

Zu TOP Ö 4 des HFA v. 07.01.2016

erarbeitet vom Fachbereich: II / Finanz- und Vermögensverwaltung

Bearbeiterin: Frau Dähne

Datum: 11.12.2015

Überschrift: **Nettorenditeberechnung für das Jahr 2013 für die Wohn- und Gewerbeobjekte der Gemeinde Hoppegarten**

Die Nettorenditeberechnung für die Wohn- und Gewerbeobjekte der Gemeinde Hoppegarten wurde entsprechend § 24 II. Berechnungsverordnung im sozialen Wohnungsbau vorgenommen. Sie bezeichnet den Gesamterfolg der Immobilien, gemessen als tatsächliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Die Rendite soll den jährliche Gesamtertrag der Immobilien erkennbar machen und aufzeigen wie gut sich ein früher angelegter Geldbetrag entwickelt hat. Die Rendite ist in Prozenten ausgedrückt.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der einzelnen Objekte beziehen sich auf den Bewertungsstichtag 01.01.2011 (vorläufiger Stand der Eröffnungsbilanz). Diese Kosten wurden anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Für die Renditeberechnung des Jahres 2013 wurden die Wertfortschreibungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten der einzelnen Objekte mit berücksichtigt. Diese Werte sind ebenfalls vorbehaltlich der geprüften Jahresabschlüsse.

Der Betrag für die laufende Instandhaltung setzt sich zusammen aus den Kosten für Instandsetzungen, die durch die Hausverwaltungen sowie durch die Verwaltung in Auftrag gegeben wurden.

Die Kapitalkosten sind nicht in den laufenden Aufwendungen enthalten sondern als Information dargestellt.

Die Berechnung der Rendite wurde anhand folgender Formel vorgenommen:

$\text{Nettoobjektergebnis} \times 100 \text{ ./} \text{ Herstellungskosten und Anschaffungskosten}$
--

Die Nettorendite der Wohn- und Gewerbeobjekte der Gemeinde Hoppegarten kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Zum Vergleich sei angeführt, dass die jährliche Rendite eines Sparbuches derzeit zwischen 0,01% - 0,38% liegt.

Karsten Knobbe
Bürgermeister

Objekt	Herstellungs- und Anschaffungskosten [€]*	Kapital - kosten [€]	Wfl. [m²]	KM EUR / m² / Monat	Einnahmen NKM, Pachten, Erbbauz. [€]	laufender Aufwand pro Jahr					Nettoobjekt-ergebnis Einnahmen abzgl. lfd. Aufwand [€]	Netto- rendite
						Abschrei- bung [€]	Verwalter- gebühr [€]	nicht umlegbare Betriebs- kosten [€]	lfd. Instand- haltung [€]	Mietausfal l / Leerstand [€]		
Dorfstr. 32 a+b	361.316,00	0,00	810,90	5,07	49.360,38	7.901,50	4.149,60	60,82	2.234,12	0,00	35.014,34	9,691%
Lindenallee 82-84	149.175,00	0,00	397,39	5,63	26.857,56	1.086,78	2.013,10	67,60	998,86	0,00	22.691,22	15,211%
A. Berliner Str.103-107	173.425,13	0,00	549,47	4,53	29.851,44	22.362,13	3.322,99	14,98	3.322,99	466,96	361,39	0,208%
Goetheallee 8a	36.707,00	0,00	221,04	4,04	10.704,12	4.518,00	1.258,19	0,00	2.259,18	0,00	2.668,75	7,270%
Lindenallee 8	152.748,45	0,00	336,27	5,22	21.059,94	5.945,45	1.047,57	182,66	8.094,96	5.163,74	625,56	0,410%
Lindenallee 36	101.814,00	0,00	409,40	1,85	9.065,37	9.972,00	1.761,46	376,96	1.249,01	3.422,15	-7.716,21	-7,579%
Lindenallee 45-53 a-c	3.095.316,00	0,00	4.846,92	5,57	324080,41	212.119,00	19.061,33	367,28	41.304,55	741,04	50.487,21	1,631%
Mitschurinweg 1a, 1 b	154.230,00	0,00	595,24	6,11	43.643,04	11.976,00	2.516,37	16,07	5.474,40	64,91	23.595,29	15,299%
Poststraße 5	99.004,53	0,00	427,96	4,57	23.481,48	6.642,53	1.550,84	14,98	3.653,67	0,00	11.619,46	11,736%
R.-Breitsch.-Str. 20a	23.416,00	0,00	217,11	5,33	13.873,92	3.009,00	1.047,57	65,45	325,21	455,51	8.971,18	38,312%
R.-Breitsch.-Str. 32	95.925,00	0,00	365,91	4,11	18.045,48	9.396,00	1.509,82	222,42	3.200,72	528,10	3.188,42	3,324%
R.-Breitsch.-Str. 35	2,00	0,00	346,60	2,49	10.370,24	0,00	1.509,82	184,67	8.579,88	0,00	95,87	4793,500%
Obere Bergstr. 8	127.739,00	0,00	100,00	7,80	9.360,00	6.827,00	314,53	0,00	0,00	0,00	2.218,47	1,737%
Obere Bergstr. 13	118.679,00	0,00	100,00	7,70	9.240,00	6.342,00	314,53	0,00	205,04	0,00	2.378,43	2,004%
	4.689.497,11	0,00	9.821,27	5,13	604.352,94	308.097,39	41.377,72	1.573,89	80.902,59	10.842,41	156.199,38	3,331%

Legende:

Kapitalkosten: jährliche Tilgung und Zinsen
Wfl.: Wohnfläche
NKM: Nettokaltmiete
Erbbauz.: Erbbauzinsen

*Werte sind vorbehaltlich der endgültigen Feststellung der Eröffnungsbilanz