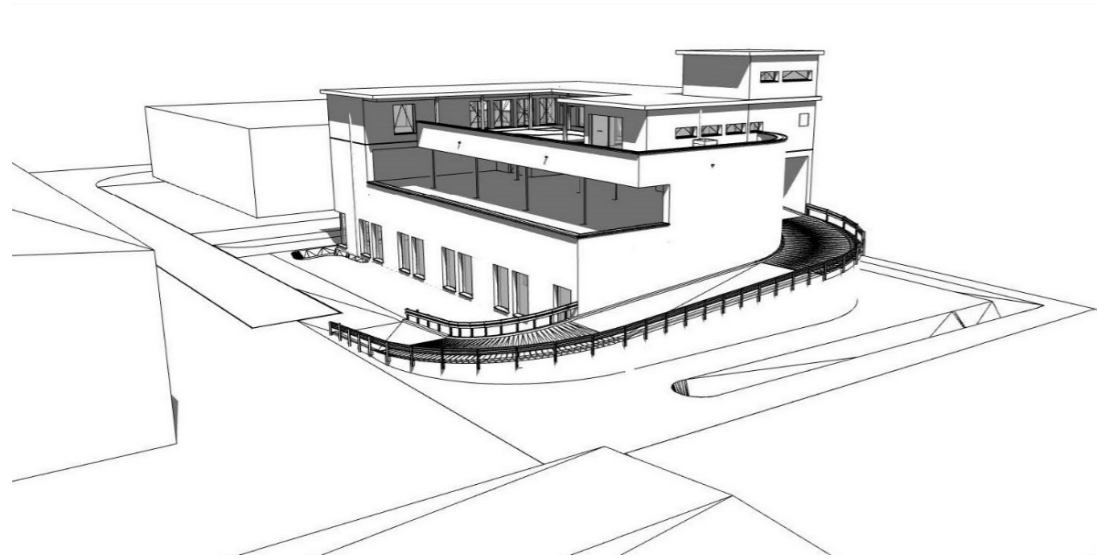
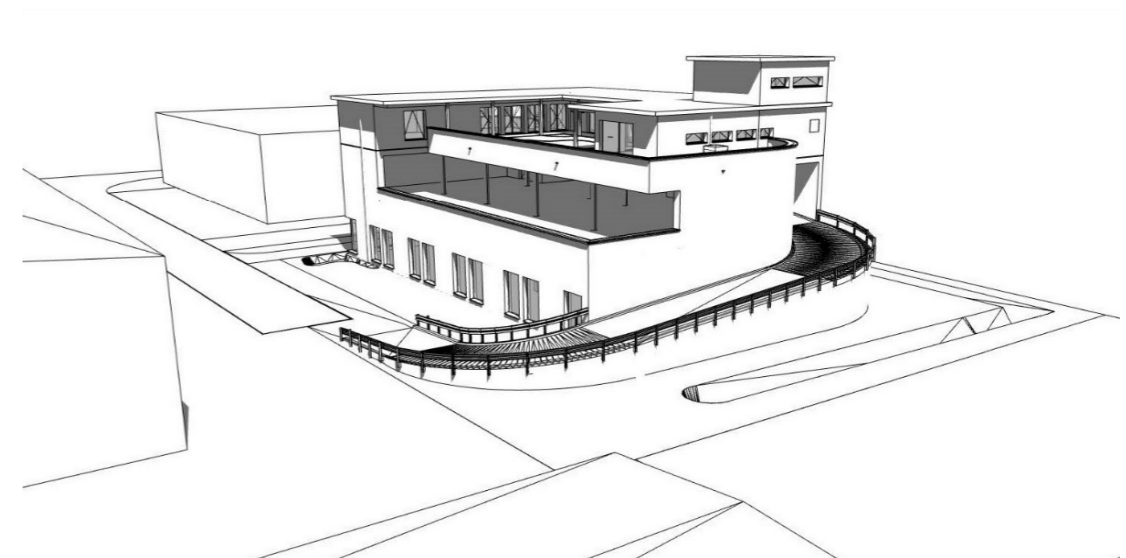


## Grobkostenschätzung +/- 20%

inkl. MwSt.



## Renditenberechnung



BKP	Bezeichnung	Total
0	Grundstück	1'500'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	208'937.00 Fr.
2	Gebäude	2'998'200.00 Fr.
3	Betriebseinrichtung	58'000.00 Fr.
4	Umgebung	83'300.00 Fr.
5	Baunebenkosten	300'090.00 Fr.
8	Reserve	151'473.00 Fr.
<b>PROJEKT TOTAL</b>		<b>5'300'000.00 Fr.</b>

Investment 5'300'000.00 Fr.

### Flächen

Gewerbe	467 m2	16 Fr.	7'472.00 Fr.
Lager	140 m2	12 Fr.	1'680.00 Fr.
Büro	133 m2	18 Fr.	2'394.00 Fr.
Wohnung	95 m2	20 Fr.	1'900.00 Fr.
Parkierung	20 PP	135 Fr.	2'700.00 Fr.
			<b>16'146.00 Fr./Mt</b>
			12 Mt
			Bruttomiettertrag <b>193'752.00 Fr./J</b>

(Bruttomiettertrag \* 100) / Verkehrswert = Bruttorendite

$$193'752.00 * 100 / 5'300'000.00 = 3.66 \%$$

## Fazit Ertragswert/Investment

Der erreichte Quotient von 0.78 ist aus Sicht Investor - unter Annahme eines Eigenmitteleinsatzes von 100% - ungenügend! Dieser sollte  $\geq 1$  sein.

Um ein Verbesserung zu erzielen bieten sich folgende Varianten

- a) Investitionskosten reduzieren mittels tieferer Baukosten, Projektoptimierung.
- b) Mietertrag erhöhen mittels höherwertig vermietbaren Flächen.
- c) Fremdkapital maximal einsetzen, um Eigenkapitalrendite dank Hebeleffekt zu erhöhen (aktuelles Tiefzinsniveau nutzen - siehe Varianten 1 bzw. 2)

### Variante 1

Investment 5'300'000.00 Fr.  
Nettomiettertrag 119'362.20 Fr.

$$\frac{119'362.20}{5'300'000.00} = 2.25 \text{ Gesamtkapitalrendite netto}$$

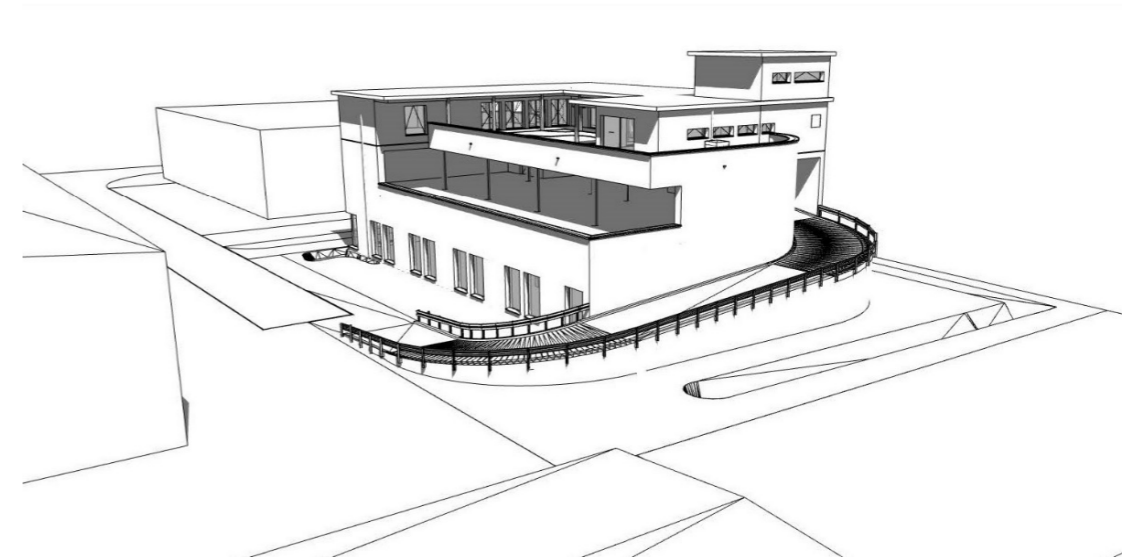
### Variante 2

Investment 5'300'000.00 Fr.  
Nettomiettertrag 119'362.20 Fr.  
Fremdkapital 80% 4'240'000.00 Fr. zu 1% Zins = 42'400.00 Fr.  
Eigenkapital 20% 1'060'000.00 Fr.

Nettomiettertrag - Fremdkapital-/Zinskosten = Nettomieteinnahmen nach Fremdkapitalkosten

$$\frac{119'362.20 - 42'400.00}{1'060'000.00} = 7.26 \text{ Eigenkapitalrendite netto}$$

## Wirtschaftlichkeit



Investment 5'300'000.00 Fr.

<b>Bruttomiettertrag</b>	100 %	<b>193'752.00</b> Fr.
<b>Rückstellungen</b>	12 %	<b>23'767.40</b> Fr.
<b>Unterhalt</b>	16 %	<b>31'247.10</b> Fr.
<b>Betriebskosten</b>	4 %	<b>7'750.10</b> Fr.
<b>Verwaltung</b>	3 %	<b>5'812.60</b> Fr.
<b>Mietzinsrisiko</b>	3 %	<b>5'812.60</b> Fr.
<b>Nettomiettertrag</b>		<b>119'362.20</b> Fr.

Nettomiettertrag x 100 / Verkehrswert = Nettorendite

$$119'362.20 * 100 / 5'300'000.00 = 2.25 \%$$

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Rente (jährlich)} * 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \frac{119'362.20 * 100}{2.9\%} = 4'115'937.93 \text{ Fr.}$$

$$\text{Vergleich} = \frac{\text{Ertragswert}}{\text{Investment}} = \frac{4'115'937.93}{5'300'000.00} = 0.78$$

Basiszinssatz 2.9 %