

Factsheet	
Rosenbergstrasse 79, 9000 St.Gallen	
Objekt:	Wohnhaus Rosenbergstrasse 79, 9000 St.Gallen
Grundstück:	Grundstück Nr. 2356
Grundbuchamt:	Gemeinde St.Gallen, Grundbuchamt St.Gallen
Verkauf	sofort verfügbar
Verkaufspreisempfehlung	2'750'000
Vermittler	CASILIA GmbH, Ali Al Haar, Bahnhofstrasse 61, 8360 Eschlikon
Vermittlungsprovision	2% je zur Hälfte Käufer und Verkäufer

Mietwertanalyse							
Objekt 1, Wohnhaus	Vermietungs- status	Stock-werk	Vertrags- beginn	Netto-Miete / Monat	Netto-Miete / Jahr	Nachh. Miete / Monat	Nachh. Miete. / Jahr
3.5 Zi. Wohnung	vermietet	EG	01.11.2020	1'125	13'500	1'130	13'560
2 Zi. Wohnung	vermietet	1. OG	01.10.2014	810	9'720	950	11'400
2.5 Zi. Wohnung	vermietet	1. OG	01.08.2015	880	10'560	970	11'640
2 Zi. Wohnung	vermietet	2. OG	01.12.2006	1'005	12'060	1'005	12'060
2.5 Zi. Wohnung	vermietet	2. OG	01.10.2020	790	9'480	970	11'640
2 Zi. Wohnung	vermietet	3. OG	01.09.2020	860	10'320	950	11'400
2.5 Zi. Wohnung	vermietet	3. OG	01.02.2021	860	10'320	970	11'640
2 Zi. Wohnung	vermietet	DG	01.03.2019	930	11'160	950	11'400
2.5 Zi. Wohnung	vermietet	DG	01.06.2019	920	11'040	970	11'640
Wohnungen Total				8'180	98'160	8'865	106'380
Minderertrag Wohnen							
Aussenabstellplatz	vermietet		01.10.2020	100	1'200	100	1'200
Aussenabstellplatz	vermietet		01.05.2016	80	960	100	1'200
Aussenabstellplatz	vermietet		01.03.2019	80	960	100	1'200
Parkplätze Total				400	3'120	300	3'600
Total Mietertrag Wohnhaus IST				8'580	101'280	9'165	
Total Mietertrag Wohnhaus NACHHALTIG							109'980
Nachhaltiger Mehrertrag							8'700

Erfolgsrechnung Total	2021
Liegenschaftsertrag	101'280
Leerstand	0
Total Liegenschaftsertrag	101'280
Unterhalt Gebäude (Annahme)	3'000
Unterhalt Umgebung (Annahme)	1'000
Unterhalt Mietobjekt (Annahme)	2'000
Total Unterhalt	6'000
Betriebskosten zL Eigentümer	1'000
Kant. Gebäudeversicherung	1'050
Gebäude Sach- und Haftpflichtversicherung	250
Total Betriebskosten	2'300
Verwaltungshonorar	4'325
Total Verwaltungs- und Vermietungskosten	4'325
Total Kosten	12'625
Gewinn	88'655
Erfolgsrechnung Total	2021
Total Liegenschaftsertrag	101'280
Total Unterhalt	6'000
Total Betriebskosten	2'300
Total Verwaltungs- und Vermietungskosten	4'325
Total Kosten	12'625
Gewinn	88'655

Renditenberechnung	Ertrag	Verkaufspreis	
Bruttorendite auf IST-Mietzins - Bruttoertrag IST	101'280	2'750'000	3.7%
Bruttorendite auf SOLL-Mietzins - Bruttoertrag SOLL	109'980	2'750'000	4.0%
Nettorendite auf IST-Mietzins - Nettoertrag IST	70577	2'750'000	2.6%
Nettorendite auf SOLL-Mietzins - Nettoertrag SOLL	73101	2'750'000	2.7%