


Immobilienrechnung Beugi Zollikon
Exkl. MwSt

ERTRÄGE	GF	GF m2	eff.	NMF	Einh.	CHF/PP	2 Mietertrag / Jahr	Mietertrag kapitalisiert
Über Terrain								
Verkauf	EG	217	76%	165		300	49'500	
Erschliessung UG	EG	100	100%	100		0	0	
Wohnen	EG	1'644	80%	1'315		425	558'790	
Wohnen	OG1	1'931	80%	1'544		425	656'370	
Wohnen	OG2	1'676	80%	1'340		425	569'670	
Wohnen	OG3	756	80%	604		425	256'870	
Total über Terrain		6'005					2'091'200	36'207'418
Unter Terrain								
Grossverteiler	UG1 E+F	310	80%	248		200	49'520	
Grossverteiler Hauptflächen	UG1	1'500	80%	1'200		320	384'000	
Grossverteiler	UG1	2'302	80%	1'841		200	368'240	
Parking	UG2	3'684	46%	1700	68	2'400	163'200	
Parking	UG3	3'415	64%	2200	88	1'680	147'840	
Total unter Terrain		11'210					1'112'800	19'267'222
Tota Erträge		17'215					3'204'000	55'474'640

KOSTEN		Kennw.		
Erstell.kosten über Terrain				
Wohnen BKP1-9				22'976'000
Umgebung				1'199'000
Total ErstK UT				24'175'000
Erstell.kosten unter Terrain				
Grossverteiler BKP1-9				9'098'000
Parkierung				12'840'000
Total ErstK UT				21'938'000
ErstK Total				46'113'000
Weitere Kosten				
Bauherrenkosten	von EK	2%		922'260
Risiko/Entw.gewinn/Reserve	von EK	8%		3'689'040
Promotion Grossverteiler	Jahresmiete	20%		170'252
Promotion Wohnungen	Verk.erlös	4%		922'368
Kunst und Architektur	von EK	1%		461'130
Bauzins 2 Jahre ()	von EK	3%		1'383'390
				7'548'440
Land				
Landwert Gemeinde				0
Rückbau Altersheim				1'813'200
Altlasten				0
				1'813'200
Total Anlagekosten				55'474'640

Bruttorendite (ohne Land)			5.78%
Bruttorendite UT (ohne Land)			7.25%
Bruttorendite UT (ohne Land)			4.18%

Landanteil	von AK / kapitalisiertem Ertrag	20%		11'094'928
Kosten inkl. Land				66'569'568

Bruttorendite inkl. Land			4.81%
Bruttorendite UT (inkl. Land)			6.08%
Bruttorendite UT (inkl. Land)			4.18%

Amortisation	in % zu Erst.kosten		1.0%	554'746
Bewirtschaftung	in % zu AK (bei Gmde Erst.kosten)		1.0%	554'746
Leerstand	in % zu AK (bei Gmde Erst.kosten)		0.5%	277'373
Total			2.5%	1'386'866
Nettorendite			3.28%	1'817'134
Finanzierungskosten	in % zu AK (bei Gmde Erst.kosten)		1.0%	554'746
Nettoeinkommen nach Kapitalkostenabzug			2.28%	1'262'388
Risikobetrachtungen:				
Nettoeinkommen / 50% Ertrag Verkauf:			1.55%	861'508
Nettoeinkommen bei 80% Miete				684'987
Nettoeinkommen bei Leerstand UG Verkauf				318'400
Baurechtszins gemäss Studie	bei 100% Miete und BR			
			5%	161'114
			4.25%	451'483
			3.50%	866'296