

Mieterspiegel Gewerbestrasse 19 - Unterägeri



Swiss Property Owners Association
Grunderigentümer Verband Schweiz
Union Suisse des Propriétaires Fonciers
Unione Svizzera dei Proprietari Fondiari

Mietobjekt	Geschoss	m² IST	m² SOLL	Mietzins m² IST	Mietzins m² SOLL	Mietzins p.A. m² IST	Mietzins p.A. m² SOLL
Lager Archiv	UG	20	26	100,00	100,00	2.000,00	2.600,00
Lager Spedition	EG	550	505	140,00	147,00	77.000,00	74.235,00
Lager Produktion	1. OG	430	451	133,48	167,00	57.396,89	75.317,00
Büro *	1. OG	450	438	175,00	202,00	78.750,00	88.476,00
Büro 1	2.OG	18	23,09	164,34	252,00	2.958,12	5.818,68
Büro 2	2.OG	22,5	24,33	175,75	252,00	3.954,38	6.131,16
Büro 4	2.OG	60	58,85	159,25	252,00	9.555,00	14.830,20
Büro 5	2.OG	24	35,85	122,99	252,00	2.951,76	9.034,20
Büro 6	2.OG	42	43,3	72,00	252,00	3.024,00	10.911,60
Büro 7	2.OG	26,8	29,02	181,34	252,00	4.859,91	7.313,04
Büro 8	2.OG	13,58	14,15	198,45	252,00	2.694,95	3.565,80
Büro 9	2.OG	26,45	25,3	151,20	252,00	3.999,24	6.375,60
Büro 10 T	2.OG	28	27,01	183,87	262,00	5.148,36	7.076,62
Büro 11 T	2.OG	27	31,38	174,20	262,00	4.703,40	8.221,56
Büro 12 T	2.OG	45,54	49,87	168,48	262,00	7.672,58	13.065,94
Büro 13 T	2.OG	31,5	31,51	156,78	262,00	4.938,57	8.255,62
Estrich 2 zu Büro 13	2.OG	0	8,8	-	60,00	-	528,00
Büro 14	2.OG	44,27	44,28	156,78	252,00	6.940,65	11.158,56
Estrich 3 zu Büro 14	2.OG	0	8,13	-	60,00	-	487,80
Büro 15	2.OG	26	24,41	186,93	252,00	4.860,18	6.151,32
Büro 16	2.OG	23	16,85	192,29	252,00	4.422,67	4.246,20
Büro 17	2.OG	23	24,84	160,88	252,00	3.700,24	6.259,68
Büro 18 T	2.OG	60	63,57	173,30	262,00	10.398,00	16.655,34
Büro 19 T	2.OG	36,5	31,12	171,62	262,00	6.264,13	8.153,44
Estrich 1 zu Büro 19	2.OG	0	10,45	-	60,00	-	627,00
Büro *	Attika	300	309	175,00	202,00	52.500,00	62.418,00
Lager/Archiv	Attika	160	141	55,00	60,00	8.800,00	8.460,00
Garage 1	Aussen	12	12	150,00	150,00	1.800,00	1.800,00
Garage 2	Aussen	12	12	150,00	150,00	1.800,00	1.800,00
Garage 3	Aussen	12	12	150,00	150,00	1.800,00	1.800,00
Garage 4	Aussen	12	12	150,00	150,00	1.800,00	1.800,00
PP 7	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00

PP 8	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 9	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 10	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 11	Aussen	12	12	-	-	-	-
PP 12	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 13	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 14	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 15	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 16	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 17	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 18	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 19	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 20	Aussen	12	12	80,00	100,00	960,00	1.200,00
PP 21-32 (11 Stk.)	Aussen	12	12	880,00	1.100,00	10.560,00	13.200,00
PP 38-50 (12 Stk.)	Aussen	12	12	960,00	1.200,00	11.520,00	14.400,00
Total				7.208,93	9.854,00	411.253,03	516.773,36
Total abzüglich Baurechtzins 15'263,10 CHF						395.989,93	501.510,26
Kaufpreis CHF						5.950.000,00	5.950.000,00
Bruttorendite IST & SOLL						6,91%	8,69%
Bruttorendite IST & SOLL abzüglich Baurechtzins						6,66%	8,43%

T = Terrassenbenutzung

Bei den Ist-Mietzinsen im 2. Obergeschoss wurden beim m2-Preis 10% in Abzug gebracht, da Strom im Mietzins enthalten ist.

Zur Berechnung der Bruttorendite muss der Baurechtzins vom Total der Nettomietzinseinnahmen in Abzug gebracht werden

Mietzinse Soll Grundlage WUP 50% Quantil

Die Mietzinse Soll gelten bei Mieterwechsel resp. Neuvermietung der Objekte

Potential:

Erdgeschoss Aussen: Für beanspruchte Umschlag und Lagerflächen im Aussenbereich wird keine Miete verlangt. Es besteht zusätzliches Mietzinspotential von ca. CHF 10'000.-- pro Jahr

2. Obergeschoss: in den Nettomieten sind sämtliche Verkehrsflächen sowie Küchen und WC-Anlagen enthalten. Wenn das 2. Obergeschoss an einen einzigen Nutzer vermietet werden könnte, kann mit einem Mehrertrag von jährlich CHF 30'000.-- gerechnet werden. Strom und HNK-Verteilung fällt einfacher aus sowie Mieterwechselaufwand verringert sich stark.