Sollertrag)
- Instandhaltung gesamt (Annuität): CHF 29'167 (entspr. CHF 4/m² HNF; 2% vom Sollertrag)

- Instandsetzung P 1-10 (Annuität): CHF 0 (entspr. CHF 0/m² HNF; 0% vom Sollertrag)
- Instandsetzung Exit (Annuität): CHF 115'057 (entspr. CHF 17/m² HNF; 8% vom Sollertrag)
- Instandsetzung gesamt (Annuität): CHF 89'883 (entspr. CHF 14/m² HNF; 6% vom Sollertrag)

- Total Kosten P 1-10 (Annuität): CHF 3'789'458 (entspr. CHF 576/m² HNF; 259% vom Sollertrag)
- Total Kosten Exit (Annuität): CHF 201'657 (entspr. CHF 31/m² HNF; 14% vom Sollertrag)
- Total Kosten gesamt (Annuität): CHF 986'674 (entspr. CHF 150/m² HNF; 67% 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 144'000 für Baufelder B1/B2

BKP1-5, Gebäude:

- Pflegezentrum: CHF 5'200 pro m² VMF
- Gewerbeflächen: CHF 3'500 pro m² HNF

- Einstellplätze: CHF 35'000 pro Stk.

Die von Wüest Partner eingeschätzten Erstellungskosten (BKP 1-5) betragen rund CHF 35.321 Mio. für das Pflegezentrum 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 35.166 Mio. geschätzt.

Zudem werden die folgenden Kosten berücksichtigt:

- Projektentwicklungsrisiko: 5% der Erstellungskosten (CHF 1.766 Mio.)
- Bauherrenleistungen: 1.5% der Erstellungskosten (CHF 530'000)
- 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 Alters- und Pflegeheim aufgrund des Standorts und der demografischen Entwicklung
- + Langfristige Strategieentwicklung und Umsetzung
- + Gewerbe wie Arzt, Detailhändler oder Bank direkt gegenüberliegend auf der anderen Strassenseite
- + sehr langfristiger Mietvertrag mit Betreibern des Pflegezentrums, welche bereits Erfahrung haben im Betreiben eines Pflegezentrums vor Ort

- /+ 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	380964
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Baufeld B1/B2: Pflegezentrum
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Projekt
Adresse	Buonaserstrasse 6343 Risch-Rotkreuz
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140790 / 8.431010

Grundstücke

	Gebäude	m ²
2304 (Ost): Baufeld B1/B2: Pflegezentrum	1	3'032
Total	1	3'032

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Baufeld B1/B2: Pflegezentrum	1	1'010
Total	1	1'010

Details für Grundstück 2304 (Ost), Baufeld B1/B2: Pflegezentrum

Referenznummer	2304 (Ost)
Name	Baufeld B1/B2: Pflegezentrum
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	Annahme: östliche Hälfte
Eigentümer	Einwohnergemeinde Risch
EGRID	CH 94821 27777 38
Parzellenfläche [m ²]	3'032
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140790 / 8.431010

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 2.10
Altlastenkataster	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Bemerkungen:	Ausnutzung gemäss Richtprojekt Bebauungsplan

Details für Gebäude Baufeld B1/B2: Pflegezentrum

Referenznummer	
Name	Baufeld B1/B2: Pflegezentrum
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Buonaserstrasse 6343 Risch-Rotkreuz
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.140790 / 8.431010
Gebäudevolumen (GV)	24'482
Geschossfläche (GF)	7'861
Nutzfläche (NF)	6'580
Gebäudegrundfläche (GGF)	1'010
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

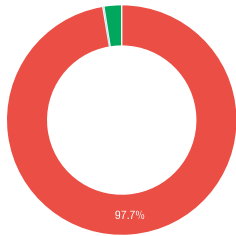
Baujahr	Bemerkungen
2026	

Zugehöriges Grundstück

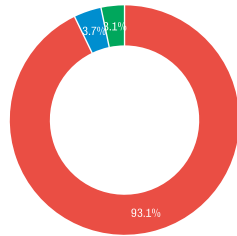
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
2304 (Ost): Baufeld B1/B2: Pflegezentrum	100.0%

Nutzungsübersicht

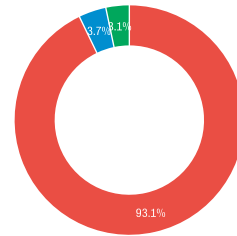
Nutzung



Aktuelle Miete

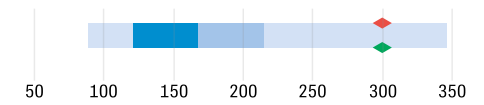


Marktmiete



- Gesundheit
- Parken innen
- Gewerbe/Industrie

	Anz	Fläche	Aktuelle Miete			Marktmiete			Abw.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø	CHF p.a.		Anteil CHF/m ²	Min	Max	Ø
Gesundheit													
Soll-Mietertrag	1	6'425	1'362'100	93.1%	212	212	212	1'362'100	93.1%	212	212	212	0%
Leerstand	1	6'425	100.0%		212	212	212	3.0%					-97%
Ist-Mietertrag								1'321'237					
Parken innen													
Soll-Mietertrag	35		54'600	3.7%				54'600	3.7%				0%
Leerstand	35		100.0%					3.0%					-97%
Ist-Mietertrag								52'962					
Gewerbe/Industrie													
Soll-Mietertrag	2	154	46'050	3.1%	300	300	300	46'050	3.1%	300	300	300	0%
Leerstand	2	154	100.0%		300	300	300	3.0%					-97%
Ist-Mietertrag								44'669					
Total													
Soll-Mietertrag	38	6'579	1'462'750	100.0%	212	300	214	1'462'750	100.0%	212	300	214	0%
Leerstand	38	6'579	1'462'750	100.0%	212	300	214	43'883	3.0%				-97%
Ist-Mietertrag								1'418'868	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 / 1. Künd.	Optionen echt / unec hit	Index
Pflegezentrum	■	0 Ge	1		6'425	1'362'100	113'508	212	1'362'100	113'508		212		3.0%		+0%					
Parkierungen innen	■	-1 Pl	35			54'600	130		54'600	130				3.0%		+0%					
Gewerbe EG 1	■	0 G	1		43	12'750	1'063	300	12'750	1'063		300	83%	3.0%		+0%					
Gewerbe EG 2	■	0 G	1		111	33'300	2'775	300	33'300	2'775		300	83%	3.0%		+0%					
						%-Soll			%-Soll												
Total Soll-Mietertrag			38		6'579	1'462'750	100.0%	214	1'462'750	3'208		214	100.0%			+0%					
Total Leerstand			38		6'579	1'462'750	100.0%		43'883				3.0%			-97%					
Total Mieter																					

Legende:

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

Das Pflegezentrum wird für die kommenden 30 Jahre an einen Single-Tenant (SARM) vermietet. Aus diesem Grund entspricht die vermietbare Fläche nicht der Hauptnutzfläche, da Erschliessung und Nebenräume ebenfalls ertragsrelevant sind. Wüest Partner geht davon aus, dass die Liegenschaft nach diesen 30 Jahren weiterhin an einen Single-Tenant vermietet werden kann.

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			01.04.2021	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	01.04.2031
			-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge																
Soll-Mieterträge			1'265'361	100.0%		0	0	0	0	0	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'435'365
Leerstand			18'491	1.5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23'670
Ertragsausfälle			3'018	0.2%		0	0	0	0	0	140'000	0	0	0	0	0
Bruttoertrag (Ist)			1'243'853	98.3%		0	0	0	0	0	1'263'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'403'296	1'411'695
Kosten																
Betriebskosten			47'375	3.7%		0	0	0	0	0	53'600	53'600	53'600	53'600	53'600	53'600
%			3.74%								3.82%	3.82%	3.82%	3.82%	3.82%	3.73%
Versicherung			12'462	1.0%		0	0	0	0	0	14'100	14'100	14'100	14'100	14'100	14'100
Verwaltung			30'935	2.4%		0	0	0	0	0	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Übrige Aufwendungen			3'977	0.3%		0	0	0	0	0	4'500	4'500	4'500	4'500	4'500	4'500
Instandhaltung			29'167	2.3%		0	0	0	0	0	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000
%			2.31%								2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.30%
Instandsetzung			89'883	7.1%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115'057
%			7.10%								0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.02%
Instandsetzungen			89'883	7.1%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115'057
Managementkosten			11'881	0.9%		27'000	27'000	53'000	80'000	186'000	159'000	0	0	0	0	0
Projektrisiko/-gewinn			39'725	3.1%		88'000	88'000	353'000	353'000	442'000	442'000	0	0	0	0	0
Erstellungskosten			777'731	61.5%		0	0	1'766'000	5'298'000	14'128'000	14'128'000	0	0	0	0	0
Total Kosten			995'762	78.7%		115'000	115'000	2'172'000	5'731'000	14'756'000	14'815'600	86'600	86'600	86'600	86'600	201'657
Total Nettoertrag			248'091	19.6%		-115'000	-115'000	-2'172'000	-5'731'000	-14'756'000	-13'552'304	1'316'696	1'316'696	1'316'696	1'316'696	1'210'038

Die von Wüest Partner eingeschätzten Erstellungskosten (BKP 1-5) (inkl. Abbruchkosten von CHF 144'000) betragen rund CHF 35.321 Mio. für das Pflegezentrum mit den Gewerbeflächen im EG.

Zudem werden die folgenden Kosten berücksichtigt:

- Projektentwicklungsrisiko: 5% der Erstellungskosten (CHF 1.766 Mio.)
- Bauherrenleistungen (Managementkosten): 1.5% der Erstellungskosten (CHF 530'000)
- 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 Pflegebetten nach einem Anfangsleerstand von 10% bis im Jahr 2027 komplett belegt sein werden.
- Zeitplan: Baubeginn 2024 (Annahme Wüest Partner), Fertigstellung im Frühjahr 2026 (Angabe Auftraggeberschaft)

Sensitivitätsanalyse

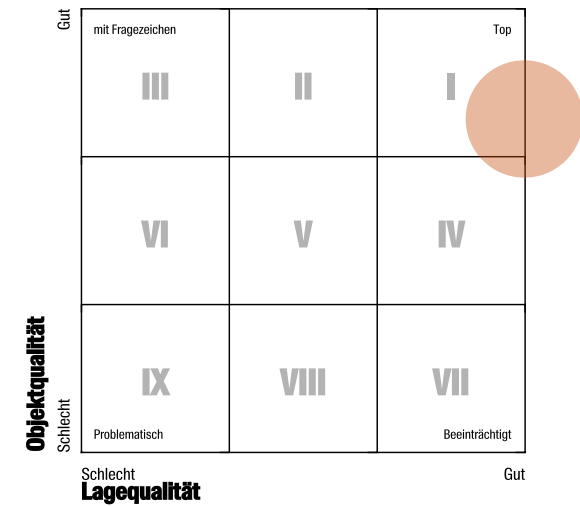
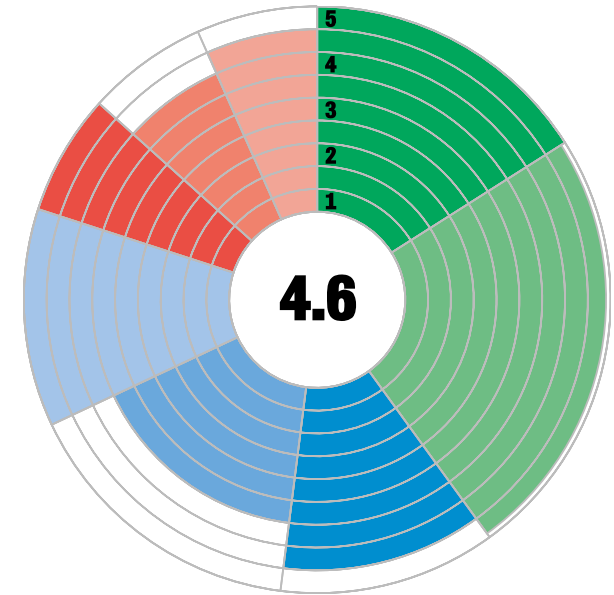
Veränderung der Annuitäten


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%	1'138'825	4'463'000	4'629'000	4'807'000	4'999'000	5'207'000	5'434'000	5'681'000	-56%	-54%	-52%	-50%	-48%	-46%	-44%
	-5%	1'202'093	6'723'000	6'972'000	7'240'000	7'530'000	7'843'000	8'184'000	8'556'000	-33%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-15%
	+0%	1'265'361	8'982'000	9'315'000	9'673'000	10'060'000	10'480'000	10'940'000	11'430'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	+5%	1'328'629	11'240'000	11'660'000	12'110'000	12'590'000	13'120'000	13'690'000	14'310'000	12%	16%	20%	25%	30%	36%	42%
	+10%	1'391'898	13'500'000	14'000'000	14'540'000	15'120'000	15'750'000	16'440'000	17'180'000	34%	39%	45%	50%	57%	63%	71%
Leerstand	+100%	2.92%	8'322'000	8'630'000	8'962'000	9'321'000	9'709'000	10'130'000	10'590'000	-17%	-14%	-11%	-7%	-3%	1%	5%
	+50%	2.19%	8'652'000	8'973'000	9'318'000	9'690'000	10'090'000	10'530'000	11'010'000	-14%	-11%	-7%	-4%	0%	5%	9%
	+0%	1.46%	8'982'000	9'315'000	9'673'000	10'060'000	10'480'000	10'940'000	11'430'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	-50%	0.73%	9'313'000	9'658'000	10'030'000	10'430'000	10'860'000	11'340'000	11'850'000	-7%	-4%	-0%	4%	8%	13%	18%
	-100%	0.00%	9'643'000	10'000'000	10'380'000	10'800'000	11'250'000	11'740'000	12'270'000	-4%	-1%	3%	7%	12%	17%	22%
Instandsetzungskosten	-10%	80'894	9'303'000	9'648'000	10'020'000	10'420'000	10'850'000	11'330'000	11'840'000	-8%	-4%	-0%	4%	8%	13%	18%
	-5%	85'388	9'143'000	9'482'000	9'846'000	10'240'000	10'670'000	11'130'000	11'640'000	-9%	-6%	-2%	2%	6%	11%	16%
	+0%	89'883	8'982'000	9'315'000	9'673'000	10'060'000	10'480'000	10'940'000	11'430'000	-11%	-7%	-4%	0%	4%	9%	14%
	+5%	94'377	8'822'000	9'149'000	9'501'000	9'881'000	10'290'000	10'740'000	11'230'000	-12%	-9%	-6%	-2%	2%	7%	12%
	+10%	98'871	8'661'000	8'982'000	9'328'000	9'701'000	10'100'000	10'540'000	11'020'000	-14%	-11%	-7%	-4%	0%	5%	10%

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Wohnen	97	4.6 - 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	2.0 - Mit Defiziten	■■■■■	spezifisch für Pflegezentrum, keine Drittvermietbarkeit
Parkierung	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
■ Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■	
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Investment	20	5.0 - Exzellent	■■■■■	
■ Vermietbarkeit	33	5.0 - Exzellent	■■■■■	
■ Verkäuflichkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Ertragsrisiko	33	4.5 - Sehr gut	■■■■■	









	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Kommerziell	3	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	3.0 - Durchschnittlich		
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	4.5 - Sehr gut		
Standard	40	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	5.0 - Exzellent		









Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Rotkreuz [Risch] (Ortschaft WP)










Gelände

Hangneigung	1.8 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.4 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.2 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Gering	

Infrastruktur

Zentrum	55.9 m Dist.	
Schule/Kindergarten	124.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	53.0 m Dist.	
Haltestelle	99.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	A (sehr gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	357.9 m Dist.	
See	2053.8 m Dist.	
Fluss	1274.0 m Dist.	






Immissionen

Eisenbahn (Tag)	35.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	32.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	47.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	36.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	353.6 m Dist.	
Bahnlinien	125.0 m Dist.	
Sendeanlagen	244.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	43036.3 m Dist.	
Hochspannungsleitung	872.1 m Dist.	

Zonierung

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

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

 Unterdurchschnittlich
 Leicht unterdurchschnittlich
 Neutral
 Leicht überdurchschnittlich
 Überdurchschnittlich

Fotodokumentation

Areal mit Bestandesliegenschaften



Bestandesgebäude



Blick Richtung Zentrum von Rotkreuz



Bestandesgebäude



Bestandesgebäude



MFH Bestandesgebäude



Buonaserstrasse Richtung Westen



Bestehendes Pflegezentrum von Norden



MFH Bestandesgebäude



Bestehendes Pflegezentrum von Norden



Areal mit Bestandesliegenschaften

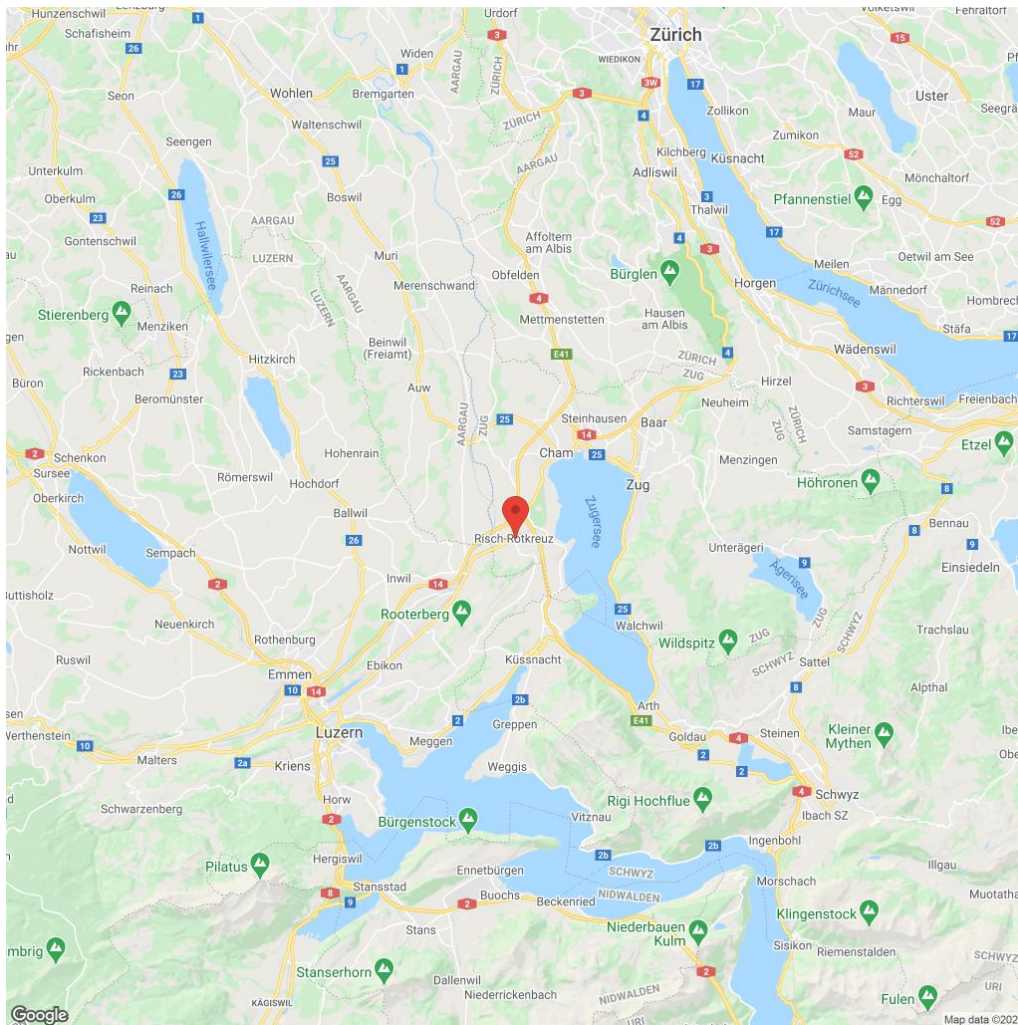


Areal mit Bestandesliegenschaften



Karten

Makrolage

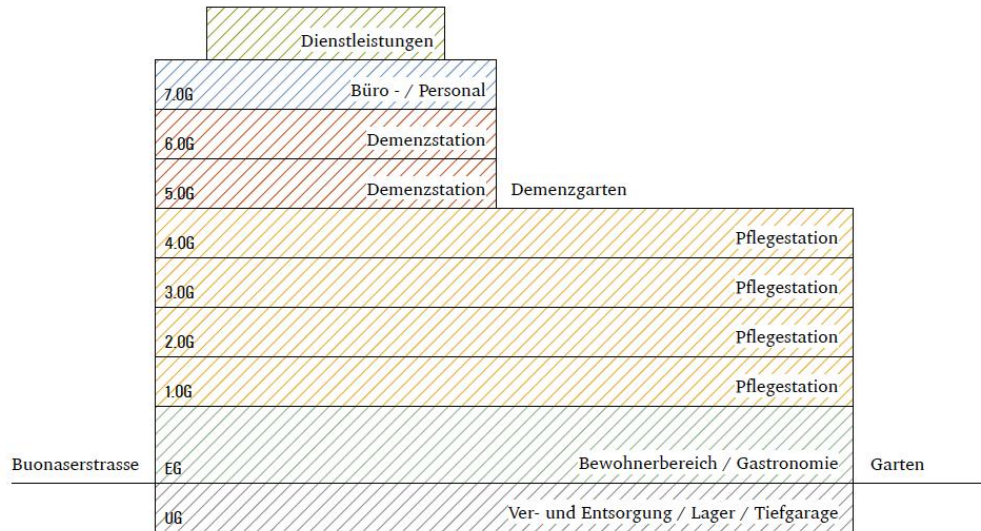


Mikrolage



Pläne

Etagenübersicht Pflegezentrum



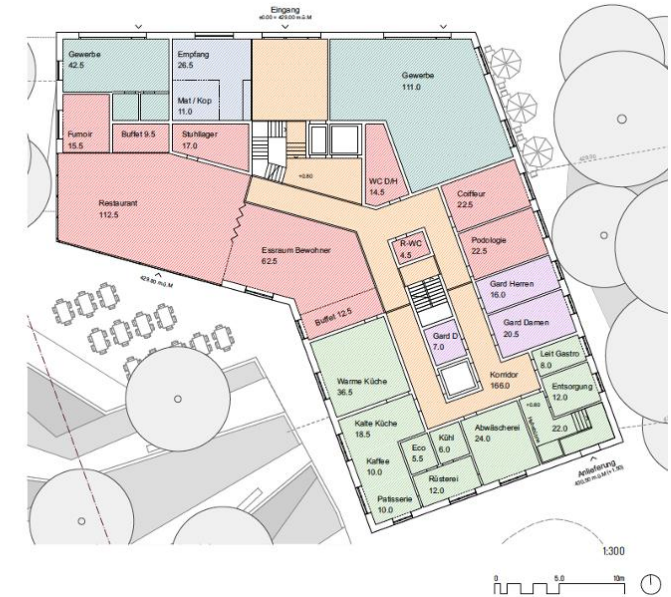
Erdgeschoss

VARIANTE 1 - total 73 Zimmer

Erdgeschoss
Empfang / Gewerbe / Gastronomie

V1.1 Anlieferung von hinten - Hebebühne

RAUMNUTZUNGEN	V1.1
Wohnen- und Pflegebereich:	-
Korridor:	168m ²
Bewohnerbereich:	293.5m ²
Administrativer Bereich:	27.5m ²
Ver- und Entsorgungsbereich:	164.5m ²
Personaleinrichtungen:	43.5m ²
Haustechnik:	-
Gewerbe:	153.5m ²



2. Obergeschoss

VARIANTE 1 - total 73 Zimmer
2. Obergeschoss
Pflegestation: 16 Zimmer



RAUMNUTZUNGEN	VI
Wohn- und Pflegebereich:	598m ²
Korridor:	235.5m ²
Bewohnerbereich:	11.5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-



3. Obergeschoss

VARIANTE 1 - total 73 Zimmer
3. Obergeschoss
Pflegestation: 16 Zimmer



RAUMNUTZUNGEN	VI
Wohn- und Pflegebereich:	598m ²
Korridor:	235.5m ²
Bewohnerbereich:	11.5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-

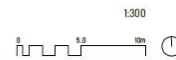


4. Obergeschoss

5. Obergeschoss

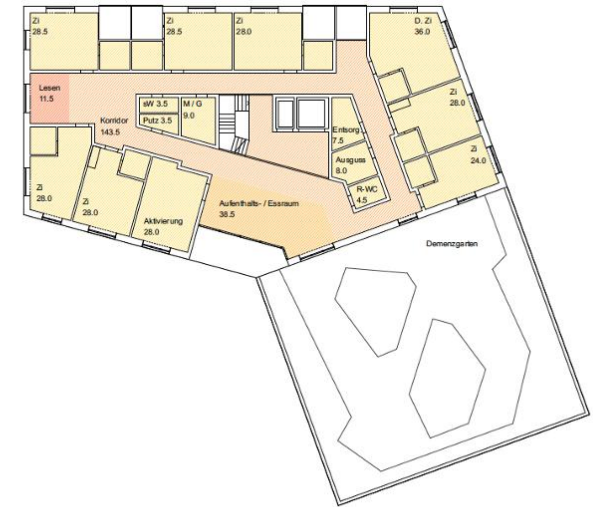
VARIANTE 1 - total 73 Zimmer
4. Obergeschoss
Pflegestation: 16 Zimmer

RAUMNUTZUNGEN	VI
Wohnen- und Pflegebereich:	569m ²
Korridor:	235,5m ²
Bewohnerbereich:	11,5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-



VARIANTE 1 - total 73 Zimmer
5. Obergeschoss
Diemenzstation: 8 Zimmer

RAUMNUTZUNGEN	VI
Wohnen- und Pflegebereich:	331,5m ²
Korridor:	143,5m ²
Bewohnerbereich:	11,5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-



6. Obergeschoss

7. Obergeschoss

VARIANTE 1 - total 73 Zimmer

6. Obergeschoss

Demenzstation: 8 Zimmer



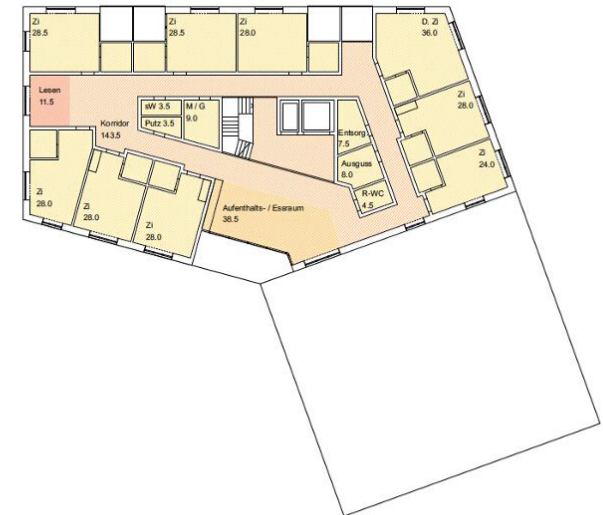
RAUMNUTZUNGEN	V1
Wohnen- und Pflegebereich:	331.5m ²
Korridor:	143.5m ²
Bewohnerbereich:	11.5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-



VARIANTE 1 - total 73 Zimmer

7. Obergeschoss

Pflegestation: 9 Zimmer



RAUMNUTZUNGEN	V1
Wohnen- und Pflegebereich:	331.5m ²
Korridor:	143.5m ²
Bewohnerbereich:	11.5m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-

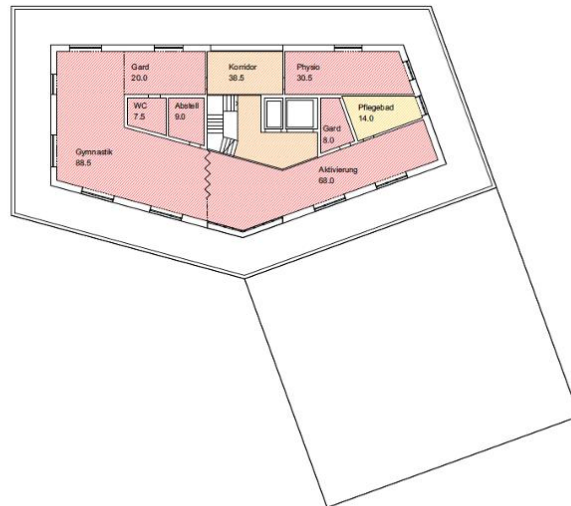


8. Obergeschoss

VARIANTE 1 - total 73 Zimmer

8. Obergeschoss

Aktivierung / Therapie



RAUMNUTZUNGEN	VI
Wohn- und Pflegebereich:	14m ²
Korridor:	38.8m ²
Bewohnerbereich:	231.6m ²
Administrativer Bereich:	-
Ver- und Entsorgungsbereich:	-
Personaleinrichtungen:	-
Haustechnik:	-
Gewerbe:	-



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"/>	11.10.2019	GRIAG	Ramser Schmid Architekten GmbH	
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomietflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Geschäftsmietverträge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.03.2021	GRIAG	GRIAG	
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"/>	03.05.2019	GRIAG	Ramser Schmid Architekten GmbH	
Baubeschrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	03.05.2019	GRIAG	Ramser Schmid Architekten GmbH	
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"/>				
Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Mietwertrechner neu ZG 20210408	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	08.04.2021	Wüest Partner	Wüest Partner	

Mietwertrechner für Alters- und Pflegeheime - Cockpit



	Input erforderlich
	Input optional
	Input nur informativ

Projektnummer	120313
Auftraggeber	Gemeinde Risch Immobilien AG
Anwender	Nikola Haefeli
Datum	08.04.2021

Objektdaten

Bezeichnung	Neues Pflegezentrum Buonaserstrasse	Parzelle Kataster-Nr.	2304	Eigentümer	Gemeinde Risch Immobilien AG
Strasse	Buonaserstrasse	Grundstücksfläche	6'064 m ²	Betreiber	tung Alterszentrum Risch/Meierskappel
PLZ / Ort	6343 Rotkreuz				
Kanton	ZG				

Mietfläche gemäss Vertrag	6'426 m ²	Standard Betrieb	4 (1 - 5; 5 = sehr hoch)	Aktuelle Miete CHF p.a.	1'317'000 exkl. Nebenkosten
Bewohnerzimmer	Anzahl	Ø Pflegestufe	5 (0 - 12)	Ø Auslastung	95%
1-Bett-Zimmer	73				
2-Bett-Zimmer	0				
3-Bett-Zimmer	0				
4-Bett-Zimmer	0				
Total Betten	73				

Preis Pension pro Bett	CHF pro Tag	Preis Betreuung pro Bett	CHF pro Tag	Übriger Ertrag	
1-Bett-Zimmer	185.00		30.00	% vom Umsatz Pension & Betreuung	10.0%
2-Bett-Zimmer	0.00			Ø CHF pro Monat pro Bett	645
3-Bett-Zimmer	0.00			CHF p.a.	565'020
4-Bett-Zimmer	0.00				

Herleitung Mietwert

Ertrag	CHF p.a.	Anteil	Ø CHF/Bett p.d.	CHF/m ² p.a.
Nettoertrag aus Pension	4'682'859	52.2%	176	729
Nettoertrag aus Betreuung	759'383	8.5%	29	118
Nettoertrag aus Pflege	2'986'905	33.3%	112	465
Übriger Ertrag	544'224	6.1%	20	85
Betriebsertrag total	8'973'370	100.0%	337	1'396

Aufwand	CHF p.a.	Anteil	Ø CHF/Bett p.d.	CHF/m ² p.a.
./. Personalaufwand	5'076'373	56.6%		
./. Übriger Betriebsaufwand	1'256'407	14.0%		
./. Mietaufwand	1'358'253	15.1%	51.0	
./. Investitionsaufwand mieterseitig	534'556	6.0%		

EBIT	747'781	8.3%		
Total	8'973'370	100.0%		

Ergebnisse	CHF p.a.	Abweichung	CHF/Bett p.d.	CHF/m ² p.a.	Gewichtung
Miete aktuell	1'317'000		49.4	205	
Resultat Herleitung Mietwert	1'360'000	3.3%	51.0	212	100%
Plausibilisierung «% Umsatz exkl. Pflege»	940'000	-28.6%	35.3	146	0%
Plausibilisierung «CHF/Bett pro Tag»	1'190'000	3.3%	44.7	185	0%
Mietwert berechnet	1'360'000		51.0	212	

Anzahl VZÄ 74 1.01 VZÄ pro Bett

Resultat Herleitung Mietwert