

Projekt **Zentrum Brütten**  
 Objekt **Alterswohnen Allmend**

Datum **18.12.2018**  
 Planstand **Vorprojekt**

**BERECHNUNG KOSTENMIETE**

Variante reduzierte Mietzinsen

| <b>Kennwerte</b>  |                  |                      |                  | <b>Bemerkungen</b>                                      |
|---|------------------|----------------------|------------------|---|
| Nutzfläche Wohnungen  | 496 m2           | 100%                 |                  |   |
| Nutzfläche Gemeinschaftsräume   | 57 m2            | 11%                  |                  |   |
| Nutzfläche Total  | 553 m2           | 111%                 |                  |   |
| Erstellungskosten Stand Vorprojekt  |                  |                      | 4'040'000        |   |
| Einsparungen im Bauprojekt  |                  |                      | 5%               |   |
| Erstellungskosten   |                  |                      | 3'838'000        |   |
| Gebäudeversicherungswert  |                  | 90%                  | 3'454'200        | ohne Umgebung und Anschlussgebühren                     |
| <b>Landanteil Alterswohnen</b>  | <b>930 m2</b>    | <b>1400 Fr. / m2</b> | <b>1'302'000</b> |   |
| Anlagekosten (Erstellungskosten + Landkosten)                                       |                  |                      | 5'342'000        |   |
| <b>Kosten</b>   |                  |                      |                  |   |
| Schenkung Hoffmann  | 900'000          | 0.0%                 | 0                | zinsloses Darlehen                                      |
| Köchli-Stiftung   | 1'500'000        | 1.2%                 | 18'000           |   |
| Darlehen Gemeinde   | 0                | 1.0%                 | 0                |   |
| restliches Kapital  | 1'438'000        | 1.0%                 | 14'380           |   |
| <b>Kapitalkosten</b>  |                  |                      | <b>32'380</b>    |   |
| <b>Baurechtszins (angerechnet 75% von berechnetem Landwert)</b>                     | <b>976'500</b>   | <b>2.5%</b>          | <b>24'413</b>    |   |
| <b>Betriebskostenquote (Gebäudeversicherungswert als Berechnungsgrund)</b>          | <b>3'454'200</b> | <b>3.25%</b>         | <b>112'262</b>   | Verwaltung, Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen e |
| <b>Kostenmiete (notwendige Mietzinssumme)</b>                                       |                  |                      | <b>169'054</b>   |   |
| resultierende Bruttorendite (Mieteinnahmen geteilt durch Anlagekosten)              |                  |                      | 3.2%             |   |
| jährliche Einnahmen Parkplätze  | 5 Stk.           | 130                  | 7'800            |   |
| <b>Kostenmiete (notwendige Mietzinssumme) exkl. Parkplätze</b>                      |                  |                      | <b>161'254</b>   |   |
| durchschnittliche Kostenmiete pro Einheit ohne Berücksichtigung Gemeinshaf          | 6 Einh.          | 12 Mte               | 2'240            |   |
| <b>durchschnittliche Kosenmiete pro Einheit mit Berücksichtigung Gemeinschaftsr</b> | <b>6.5 Einh.</b> | <b>12 Mte</b>        | <b>2'067</b>     | Gemeinschaftliche Räume vermietet (z.B. an Gemeinde)    |
| m2-Mieten pro Jahr:   |                  |                      |                  |   |
| Kostenmiete ohne Berücksichtigung Gemeinschaftsräum (exkl. PP)                      | 496 m2           | 1 J                  | 325              |   |
| Kostenmiete mit Berücksichtigung Gemeinschaftsräume (exkl. PP)                      | 553 m2           | 1 J                  | 292              | Gemeinschaftliche Räume vermietet (z.B. an Gemeinde)    |
| <b>Bruttorendite:</b>   | <b>3.16</b>      |                      |                  | Baurechtszins / Sollmietzins: 14.44                     |