

Rendite

- Pläne, Vorprojekt vom 12.12.2019, Pfiffner.Fischer Architekten
- Kostenschätzung vom 27.3.2020, Pfiffner.Fischer Architekten

Investitionskonzept

Erwerb	1'395'000
Erstellungskosten	2'654'000
Rundung	1'000

Gesamtinvestition **4'050'000**

im Kaufpreis enthalten:
Landwert 900'000

			Mietzins ¹⁾		
	Nutzung	Nettofläche	Miete/m2xJ	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG	Restaurant, 65 Plätze ²⁾	264.0	114.00	2'500.00	30'000.00
1. OG	Büro	247.0	117.00	2'400.00	28'800.00
2. OG	Wohnung 1, 1 1/2 Zi-Whg	30.0	208.00	520.00	6'240.00
	Wohnung 2, 2 1/2 Zi-Whg	50.0	190.00	790.00	9'480.00
	Wohnung 3, 2 1/2 Zi-Whg	43.0	201.00	720.00	8'640.00
	Wohnung 4, 3 1/2 Zi-whg	109.0	154.00	1'400.00	16'800.00
DG	Wohnatelier 1	136.0	180.00	2'040.00	24'480.00
	Wohnatelier 2	128.0	180.00	1'920.00	23'040.00
DG	Wohnatelier 3	106.0	180.00	1'590.00	19'080.00
Total	Mietertrag	1113.0	150.00	13'880.00	166'560.00
			Bruttoertrag		166'560.00
			Bruttorendite		4.1%
			Aufwand		121'500.00
				Rechenwert: fix	3.0%
			Nettoertrag		45'060.00
			Nettorendite		1.1%

Aufwand, detaillierte Aufstellung

Zahlen gerundet

- Unterhalt und Betrieb					
Kennwert: 25.- pro m2 Wohnfläche	m2	1113	x	25.00	27'800.00
- Rückstellungen für grosszyklischen Unterhalt					
Investition minus Landanteil über 80 Jahre	CHF	3'150'000	/	80	39'400.00
- Kapitalzins					
1% der Investition	CHF	4'050'000	x	1%	40'500.00
- Leerstandsrisiko					
Kennwert: 3% vom Mietertrag	CHF	166'560	x	3%	5'000.00
- Verwaltungskosten:					
Kennwert: 5% vom Mietertrag	CHF	166'560	x	5%	8'300.00
Rundung					500.00
Total Aufwand				3%	121'500.00

¹⁾ Mieten entsprechend Scenario 2, 14.4.2020

²⁾ Mietzinsberechnung auf der Basis Umsatz pro Platz