

# Beurteilung Wirtschaftlichkeit

- Im Belano-Konzept wird durch die Miete die Überlassung der Wohnung zum Gebrauch abgegolten.
- Eine Service-Pauschale (bspw. CHF 240 / Monat) deckt zusätzliche Dienstleistungen ab, u.a.
  - Nutzung Allgemeinräume und deren Ausstattung (Aufenthaltsraum, Fitness, Atelier)
  - Rezeption mit Betrieb 2 h / Tag (Montag bis Freitag)
  - Belano Tablet mit App, TV / Radio / Internet
  - Vermittlung von Dienstleistungen, Organisation und Durchführung von Aktivitäten
- Das Angebot schafft einen **Mehrwert**, welcher im Vergleich zu einer regulären Mietwohnung in einer höheren Zahlungsbereitschaft resultiert. An bisherigen Belano-Standorten konnte in Bezug auf den Ertrag pro Quadratmeter Nettowohnfläche und Jahr ein **Mehrertrag von rund 20% bis 40%** im Vergleich zu regulären Mietwohnungen erwirtschaftet werden. In Bezug auf die Stückpreise liegen die Preise der Belano-Wohnungen im Bereich von üblichen Neubau-Wohnungspreisen.
- Das Belano-Konzept wird durch Wüest Partner als marktfähig beurteilt. Es schafft ein Angebot, welches am Markt auf eine rege Nachfrage stossen dürfte. Unter anderem auch weil die Entwicklung von altersgerechtem Wohnungsbau in einigen Regionen der Schweiz nicht mit der demografischen Entwicklung mithalten kann.
- Es gilt den regionalen Kontext zu berücksichtigen. Eine Konkurrenz besteht durch reguläre Wohnliegenschaften, welche ebenfalls mit den Merkmalen «Neubaustandard», «altersgerecht» und «zentraler Lage» punkten. Je nach Konkurrenzangebot und lokalem Mietwohnungsmarkt könnte der Mehrertrag aufgrund des Alterswohnkonzeptes tiefer ausfallen und hohe Erstvermietungserträge sich als nicht nachhaltig erweisen.