

Umnutzen KSB Ergel Baden

	Parzellen Nummer	Bezeichnung	Fläche in m2	Beträge Vorspalte	Anlagekosten in CHF
Parzelle	4'155	132509 m2. davon Anteil	12'500		
TOTAL Land Eigentümer/in			12'500		
Landkosten	Preise	Einheit / Zinssatz	Preis je Einheit in CHF	Betrag Vorspalte	Landkosten in CHF
Landwerte je m2		12'500	1'000	12'500'000	
Landanteil Land in %			17.5%		
Baurechtszins von ... (Annahmen: 50 Jahre Laufzeit, tiefe Heimfallentschädigung 50%)	12'500'000	1.75%	218'750		
... bis (abhängig vom Zinssatz)		1.50%	187'500		
Grundstückskosten: Notariat und Vereinbarungen	12'500'000	1.25%	156'250		156'250
Baukosten	Fläche Wohnen Reduktion GF:HNF 75%	Raumhöhe Einheit	Preis in CHF Volumen in m3	Beträge Vorspalte Kosten je m3	Erstellungskosten in CHF
Rückbau bestehende Bausubstanz / Vorbereitungsarbeiten Zuschlag für Standort	1	50'000	50'000 Atlanten zu Lasten heutige Eigentümerin	0.00% Reserve in % Invest	50'000 0
0.60 Umnutzung EG	7'438				
Umnutzung DACHGARTEN	0				
Umnutzung OG3-5	4'212				
Umnutzung OG6-8	4'155				
Umnutzung OG9-12	3'913				
0.60 Neubau gesamte Liegenschaft (gemäss NIV Architektur) - GESCHOSSFLÄCHE GF KALT	0				
Von der Gemeinde zugesicherter Arealüberbauungs-Bonus: UNBEKANNT	0				
Nach kantonalem Baugesetz zusätzlich erhöhtlicher Minerale P-Bonus 5%	0				
Neubau nicht anrechenbares Dachgeschoss (X% Vollgeschoss)	0				
WA3					
Fläche GF mit Zuschlägen Arealüberbauung & Minerale P	19'718				
Berechnung BAUKOSTEN über VOLUMEN in m3					
42% Reduktion GF zu HAUPTNUTZFLÄCHE x% (interner Laubengang) WOHNEN	8'256	3.20	39'296	12'280	715
22% Reduktion GF zu HAUPTNUTZFLÄCHE x% (interner Laubengang) GEWERBE	4'286	3.20	23'800	7'438	420
64% TOTAL Verhältnis GF:HNF					
Allmend Umnutzen OG1 und OG2 in Treffpunkt-Garten	2'770	3.20	8'864	2'770	265
Erstellen Parkierung TIEFGARAGE und Zufahrt	0	36'000	0		0
Erstellen Parkierung OBERIRDISCH	20	8'000	160'000		160'000
Erstellungskosten unterirdisch: Halb-Etage Keller-/Abstellräume	0	3.20	0	520	0
Erstellungskosten Umgebung	8'750	100	875'000		875'000
Bewilligungen und Gebühren	39'333'890	3.00%	1'180'017		1'180'017
Honorare Architektur	39'333'890	17.50%	6'883'431		6'883'431
Honorare Spezialisten	6'883'431	30.00%	2'065'029		2'065'029
Baunebenkosten	39'333'890	5.00%	1'966'695		1'966'695
Reserven Ungenauigkeit	51'605'077	10.00%	5'160'508		5'160'508
Zulässige Erstellungskosten über HNF-Berechnung			58'732'279		
Eingerechnete Kosten für Land und Rückbau bzw. Handänderungskosten			206'250		
Investitionskosten - Kontrolle			58'938'529		
Zuschlagssatz für alle Kosten mit/ohne Land	14'108'968	0.00%	0		
Kontrolle Errechnung Investition über HNF-Kennwerte					
Landwert		mit Baurecht ohne Landkauf	206'250		
Erstellungskosten	12'679	3'350	42'472'975		
Erstellungskosten Parkierung unterirdisch	0	36'000	0		
Erstellungskosten Parkierung oberirdisch	20	8'000	160'000		
Honorar Architektur	42'632'975	17.50%	7'460'771		
Honorar Fachplaner/Ingenieur	7'460'771	30.00%	2'238'231		
Baunebenkosten	42'632'975	5.00%	2'131'649		
Reserven	42'632'975	10.00%	4'263'298		
Berechnung über Kennwerte			58'933'173		
Abweichung in %		ZIELKOSTEN MAXIMAL	5'356		
Investitionskosten - Kontrolle		0.01%	58'938'529		
TOTAL INVESTITION / ERSTELLUNGSKOSTEN			Preis je m2 HNF	4'699	58'938'529

Mietobjekte (Flächenpreis/Kostenmiete)

	Fläche in m2	Anzahl Parkplätze	Preis je m2/Jahr	Erträge pro Monat in CHF	Miet-Erträge /J in CHF
Gemeinschaftsraum ohne Mietertrag	0		0	0	0
Lagerraum EG	0		0	0	0
Resultierende Flächen WOHNEN Cluster	1'815		290	43'863	526'350
Resultierende Flächen WOHNEN Studio	2'528		280	58'975	707'700
Resultierende Flächen WOHNEN Maisonette	3'913		240	78'260	939'120
Resultierende Flächen GEWERBE	4'286		200	71'433	857'200
Parkierung TIEFGARAGE		0	140	0	0
Parkierung OBERIRDISCH		0	50	0	0

TOTAL Mieterträge	12'542	Fläche in m2		252'531	3'030'370
--------------------------	---------------	---------------------	--	----------------	------------------

90.4%

Kostenmiete nach Zürcher Modell	58'938'529	1.75%	1'031'424
Brandversicherungswert (75% von Anlagekosten)	44'203'897	3.25%	1'436'627
Abschreibung Heimfall: Annahme Heimfallentschädigung x %/Laufzeit : y Jahre			589'385
Baurechtszins			218'750
Leerstandsrisiken			75'759

Miete nach Kostenmiet-Modell			(Abweichung IST-Miete)	110.6%	3'351'945
-------------------------------------	--	--	------------------------	---------------	------------------

100.0%

Mietpreise ausgewählter Objekte

Personen	m2 HNF	Fläche je Objekttyp	Beschreibung Objekt	Anzahl Objekte (Annahme)	Fläche je Objekttyp in m2	Miete in CHF je Objekt/Monat
		(ohne Gewichtung Lage, Installationsgrad kleine Wohnungen höher)				
	-	Gemeinschaftsraum	Treffen	1	48	0
	-	Lagerraum EG	Werkstatt	1	89	0
40.0	7'437.5	ERDGESCHOSS: GEWERBE, ARBEIT, GEMEINSCHAFT, LADENFLAECHE	3'193.1			
	4'286.0	Gewerberäume (103 Gewerberäume von 12-342,5 m2) - Durchschnittsfläche	41.6	Wohnen	103	4'286
	223.0	Verkehrsfläche	223.0		1	
	169.5	Gemeinschaftsräume (98 + 71.5 m2)	169.5		2	
	1'002.5	Korridor	1'002.5		1	
	1'756.5	Halböffentliche Zonen: Empfang, Verkauf, Bistro	1'756.5		1	
		OBERGESCHOSS 1 & 2: PERMAKULTUR & DACHGARTEN				
	-	KEINE VERMIETUNG	0	Gemeinschaft	1	0
		1'404.0 OBERGESCHOSS 3-5: CLUSTER-Wohnungen				
25.0	605.0	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	Wohnen	25	605.0
	116.5	Halbprivates Entrée/Bad	23.3	Wohnen	5	
	125.5	Verkehrsfläche	125.5	Wohnen	1	
	212.0	Begegnungszone Korridor	212.0	Wohnen	1	
	289.0	Gemeinschaftsräume	41.3	Wohnen	7	
	56.0	Gemeinschaftliche Loggias	6.2	Wohnen	9	
25.0	605.0	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	Wohnen	25	605.0
	116.5	Halbprivates Entrée/Bad	23.3	Wohnen	5	
	125.5	Verkehrsfläche	125.5	Wohnen	1	
	212.0	Begegnungszone Korridor	212.0	Wohnen	1	
	289.0	Gemeinschaftsräume	41.3	Wohnen	7	
	56.0	Gemeinschaftliche Loggias	6.2	Wohnen	9	
25.0	605.0	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	Wohnen	25	605.0
	116.5	Halbprivates Entrée/Bad	23.3	Wohnen	5	
	125.5	Verkehrsfläche	125.5	Wohnen	1	
	212.0	Begegnungszone Korridor	212.0	Wohnen	1	
	289.0	Gemeinschaftsräume	41.3	Wohnen	7	
	56.0	Gemeinschaftliche Loggias	6.2	Wohnen	9	

Selbstkosten Betrieb (Benchmarking)

	Kostenanteile	Grundmenge	Kostenansatz in %/CHF	Total-Kosten /J in CHF
Finanzierungskosten	73.64%	43'403'897	1.75%	759'568
Finanzierungskosten bestehende Hypothek	1.36%	800'000	1.75%	14'000
Fonds de Roulement Förderkredit	6.00%	3'536'312	1.00%	35'363
Darlehen Dritte	0.00%	0	1.25%	0
Eigenkapital	19.00%	11'198'320	0.00%	0
TOTAL Finanzierung = Erstellungskosten	100.00%	58'938'529		808'931
Unterhalt		58'938'529	0.60%	353'631
Erneuerungsfonds/Abschreibung		58'938'529	1.00%	589'385
Verwaltungskosten Liegenschaft		3'030'370	3.00%	90'911
Verwaltungskosten Immobilien AG		3'030'370	3.00%	90'911
Leerstandsrisiken	2.50%	3'030'370	75'759	75'759
50% Abschreibung Heimfall: Annahme Heimfallentschädigung x %/Laufzeit : y Jahre	29'469'264	50	589'385	589'385
Baurechtszins	1.75%	12'500'000	218'750	218'750
TOTAL Kosten pro Jahr			(Abweichung IST-Miete) 93.0%	2'817'665

Kennzahlen und Rentabilität

		Kennzahl CHF/% KAUF LAND	Kennzahl CHF/% BAURECHT
TOTAL NETTOERTRAG PRO JAHR MIT EK-ZINS		-359'755	212'705
Investiertes Eigenkapital Bauträgerin		Situation LANDKAUF 16'637'830	Situation BAURECHT 11'198'320
Heutige Hypothek		0	0
Annahme heutiges Land als eingebrachter Wert		-11'250'000	-11'250'000
Netto-Eigenkapital NOTWENDIG		5'387'830	-51'680
Nettorendite in %	maximal zulässige Nettorendite	Referenzzins 1,25% + 0,5-2%	-2.16%
Preis je m2 HNF ohne Land			4'699
Preis je m2 HNF mit Land		Preis relativ hoch	5'696
Preis je m2 HNF nur Land			997
Bruttorendite in % (ohne Land)	3'055'645	58'938'529	5.18%
Bruttorendite in % (mit Land)	3'055'645	71'438'529	4.28%

Förderlimiten gemeinnützige Bauten

	Anzahl	Flächen je Objektart	TOTAL Fläche	Fördergrenzen FdR (Prüfung BWO)	Ergebnis der Fördergrenzen (- = Fördergrenze nicht erreicht)
Punktwert nach WBF für Studio-Wohnung (Fläche 32 m2)	75.00	7.73	580.08		
Punktwert nach WBF für 2,5-Zimmer-Wohnung (Flächen >= 60 m2)	48.00	6.50	312.00		
Punktwert nach WBF für 3-Zimmer-Wohnung (Flächen >= 70 m2)	-	7.70	-		
Punktwert nach WBF für 4,5-Zimmer-Wohnung (Flächen >= 95 m2)	32.00	9.70	310.40		
Punktwert nach WBF für Gewerberaum (Fläche 89 m2) - 50% Reduktion	103.00	5.50	566.50		
Punktwert nach WBF für Gemeinschaftsraum	10.00	3.06	30.56		
TOTAL Punkte NEUBAU	268.00		1'219.46		
Kostenstand Teuerung	Basiswerte Index Stand Juni 2005: 730,4 Punkte	Aktueller Stand mit Anpassung Index April 2024: 806,50 Punkte	Wert in CHF		
ohne Land	Erstellungskosten pro Punkt, maximal Eingerechnete Kosten für Parkierung (mit Honoraren und allen Nebenkosten)	43'400 160'000	47'922 0.00%	58'438'534 -	
Förderbarkeit Investition nur Erstellungskosten	(- = zu hohe Erstellungskosten ohne Land)			58'438'534	-499'995
mit Land	Pauschalierte Investitionskosten pro Punkt, maximal Eingerechnete Kosten für Parkierung (mit Honoraren und allen Nebenkosten)	53'800 160'000	59'405 160'000	72'442'238 -	(- = Reduktion um X CHF)
Förderbarkeit Investition mit Land	(- = zu hohe Erstellungskosten mit Land)			72'442'238	1'003'709
Saldo aus Landpreis			14'003'704		(- = Reduktion um X CHF)
Eingerechnete Kosten für Landanteil Parkierung	(- = zu hohe Landkosten)		-	14'003'704	1'503'704
Kontrolle der Berechnung Kostenlimiten				1'003'709	(- = Reduktion um X CHF)

Tragbarkeit Anlagekosten & Finanzen

	Anzahl	TOTAL FINANZIERUNG Betrag in CHF	TOTAL TRAGBARKEIT Betrag in CHF
Anlagekosten	58'938'529	58'938'529	
Bankfinanzierung Sicherheit	64'000'000		
81.0% Belehnungshöhe in %		-47'740'208	
5.0% Tragbarkeitsberechnung bei Schuldzins x	-2'387'010		
19.0% Nötiges Einkommen wenn Zins-Kapitalisierung = x %	-12'563'213		12'563'213
Annahme erwachsene Bewohnende (je Objekt 1 Person)	258		
Einkommen Mietpartei 1	48'695		
Saldo der Einkommen Person 2-227	11'004'985		
SALDO DER EINKOMMEN (- = Lohn-Reserve)	11'053'679		-11'053'679
Eigenkapital/Vermögen Mietpartei 1	43'404		
Eigenkapital/Vermögen Mietpartei en 2-227	9'809'382		
SALDO DER EINKOMMEN (- = Lohn-Reserve)	9'852'786	-11'198'320	
KONTROLLE VOLLSTÄNDIGE FINANZIERUNG		0	1'509'533
Kommentar zur Tragbarkeit		Hohes Eigenkapital je Objekt oder Darlehen	Einkommen realistisch + = fehlendes Einkommen für Hypo-Darlehen

Bilanz WBG KANTONSSPITAL

	Fläche je Objekt	Annahme VP je m2 HNF / je PP	Umsatz je Objekttyp	Land-Anteil	Total-Kosten / J in CHF
BILANZ					
Flüssige Mittel	0.19	0	0	0	58'938'529
Anlagekosten Liegenschaft	0	8000	0	0	
TOTAL AKTIVEN					58'938'529
Fremdkapital: Hypothek Bank 1. Rang		37500	36000	0	43'403'897
Fremdkapital: Hypothek Bank 2. Rang		37500	36000	0	800'000
Förderkredit Fond de Roulement					3'536'312
Eigenkapital					11'198'320
TOTAL PASSIVEN					58'938'529
ERFOLGSRECHNUNG					
Mietzinsinnahmen	0	0	0	0	3'055'645
Anlagekosten Liegenschaft	0	8000	0	0	
TOTAL ERTRÄGE					3'055'645
Finanzierungskosten		37500	36000	0	759'568
Finanzierungskosten bestehende Hypothek					14'000
Fonds de Roulement Förderkredit					35'363
Darlehen Dritte					0
Eigenkapital					0
Unterhalt					353'631
Erneuerungsfonds/Abschreibung					589'385
Verwaltungskosten Liegenschaft					90'911
Verwaltungskosten Immobilien AG					90'911
Abschreibung Heimfall: Annahme Heimfallentschädigung x %/Laufzeit : y Jahre					589'385
Baurechtszins					218'750
Leerstandsrisiken					75'759
TOTAL AUFWÄNDE					2'817'665
ERFOLG (- = VERLUST / + = GEWINN)					237'980
Investiertes Eigenkapital					11'198'320
Nettorendite in % investiertes Eigenkapital		Zins Darlehensgeber/in			2.1%

Annahme/Vergleich: Verkauf Stockwerkeigentum

		Fläche je Objekt	Annahme Verkaufspreis je m2 HNF / je PP	Umsatz je Objekttyp	Preis je m2	Betrag in CHF	Total-Kosten /J in CHF
1	Gemeinschaftsraum		48	Treffen			
103	Gewerberäume (103 Gewerberäume von 12-342,5 m2) - Durchschnittsfläche	41.611.65049	4286		103	5'000	21'430'000
1	Halböffentliche Zonen: Empfang, Verkauf, Bistro	1756.5	1756.5		0	0	0
1	OBERGESCHOSS 1 & 2: PERMAKULTUR & DACHGARTEN KEINE VERMIETUNG	0	0		0	0	0
		0	0		0	0	0
	OBERGESCHOSS 3-5: CLUSTER-Wohnungen						
25	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	605		1	6'000	3'630'000
25	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	605		0	6'000	3'630'000
25	25 Zimmer zwischen 12,5 bis 30,5 m2 = 605 m2	24.2	605		0	6'000	3'630'000
	OBERGESCHOSS 6-8: Studio-Wohnungen						
16	16 Wohnungen zwischen 27,5 bis 74,5 m2 = 842,5 m2	52.65625	842.5		1	7'500	6'318'750
16	16 Wohnungen zwischen 27,5 bis 74,5 m2 = 842,5 m2	52.65625	842.5		1	7'500	6'318'750
16	16 Wohnungen zwischen 27,5 bis 74,5 m2 = 842,5 m2	52.65625	842.5		7	7'500	6'318'750
	OBERGESCHOSS 9-12: Maisonette-Wohnungen						
16	16 Wohnungen mit rund 122 m2 HNF	122.28125	1956.5		25	8'500	16'630'250
16	16 Wohnungen mit rund 122 m2 HNF	122.28125	1956.5		5	8'500	16'630'250
0	Preis für Parkierung Tiefgarage		37500			36000	0
0	Preis für Parkierung Aussen		12000			10000	0
	TOTAL VERKAUFSPREISE		14'298			5'912	84'536'750
	Landwerte	12500	1'000	17%		12'500'000	-12'500'000
	Erstellungskosten ohne Land			83%		58'938'529	-58'938'529
	TOTAL SELBSTKOSTEN			100%		4'996	71'438'529
	TOTAL VERKAUFSERLÖS (- = VERLUST / + = GEWINN)						13'098'221
	Abzüglich Grundstückgewinnsteuer			-20.00%	-183	13'098'221	-2'619'644
	Abzüglich Sozialversicherungsabgaben als Immobilienmakler			-13.50%	-798	84'536'750	-11'412'461
	TOTAL VERKAUFSERLÖS NETTO (- = Verlust / + = Gewinn)		14'298		-65		-933'884