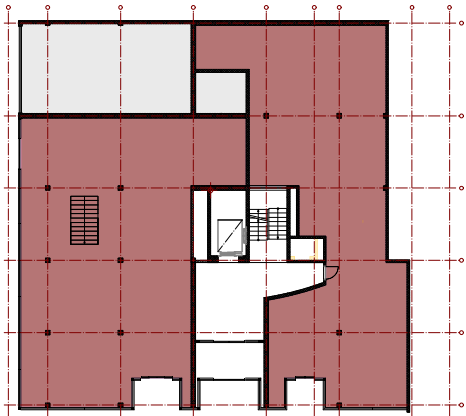
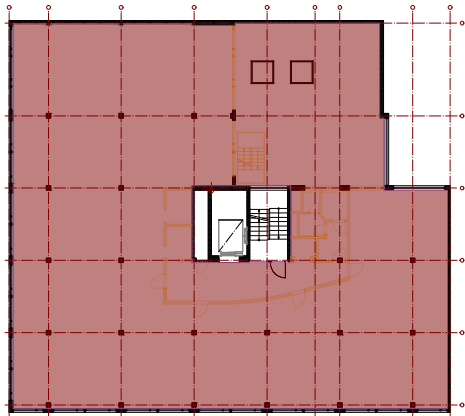


WIRTSCHAFTLICHKEIT

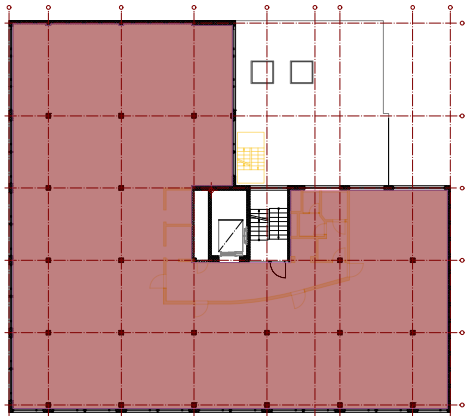




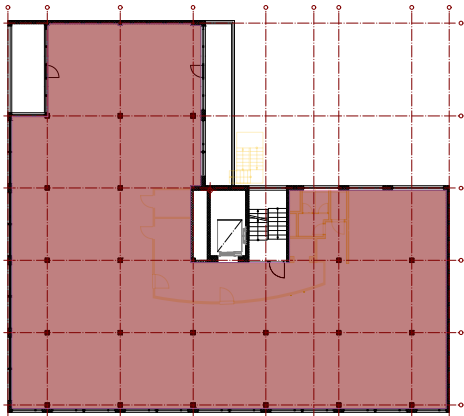
EG Ladenfläche: 433m2
Volumen EG: 433m2 * 3.25m = **1407m3**



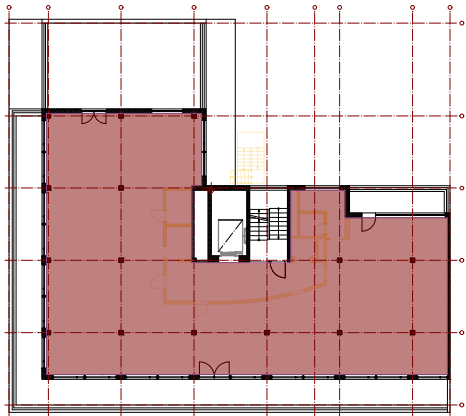
1.OG Arztpraxis Fläche: 650m2
Volumen 1.OG: 650m2 * 2.70m = **1755m3**



2.- 4.OG Hotel Fläche: 540m2 * 3 = 1620m2
Volumen Hotel: 1620m2 * 2.70m = **4374m3**



5.OG Kleinbüros Fläche: 505m2
Volumen 5.OG: 505m2 * 2.70m = **1363m3**



Attika Wohnungen Fläche: 332m2
Volumen Attika: 332m2 * 2.80m = **930m3**

Volumenaufteilung nach Nutzungen

Totale m3 Gebäude: 9829m3
Marktpreis Gebäude inkl. Land: 9'300'000.-

Ergeschoss Ladenfläche

Fläche: 433m2
Volumen: 1407m3
Anteil : 14.3%
Gebäudeanteil: **1'329'900.-**

5.Obergeschoss Kleinbüros

Fläche: 505m2
Volumen: 1363m3
Anteil : 13.9%
Gebäudeanteil: **1'292'700.-**

1.Obergeschoss Arztpraxis

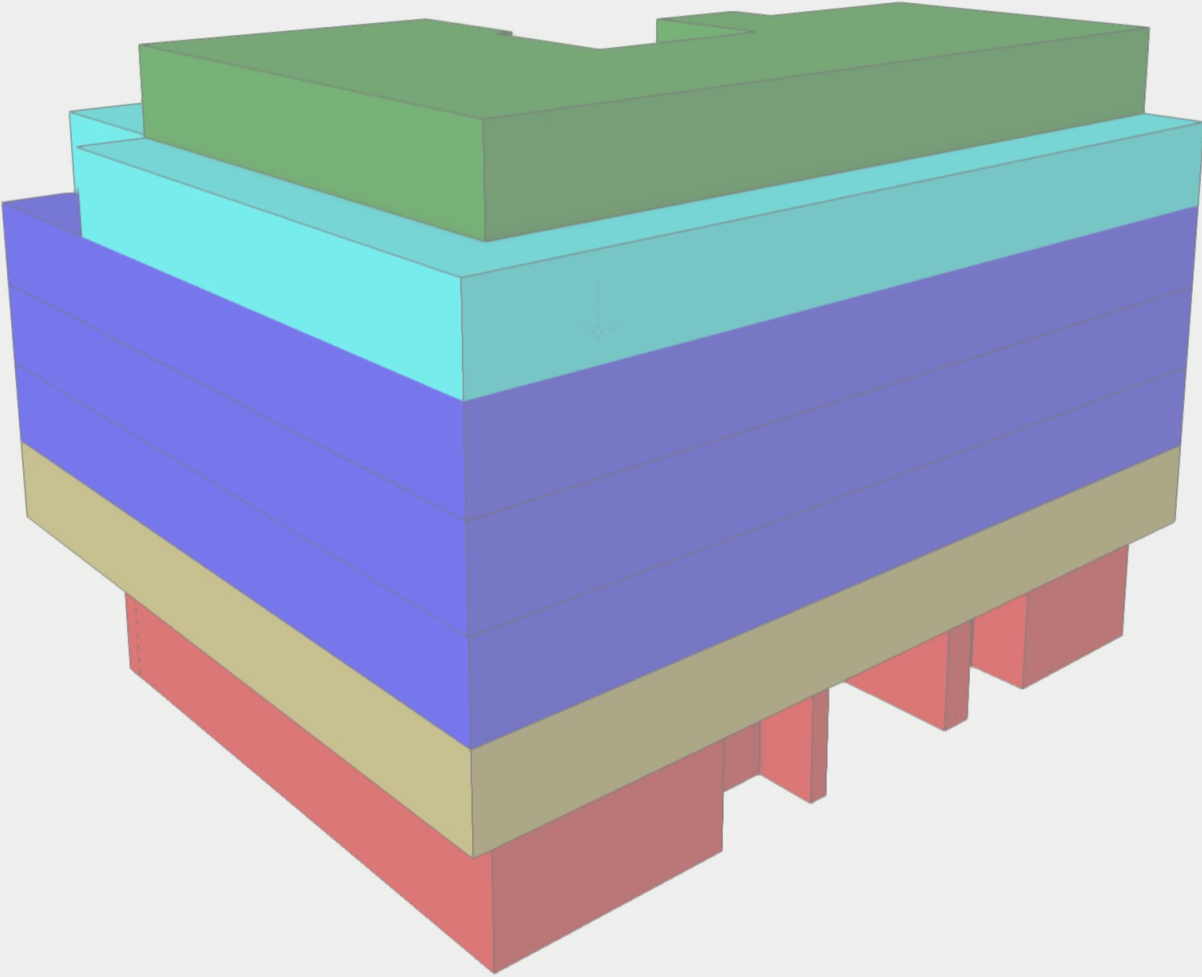
Fläche: 650m2
Volumen: 1755m3
Anteil : 17.8%
Gebäudeanteil: **1'655'400.-**

6.Obergeschoss Wohnungen

Fläche: 332m2
Volumen: 930m3
Anteil : 9.5%
Gebäudeanteil: **883'500.-**

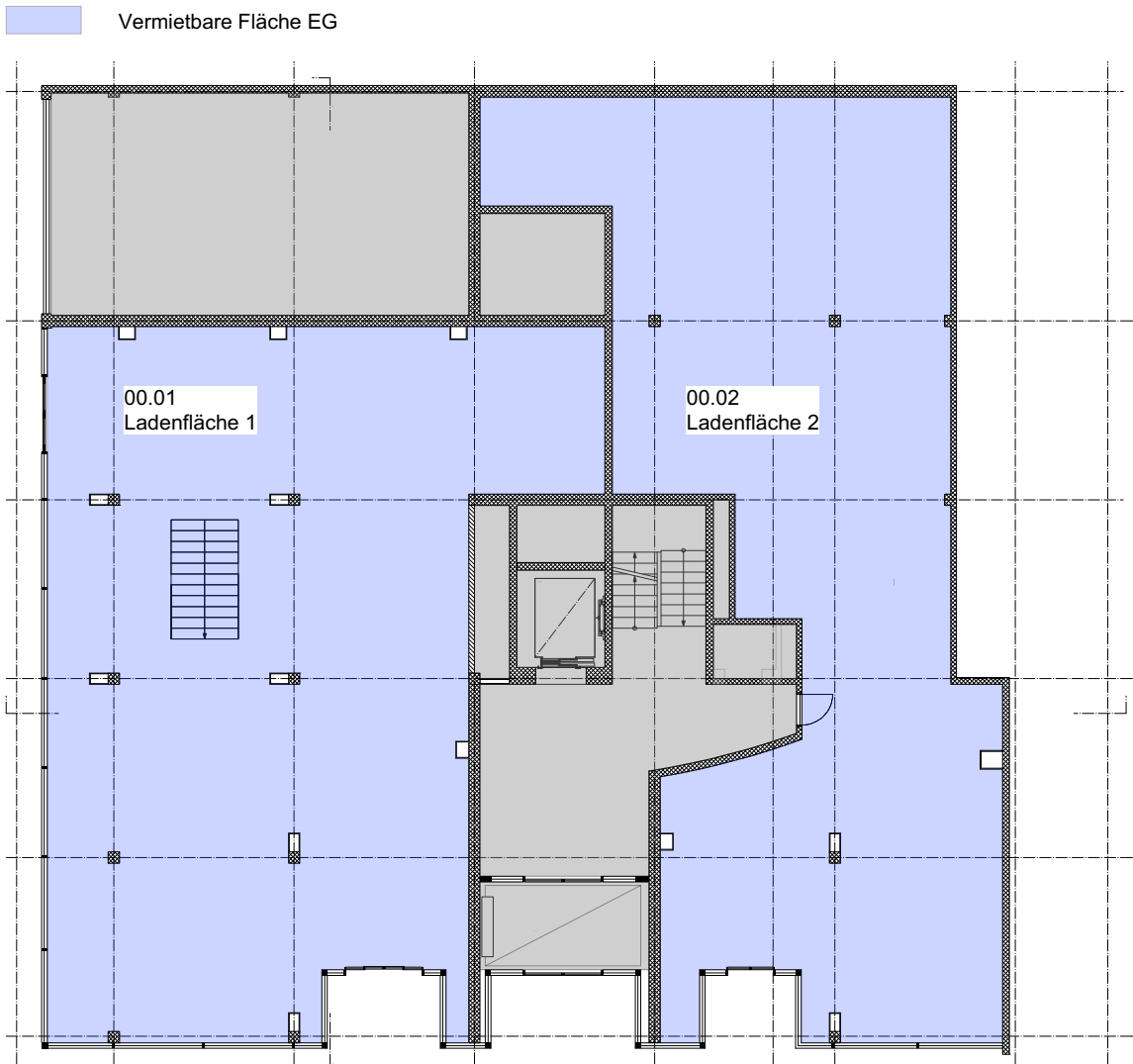
2.- 4.Obergeschoss Hotel

Fläche: 1620m2
Volumen: 4374m3
Anteil : 44.5%
Gebäudeanteil: **4'138'500.-**



Teilprojekt 1

EG - Ladenfläche
Gebäudeanteil nach Fläche: 14.3%
(2'915'000:100)*14.3%= **416'845.-**



Erläuterung Kostenermittlung EG

Die Flächen im gesamten Gebäude habe ich prozentual in die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt. Das Erdgeschoss weist einen Anteil von **14.3%**, dies entspricht **1'329'900.-** (Gebäude inkl. Land). Zusätzlich die Investition **416'845.-** (Sanierung Hülle und Treppenhaus Anteil).

Aussage zu den Abzügen:

- Verwaltung: **3%** (eher geringer Aufwand für die Verwaltung)
- Leerstandsrisiko: **2%** (gute Lage, geringes Leerstandsrisiko)
- Steuern: **(1'746'745.- * 0.7 * 0.0012) = 1'467.30.-**
- Versicherung: **0.15%**
- Unterhalt: **1'927.-** (siehe Auflistung Anhang)
- Rückstellung: **22'983.-** (siehe Auflistung Anhang)

Ergeschoss Ladenfläche

Allgemein

Fläche: 433m2
Volumen: 1407m3
Anteil : 14.3%
Gebäudeanteil: 1'329'900.-

Investition **BKP**: 416'845.00.-
Investition Total: **1'746'745.00.-**

Einnahme Miete

Miete/Monat: 6'700.00.-/Mt.
Miete/Jahr: **80'400.00.-/Jahr**

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten: **1'746'745.00.-**
Mieteinnahmen: **80'400.00.-/Jahr**

Abzüge

Verwaltung	3%	2'412.00.-/Jahr
Leerstand	2%	1'608.00.-/Jahr
Steuern		1'467.30.-/Jahr
Versicherung	0.15% (von Investition Total)	2'620.00.-/Jahr
Unterhalt	Anhang	1'927.00.-/Jahr
Rückstellung	Anhang	22'983.00.-/Jahr

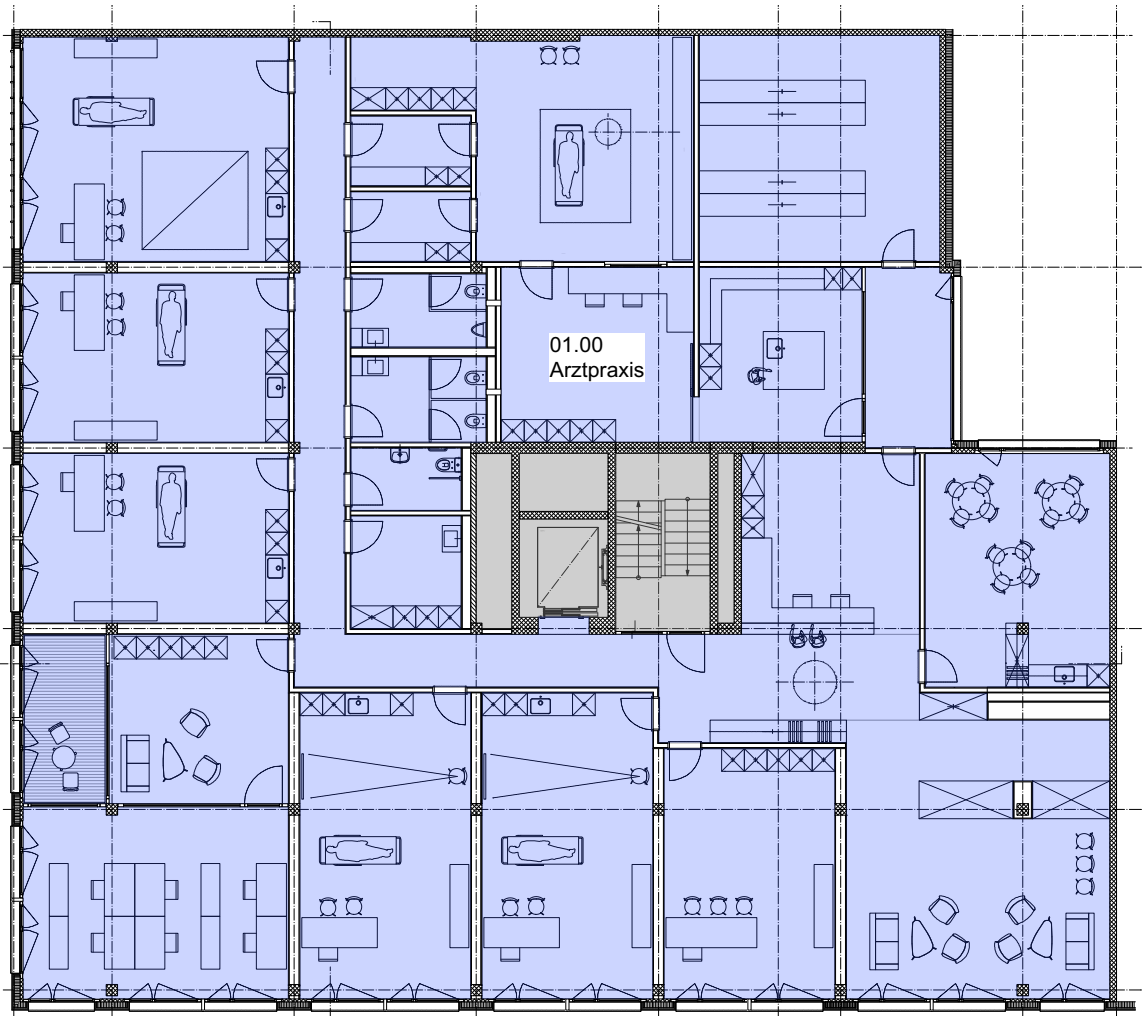
Nettomieteinnahme: **47'383.00.-/Jahr**

Nettorendite: **2.71%**

Teilprojekt 2

1.OG - Arztpraxis	
Gebäudeanteil nach Fläche:	17.8%
(2'915'000:100)*17.8%=	518'870.-
Betrag nach BKP:	1'115'000.-
Totale Investition:	1'633'870.-

Vermietbare Fläche Arztpraxis



Erläuterung Kostenermittlung Arztpraxis

Die Flächen im gesamten Gebäude habe ich prozentual in die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt. Das 1.Obergeschoss weist einen Anteil von **17.8%**, dies entspricht **1'655'400.-** (Gebäude inkl. Land). Zusätzlich die Investition **1'633'870.-** (Sanierung Hülle und Treppenhaus Anteil).

Aussage zu den Abzügen:

- Verwaltung:	3% (eher geringer Aufwand für die Verwaltung)
- Leerstandsrisiko	4% (gute Lage, geringes Leerstandsrisiko)
- Steuern	(3'289'270.- *0.7*0.0012) = 2763.00.-
- Versicherung	0.15%
- Unterhalt	2'399.- (siehe Auflistung Anhang)
- Rückstellung	28'608.- (siehe Auflistung Anhang)

1.Obergeschoss Arztpraxis

Allgemein

Fläche:	650m2
Volumen:	1755m3
Anteil :	17.8%
Gebäudeanteil:	1'655'400.-

Investition BKP :	1'633'870.00.-
Investition Total:	3'289'270.00.-

Einnahme Miete

Miete/m2:	17.00.-/m2
Miete/Monat:	11'050.00.-/Mt.
Miete/Jahr:	132'600.00.-/Jahr

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten	3'289'270.00.-
Mieteinnahmen	132'600.00.-/Jahr

Abzüge

Verwaltung	3%	3'978.00.-/Jahr
Leerstand	4%	5'304.00.-/Jahr
Steuern		2'763.00.-/Jahr
Versicherung	0.15% (von Investition Total)	4'933.00.-/Jahr
Unterhalt	Anhang	2'399.00.-/Jahr
Rückstellung	Anhang	28'608.00.-/Jahr

Nettomieteinnahme

84'615.00.-/Jahr

Nettorendite 2.57%

Teilprojekt 3

Business- und Studentenhotel

Gebäudeanteil nach Fläche:	44.5%
(2'915'000:100)*44.5%=	1'297'175.-
Betrag nach BKP:	3'520'000.-
Total Investition:	4'817'175.-



Erläuterung Kostenermittlung Business- und Studentenhotel

Die Flächen im gesamten Gebäude habe ich prozentual in die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt. Das 1.Obergeschoss weist einen Anteil von **44.5%**, dies entspricht **4'138'500.-** (Gebäude inkl. Land). Zusätzlich die Investition **4'817'175.-** (Sanierung Hülle und Treppenhaus Anteil).

Aussage zu den Abzügen:

- Verwaltung:	3% (eher geringer Aufwand für die Verwaltung)
- Leerstandsrisiko	4% (gute Lage, geringes Leerstandsrisiko)
- Steuern	(8'955'675.- *0.7*0.0012) = 2763.00.-
- Versicherung	0.15%
- Unterhalt	5'999.- (siehe Auflistung Anhang)
- Rückstellung	71'520.- (siehe Auflistung Anhang)

2.-4.Obergeschoss Business- und Studentenhotel

Allgemein

Fläche:	1620m2
Volumen:	4374m3
Anteil :	44.5%
Gebäudeanteil:	4'138'500.-

Investition BKP :	4'817'175.00.-
Investition Total:	8'955'675.00.-

Einnahme Miete

Umsatzmiete

Restaurant

- Mittagessen	50 Stk.	18.00.-	900.00.-
- Abendessen	60 Stk.	36.00.-	2160.00.-

Barbereich

- Drinks	35 Stk.	9.00.-	315.00.-
- Sandwich/Snacks	10 Stk.	7.00.-	70.00.-

Hotelzimmer

- Einzelzimmer	6 Stk.	100.00.-	600.00.-
- Doppelzimmer	14 Stk.	140.00.-	1940.00.-
- Businesssuite	4 Stk.	200.00.-	800.00.-

Umsatz/Tag	(100% Auslastung)	6'785.00.-/Tag
Umsatz/Jahr	(75% Auslastung)	1'857'393.00.-/Jahr
Umsatz/Jahr	(20% Umsatzmiete)	371'478.00.-/Jahr

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten	8'955'675.00.-
Mieteinnahmen	371'478.00.-/Jahr

Abzüge

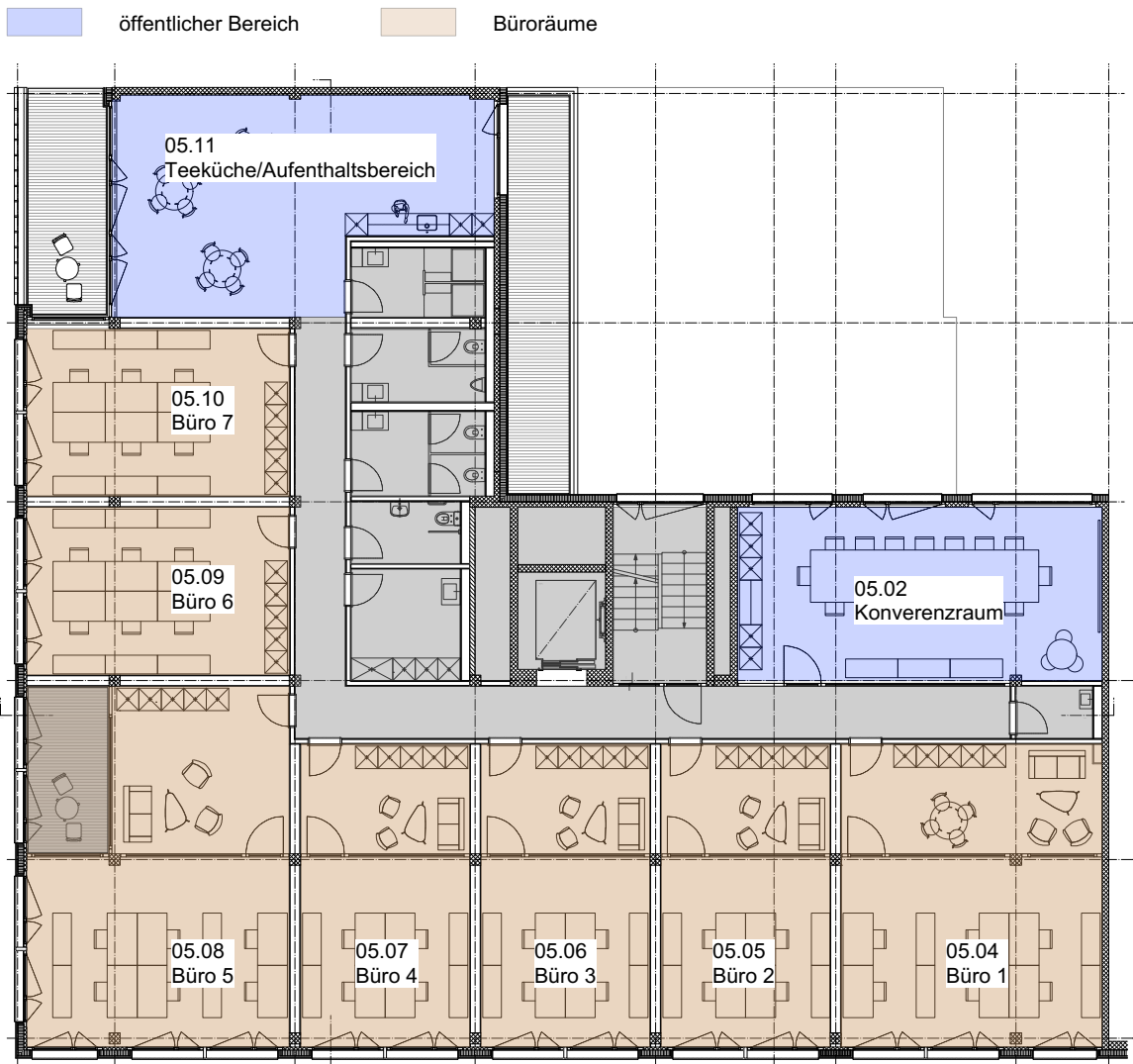
Verwaltung	3%	11'144.00.-/Jahr
Leerstand	4%	14'859.00.-/Jahr
Steuern		7522.00.-/Jahr
Versicherung	0.15% (von Investition Total)	13'433.00.-/Jahr
Unterhalt	Anhang	5'999.00.-/Jahr
Rückstellung	Anhang	71'520.00.-/Jahr

Nettomieteinnahme	247'001.00.-/Jahr
-------------------	--------------------------

Nettorendite	2.76%
--------------	--------------

Teilprojekt 4

Kleinbüros	
Gebäudeanteil nach Fläche:	13.9%
(2'915'000:100)*13.9%=	405'185.-
Betrag nach BKP:	815'000.-
Total Investition:	1'220'185.-



Erläuterung Kostenermittlung Kleinbüros

Die Flächen im gesamten Gebäude habe ich prozentual in die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt. Das 1.Obergeschoss weist einen Anteil von **13.9%**, dies entspricht **1'292'700.-** (Gebäude inkl. Land). Zusätzlich die Investition **1'220'185.-** (Sanierung Hülle und Treppenhaus Anteil).

Aussage zu den Abzügen:

- Verwaltung:	3% (eher geringer Aufwand für die Verwaltung)
- Leerstandsrisiko	5% (gute Lage, geringes Leerstandsrisiko)
- Steuern	(2'512'885.- *0.7*0.0012) = 2111.00.-
- Versicherung	0.15%
- Unterhalt	1'873.- (siehe Auflistung Anhang)
- Rückstellung	22'340.- (siehe Auflistung Anhang)

5.Obergeschoss Kleinbüros

Fläche:	505m2
Volumen:	1363m3
Anteil :	13.9%
Gebäudeanteil:	1'292'700.-

Investition BKP :	1'220'185.00.-
Investition Total:	2'512'885.00.-

Einnahme Miete

Gemeinsame Nutzung:

- 05.02 Konferenzraum	45.6m2	18.-/m2	821.-/Mt.
- 05.11 Teeküche...	52.0m2	18.-/m2	936.-/Mt.

Büroräume (inkl. Vorbereich):

- 05.04 Büro 1	55.7m2	25.-/m2	1390.-/Mt.
- 05.05 Büro 2	36.2m2	18.-/m2	652.-/Mt.
- 05.06 Büro 3	36.2m2	18.-/m2	652.-/Mt.
- 05.07 Büro 4	36.2m2	18.-/m2	652.-/Mt.
- 05.08 Büro 5	56.8m2	28.-/m2	1590.-/Mt.
- 05.09 Büro 6	31.4m2	16.-/m2	502.-/Mt.
- 05.10 Büro 7	31.4m2	16.-/m2	502.-/Mt.

Allgemeine Räume:

- Sanitäranlagen	26.4m2	10.-/m2	264.-/Mt.
- Wirtschaftsräume	12.3m2	10.-/m2	123.-/Mt.
- Korridor / Erschliessung	39.8m2	-	-

Miete/Monat:	7432.00.-/Mt.
Miete/Jahr:	89'184.00.-/Jahr

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten	2'512'885.00.-
Mieteinnahmen	89'184.00.-/Jahr

Abzüge

Verwaltung	3%	2'675.00.-/Jahr
Leerstand	5%	4'459.00.-/Jahr
Steuern		2'111.00.-/Jahr
Versicherung	0.15% (von Investition Total)	3'769.00.-/Jahr
Unterhalt	Anhang	1'873.00.-/Jahr
Rückstellung	Anhang	22'340.00.-/Jahr

Nettomieteinnahme	51'957.00.-/Jahr
-------------------	-------------------------

Nettorendite	2.06%
--------------	--------------

Teilprojekt 5

Wohnungen

Gebäudeanteil nach Fläche:	9.5%
(2'915'000:100)*9.5%=	276'925.-
Betrag nach BKP:	665'000.-
Total Investition:	941'925.-



Erläuterung Kostenermittlung Wohnungen

Die Flächen im gesamten Gebäude habe ich prozentual in die entsprechenden Nutzungen aufgeteilt. Das 1.Obergeschoss weist einen Anteil von **9.5%**, dies entspricht **883'500.-** (Gebäude inkl. Land). Zusätzlich die Investition **941'925.-** (Sanierung Hülle und Treppenhaus Anteil).

Aussage zu den Abzügen:

- Verwaltung:	3% (eher geringer Aufwand für die Verwaltung)
- Leerstandsrisiko	5% (gute Lage, geringes Leerstandsrisiko)
- Steuern	(1'825'425.- *0.7*0.0012) = 1533.00.-
- Versicherung	0.15%
- Unterhalt	1'280.- (siehe Auflistung Anhang)
- Rückstellung	15'268.- (siehe Auflistung Anhang)

Attikageschoss Wohnungen

Fläche:	320m2
Volumen:	930m3
Anteil :	9.5%
Gebäudeanteil:	883'500.-

Investition BKP :	941'925.00.-
Investition Total:	1'825'425.00.-

Einnahme Miete

- 06.01 3.5 Zi Wohnung	80.7m2	1880.-/Mt.
- 06.02 2.5 Zi Wohnung	51.5m2	1400.-/Mt.
- 06.03 2.5 Zi Wohnung	65.7m2	1500.-/Mt.
- 06.04 3.5 Zi Wohnung	90.4m2	1900.-/Mt.
- Kellerräume	57.0m2	(in der Miete inkl.)

Miete/Monat:	6680.00.-/Mt.
Miete/Jahr:	80'160.00.-/Jahr

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten	1'825'425.00.-
Mieteinnahmen	80'160.00.-/Jahr

Abzüge

Verwaltung	3%	2'404.00.-/Jahr
Leerstand	5%	4'005.00.-/Jahr
Steuern		1'533.00.-/Jahr
Versicherung	0.15% (von Investition Total)	2'738.00.-/Jahr
Unterhalt	Anhang	1'280.00.-/Jahr
Rückstellung	Anhang	15'268.00.-/Jahr

Nettomieteinnahme	52'932.00.-/Jahr
-------------------	-------------------------

Nettorendite	2.89%
--------------	--------------

Totale Renditenberechnung für alle Nutzungen

Investition Total:	18'330'000.00.-
Mieteinnahmen Total (Netto):	483'888.00.-

Nettorendite Total	2.64%
--------------------	--------------