

Approx. Investitionsanalyse Wohn- & Geschäftshaus Unterdorf 11

Approximative Kosten- und Renditeberechnung

Projektstand 2022 - bewilligt

31.10.2024

Vorwort:

Die approximative Investitionsanalyse basiert auf dem Planstand vom 22.11.2022. Die Kostenschätzung wurde von der Forma Team AG, Stand 01.09.2022, übernommen. Die Wertannahmen wurden durch die der SIMUBA AG, angenommen und sind ohne Gewähr.

Das bewertete Projekt besteht aus dem geplanten Wohn und Geschäftshaus, Unterdorf 11, in 9105 Schönengrund und umfasst gemäss Baueingabe - 2 Geschäftslokalitäten und 5 Wohnungen (2 x 4.5 Zi.-WHG / 2 x 3.5 Zi.-WHG / 1 Studio) sowie 11 Tiefgaragenplätzen (Tiefgarage unter Gemeindehausplatz, Gst.-Nr. 38 & 46, wird nicht realisiert).

BKP 0 — Grundstück

Kataster-Nummer: Schönengrund - Kat.-Nr: 37 & 363

Bebaubarer Landanteil	684 m2	Kernzone	CHF/m2	731	500'000
-----------------------	--------	----------	--------	-----	---------

Land Total				CHF	500'000
------------	--	--	--	-----	---------

Diverses / Rundung		<i>ist bereits im Eigentum der Gemeinde</i>			-500'000
--------------------	--	---	--	--	----------

Total Drittkosten Grundstück				CHF	-500'000
------------------------------	--	--	--	-----	----------

Total BKP 0 — Grundstück				CHF	0
				<i>BKP 0 von Anlagekosten</i>	<i>0.00%</i>

BKP 1 bis 5 - Erstellungskosten

Approx. Kostenschätzung gem. KV Forma Team - 01.09.2022

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten				CHF - inkl. Mwst.	177'000
-----------------------------	--	--	--	-------------------	---------

BKP 2 Gebäude				CHF - inkl. Mwst.	3'813'000
---------------	--	--	--	-------------------	-----------

BKP 4 Umgebung				CHF - inkl. Mwst.	478'000
----------------	--	--	--	-------------------	---------

BKP 5 Baunebenkosten				CHF - inkl. Mwst.	229'000
----------------------	--	--	--	-------------------	---------

Approx Erstellungskosten				CHF - inkl. Mwst.	4'697'000
--------------------------	--	--	--	-------------------	-----------

Rundung					-47'000
---------	--	--	--	--	---------

BKP 1 bis 5 - Erstellungskosten				CHF	4'650'000
				<i>exkl. BKP 0</i>	<i>97.89%</i>

BKP 6 — Finanzierung

0.01 Finanzierungskosten	<i>Belehnung</i>	<i>Jahre</i>	<i>Ø Zinssatz</i>	<i>Reduktion - Baufort.</i>	
---------------------------------	------------------	--------------	-------------------	-----------------------------	--

Landfinanzierung	<i>ist bereits im Eigentum der Gemeinde</i>				
------------------	---	--	--	--	--

Baufinanzierung		<i>je nach Modell</i>	<i>Annahme</i>		100'000
-----------------	--	-----------------------	----------------	--	---------

BKP 6 - Finanzierungskosten				CHF	100'000
				<i>exkl. BKP 0</i>	<i>2.11%</i>

Total Anlagekosten - BKP 0 bis 6				CHF	4'750'000
---	--	--	--	------------	------------------

100.00%

Ertragswert bei Vermietung

Anlagekosten Renditeobjekt

Grundstückkosten - BKP 0		<i>ist bereits im Eigentum der Gemeinde</i>	0
Baukosten gem. Berechnung - BKP 1 bis 6			4'650'000
Minderkosten Mieterausbau - Wohnen			-275'000
Minderkosten pro WHG	100%	5.0 WHG x CHF	-55'000
Gewerberäume			
Baukosten Gewerberäume im Edelrohbau gerechnet - Miete / Verkauf identisch			

Anlagekosten Renditeobjekt - BKP 0 bis 6 *Landwert mit 0 CHF angesetzt* **CHF 4'375'000**

Mieterträge Wohnen

Nettomietetrug - Soll - Wohnen

Beschrieb	BGF	Flächeneffizienz	Netto WF	Netto m2/Jahr		Nettoertrag p.a.
Wohnen:	0		549			
EG West			125	185	4.5-Zi.-WHG	23'125
EG Mitte			35	225	Studio	7'875
EG Ost			73	220	3.5-Zi.-WHG	16'060
OG West			125	185	4.5-Zi.-WHG	23'125
OG Ost			113	220	3.5-Zi.-WHG	24'860
DG West			78	100	Estrich m . Lift	7'800
Tiefgarage:		Stück x MZ/Mt.	7	125		10'500
Aussen PP Privat:		Stück x MZ/Mt.	3	40		1'440
Besucher PP:		Stück x MZ/Mt.	2		Allgemeinheit	0
Nebenflächen:		<i>keine vermietbaren Hobby- & Nebenräume</i>				0
Total Netto-Mieterträge Wohnen						CHF 114'785

Mieterträge Gewerbe

Nettomietetrug - Soll - Gewerbe

Beschrieb	BGF	Flächeneffizienz	Netto NF	Netto m2/Jahr		Nettoertrag p.a.
Gewerbe:	0		287			
SG west		<i>im Edelrohbau</i>	143	150	Verkauf / Praxis	21'450
SG ost		<i>im Edelrohbau</i>	144	120	Verkauf / Lager	17'280
Tiefgarage:		Stück x MZ/Mt.	4	125		6'000
Aussen PP Gewerbe:		Stück x MZ/Mt.	8	40		3'840
Besucher PP:		Stück x MZ/Mt.			Allgemeinheit	0
Nebenflächen:			0		Vereine / Lager	600
Total Netto-Mieterträge Gewerbe						CHF 49'170

Total Nettomieteträge Liegenschaft **CHF 163'955**

Bruttorendite auf Neubaukosten 3.75%

Bruttorendite auf Neubaukosten + Ist-Landwert 3.75%

Bruttorendite auf Neubaukosten + Soll-Landwert 3.36%

Bemerkungen

Alle WHG *Aussenflächen wurden der Wohnfläche nicht angerechnet*

Plausibilisierung

Inseratpreis Miete		Konfidenz ★★★★★	
Nettomiete	1'473	Bruttomiete	1'635
18 / m ²		20 / m ²	
Preisspanne	M ² Spanne	Preisspanne	M ² Spanne
1'289 ↔ 1'547	16 ↔ 19	1'393 ↔ 1'717	17 ↔ 21

Neubauten - Ø Annahme für 3.5-Zi.WHG --> 220.-/m2 Jahr
 3.5-Zi.-WHG mit ca. 80m2 NF --> CHF 1'470.-/Mt.

Inseratpreis Miete		Konfidenz ★★★★★	
Nettomiete	1'982	Bruttomiete	2'220
17 / m ²		19 / m ²	
Preisspanne	M ² Spanne	Preisspanne	M ² Spanne
1'701 ↔ 2'081	14 ↔ 17	1'963 ↔ 2'331	16 ↔ 19

Neubauten - Ø Annahme für 4.5-Zi.WHG --> 185.-/m2 Jahr
 4.5-Zi.-WHG mit ca. 125m2 NF --> CHF 1'925.-/Mt.

Ertragswert aus Soll-Kapitalisierung

Soll-Zinssatz für Investor / Selbstnutzung Wohnen	3.75%	114'785	3'060'933
Soll-Zinssatz für Investor / Selbstnutzung Gewerbe	4.75%	49'170	1'035'158
Ertragswert mit Soll-Brutto-Kapitalisierung	4.00%	CHF	4'096'091
<i>Ertragswert mit Soll-Verzinsung - Gesamtliegenschaft</i>			4'096'091
<i>Baukosten - Gesamtliegenschaft</i>			-4'375'000
<i>Approx. Landwert bei Soll-Verzinsung</i>	<i>CHF/m2 -408</i>	<i>CHF</i>	<i>-278'909</i>

Ertragswert aus Ist-Landwert

Soll-Landwert - BKP 0	<i>ist bereits im Eigentum der Gemeinde</i>		0
Baukosten - BKP 1 bis 6			4'375'000
Ertragswert / Ist-Brutto-Kapitalisierung (Ist-Landwert)	3.75%	CHF	4'375'000

Ertragswert bei Verkauf - Promotion Wohnen

Verkauf - Stockwerkeigentum

Beschrieb	BGF	Flächeneffizienz	Netto WF	Verkauf/m2		Verkaufserlös
Wohnen:	0		549			
EG West			125	6'500	4.5-Zi.-WHG	812'500
EG Mitte			35	5'575	Studio	195'125
EG Ost			73	7'250	3.5-Zi.-WHG	529'250
OG West			125	6'500	4.5-Zi.-WHG	812'500
OG Ost			113	7'250	3.5-Zi.-WHG	819'250
DG West			78	3'500	Estrich m . Lift	273'000
Tiefgarage:		Stück	7	35'000		245'000
Aussen PP Privat:		Stück	3	7'500		22'500
Besucher PP:		Stück	2		unverkäuflich	0
Nebenflächen:		keine verkaufbaren Hobby- & Nebenräume				0
Total Verkaufserlös Wohnen						CHF 3'709'125
						Verkaufserlös Wohnen 72.15%

Ertragswert bei Verkauf - Promotion Gewerbe

Verkauf - Stockwerkeigentum

Beschrieb	BGF	Flächeneffizienz	Netto WF	Verkauf/m2		Verkaufserlös
Gewerbe:	0		287			
SG west		im Edelrohbau	143	4'250	Verkauf / Praxis	607'750
SG ost		im Edelrohbau	144	3'500	Verkauf / Lager	504'000
Tiefgarage:		Stück	4	35'000		140'000
Aussen PP Gewerbe:		Stück	8	7'500		60'000
Besucher PP:		Stück	0		unverkäuflich	0
Nebenflächen:			0		Vereine / Lager	120'000
Total Verkaufserlös Gewerbe						CHF 1'431'750
						Verkaufserlös Gewerbe 27.85%

Total Brutto - STWE-Verkaufserlös

CHF 5'140'875

Brutto Verkaufserlös 100.00%

STWE-Begründung / Vermarktung

Verkaufsvorbereitung (STWE-Begründung, Verkaufspläne, etc.)	0.30%		-15'423
Gebühren / Steuern (Beurkundung, Handänderung, etc.)	1.00%	1/2-Anteil	-51'409
Verkauf	-1.25%		-64'261
Honorare	1.00%	51'409	
Marketing / Insertion	0.25%	12'852	
Total Drittkosten Grundstück			-131'092
			Anteil vom Verkaufserlös -2.55%
Rundung			5'217

Total Netto - STWE-Verkaufserlös (vor Steuern)

CHF 5'015'000

Netto Verkaufserlös 97.45%
Bruttorendite auf Anlagekosten 105.58%

Bemerkungen

Alle WHG Aussenflächen wurden der Wohnfläche nicht angerechnet

Plausibilisierung

Inseratepreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

556'946
6'962 / m²

Preisspanne 529'099 ↔ 667'743 M² Spanne 6'614 ↔ 8'347

Transaktionspreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

621'756
7'772 / m²

Preisspanne 590'668 ↔ 694'920 M² Spanne 7'383 ↔ 8'687

Neubauten - Ø Annahme für 3.5-Zi.-WHG --> ca. 7'250.-/m²
3.5-Zi.-WHG mit ca. 80 m² NF --> ca. CHF 580'000.-

Inseratepreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

791'826
6'335 / m²

Preisspanne 752'235 ↔ 841'097 M² Spanne 6'018 ↔ 6'729

Transaktionspreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

930'915
7'447 / m²

Preisspanne 884'369 ↔ 1'148'737 M² Spanne 7'075 ↔ 9'190

Neubauten - Ø Annahme für 4.5-Zi.-WHG --> ca. 6'500.-/m²
4.5-Zi.-WHG mit ca. 123 m² NF --> ca. CHF 800'000.-

Bilanz - Verkauf vs. Anlagekosten mit Ist-Landwert

Netto - Verkaufserlös		5'015'000
./. Ist-Landwert - BKP 0	ist bereits im Eigentum der Gemeinde	0
./. Neubaukosten - BKP 1 bis 6		-4'750'000

Risiko & Gewinn bei Verkauf - Promotion - mit Ist-Landwert **CHF 265'000**
Gewinn i. V. zu Anlagekosten 5.58%

Projekt Bilanz - Risiko & Gewinn mit Ist-Landwert

Risiko & Gewinn

Ertragswert Vermietung Wohnen	0 ist 100%	0% Anteil	0
Bruttoertrag / Netto-MZ Wohnen	0 CHF p.a.	0.00% Ist-Bruttozins mit Ist-Landwert	
Ertragswert Vermietung Gewerbe	1'312'060 ist 100%	100% Anteil	1'312'060
Bruttoertrag / Netto-MZ Gewerbe	49'170 CHF p.a.	3.75% Ist-Bruttozins mit Ist-Landwert	
Netto Verkaufserlös - STWE	3'618'306 ist 100%	100% Anteil	3'618'306
Netto Verkaufserlös - Gewerbe	1'396'693 ist 100%	0% Anteil	0
<hr/>			
Total Anlagenwert - BKP 0 bis 6			4'930'366
./. Anlagekosten - BKP 0 bis 5 mit Ist-Landwert			-4'650'000
./. Finanzierungskosten - BKP 6 mit Ist-Landwert			-100'000

Total approx. Risiko & Gewinn - mit Ist-Landwert

gerundet CHF **180'400**

Bruttorendite auf Anlagekosten 3.80%

Bemerkungen

Eigenkapital *Es würden sämtliche Einheiten in STWE begründet, so dass jederzeit verkauft werden könnte.*



