

DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN - PRÜFUNG INVESTITIONSMÖGLICHKEIT WOHNÜBERBAUUNG WISENTAL, 9630 WATTWIL

Wattwil	Zentrum im Toggenburg mit rund 8'900 Einwohnern Primar- bis Kantonsschule, ÖV-Anbindung SG, Wil, RJ
Lage	Südlich Bahnhof (wenige Gehminuten, leichte Hanglage mit östlicher Ausrichtung)
WP	Mikrolage 3.5 Sonnenscheindauer durchschnittlich
Objekte	Zeitgemässe Wohnbauten mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor
Parzelle	6'256 m ²
Baurechtliche Situation	Überbauungsplan genehmigt am 12.04.18
Leersstandsquote 2019	CH 1.7 % / SG 2.2 % / Toggenburg 2.6 % / Wattwil 1.9 %



Mietertrag	Einschätzung Anbieter	49 WG / WF 4'673 m ²	945'000 je m ²	CHF 200
TG	TG	75 (hohe Anzahl)	108'000 je Platz	CHF 120
Mietertrag Soll			1'053'000	

		Anbieter	sgpk
Werkpreis inkl. Grundstück		28'240'000	28'240'000
Grund- und Notariatsgebühren	1/2-Anteil	211'800	211'800
Erstvermietung		100'000	100'000
Bauherrenkosten (externe Baubegleitung, Jurist, Ausbauwünsche) 1.25 %		353'000	353'000
Risikozuschlag KV PV-Fassade 5 % v. 2'362'537		118'000	118'000
Risikozuschlag Pfähle 10 % (max. CHF 900'000 enthalten)		90'000	90'000
Diverses, Rundung		7'200	7'200
Total		29'120'000	29'120'000

Mietertrag-Soll WG		945'000	- 5 %	897'750
Mietertrag Soll TG		108'000		108'000
Leerstandsrisiko WG 3 Prozent	Annahme	-28'350		-26'933
Leerstandsrisiko TG 10 Prozent	Annahme	-10'800		-10'800
Unterhalt, Versicherungen usw.	14% (langj. Mittel)	-147'420		-147'420
Diverses, Rundung usw.		-1'960		-1'128
Mietertrag netto		864'470		819'470
Approx. Bruttorendite		3.2%		3.1%
Approx. Nettorendite		3.0%		2.8%

Einschätzung

- . Mit PV-Fassade und PVA auf dem Dach, Komfortlüftung, Erdsondenheizung, Holz-Metalfenstern usw. nachhaltige Bauweise
- . Zeitgemässe Architektur, grosszügige Aussenräume mit geringem Einblick
- . Nähe Bahnhof (gewisse Immissionen) und Zentrum
- . Erdsondenheizung Contracting (würde bedeuten Finanzierung über Wärmepreis = hohe Heizkosten bzw. unattraktiv für Mieter)
- . Grundrisse i.o. bzw. zeitgemäss
- . Innenausbau durchschnittlich, Budgetpreis Küche eher hoch, weitere Details noch zu ungenau
- . Nachfrage: Besteht weiterhin Bedarf an Neubau-WG? Im Raum Bahnhof wurden/werden viele Neubauten realisiert.