

Szenarien 2025/2037

<b>Basisdaten</b>	
durchschnittliche Bauteuerung (Zeitraum 1998-2019)	0.78%
Fläche GS Nr. 2304 [m <sup>2</sup> ]	6'064
Fläche 1. Teil Sacheinlage Griag (Art. 5 lit b ABV) [m <sup>2</sup> ]	3'100
Fläche 2. Teil Sacheinlage [m <sup>2</sup> ]	2'964
Preis Sacheinlagen [Franken/m <sup>2</sup> ]	1'400
Eigenkapitalquote Griag	40%
Eigenkapital Griag nach Gründung	12'000'000
<b>Annahmen</b>	
Baukosten 1. Etappe (Wohnen im Alter)	26'220'000
Baukosten Neubau Pflegeheim (73 Betten)	35'166'000
Landkosten 1. Etappe	4'340'000
Landkosten 2. Etappe	4'149'600
Synergiepotenzial	4'400'000
jährliche Bauteuerung 2020 bis 2025	0.50%
jährliche Bauteuerung 2025 bis 2037	1.00%
Nettomiettertrag AZ3L	350'000
75 % Nettomiettertrag Buonaserstrasse 16 bis 18	61'500
Investition Zwischennutzung	750'000
Interner Zinssatz (Abdiskontierung)	0.00%

	Realisierung in einem Schritt 2025 Variante A	Realisierung in zwei Schritten bis 2037 Variante B		
	2025	2023	2037	2025
<b>Zeitpunkt für Barwert</b>	<b>2025</b>			
Kosten 1. Etappe (inkl. Land)	31'222'088	30'955'270		30'955'270
Kosten 2. Etappe (inkl. Land)	35'692'480		45'796'850	45'796'850
notwendiges Eigenkapital Griag 2. Etappe	16'000'000			20'500'000
Heimfallentschädigung an SARM	15'500'000		11'000'000	11'000'000
<b>Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch 2. Etappe</b>	<b>31'500'000</b>		<b>29'300'000</b>	<b>31'500'000</b>
Investition Zwischennutzung	750'000			
Mietertrag 2025 bis 2037	-4'200'000			
Mietertrag Buonaserstrasse 16 bis 20	738'000			-738'000
<b>Finanzierungsbedarf Einwohnergemeinde Risch netto</b>	<b>28'788'000</b>			<b>30'762'000</b>

Interner\_Zinssatz von (Alle)

Zeilenbeschriftungen	Finanzierungsbedarf_A	Finanzierungsbedarf_B
1 Zins -0.5%	28'719'524	32'621'420
2 Zins -0.25%	28'777'794	31'643'537
3 Zins 0%	28'834'714	30'697'112
4 Zins 0.25%	28'890'321	29'781'060
5 Zins 0.5%	28'944'652	28'894'336
6 Zins 0.75%	28'997'742	28'035'932
7 Zins 1%	29'049'624	27'204'879
8 Zins 1.25%	29'100'332	26'400'242
9 Zins 1.5%	29'149'899	25'621'121