

Finanzierungsplan / Kostenmiete / Rendite						
Kosten- und Finanzierungsübersicht Postquartier						
				BGF	6500 m ²	
				NGF	5720 m ²	
			ertragsfreie	VF	195 m ²	
						geschätzte Kosten
						%
A.	Gesamtkosten					
1	Büro- und Ladenflächen (Hauptnutzflächen)	0		5120 m ²		7.680.000 €
	Durchschnittskosten	1.500 €				56,85%
	Nebennutzflächen (Archiv AOK)			600 m ²		810.000 €
	Durchschnittskosten	1.350 €				6,00%
2	Freiräumungskosten / Ordnungsmassnahmen					
	Abbruchkosten (oberirdisch Gebäudeteile) und Altlastensanierung					500.000 €
	Abbruchkosten (Gebäudeteile unter Gelände) (geschätzt)					150.000 €
3	Stellplätze					
	auf Grundstück gebaute Stellplätze à	15.000 €		40 Stück		600.000 €
	abgelöste Stellplätze und Nutzungsrechte	12.500 €		40		500.000 €
4	Aussenanlagen					300.000 €
5	Baunebenkosten - Arch. und Ing.	15% gerundet				1.410.000 €
	Baunebenkosten - Baufinanzierung, Marketing usw.	3,5% gerundet				350.000 €
6	Bodenordnung					
	Grunderwerb					
	Postquartier	1.250.000 €				
	abzüglich Nachlass für Sanierung Eisenbahnstr. 44	- 100.000 €				1.150.000 €
	Grunderwerbsnebenkosten	5% gerundet				60.000 €
6	Gesamtkosten					13.510.000 €
						100,00%
B.	Einnahmen aus Verkaufserlösen					0 €
C.	Finanzierungsplan					
1.	zu finanzieren					13.510.000 €
2.	Fremdmittel	11.800.000 €	Zins 4,00%	Tilgung 2,00%	87%	708.000 €
3.	Kostenerstattungen					
	Kosten Abbruch auf Nachweis durch Stadt	500.000 €	0%	0%	4%	
4.	Eigenmittel (Grundstück - Bodenwert)	1.210.000 €	4%	2%	9%	72.600 €
		13.510.000 €				
5	Belastung aus Finanzierung					780.600 €
D.	Wirtschaftlichkeit					
1.	Aufwendungen					
1.1.	Belastung aus Finanzierung					780.600 €
1.2	Verwaltungs-, Instandhaltungskosten pauschal					
a)	für Gewerbe	je m ²	10 €	bei m ²	5120	51.200 €
b)	für Garagen	je Stellplatz	50 €	bei	40	2.000 €
c)	Nebennutzflächen	je m ²	10 €	bei m ²	600	6.000 €
1.3	Mietausfallwagnis		1,5%			12.708 €
	Jährliche Gesamtaufwendungen					839.800 €
1.3	Kostenmiete Nutzfläche					
	Einnahmen Garagen	28.800 €				
	Aufwand Nutzfläche	811.000 €				
	Nutzfläche (Nebenfläche zu 50%)	5.225 m ²		je m ² /mtl		12,93 €
3.	Erträge					
	Nutzfläche	Anzahl	m ²	Miete	Monate	
		1	5120,00	12,50 €	12	768.000 €
			600,00	7,00 €	12	50.400 €
	Stellplätze	40	1	60 €	12	28.800 €
						847.200 €
4.	Überschuss	bei 4 % Zins auf das eingesetzte Kapital				7.400 €
5.	Rendite (Erträge / Eigen- und Fremdkapital)					6,51%