

**Einwohnergemeinde 3425 Koppigen  
Liegenschaft "Flury" Hauptstrasse 14 in 3425 Koppigen**

**Berechnungen Wirtschaftlichkeit / Mieterträge**

Die aufgeführten Zahlen basieren auf Angaben eines ehemaligen Betreibers eines Bäckerei-, Restaurantbetriebes in ähnlicher Grössenordnung (45 Plätze ohne Abendbetrieb mit Tagesumsatz von Fr. 33.-- / Platz).

Es handeln sich hier um Richtangaben aus welchen ein möglicher Mietertrag berechnet werden kann.

Die Umsatzzahlen sind stark abhängig vom gewählten Betriebskonzept (Öffnungszeiten / Angebot etc.).

<b>Restaurant</b>	Sitzplätze	Umsatz / Tag	Tagesumsatz	Jahresumsatz (250 Tage)
Annahme: 5 Tage/Woche	60	33.-- / Platz	2'000	Fr. 500'000
• Einkauf ca. 25% Jahresumsatz				Fr. 125'000
• Lohnkosten inkl. Geschäftsinhaber 50%				Fr. 250'000
• Cash-Flow 10%				Fr. 50'000
• Nebenkosten wie Energie etc. / Versicherungen 8%				Fr. 40'000
• Mietkosten 7% / resp. Mieterträge von ca. Fr. 2'900.-- / Monat				Fr. <b>35'000</b>
			<b>Total</b>	<b>500'000</b>

<b>Ladenlokal</b>	Kunden	Umsatz / Tag	Tagesumsatz	Jahresumsatz (300 Tage)
Annahme: 6 Tage/Woche	90	90 x 15.--*	1350.--	Fr. 405'000
• Mietkosten 7% / resp. Mieterträge von ca. Fr. 2'350.-- / Monat				Fr. <b>28'350</b>
* Annahme Backwarenverkauf				

**Kopfbau: Wohnungen, Dienstleistungsbetrieb oder Tagesschule**

Hier sind die Aussagen zu Mieterträgen schwierig zu machen. Werden die beiden Geschosse zu Wohnungen mit einfachem Standard umgebaut (KS Var.2), können hier wohl nur minimale Mieten verlangt werden. In der Grössenordnung von ca. Fr. 1'200.-- / je Wohnung (2 Whg. = Fr. 2'400.--/ Monat). Dies ergäbe Mieterträge im Umfang von Fr. **29'650.--** per Jahr.

Die Mieterträge für einen Dienstleistungsbetrieb resp. Tagesschule müssten sich im selben Rahmen bewegen.

<b>Mögliche Mieterträge</b>	
Restaurant	Fr. <b>35'000</b>
Ladenlokal	Fr. <b>28'350</b>
Kopfbau	Fr. <b>29'650</b>
<b>Total</b>	<b>Fr. 93'000</b>

Mit den prognostizierten Mieterträgen von Fr. 93'000.-- und einer Bruttorendite von 4% liessen sich Bau- und Erwerbskosten (Investition) von Fr. 2'325'000.-- finanzieren.

	Investition	Baukosten	Erwerbspreis Liegenschaft
Variante 1	Fr. 2'325'000	1'380'000	945'000
Variante 2	Fr. 2'325'000	1'680'000	645'000

Koppigen, den 06. Februar 2025

Projektverfasser

H.J. Schneider Architekten AG