

Sanierung Rindergasse 6/8

Finanzen

Die Kosten für die Sanierung und Instandsetzung setzen sich gemäss vorliegender Schätzung (+ / - 20 %) wie folgt zusammen:

BKP, Bezeichnung	Betrag in CHF
21 Rohbau 1	298'821
22 Rohbau 2	74'412
23 Elektroanlagen	104'760
24 Heizung und Lüftung	125'928
25 Sanitäranlagen und Küchen	250'560
26 Transportanlagen (Lift)	102'600
27 Ausbau 1 (Gipsler, Schreiner)	239'436
28 Ausbau 2 (Bodenbeläge, Wandbekleidung, Maler)	355'957
29 Honorare Architekt und Fachplaner	262'717
5 Baunebenkosten und Unvorhergesehenes	34'809
Total inkl. 8 % MwSt., Kostenstand März 2015	1'850'000

Bei einer Sanierung muss zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Kosten unterschieden werden. Die Liegenschaft hat einen hohen aufgestauten Unterhalt. Dies bedeutet, dass ein grosser Teil der Kosten im Bereich der Werterhaltung anfällt und nicht einen zusätzlichen Nutzen für die Mieter generiert. Der Anteil an wertvermehrenden Investitionen wurde auf 40 % festgelegt.

Die Mietzinse können nach der Sanierung wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Betrag in CHF
Jahresmietzins heute	203'776
Erhöhung infolge wertvermehrender Investitionen (Anteil 40 % von CHF 1'850'000)	23'579
Jahresmietzins neu	227'355

Diese Mietzinserhöhung entspricht einer Rendite von 3,2 % auf dem investierten Kapital von CHF 740'000.- (Anteil wertvermehrende Investitionen).