

KOSTENVORANSCHLAG

auf. +/- 10%

Mehrfamilienhaus, Parzelle 23, Turgi

Kostenzusammenstellung

BKP		Betrag
0	Grundstück	1'181'250.00
1	Vorbereitungsarbeiten	116'800.00
2	Gebäude	2'098'743.00
4	Umgebung	64'605.00
5	Nebenkosten	106'000.00
8	Reserve	104'937.15
Total Baukosten inkl. Mwst. 7.7%		3'672'335.15

Unterschrift: _____

Positionen

BKP		Menge (m/m²)	Einheitspreis	Preis	Lebendauer	Rentenendwert bei 3% Zinssatz	Rückstellungsbetrag
0	Grundstück	875.00	1'350.00	1'181'250.00			
1	Vorbereitungsarbeiten			116'800.00			
102	Baugrunduntersuchung		Annahme	3'000.00			
111	Rodung		Annahme	4'000.00			
112	Abbruch bestehendes Gebäude	1'796.00	50.00	89'800.00			
180	Entsorgung			20'000.00			
2	Gebäude			2'098'743.00			18'594.52
201	Baugrubenaushub	110 / 670	15.00 / 50.00	36'150.00			
211	Baumeisterarbeiten			525'000.00			
			Vergleichsobjekt	500'000.00			
211.0	Baustelleneinrichtung		Vergleichsobjekt	10'000.00			
211.1	Gerüste		Vergleichsobjekt	15'000.00			
214	Montagebau in Holz			69'290.00			
214.1	Zimmerarbeiten	270.00	102.00	27'540.00	100.00	607	
214.4	Äussere Bekleidung (Redit)		Vergleichsobjekt	25'000.00	30.00	47.6	525.21
214.6	Geneigte Dächer Unterkonstruktion			16'750.00	100.00	607	
221	Fenster, Aussentüren, Tore			58'850.00			
221.1	Fenster aus Holz/Metall		Vergleichsobjekt	50'000.00	40.00	75.4	663.13
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall		Vergleichsobjekt	6'000.00	40.00	75.4	79.58
221.9	Metallbaufertigteile (Fensterbänke)	30.00	95.00	2'850.00	40.00	75.4	37.80
222	Spenglerarbeiten		Vergleichsobjekt	28'000.00	50.00	113	247.79
224	Bedachungsarbeiten			28'905.00			
224.0	Deckungen (Steildächer)			8'140.00	50.00	113	72.04
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge			8'765.00	35.00	60.5	144.88
224.2	Glaseinbauten in Steildächern			12'000.00	30.00	47.6	252.10
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen			10'000.00			
225.4	Brandschutzverkleidungen			10'000.00			
226	Fassadenputze			145'000.00			
	Fassadenkonstruktion Marmotec			145'000.00	40.00	75.4	1'923.08
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			14'935.00			
228.2	Lamellenstoren		gemäss Offerte	14'935.00	20.00	26.9	555.20
23	Elektroanlagen		Vergleichsobjekt	90'000.00	35.00	60.5	1'487.60

24	Heizung, Lüftung, Klima			155'000.00			
242	Wärmeerzeugung			33'000.00	20.00	26.9	929.37
243	Wärmeverteilung			37'000.00	30.00	47.6	777.31
244	Kontrollierte Lüftung			45'000.00	20.00	26.9	669.14
	Photovoltaik			40'000.00	20.00	26.9	1'486.99
25	Sanitäranlagen			244'000.00			
251	Allgemeine Sanitärapparate			120'000.00	50.00	113	1'061.95
252.1	Waschmaschine + Tumbler	8.00	3'500.00	28'000.00	50.00	113	247.79
258	Kücheneinrichtungen	8.00	12'000.00	96'000.00	50.00	113	849.56
26	Transportanlagen			30'000.00	40.00	75.4	397.88
271	Gipserarbeiten			60'000.00			
271.0	Verputzarbeiten (innere)		Vergleichsobjekt	60'000.00	30.00	47.6	1'260.50
272	Metallbauarbeiten			15'200.00			
272.1	Metallbaufertigteile (Veloständer)			4'000.00			
272.1	Metallbaufertigteile (Briefkasten)			3'000.00			
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	20.50	400.00	8'200.00	50.00	113	72.57
273	Schreinerarbeiten			69'225.00			
273.1	Wandschränke			18'200.00	35.00	60.5	300.83
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten			36'025.00	40.00	75.4	477.79
	Geländer			15'000.00	30.00	47.6	315.13
275	Schliessanlagen			5'000.00	50.00	113	44.25
281	Bodenbeläge			141'480.00			
281.0	Unterlagsböden			25'540.00	60.00	163	156.69
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten			105'705.00	40.00	75.4	1'401.92
281.7	Bodenbeläge aus Holz	89.00	115.00	10'235.00	40.00	75.4	135.74
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen			21'840.00			
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	182.00	120.00	21'840.00	30.00	47.6	458.82
283	Deckenbekleidungen			10'368.00			
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz	216.00	48.00	10'368.00	30.00	47.6	217.82
285	Innere Oberflächenbehandlungen			25'000.00			
285.1	Innere Malerarbeiten			25'000.00	15.00	18.6	1'344.09
286	Bauaustrocknung		Annahme	2'000.00			
287	Baureinigung		Vergleichsobjekt	9'500.00			
287.2	Kanalisationsspülung		Vergleichsobjekt	5'000.00			
29	Honorare						
291	Architekt			260'000.00			

292	Bauingenieur		Annahme	18'000.00
293	Elektroingenieur		Annahme	5'000.00
294	HLK-Ingenieur		Annahme	8'000.00
296	Geometer		Annahme	4'000.00
297	Spezialisten		Annahme	4'000.00
4	Umgebung			64'605.00
42	Gartenanlagen			63'605.00
	Vorbereitungsarbeiten	654.00	20.00	13'080.00
	Beläge	295.00	55.00	16'225.00
	Rasen	310.00	30.00	9'300.00
	Bepflanzung			25'000.00
423	Container		Annahme	1'000.00
5	Nebenkosten			106'000.00
51	Bewilligung, Gebühren			5'000.00
511	Baubewilligung			4'000.00
511.6	Abnahme Behörden			3'000.00
511.7	Bauprofile			1'000.00
512	Anschlussgebühren			80'000.00
519	Schutzraum Ersatzabgabe			7'000.00
524	Plankopien			5'000.00
53	Versicherungen			5'000.00
8	Reserve	5.00%	von BKP 2	104'937.15

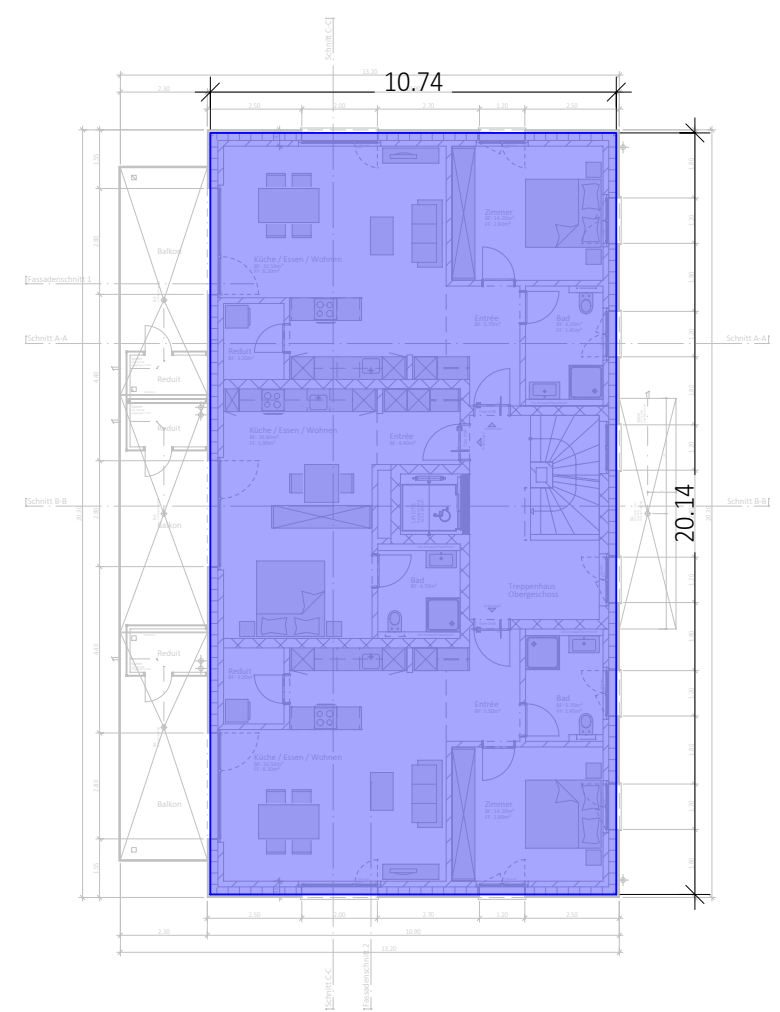
Ausnutzungsziffern Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Massstab 1:200

Erdgeschoss



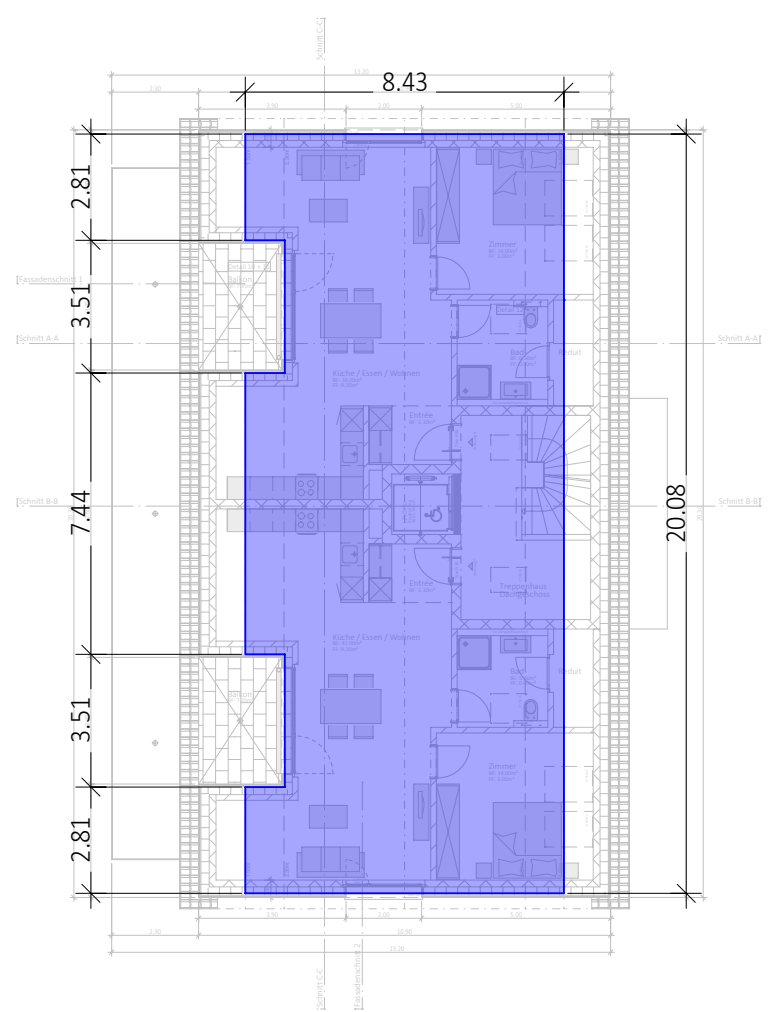
Geschossfläche 207.98m²

Obergeschoss



Geschossfläche 216.30m²

Dachgeschoss



Geschossfläche 161.95m²

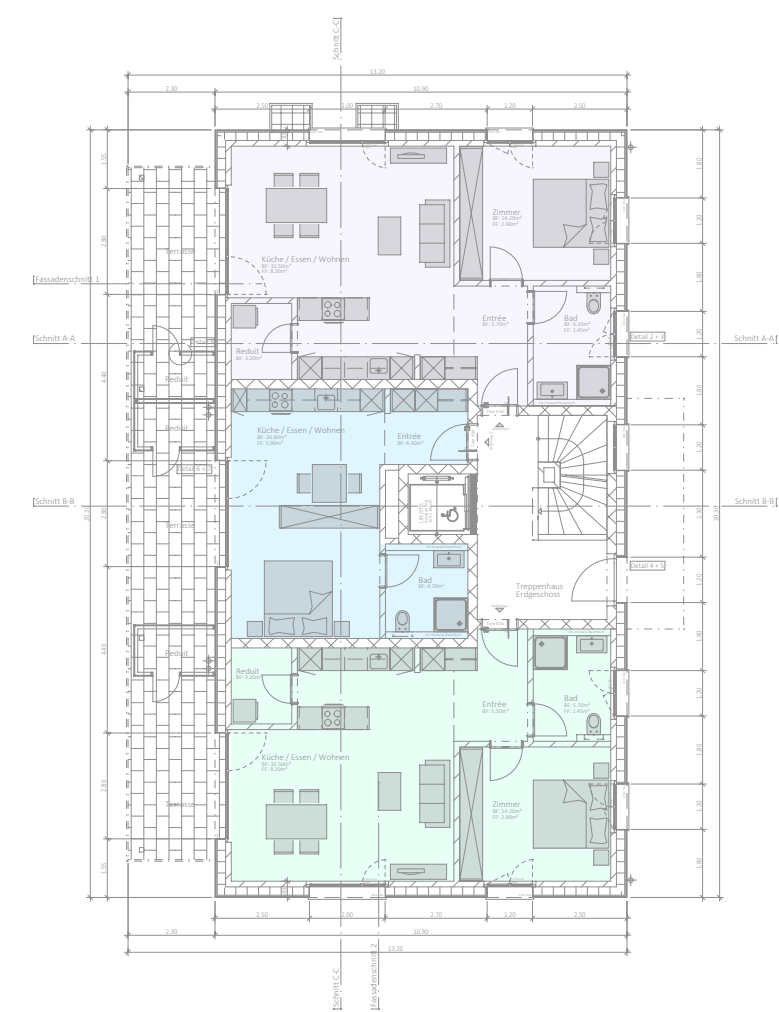
Berechnung

Mehrfamilienhaus, Parzelle 23, Turgi

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Untergeschoss				
	0.00	0.00	0.00	0.00
Erdgeschoss				
	10.74	20.14	1.00	216.30
abzgl. Treppe	1.81	3.15	-1.00	-5.70
abzgl. Lift	1.65	1.60	-1.00	-2.64
1.Obergeschoss				
	10.74	20.14	1.00	216.30
Dachgeschoss				
	8.43	20.08	1.00	169.27
abzgl. Dachausschnitt	3.51	1.04	-2.00	-7.30
Total anrechnebare Bruttogeschossfläche				586.24

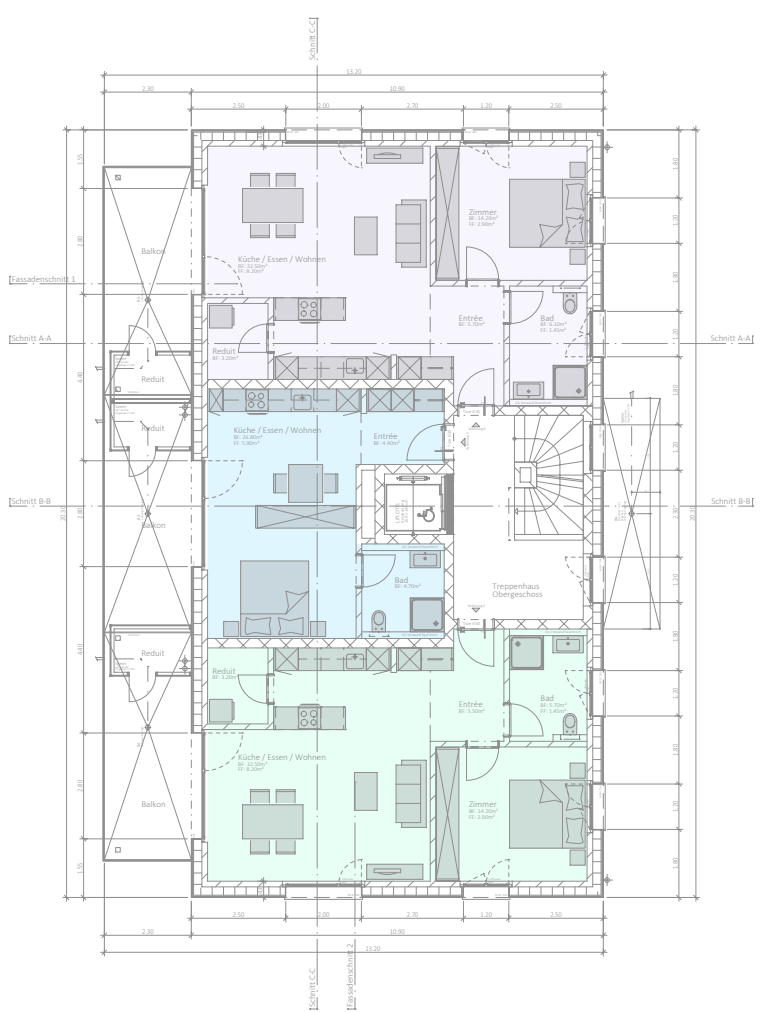
Total Landfläche Parzelle Nr. 23	875.00
Ausnützung gemäss Projekt	0.66998777
Ausnützung gemäss Bauordnung	0.7
Reserve in m2	26.2607

Vermietbare Flächen Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Masstab 1:200



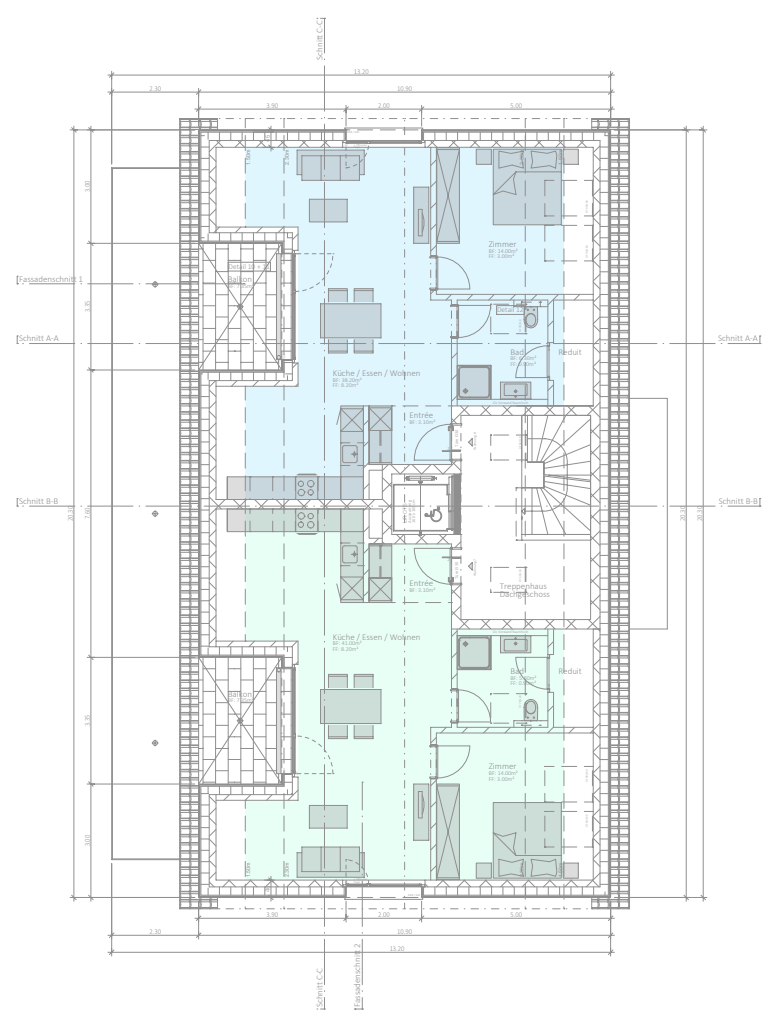
Wohnungsspiegel

- Whg. 1 63.7m²
- Whg. 2 36.4m²
- Whg. 3 64.4m²



Wohnungsspiegel

- Whg. 4 63.7m²
- Whg. 5 36.4m²
- Whg. 6 64.4m²



Wohnungsspiegel

- Whg. 7 65.2m²
- Whg. 8 63.1m²

Berechnung

Mehrfamilienhaus, Parzelle 23, Turgi

	Fläche	Preis / m2	Monatlich	Jährlich
Umgebung				
Parkplätze	5.00	120.00	600	7200.00
Erdgeschoss				
Wohnung 1	63.70	22.00	1'401.40	16'816.80
Wohnung 2	36.70	28.00	1'027.60	12'331.20
Wohnung 3	64.40	22.00	1'416.80	17'001.60
Obergeschoss				
Wohnung 4	63.70	22.00	1'401.40	16'816.80
Wohnung 5	36.70	28.00	1'027.60	12'331.20
Wohnung 6	64.40	22.00	1'416.80	17'001.60
Dachgeschoss				
Wohnung 7	65.20	22.00	1'434.40	17'212.80
Wohnung 8	63.10	22.00	1'388.20	16'658.40

Total Bruttomiettertrag jährlich	133'370.40
---	-------------------

Bruttorendite = (Bruttomiettertrag x 100) : Investition

Bruttorendite	3.63%
----------------------	--------------

NETTORENDITE

Mehrfamilienhaus, Parzelle 23, Turgi

Abzüge von Mieteinnahmen für Aufwände			Kosten
Verwaltung	3.00%	von Bruttomiettertrag	4'001.11
Leerstandrisiko	2.00%	von Bruttomiettertrag	2'667.41
Betriebskosten	5.00%	von Bruttomiettertrag	6'668.52
Unterhalt			12'670.19
	Gärtner	2.00%	2'667.41
	Dach	1.00%	1'333.70
	Fassade	0.50%	666.85
	Liftwartung	1.50%	2'000.56
	Heizung	1.00%	1'333.70
	Lüftung	1.50%	2'000.56
	Abwart	2.00%	2'667.41
Rückstellungen			19'000.00
Total Abzüge			45'007.23
Nettomiettertrag = Bruttomiettertrag abzüglich Abzüge für Aufwände			88'363.17
Nettorendite = (Nettomiettertrag x 100) : Investition			
Nettorendite			2.41%