

## Erstberechnung Mietzins

Datum: 19.05.2026, 09:24

### Anlagewert

Kaufpreis Land oder Altgebäude	950'000 CHF
Baukosten	100'000 CHF
Anteil Gebäudekosten BKP 2, 4 (Neuwert)	600'000 CHF
<b>Total Anlagewert</b>	<b>CHF 1'050'000.00</b>

### Finanzierung

Hypothek 1	190'000 CHF
Hypothek 2	400'000 CHF
Weitere Darlehen	0 CHF
<b>Eigenkapital</b>	<b>CHF 460'000.00</b>

### Kapitalverzinsung p.a.

1. Hypothek	1.6 %
2. Hypothek	1.9 %
Weitere Darlehen	0 %
Eigenkapital	1.75 %
<b>1. Hypothek</b>	<b>CHF 3'040.00</b>
<b>2. Hypothek</b>	<b>CHF 7'600.00</b>
<b>Weitere Darlehen</b>	<b>CHF 0.00</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>CHF 8'050.00</b>
<b>Total Kapitalkosten</b>	<b>CHF 18'690.00</b>

### Laufende Kosten

Unterhaltskosten (0.5–1.5 % des Gebäudewerts BKP 2, 4)	0.75 %
Betriebskosten (0.1–0.5 % des Anlagewerts)	0.3 %
Rückstellungen (0.2–1.0 % des Gebäudewerts BKP 2, 4)	0.5 %
Risiko, Leerstand (0.0–0.5 % des Anlagewerts)	0.1 %
<b>Total laufende Kosten</b>	<b>CHF 11'700.00</b>
- Unterhaltskosten (0.5–1.5 % des Gebäudewerts BKP 2, 4)	CHF 4'500.00
- Betriebskosten (0.1–0.5 % des Anlagewerts)	CHF 3'150.00
- Rückstellungen (0.2–1.0 % des Gebäudewerts BKP 2, 4)	CHF 3'000.00
- Risiko, Leerstand (0.0–0.5 % des Anlagewerts)	CHF 1'050.00

## Ergebnis

Verwaltungskosten (4–5 %) 4 %

<b>Benötigter Mietzins pro Jahr</b>	<b>CHF 30'390.00</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>CHF 1'215.60</b>
<b>Total jährlicher Mietzins</b>	<b>CHF 31'605.60</b>
<b>Total monatlicher Mietzins</b>	<b>CHF 2'633.80</b>