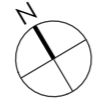









05 | Wirtschaftlichkeit

Schemapläne vermietbare Fläche

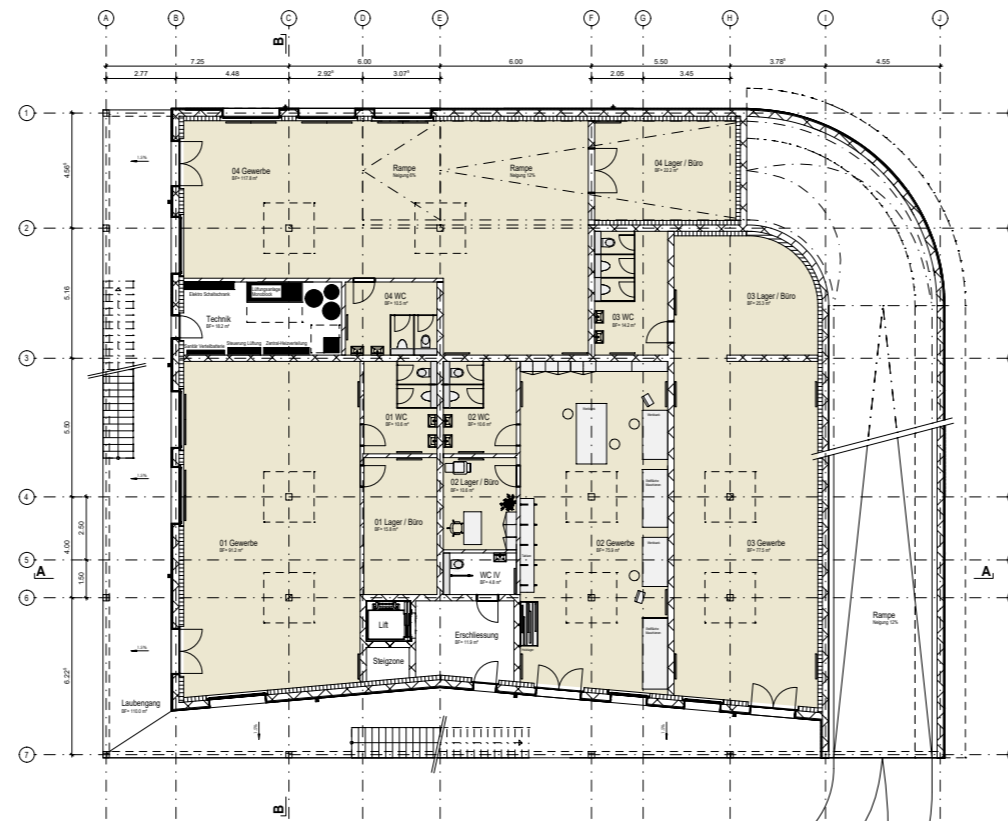
Massstab 1:300

±0.00 = 554.66 m ü. M. = OK FB Erdgeschoss

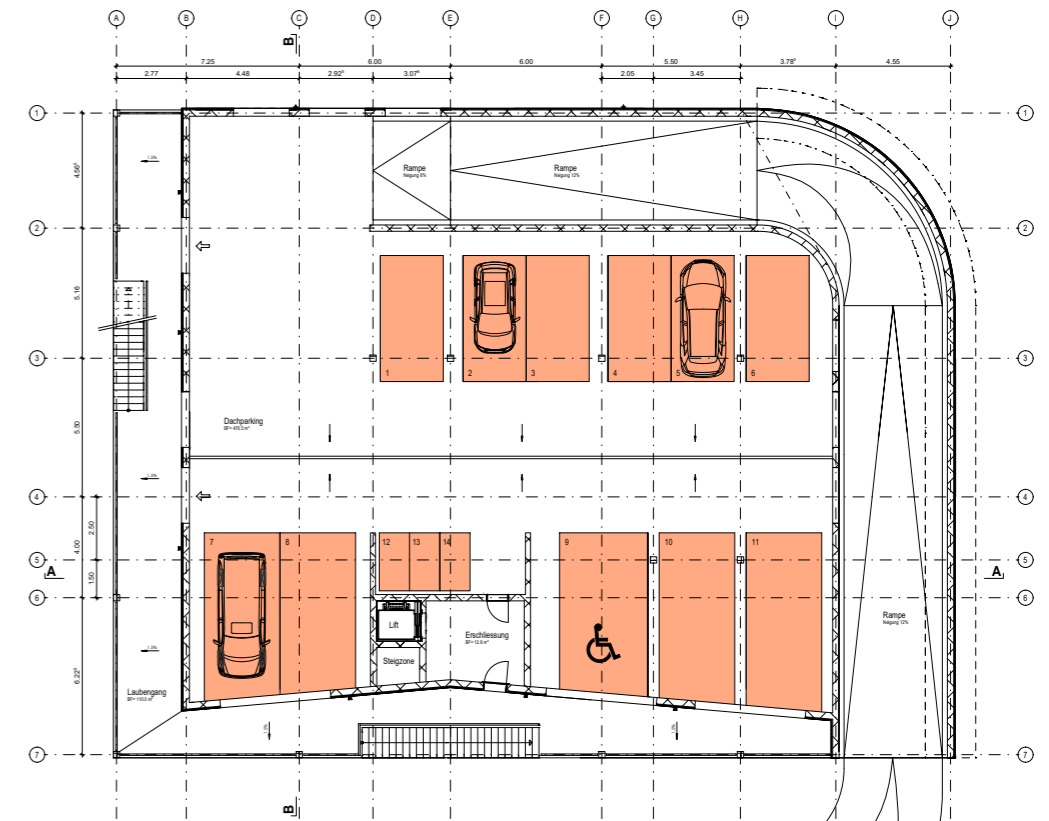


	Bestand		Neu
	Gewerbe	482.2 m²	
	Büro / Dienstleistung	129.3 m²	
	Wohnen	136.9 m²	
	Dachterrasse	153.5 m²	
	Parkplätze	185.0 m²	

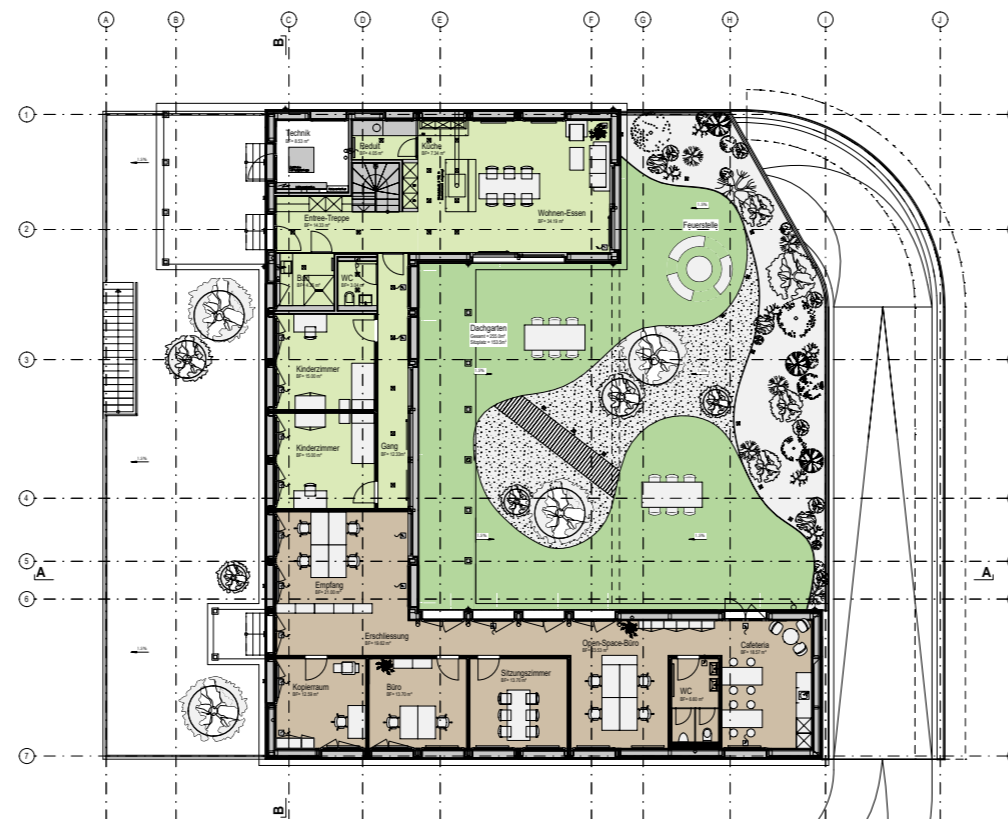
Erdgeschoss



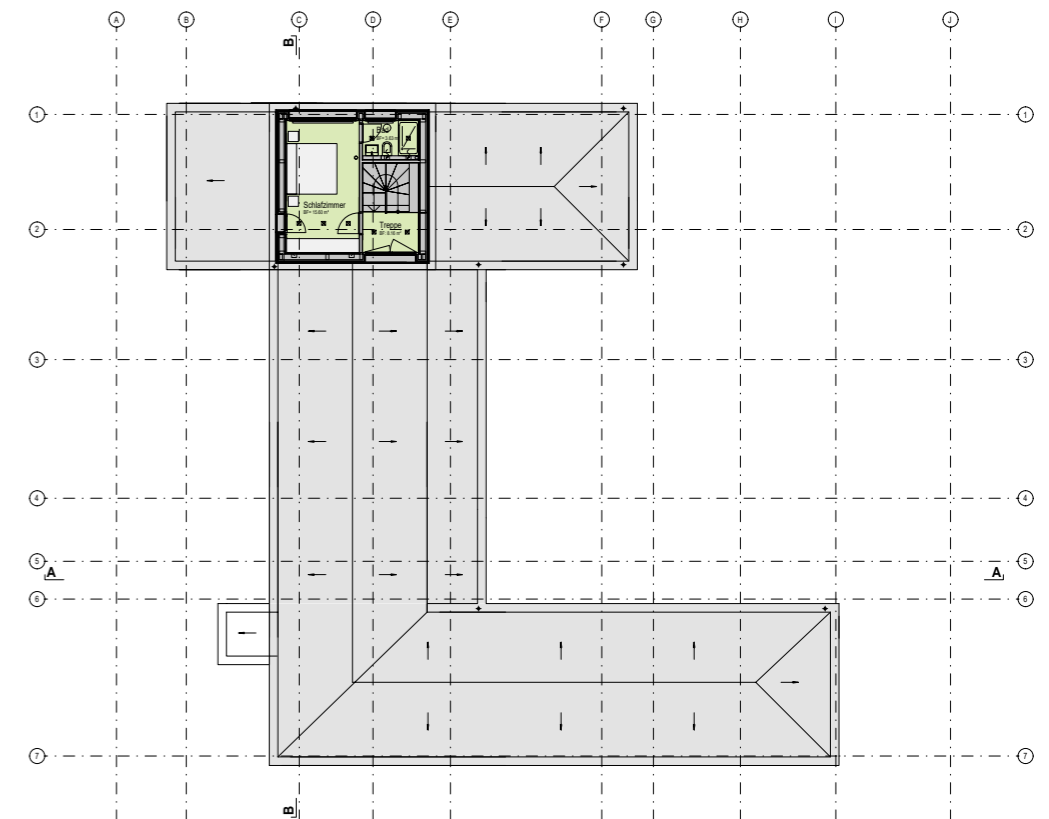
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



05 | Wirtschaftlichkeit

Erläuterung | Wirtschaftlichkeitszusammenstellung

Das Erzielen einer angemessenen Rendite ist für die Bauherrschaft von Wichtigkeit. Zudem soll das Projekt auch längerfristig wirtschaftlich nachhaltig sein.

Um eine angemessene Rendite zu erzielen, ermittelte ich zuerst die gängigen Preise für Parkplätze, Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen im Raum Sempach. Anschliessend ging es an die Berechnung und das Herauslesen der vermietbaren Flächen in meinem Objekt. Aus diesen Informationen sowie der vorgängigen Kostenkalkulation konnte ich dann meine Renditen berechnen.

Daraus resultierte eine Bruttorendite von 3.26% und eine dementsprechende Nettorendite von 2.0%.

Mit dieser Rendite werfe ich zwar nicht übermässig Gewinn ab, bin aber immer noch im normalen Bereich und somit vollständig zufrieden mit meinem Ergebnis. Ich bin zuversichtlich, dass die berechnete Nettorendite für eine mögliche Projektausführung kein Problem darstellen würde.

Folgend präsentiere ich meine definitiven Zahlen aus meinen Berechnungen in einer kleinen Übersichtstabelle. Entsprechend sind auf den nächsten Seiten die dazugehörigen detaillierten Berechnungen zu finden.

ZUSAMMENSTELLUNG

Baukosten	5'523'870.00
Bruttomiettertrag	179'860.00
Nettomiettertrag	110'540.00
Unterhalt	18'030.00
Rückstellungen	31'500.00
Bruttorendite	3.26%
Nettorendite	2.00%
Verkehrswert	3'811'800.00
Basiszinssatz	2.90%

Rückstellungen / Unterhalt

Für die Rückstellungen sowie den Unterhalt wurden die Lebensdauer sowie die periodisch anfallenden Unterhaltsarbeiten für die einzelnen Bauteile eruiert. Um sie anschliessend mit dem Basiszinssatz von 2.9% und dem jeweiligen Rentenendwertfaktor, der sich aus den Jahren ergibt, zu berechnen.

Vergleich Verkehrswert zu Investment

Der aus der Nettokapitalisierung resultierende Verkehrswert beträgt rund 3.8 Millionen Franken und ist somit deutlich geringer als das Investment von 5.5 Millionen. Die sich erschliessende Differenz ergibt 1.7 Millionen.

Der Verkehrswert, auch Marktwert genannt, entspricht dem mittleren Verkaufspreis. Dieser Wert besitzt jedoch keine Aussagekraft für den realen Verkaufspreis, dieser ist letztlich das Ergebnis des Zusammenspiels von richtiger Vermarktung und der Verhandlung von Käufer und Verkäufer. 1.7 Millionen sind jedoch eine grosse Restziffer. Somit ist nicht zu erwarten, dass das Objekt im Industriegebiet auch bei guter Vermarktung die nötige Sollzahl erreichen kann, um das getätigte Investment zu decken.

Von einem direkten Verkauf rate ich in Anbetracht dieser Umstände ab. Die Vermietung stellt meiner Ansicht nach die bessere Lösung dar, um von einem Gewinn zu profitieren.

Hinzukommen die Hypothekarzinsen, welche vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, sowie die Kosten für werterhaltene Arbeiten. Dazu zählen zum Beispiel Sanitär-, Spengler-, Maler- oder Schreinerarbeiten, aber auch die Prämien der Gebäudeversicherung.

Das abschliessende Fazit besagt somit, dass die Vorteile einer Vermietung in diesem Fall überwiegen.

05 | Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeitsberechnung

BRUTTORENDITE

Diplomarbeit 2021 | Neubau Gewerbehaus mit Dachparking

	Fläche	Preis / m2	Monatlich	Jährlich
Erdgeschoss				
01 Gewerbe	91.20	16.00	1'459.20	17'510.40
01 Lager / Büro	15.80	16.00	252.80	3'033.60
01 WC	10.60	16.00	169.60	2'035.20
			1'881.60	22'579.20
02 Gewerbe	75.90	16.00	1'214.40	14'572.80
02 Lager / Büro	10.60	16.00	169.60	2'035.20
02 WC	10.60	16.00	169.60	2'035.20
			1'553.60	18'643.20
03 Gewerbe	77.50	16.00	1'240.00	14'880.00
03 Lager / Büro	25.30	16.00	404.80	4'857.60
03 WC	14.20	16.00	227.20	2'726.40
			1'872.00	22'464.00
04 Gewerbe	117.80	16.00	1'884.80	22'617.60
04 Lager / Büro	22.20	16.00	355.20	4'262.40
04 WC	10.50	16.00	168.00	2'016.00
			2'408.00	28'896.00
	Anzahl	Preis	Monatlich	Jährlich
1.Obergeschoss				
Parkplatz Kleinlastwagen (IV)	5.00	120.00	600.00	7'200.00
Parkplatz Pkw	6.00	110.00	660.00	7'920.00
Motorradparkplatz	3.00	60.00	180.00	2'160.00
	Fläche	Preis / m2	Monatlich	Jährlich
2.Obergeschoss / Dachgeschoss				
Wohnung	136.90	20.00	2'738.00	32'856.00
Dachgarten	153.50	5.00	767.50	9'210.00
Büro	129.30	18.00	2'327.40	27'928.80
Total Bruttomiettertrag jährlich			179'857.20	179'857.20

Bruttorendite = (Bruttomiettertrag x 100) : Investition

Bruttorendite **3.26%**

NETTORENDITE

Diplomarbeit 2021 | Neubau Gewerbehaus mit Dachparking

Aufwand für Bewirtschaftung Kosten

Verwaltung	2.00%	von Bruttomiettertrag	3'597.14
Leerstandrisiko	4.00%	von Bruttomiettertrag	7'194.29
Steuern	1.00%	von Bruttomiettertrag	1'798.57
Versicherungen	4.00%	von Bruttomiettertrag	7'194.29
Unterhalt		gemäss BKP	18'030.00
Rückstellungen		gemäss BKP	31'500.00

Total Abzüge **69'314.29**

Nettomiettertrag = Bruttomiettertrag abzüglich Aufwand für Bewirtschaftung 110'542.91
 Nettorendite = (Nettomiettertrag x 100) : Investition

Nettorendite **2.00%**

VERKEHRSWERT

Diplomarbeit 2021 | Neubau Gewerbehaus mit Dachparking

Nettokapitalisierung Kosten

Nachhaltiger Bruttomietwert			179'857.20
Aufwand für Bewirtschaftung			69'314.29
Verwaltung	2.00%	von Bruttomiettertrag	3'597.14
Leerstandrisiko	4.00%	von Bruttomiettertrag	7'194.29
Steuern	1.00%	von Bruttomiettertrag	1'798.57
Versicherungen	4.00%	von Bruttomiettertrag	7'194.29
Unterhalt		gemäss BKP	18'030.00
Rückstellungen		gemäss BKP	31'500.00

Nettomiettertrag = Bruttomiettertrag abzüglich Aufwand für Bewirtschaftung 110'542.91
 Verkehrswert / Ertragswert = 110'542.91 : 2.9%

Basiszinssatz 2.90%

Verkehrswert **3'811'800.00**