

WIRTSCHAFTLICHKEIT TOTAL	100%
---------------------------------	-------------

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	9'300'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	853'400.00
BKP 2	Gebäude	7'141'200.00
BKP 4	Umgebung	11'500.00
BKP 5	Nebenkosten	484'800.00
BKP 8	Reserve	357'100.00
BKP 9	Ausstattung	300'000.00

Total	18'448'000.00
--------------	----------------------

Bruttorendite

Nutzung	Miete/Jahr
- Verkaufsläden	81'600.00
- Gemeinschafts-Arztpraxis	150'639.48
- Business- und Studentenhotel	116'675.55
- Kleinbüros	223'840.08
- Wohnungen	77'279.94
Total Mieteinnahmen	650'035.05

Bruttorendite	3.52%
----------------------	--------------

Nettorendite

Investition	18'448'000.00
Mieteinnahmen	650'035.05
Bewirtschaftungskosten	
- Betriebskosten	29'529.76
- Verwaltungskosten	15'011.54
- Risiko für Mietzinsausfälle	8'627.87
Unterhalt	23'996.00
Rückstellung	91'712.62
Nettoertrag	481'157.26

Nettorendite	2.61%
---------------------	--------------

WIRTSCHAFTLICHKEIT VERKAUFLÄDEN EG

14%

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	1'341'052.43
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	112'129.29
BKP 2	Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	634'313.66
BKP 4	Umgebung	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	1'658.29
BKP 5	Nebenkosten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	69'907.77
BKP 8	Reserve	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	51'493.53

Total	2'210'554.97
--------------	---------------------

Bruttorendite

Mietfläche	NMF	CHF/m2	Miete/Monat	Miete/Jahr
- Verkaufsläden inkl. Nebenflächen	740.57	-	6'800.00	81'600.00
Total Mieteinnahmen			6'800.00	81'600.00

Bruttorendite	3.69%
----------------------	--------------

Nettorendite

Investition		2'210'554.97
Mieteinnahmen		81'600.00
Bewirtschaftungskosten		
- Betriebskosten	5.0%	4'080.00
- Verwaltungskosten	4.0%	3'264.00
- Risiko für Mietzinsausfälle	3.0%	2'448.00
Unterhalt	5.7% Kosten gemäss sep. Liste	4'625.00
Rückstellung	21.7% Kosten gemäss sep. Liste	17'675.00
Nettoertrag		49'508.00

Nettorendite	2.24%
---------------------	--------------

WIRTSCHAFTLICHKEIT GEMEINSCHAFTS-ARZTPRAXIS

18%

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	1'679'045.76
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	156'380.91
BKP 2	Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	1'289'689.58
BKP 4	Umgebung	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	2'076.24
BKP 5	Nebenkosten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	87'527.03
BKP 8	Reserve	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	64'471.75

Total**3'279'191.27****Bruttorendite**

Mietfläche	NMF	CHF/m2	Miete/Monat	Miete/Jahr
- Arztpraxis	636.51	19	12'093.69	145'124.28
- Nebenflächen (UG)	38.30	12	459.60	5'515.20
Total Mieteinnahmen			12'553.29	150'639.48

Bruttorendite**4.59%****Nettorendite**

Investition		3'279'191.27
Mieteinnahmen		150'639.48
Bewirtschaftungskosten		
- Betriebskosten	4.0%	6'025.58
- Verwaltungskosten	2.0%	3'012.79
- Risiko für Mietzinsausfälle	1.0%	1'506.39
Unterhalt	2.8% Kosten gemäss sep. Liste	4'214.00
Rückstellung	10.7% Kosten gemäss sep. Liste	16'106.00
Nettoertrag		119'774.72

Nettorendite**3.65%**

WIRTSCHAFTLICHKEIT STUDENTEN- UND BUSINESSHOTEL

30%

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	2'786'301.67
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	259'507.15
BKP 2	Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	2'306'271.27
BKP 4	Umgebung	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	3'445.43
BKP 5	Nebenkosten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	145'247.21
BKP 8	Reserve	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	106'987.99
BKP 9	Aussstattungen	gem. Kostenermittlung	300'000.00

Total**5'907'760.72****Umsatzeinnahme Hotel**

Zimmer Typ	Anzahl	Miete/M	Miete/N	Miete/Jahr	Belegung	Total/Jahr
- Student: Standard	10	750.00		90'000.00	90%	81'000.00
- Student: Twin / Plus	8	950.00		91'200.00	90%	82'080.00
- Business: Standard	4		110.00	160'600.00	75%	120'450.00
- Business: Deluxe	6		130.00	284'700.00	75%	213'525.00
		NMF	CHF/m2		Miete/Monat	Miete/Jahr
- Nebenräume UG		68.30	15		1'024.50	12'294.00
Total Umsatzeinnahmen						497'055.00
Umsatzmiete		21%				104'381.55
Total Mieteinnahmen						116'675.55

Bruttorendite**1.97%****Nettorendite**

Investition		5'907'760.72
Mieteinnahmen		116'675.55
Bewirtschaftungskosten		
- Betriebskosten	5.0%	5'833.78
- Verwaltungskosten	1.0% Hotelverwaltung bei Mieter	1'166.76
- Risiko für Mietzinsausfälle	0.1%	116.68
Unterhalt	5.7% Kosten gemäss sep. Liste	6'596.00
Rückstellung	21.6% Kosten gemäss sep. Liste	25'210.00
Nettoertrag		77'752.34

Nettorendite**1.32%**

WIRTSCHAFTLICHKEIT KLEINBÜROS

29%

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	2'696'534.15
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	251'146.50
BKP 2	Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	2'109'055.80
BKP 4	Umgebung	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	3'334.42
BKP 5	Nebenkosten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	140'567.72
BKP 8	Reserve	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	103'541.11

Total**5'304'179.70****Bruttorendite**

Mietfläche	NMF	CHF/m2	Miete/Monat	Miete/Jahr
- Büroräume	1'022.23	18	18'400.14	220'801.68
- Nebenflächen (UG)	21.10	12	253.20	3'038.40
Total Mieteinnahmen			18'653.34	223'840.08

Bruttorendite**4.22%****Nettorendite**

Investition		5'304'179.70
Mieteinnahmen		223'840.08
Bewirtschaftungskosten		
- Betriebskosten	4.0%	8'953.60
- Verwaltungskosten	2.0%	4'476.80
- Risiko für Mietzinsausfälle	1.0%	2'238.40
Unterhalt	2.9% Kosten gemäss sep. Liste	6'515.00
Rückstellung	11.1% Kosten gemäss sep. Liste	24'901.00
Nettoertrag		176'755.27

Nettorendite**3.33%**

WIRTSCHAFTLICHKEIT WOHNUNGEN

9%

Investment

BKP 0	Grundstück und Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	797'065.98
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	74'236.16
BKP 2	Gebäude	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	801'869.69
BKP 4	Umgebung	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	985.62
BKP 5	Nebenkosten	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	41'550.28
BKP 8	Reserve	prozentualer Anteil gem. Kostenermittlung	30'605.62

Total**1'746'313.35****Bruttorendite**

Mietfläche	NMF	CHF/m2	Miete/Monat	Miete/Jahr
- Wohnung 1 (3.5 Zi)	93.99	21	1'973.79	23'685.48
- Wohnung 2 (3.5 Zi)	96.39	21.5	2'072.39	24'868.62
- Wohnung 3 (3.5 Zi)	108.81	22	2'393.82	28'725.84
Total Mieteinnahmen			6'440.00	77'279.94

Bruttorendite**4.43%****Nettorendite**

Investition		1'746'313.35
Mieteinnahmen		77'279.94
Bewirtschaftungskosten		
- Betriebskosten	6.0%	4'636.80
- Verwaltungskosten	4.0%	3'091.20
- Risiko für Mietzinsausfälle	3.0%	2'318.40
Unterhalt	2.6% Kosten gemäss sep. Liste	2'046.00
Rückstellung	10.1% Kosten gemäss sep. Liste	7'822.00
Nettoertrag		57'365.55

Nettorendite**3.28%**