

Rendite

- Bauprojekt 24.04.2020, Oliver Christen Architekten

Investitionskonzept

Erwerb	365'000
Erstellungskosten Ersatzneubau	3'335'860
Erstellungskosten Carport	135'470
Rundung	3'670

Gesamtinvestition **3'840'000**

im Kaufpreis enthalten:
Landwert 343'000

			Mietzins		
	Nutzung	Nettofläche	Miete/m2xJ	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG	Wohnung 1, 3 1/2 Zi-Whg	80.0	210.00	1'400.00	16'800.00
	Wohnung 2, 2 1/2 Zi-Whg	67.0	215.00	1'200.00	14'400.00
1. OG	Wohnung 3, 2 1/2 Zi-Whg	68.0	212.00	1'200.00	14'400.00
	Wohnung 4, 4 1/2 Zi-Whg	110.0	207.00	1'900.00	22'800.00
2. OG	Wohnung 5, 3 1/2 Zi-Whg	90.0	200.00	1'500.00	18'000.00
	Wohnung 6, 3 1/2 Zi-Whg	88.0	205.00	1'500.00	18'000.00
DG	Atelier	90.0	120.00	900.00	10'800.00
	Wohnung 7, 2 1/2 Zi-Whg	62.0	232.00	1'200.00	14'400.00
Total	Wohnungen	655.0	198.00	10'800.00	129'600.00
UG	Hobbyräume		2 Hobbyräume à	60.00	1'440.00
	Parkplätze, gedeckt		8 Parkplätze à	120.00	11'520.00
	Parkplätze, offen		2 Parkplätze à	60.00	1'440.00
Total	Mietertrag				144'000.00
			Bruttoertreg		144'000.00
			Bruttorendite		3.8%
			Aufwand		115'200.00
				Rechenwert: fix	3.0%
			Nettoertrag		28'800.00
			Nettorendite		0.8%

Aufwand, detaillierte Aufstellung

Zahlen gerundet

- Unterhalt und Betrieb				
Kennwert: 25.- pro m2 Wohnfläche	m2	655	x	25.00
				16'400.00
- Rückstellungen für grosszyklischen Unterhalt				
Investition minus Landanteil über 80 Jahre	CHF	3'497'000	/	80
				43'700.00
- Kapitalzins				
1% der Investition	CHF	3'840'000	x	1%
				38'400.00
- Leerstandsrisiko				
Kennwert: 3% vom Mietertrag	CHF	144'000	x	3%
				4'300.00
- Verwaltungskosten:				
Kennwert: 5% vom Mietertrag	CHF	144'000	x	5%
				7'200.00
Rundung				5'200.00
Total	Aufwand			3%
				115'200.00