

A Grundlagen

Parzelle Kat. Nr.	4988
Grundstücksfläche	5'817.00
Zone	OeB

aktuelle Mietzinseinnahmen	Jahr 2021	SCAN-PRO AG	19'988.40	
		Kapo	25'920.60	
		Albrecht Klaus	2'160.00	
		Salim Yousef	18'000.00	
		Kirche Fällanden	4'560.00	
		Tiefbau, Betr.Amt	63'100.00	
		./. Nebenkosten	-15'000.00	
			118'729.00	(Erfolgsrechnung nach Abteilungen, 31.01.2022. Kontoblatt 426001, 31.01.2022.)

Ab 2022 erfolgt keine Mietzinsverrechnung mehr an die Schule.

B. Zu rechnende Varianten

		Variante 1, klein	Variante 2, gross	Variante Instandsetzung Plus	Bemerkungen
Nutzer		Geschossfläche	Geschossfläche	Geschossfläche	NGF +KF der Aussenwand
Gemeindeverwaltung		1'826.00	1'826.00	1'883.00	inkl. Bibliothek, Schulverwaltung, Kirche, Jugendarebeit, Freizeitwerkstatt. <u>Mietzinsen ausgebauter Zustand.</u>
Kantonspolizei		605.00	605.00	511.00	Rohbaumiete
Gastro		184.00	184.00	107.00	Rohbaumiete
Grossverteiler		1'000.00	1'500.00	0.00	Rohbaumiete
Wohnen		1'000.00	1'900.00	kein Wohnen	Alterswohnungen (nicht preisgünstig)
Parkplätze	Stk.	60.00	120.00	30.00	
Aussenparkplätze	Stk.	4.00	4.00	20.00	(für Kantonspolizei)
Anlagekosten		28'500'000.00	33'000'000.00	13'970'000.00	+/- 30% resp. 25% (V. I.Plus), Grobkostenschätzung Suter Von Känel Wild, dat. 22.11.2021 resp. Stand Januar 2022

Umrechnungsfaktor GF auf vermietbare Fläche (Nettogeschossfläche) 85%

C. klassischer Ertragswert

Der klassische Ertragswert wiedergibt den Wert einer ewigen Rente. Es wird davon ausgegangen, dass der Mietzins für immer, unendlich lange fliesst.
Je weiter in der Zukunft ein Erlös liegt, umso weniger hat er heute Wert.
Die Berechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren wird im separaten DCF abgebildet.

C1. Variante 1, klein

Nutzer	HNF	Fr. /m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung	1552.10	400.00	620'840.00
Kantonspolizei	514.25	240.00	123'420.00
Gastro	156.40	240.00	37'536.00
Grossverteiler	850.00	250.00	212'500.00
Wohnen	850.00	260.00	221'000.00
Parkplätze	60.00	130.00	93'600.00
Aussenparkplätze	4.00	50.00	2'400.00
Total Nettomietzinseinnahmen pro Jahr			1'311'296.00

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	620'840.00	3.45%	17'995'362.32
Kantonspolizei	123'420.00	3.45%	3'577'391.30
Gastro	37'536.00	3.70%	1'014'486.49
Grossverteiler	212'500.00	3.90%	5'448'717.95
Wohnen	221'000.00	3.20%	6'906'250.00
Parkplätze	96'000.00	3.20%	3'000'000.00
Total, gerundet	1'311'000.00	3.46%	37'940'000.00

Mietzinseinnahmen Projekt	1'311'296.00	ab 2029
Mietzinseinnahmen aktuell	118'729.00	2022 bis 2028
Differenz	1'192'567.00	
Jahre (2022-2028)	6	5.50 Barwertfaktor
temporärer Minderertrag	6'557'838.31	2022 bis 2028
Baukosten heute	28'500'000.00	
Baukosten abgezinst	-23'899'399.56	Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten	4'600'600.44	
Ertragswert	37'940'000.00	per Stichtag heute
./.Minderertrag Mietzinseinnahmen	-6'557'838.31	2022 bis 2028
./. Baukosten abgezinst	-23'899'399.56	Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
Landwert	7'482'762.13	

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	Fr./m2	1'286.00
-------------------	----	----------	--------	----------

C2. Variante 2, gross

Nutzer	HNF	Fr. /m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung	1552.10	400.00	620'840.00
Kantonspolizei	514.25	240.00	123'420.00
Gastro	156.40	240.00	37'536.00

Grossverteiler	1275.00	250.00	318'750.00
Wohnen	1615.00	260.00	419'900.00
Parkplätze	120.00	130.00	187'200.00
Aussenparkplätze	4.00	50.00	2'400.00
Total Nettomietzinseinnahmen pro Jahr			<u>1'710'046.00</u>

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	620'840.00	3.45%	17'995'362.32
Kantonspolizei	123'420.00	3.45%	3'577'391.30
Gastro	37'536.00	3.70%	1'014'486.49
Grossverteiler	318'750.00	3.90%	8'173'076.92
Wohnen	419'900.00	3.20%	13'121'875.00
Parkplätze	189'600.00	3.20%	5'925'000.00
Total, gerundet	1'710'000.00	3.43%	49'810'000.00

Mietzinseinnahmen Projekt		1'710'046.00	ab 2029
Mietzinseinnahmen aktuell		118'729.00	2022 bis 2028
Differenz		1'591'317.00	
Jahre (2022-2028)	6	5.50	Barwertfaktor
temporärer Minderertrag		8'750'535.26	2022 bis 2028
Baukosten heute		33'000'000.00	
Baukosten abgezinst		-27'672'988.96	Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten		5'327'011.04	
Ertragswert		49'810'000.00	per Stichtag heute
./.Minderertrag Mietzinseinnahmen		-8'750'535.26	2022 bis 2028
./. Baukosten abgezinst		-27'672'988.96	Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
Landwert		<u>13'386'475.77</u>	

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	Fr./m2	<u>2'301.00</u>
-------------------	----	----------	---------------	------------------------

C2. Variante 3, Instandsetzung PLUS mit Variante Erweiterung

Nutzer	HNF	Fr. /m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung	1600.55	400.00	640'220.00
Kantonspolizei	434.35	240.00	104'244.00
Gastro	90.95	240.00	21'828.00
Grossverteiler	0.00	250.00	0.00
Wohnen	0.00	260.00	0.00
Parkplätze	30.00	130.00	46'800.00
Aussenparkplätze	20.00	50.00	12'000.00
Total Nettomietzinseinnahmen pro Jahr			<u>825'092.00</u>

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	640'220.00	3.45%	18'557'101.45
Kantonspolizei	104'244.00	3.45%	3'021'565.22
Gastro	21'828.00	3.70%	589'945.95
Grossverteiler	0.00	3.90%	0.00
Wohnen	0.00	3.20%	0.00
Parkplätze	58'800.00	3.20%	1'837'500.00
Total, gerundet	825'092.00	3.44%	24'010'000.00

Mietzinseinnahmen Projekt		825'092.00	ab 2029
Mietzinseinnahmen aktuell		118'729.00	2022 bis 2028
Differenz		706'363.00	
Jahre (2022-2028)	6	5.50	Barwertfaktor
temporärer Minderertrag		3'884'238.24	2022 bis 2028
Sanierungskosten heute		13'970'000.00	
Baukosten abgezinst		-11'714'898.66	Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten		2'255'101.34	
Ertragswert		24'010'000.00	per Stichtag heute
./.Minderertrag Mietzinseinnahmen		-3'884'238.24	2022 bis 2028
./. Baukosten abgezinst		-11'714'898.66	Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
Landwert		<u>8'410'863.10</u>	

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	Fr./m2	<u>1'446.00</u>
-------------------	----	----------	---------------	------------------------

DCF, Variante 1, klein



Betrachtungshorizont in Jahren. Ausgangslage durch Auftraggeber:	30
als Vergleich: klassischer Ertragswert, Betrachtungsdauer	ewig
Basiszinssatz (=Nettokapitalisierung), Annahme Schätzer	2.55%

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Phase 2, ab Ende Jahr 2031-2051	Phase 2 klassischer Ertragswert
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
		Wettbewerb	Vorprojekt	Planung Bauprojekt.	Ausschreibung	Baubeginn	Bau	Fertigstellung				
Gemeindeverwaltung								620'840.00	620'840.00	620'840.00	620'840.00	620'840.00
Kantonspolizei								123'420.00	123'420.00	123'420.00	123'420.00	123'420.00
Gastro								37'536.00	37'536.00	37'536.00	37'536.00	37'536.00
Grossverteiler								212'500.00	212'500.00	212'500.00	212'500.00	212'500.00
Wohnen								221'000.00	221'000.00	221'000.00	221'000.00	221'000.00
Parkplätze								93'600.00	93'600.00	93'600.00	93'600.00	93'600.00
Aussenparkplätze								2'400.00	2'400.00	2'400.00	2'400.00	2'400.00
Mietzineinnahmen akt.	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00							
Sollmieten	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	0.00	0.00	1'311'296.00	1'311'296.00	1'311'296.00	1'311'296.00	1'311'296.00
Leerstand %	2%	2%	2%	2%	30%	2%	2%	20%	2%	2%	2.00%	2.00%
Leerstand	2'374.58	2'374.58	2'374.58	2'374.58	35'618.70	'0.00	'0.00	262'259.20	26'225.92	26'225.92	26'225.92	26'225.92
Ist-Mieterträge	116'354.42	116'354.42	116'354.42	116'354.42	83'110.30	0.00	0.00	1'049'036.80	1'285'070.08	1'285'070.08	1'285'070.08	1'285'070.08
Betriebskosten	9'308.35	9'308.35	9'308.35	9'308.35	4'986.62	'0.00	'0.00	62'942.21	102'805.61	102'805.61	102'805.61	102'805.61
Betriebskosten %	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
Instandhaltung	4'654.18	4'654.18	4'654.18	0.00	0.00	0.00	0.00	41'961.47	51'402.80	51'402.80	51'402.80	51'402.80
Instandhaltung %	4.00%	4.00%	4.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Instandsetzung**												197'453.21
Nettoertrag	102'391.89	102'391.89	102'391.89	107'046.07	78'123.68	0.00	0.00	944'133.12	1'130'861.67	1'130'861.67	1'130'861.67	933'408.46
											Rentenbarwertfaktor	15.52
											Rentenbarwert Phase 2	17'546'207.25
Anlagekosten						9'500'000.00	9'500'000.00	9'500'000.00				
Abzinsfaktor	1.000	0.951	0.927	0.904	0.882	0.860	0.838	0.818	0.797	0.777	0.777	0.777
Discounted Cash Flow	102'391.89	97'363.06	94'942.04	96'789.46	68'881.78	-8'167'885.05	-7'964'783.08	-6'994'854.76	901'547.27	879'129.47	Diskontwert Phase 2	13'640'384.35
												28'456'069.10
											DCF Wert gerundet	-7'250'000.00
												7'569'591.18

Investitionen:

Die Investitionen beziehen sich nur auf den klassischen Ertragswert. Bei einer DCF Rechnung über 30 Jahre erübrigt sich eine Investitionsrechnung, da die Grosssanierungen nach +/- 30 Jahren anfallen.

Total BKP 2		21'500'000.00	
Renovationszyklus	Jahre	30	
Höhe der Renovation*	40%	21'500'000.00	8'600'000.00

*Normal rechnet man hier mit ca. 50% vom BKP 2. Da einige der Räume von den Mietern ausgebaut und somit auch von den Mietern saniert werden muss, ist die Investitionssumme tiefer.

		Invest. Summe	Abzinsfaktor	Betrag
1. Renovation in Jahren	27	8'600'000.00	0.51	4'357'000.00
2. Renovation in Jahren	57	8'600'000.00	0.24	2'047'000.00
3. Renovation in Jahren	87	8'600'000.00	0.11	962'000.00
4. Renovation in Jahren	117	8'600'000.00	0.05	452'000.00
Summe der einfachen Barwerte				7'366'000.00

		RBW Faktor
Rentenbarwert Jahre	120	37.31
Totalinvestition	7'366'000.00	

**jährliche Rückstellung 197'453.21 (jährlich muss dieser Betrag zurückgestellt werden, um in den Renovationsjahren die Investitionssumme aufbringen zu können.)

DCF, Variante 2, gross



Betrachtungshorizont in Jahren. Ausgangslage durch Auftraggeber:	30
als Vergleich: klassischer Ertragswert, Betrachtungsdauer	ewig
Basiszinssatz (=Nettokapitalisierung), Annahme Schätzer	2.55%

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Phase 2, ab Ende Jahr 2031-2051	Phase 2 klassischer Ertragswert
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
		Wettbewerb	Vorprojekt	Planung Bauprojekt.	Ausschreibung	Baubeginn	Bau	Fertigstellung				
Gemeindeverwaltung								620'840.00	620'840.00	620'840.00	620'840.00	620'840.00
Kantonspolizei								123'420.00	123'420.00	123'420.00	123'420.00	123'420.00
Gastro								37'536.00	37'536.00	37'536.00	37'536.00	37'536.00
Grossverteiler								318'750.00	318'750.00	318'750.00	318'750.00	318'750.00
Wohnen								419'900.00	419'900.00	419'900.00	419'900.00	419'900.00
Parkplätze								187'200.00	187'200.00	187'200.00	187'200.00	187'200.00
Aussenparkplätze								2'400.00	2'400.00	2'400.00	2'400.00	2'400.00
Mietzineinnahmen akt.	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00							
Solnmieten	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	118'729.00	0.00	0.00	1'710'046.00	1'710'046.00	1'710'046.00	1'710'046.00	1'710'046.00
Leerstand %	2%	2%	2%	2%	30%	2%	2%	20%	2%	2%	2%	2%
Leerstand	2'374.58	2'374.58	2'374.58	2'374.58	35'618.70	'0.00	'0.00	342'009.20	34'200.92	34'200.92	34'200.92	34'200.92
Ist-Mieterträge	116'354.42	116'354.42	116'354.42	116'354.42	83'110.30	0.00	0.00	1'368'036.80	1'675'845.08	1'675'845.08	1'675'845.08	1'675'845.08
Betriebskosten	9'308.35	9'308.35	9'308.35	9'308.35	4'986.62	'0.00	'0.00	82'082.21	134'067.61	134'067.61	134'067.61	134'067.61
Betriebskosten %	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
Instandhaltung	4'654.18	4'654.18	4'654.18	'0.00	'0.00	'0.00	'0.00	54'721.47	67'033.80	67'033.80	67'033.80	67'033.80
Instandhaltung %	4.00%	4.00%	4.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Instandsetzung**												232'944.39
Nettoertrag	102'391.89	102'391.89	102'391.89	107'046.07	78'123.68	0.00	0.00	1'231'233.12	1'474'743.67	1'474'743.67	1'474'743.67	1'241'799.28
											Rentenbarwertfaktor	15.52
											Rentenbarwert Phase 2	22'881'806.64
Anlagekosten						11'000'000.00	11'000'000.00	11'000'000.00				
Abzinsfaktor	1.000	0.951	0.927	0.904	0.882	0.860	0.838	0.818	0.797	0.777	0.777	0.777
Disconted Cash Flow	102'391.89	97'363.06	94'942.04	96'789.46	68'881.78	-9'457'551.11	-9'222'380.41	-7'986'461.97	1'175'697.40	1'146'462.61	Diskontwert Phase 2	17'788'268.01
											DCF Wert gerundet	-6'100'000.00

Investitionen:
Die Investitionen beziehen sich nur auf den klassischen Ertragswert. Bei einer DCF Rechnung über 30 Jahre erübrigt sich eine Investitionsrechnung, da die Grosssanierungen nach +/- 30 Jahren anfallen.

Total BKP 2	25'360'000.00
Renovationszyklus	Jahre 30
Höhe der Renovation*	40% 25'360'000.00 10'144'000.00

*Normal rechnet man hier mit ca. 50% vom BKP 2. Da einige der Räume von den Mietern ausgebaut und somit auch von den Mietern saniert werden muss, ist die Investitionssumme tiefer.

		Invest. Summe	Abzinsfaktor	Betrag
1. Renovation in Jahren	27	10'144'000.00	0.51	5'140'000.00
2. Renovation in Jahren	57	10'144'000.00	0.24	2'415'000.00
3. Renovation in Jahren	87	10'144'000.00	0.11	1'135'000.00
4. Renovation in Jahren	117	10'144'000.00	0.05	533'000.00
Summe der einfachen Barwerte				8'690'000.00

		RBW Faktor
Rentenbarwert Jahre	120	37.31
Totalinvestition	8'690'000.00	

**jährliche Rückstellung 232'944.39 (jährlich muss dieser Betrag zurückgestellt werden, um in den Renovationsjahren die Investitionssumme aufbringen zu können.)

NOVA

Basiszinssatz (=Nettokapitalisierung), Annahme Schätzer	2.55%
---	-------

Die Investitionen beziehen sich nur auf den klassischen Ertragswert. Bei einer DCF Rechnung über 30 Jahre erübrigt sich eine Investitionsrechnung, da die Grosssanierungen nach +/- 30 Jahren anfallen.

****jährliche Rückstellung** 123'495.37 (jährlich muss dieser Betrag zurückgestellt werden, um in den Renovationsjahren die Investitionssumme aufbringen zu können.)