Gemeindekanzlei Uerkheim;
Renditeberechnung; Kalkulation Jahresergebnis
Kauf LG Dorfstrasse 56

Liegenschaftsrechnung

Objekt	**Dorfstrasse 56, Uerkheim**
Kaufpreis	**Fr. 1'100'000**

Mietzinseinnahmen netto pro Jahr ohne Nebenkosten aktuell: CHF 60'000 (CHF 5'000/mtl.)

Verteilt auf folgende aktuell vermietete und zu übernehmende Mietobjekte:

GEWERBERÄUME	1	EG
3.5 ZIMMER WOHNUNG	1	1.OG
3.5 ZIMMER WOHNUNG	1	1.OG
3.5 ZIMMER WOHNUNG	1	2.OG

Nebenkosteneinnahmen (aktl. Pauschalen) pro Jahr: CHF 9'600 (CHF 800/mtl.)

Kurzübersicht, Standort, Bilder:





Referenz: **6035697**
Typ: **Wohn- und Geschäftsgebäude**
Verfügbarkeit: **Nach Absprache**
Wohnfläche: **220 m²**
Nutzfläche: **410 m²**
Grundstücksfläche: **711 m²**
Baujahr: **1952**
Letzte Renovierungen: **2020**



Einnahmen p.a.	**69'600.00**	**100.00%**
Einnahmen aus Liegenschaften p.a.	69'600.00	
Mietertrag netto	60'000.00	86.21%
Ertrag aus Nebenkosten	9'600.00	13.79%
3	0.00	0.00%
Verkäufserlöse	0.00	0.00%
diverse Einnahmen	0.00	0.00%
Aufwand p.a.	**45'240.00**	**100.00%**
Aufwand für Mietobjekte	45'240.00	

Heiz- und Betriebskosten (15% Mietertrag) - Hoch angesetzt, da LG alt und NK pauschal (Einplanung evtl. Erhöhung oder Umwandlung in mtl. Akontozahlungen und effektive, jährliche Abrechnung pro Mietobjekt) - sonst 5 %; hohe Heizölpreise mitberücksichtigt	10'440.00	23.08%
Unterhaltskosten (10% Mietertrag) - Hoch angesetzt, da LG Jg. 1952 und NK pauschal (Einplanung evtl. Erhöhung oder Umwandlung in mtl. Akontozahlungen und effektive, jährliche Abrechnung pro Mietobjekt) - sonst 5 %; hohe Heizölpreise mitberücksichtigt	6'960.00	15.38%
Kalkulatorische Erneuerungsreserve bzw. rechnerische Vorsorge für künftige Sanierungen (25% Mietertrag) - Sehr hoch angesetzt, normal 5 %, hier, kein Ern. Fonds und LG Jg. 1952; für eine voraussichtlich innerhalb der nächsten zehn Jahre anfallende Dachsanierung wird mit Kosten von rund CHF 150'000 gerechnet. Dabei wird von einer Erneuerung des Daches ohne umfassende energetische Anpassungen oder grössere Arbeiten am Dachstuhl ausgegangen. Eine vollständige Dachsanierung im Umfang von bis zu CHF 300'000 ist nach heutigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Die effektiven Kosten sind von einer späteren Projektierung und der dannzumaligen Marktsituation abhängig. Für die Ausführung steht zudem Fachpersonal des Gemeinde-Betriebes zur Verfügung.; Diese kalkulatorische Reserve stellt keine buchhalterische Rückstellung und keinen rechtlich oder buchhalterisch ausgeschiedenen Erneuerungsfonds dar.	17'400.00	38.46%
Verwaltungskosten (10% Mietertrag) - normal 10 %, da durch Personal der Gemeindeverwaltung verwaltet, fallen externe Verwaltungskosten weg. Kostengünstigere Lösung, da fachliches Knowhow i.S. LG-Verwaltung vorhanden und nach heutigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Stellen-% dafür erforderlich sind.	6'960.00	15.38%
Mietzinsrisiko (5% Mietertrag) - Ausfälle bei Umzügen, usw.; so übernommen, effektiv liegt Risiko aus Sicht GR tiefer	3'480.00	7.69%
Ergebnis p.a.	**24'360.00**	**35.00%**

Verhältnis Zahlungseingänge zum Kaufpreis	**6.33%**
Bruttorendite, abzlg. NK-Pausch.-Ertrag	**5.45%**
Nettorendite	**2.21%**

*Abschr. Jährlich à 35 Jahre - 0**		*Fr.*	-	Da die Liegenschaft ins Finanzvermögen übernommen wird, fallen keine Abschreibungen an. Die Gemeinde nimmt die Liegenschaft mit dem bezahlten Kaufpreis in ihre Bilanz auf. Es gibt keine jährlichen Abschreibungen. Der Wert der Liegenschaft wird jedoch regelmässig überprüft. Eine Wertsteigerung verbessert das ausgewiesene Rechnungsergebnis, während eine dauerhafte Wertminderung die Gemeinderechnung belastet. Solche Wertveränderungen führen jedoch nicht unmittelbar zu einem Geldzufluss oder Geldabfluss. Da die Liegenschaft zum Kaufpreis und damit zum heutigen Marktwert übernommen wird, erscheint nach heutigem Kenntnisstand eine wesentliche Wertminderung in den nächsten Jahren wenig wahrscheinlich.
Zins jährlich: 2 %*	2%	Fr.	22'000	Für die vorliegende Berechnung wird vorsichtshalber mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 2 % gerechnet. Dies entspricht einer jährlichen Belastung von CHF 22'000. Der gewählte Zinssatz liegt damit deutlich über den aktuell üblichen Finanzierungskosten der Gemeinden (zwischen 0.5 bis 1 %). Es gilt richtigerweise darauf hinzuweisen, dass Banken bei privaten Liegenschaftskäufen im Rahmen der Tragbarkeitsprüfung teilweise mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % rechnen. Diese Berechnung dient jedoch ausschliesslich dazu, die langfristige finanzielle Belastbarkeit für Privatpersonen zu prüfen, und entspricht nicht den tatsächlichen Finanzierungskosten. Die Situation einer Gemeinde ist aufgrund ihrer Finanzierungsstruktur und Bonität nicht direkt mit jener von Privatpersonen vergleichbar. Für den Erwerb der Liegenschaft wird zudem keine separate Hypothek aufgenommen. Dennoch wird mit einem Zinssatz von 2 % bewusst eine vorsichtige Annahme getroffen, um die Kapitalbindung angemessen zu berücksichtigen. Der tatsächliche Finanzierungsaufwand kann je nach Finanzierungsstruktur und zukünftiger Zinsentwicklung davon abweichen. Aktuell werden in der Schweiz Saron-Hypotheken bei rund 0.7 bis 1.2 % angesetzt.

Kalkulatorischer Jahresüberschuss nach Finanzierungskosten (effektive "Rendite")	**Fr.**	**2'360**	**0.21%**

Anmerkung:
Bei zukünftigen Neuvermietungen kann aufgrund der externen Mietwertschätzung zusätzliches Ertragspotenzial bestehen. Ob und in welchem Umfang dieses realisiert werden kann, hängt von der Marktsituation, den bestehenden Mietverhältnissen und den mietrechtlichen Voraussetzungen ab. Dieses Potenzial ist deshalb nicht in die Grundrechnung eingerechnet. Der Gemeinderat geht hierzu von möglichen jährlichen Zusatzeinnahmen von CHF 5'000 bis CHF 10'000 aus.