

Liegenschaften

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch

03.03.2022

Berechnungsart in Anlehnung an Mietzinsberechnung Projekt Freihofstrasse

Landwert: 1'846 m ² zu 2'500.-/m ² , (davon 1/3 = 615 m ² anrechenbar)	Fr.	1'537'500
Gestehungskostenzusatz (aktueller GVZ-Wert)	Fr.	2'900'000
Baukosten BKP 1-9 inkl. MWST	Fr.	5'560'012
Anlagekosten (Total für Zinskosten)	Fr.	9'997'512
Verzinsung (Referenzzinssatz 2.9.20)		1.25%
Zinskosten	Fr./Jahr	124'969
Neuer GVZ-Wert = GVZ alt + Baukosten*0.5 (1)	Fr.	5'680'006
Betriebsquote (2)		2.75%
Betriebskosten	Fr./Jahr	156'200
Soll-Mietzinsertrag (Zinskosten+Betriebskosten) für Kostenmiete	Fr./Jahr	281'169
Notwendige Bruttorendite (Ertrag/Anlagekosten) bei Kostenmiete		2.81%
Hauptnutzfläche (Annahme: GF zu HNF 0.55, GF = 5 x 206m ²)	m ²	567
Kostenmiete pro m² HNF	Fr./m ² J.	496
Abstellplätze u. Garagen 4 Stk. à 125.-	Fr./Mt.	500
Restaurant Miete ca. 340m ² HNF (erwarteter Gastroumsatz ca. 0.95-1.05mio), Miete bei ca. 10%	Fr./Mt.	8'750
Miete Studios DG ca. 113m ² HNF Annahme: 30% von (4Zi. à 200.-/Nach, Auslastung 50%)	Fr./Mt.	3'663
Miete Gastzimmer 2.OG ca. 113m ² HNF Annahme: 30% von (6Zi. à 150.-/Nach, Auslastung 50%)	Fr./Mt.	4'106
weitere m ² HNF	Fr./Mt.	
resultierende Jahresmiete:		204'225

(1) Annahme: 50% der Baukosten sind wertvermehrend

(2) gemäss Schweizerischem Verband für Wohnungswesen (Modell Baugenossenschaften) minus 0.5% (Annahme ALI)

Bruttorendite	
2.04%	Brutto

Gewinn/Verlust	
-0.77%	Netto
-76'944	Fr.

Hilfstabelle Jahresmietzinse		
Miete / E / Jahr	E	Miete / J
1'500	4	6'000
105'000	1	105'000
43'950	1	43'950
49'275	1	49'275
	1	-
Total Mieterträge / Jahr		204'225