

Wirtschaftlichkeit

Diplomarbeit 2020

Süleyman Besken

bestehende Nutzung

Vermietbare Fläche: 232.5 m2

Lager Hauswart

Vermietbare Fläche: 33.0 m2

Keller Wo. 2.5

Vermietbare Fläche: 6.3 m2

Lager Hotel

Vermietbare Fläche: 37.7 m2

Haustechnik

Fläche: 82.1 m2

Abstellraum Büro

Vermietbare Fläche: 61.3 m2

Keller Wo. 4.5

Vermietbare Fläche: 8.3 m2

Keller Wo. 5.5

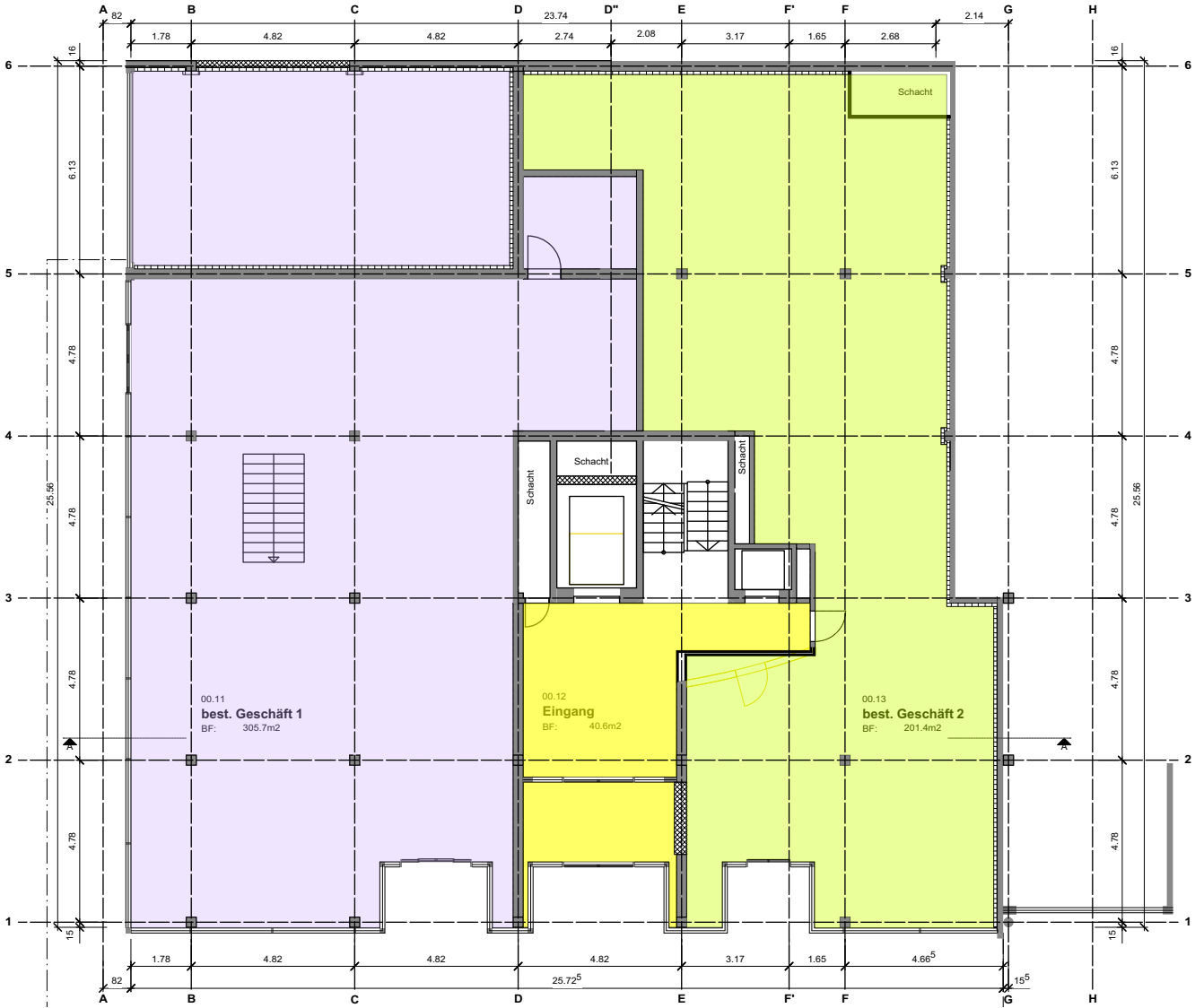
Vermietbare Fläche: 11.0 m2

Abstellraum Hotel

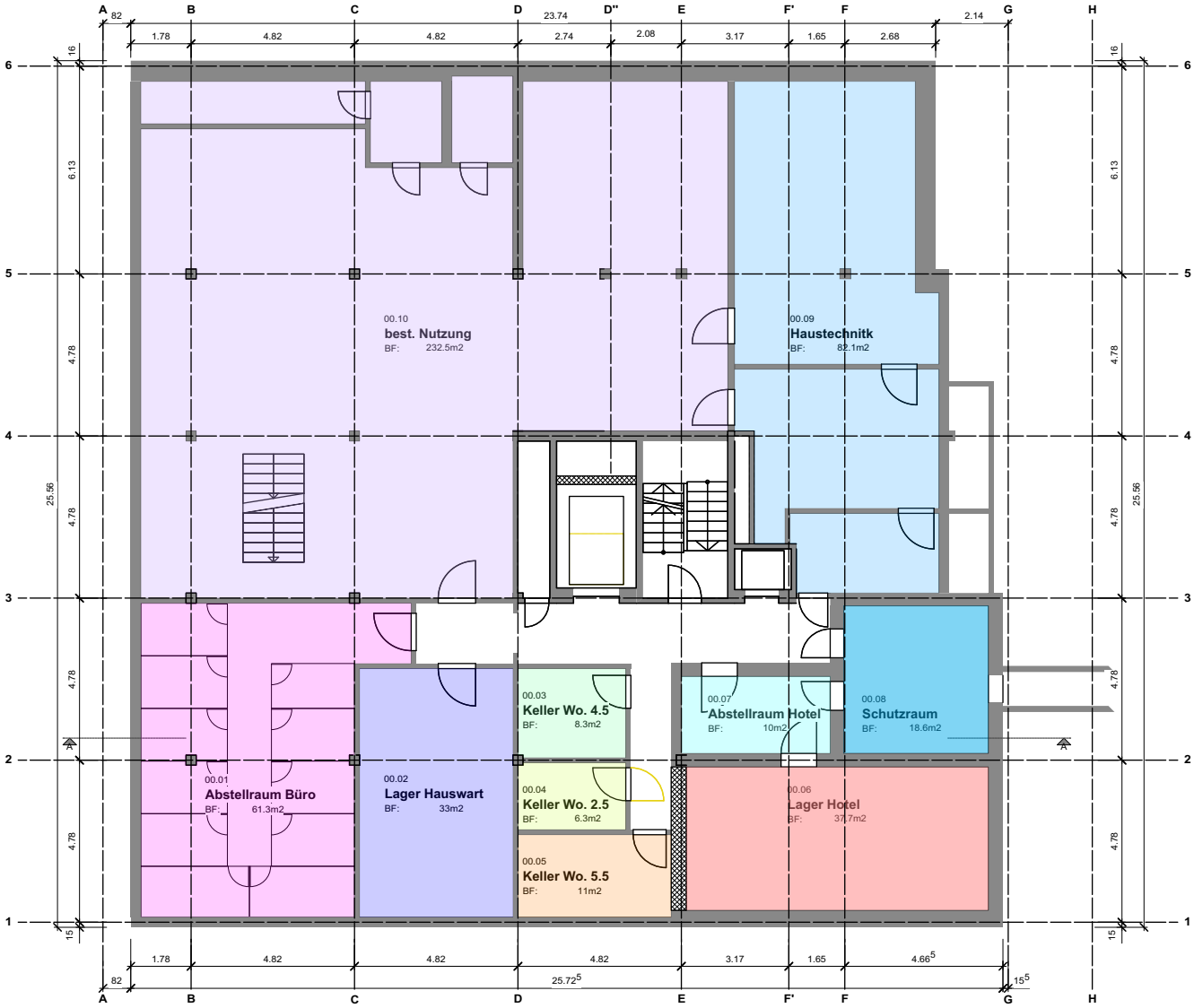
Vermietbare Fläche: 10.0 m2

Schutzraum

Fläche: 18.6 m2



Untergeschoss



Erdgeschoss

bestehende Geschäft 1

Vermietbare Fläche: 305.7 m2

Eingang

Fläche: 40.6 m2

bestehende Geschäft 2

Vermietbare Fläche: 201.4 m2



Abstellraum Büro

Büro 1 Fläche:	13.9 m2
Büro 2 Fläche:	17.5 m2
Büro 3 Fläche:	23.6 m2
Büro 4 Fläche:	23.0 m2
Büro 5 Fläche:	26.4 m2
Büro 6 Fläche:	22.0 m2
Büro 7 Fläche:	17.7 m2
Büro 8 Fläche:	15.2 m2
Büro 9 Fläche:	15.2 m2
Büro 10 Fläche:	14.1 m2
Büro 11 Fläche:	15.1 m2
Büro 12 Fläche:	14.0 m2
Büro 13 Fläche:	14.0 m2
Büro 14 Fläche:	15.3 m2
Büro 15 Fläche:	13.0 m2
Büro 16 Fläche:	17.4 m2
Vermietbare Fläche tot.:	277.4 m2

Sitzungszimmer

Sitzungszimmer 1 Fläche:	10.2 m2
Sitzungszimmer 2 Fläche:	10.2 m2
Sitzungszimmer 3 Fläche:	14.4 m2
Vermietbare Fläche tot.:	34.8 m2

Büro Cafeteria

Vermietbare Fläche:	32.6 m2
---------------------	---------

Empfang / Warte / Backoffice

Vermietbare Fläche:	42.7 m2
---------------------	---------

Drucker

Drucker 1	10.2 m2
Drucker 2	7.2 m2
Vermietbare Fläche tot.:	17.4 m2

Archiv / Lager

Archiv / Lager 1	13.9 m2
Archiv / Lager 2	12.7 m2
Vermietbare Fläche tot.:	26.6 m2

Abstellraum

Abstellraum 1	2.9 m2
Abstellraum 2	2.1 m2
Vermietbare Fläche tot.:	5.0 m2

Korridor

Fläche:	87.9 m2
---------	---------

Technik Büro

Vermietbare Fläche:	10.6 m2
---------------------	---------

Technik Hotel

Vermietbare Fläche:	10.6 m2
---------------------	---------

Technik Arztp.

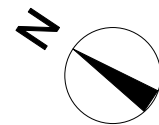
Vermietbare Fläche:	10.6 m2
---------------------	---------

WC Anlagen

WC Damen Fläche:	11.4 m2
WC Herren Fläche:	11.4 m2
WC IV Fläche:	4.3 m2
Fläche tot.:	27.1 m2



1.Obergeschoss



Umnutzung Gewärbegebäude Biel

Projekt:	Datum: 28.10.2020
Schemapläne	Massstab: 1:200
Mietflächen	Gez.: Süleyman Besken
1.OG Klein Büros	Format: A3

Einzelzimmer	
02.01 Fläche:	24.5 m2
02.02 Fläche:	20.9 m2
02.09 Fläche:	20.2 m2
02.11 Fläche:	20.2 m2
02.13 Fläche:	19.3 m2
Vermietbare Fläche tot.:	105.1 m2

Gemeinschaftsraum / Küche	
Fläche:	44.6 m2

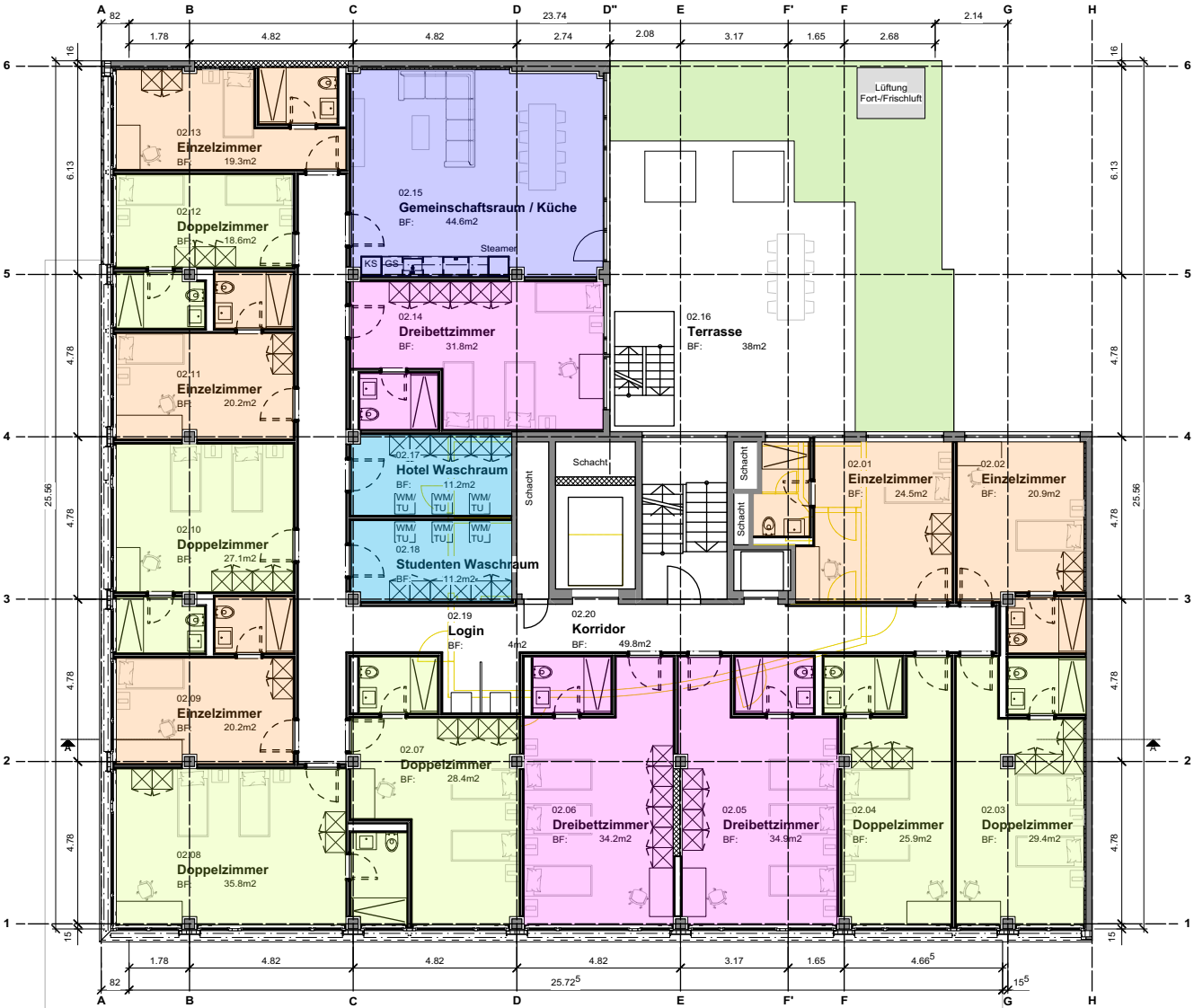
Korridor / Login	
Korridor Fläche:	49.8 m2
Login Fläche:	4.0 m2
Fläche tot.:	53.8 m2

Waschraum	
Hotel Waschraum Fläche:	11.2 m2
Studenten Waschraum Fläche:	11.2 m2
Fläche tot.:	22.4 m2

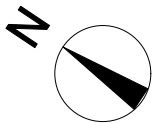
Terrasse	
Fläche:	38.0 m2

Doppelzimmer	
02.03 Fläche:	29.4 m2
02.04 Fläche:	25.9 m2
02.07 Fläche:	28.4 m2
02.08 Fläche:	35.8 m2
02.10 Fläche:	27.1 m2
02.12 Fläche:	18.6 m2
Vermietbare Fläche tot.:	165.2 m2

Dreibettzimmer	
02.05 Fläche:	34.9 m2
02.06 Fläche:	34.2 m2
02.14 Fläche:	31.8 m2
Vermietbare Fläche tot.:	100.9 m2



2.Obergeschoss



Einzelzimmer	
03.04 Fläche:	22.2 m2
03.09 Fläche:	20.2 m2
03.11 Fläche:	20.2 m2
03.13 Fläche:	19.3 m2
Vermietbare Fläche tot.:	81.9 m2

Doppelzimmer	
03.03 Fläche:	29.4 m2
03.10 Fläche:	27.1 m2
03.12 Fläche:	18.6 m2
Vermietbare Fläche tot.:	75.1 m2

Einzelzimmer Doppelbett	
03.01 Fläche:	24.5 m2
03.02 Fläche:	20.9 m2
03.05 Fläche:	28.2 m2
03.07 Fläche:	26.0 m2
Vermietbare Fläche tot.:	99.6 m2

Empfang / Warte / Backoffice	
Vermietbare Fläche:	35.3 m2

Restaurant / Küche	
Restaurant Fläche:	43.0 m2
Küche Fläche:	31.6 m2
Fläche tot.:	74.6 m2

Personalraum	
Fläche:	17.2 m2

Lounge / Bar	
Fläche:	38.5 m2

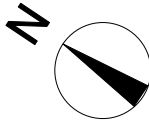
WC Anlagen	
WC Damen Fläche:	2.3 m2
WC Herren Fläche:	2.3 m2
WV IV Fläche:	3.7 m2
Fläche tot.:	8.3 m2

Korridor	
Fläche:	54.2 m2

Abstellraum	
Fläche:	5.3 m2



3.Obergeschoss



Umnutzung Gewärbegebäude Biel

Projekt:	Datum: 28.10.2020
Schemapläne	Massstab: 1:200
Mietflächen	Gez.: Süleyman Besken
3.OG Businessh.	Format: A3

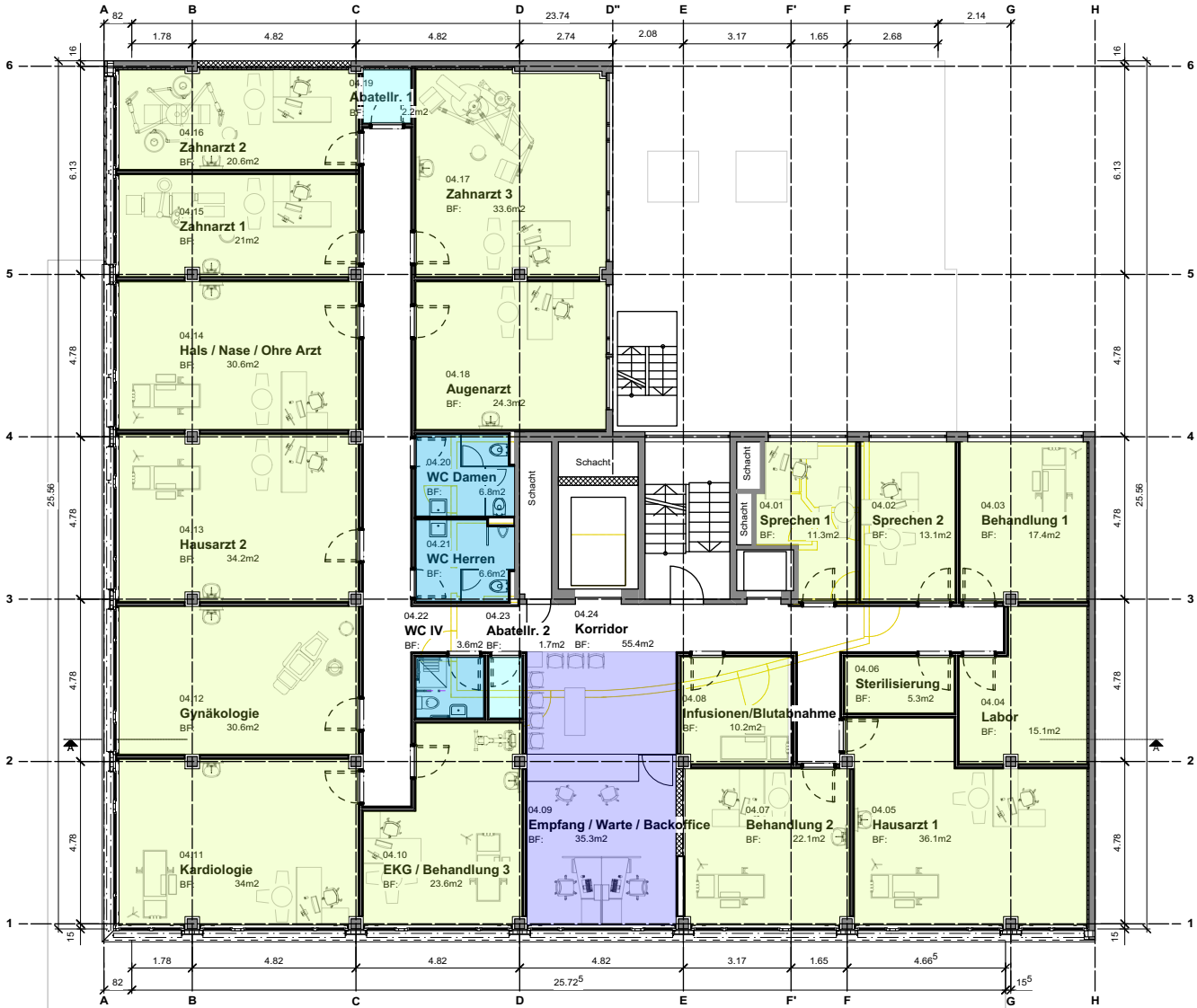
Arztpraxen	
04.01 Fläche:	11.3 m2
04.02 Fläche:	13.1 m2
04.03 Fläche:	17.4 m2
04.04 Fläche:	15.1 m2
04.05 Fläche:	35.1 m2
04.06 Fläche:	5.3 m2
04.07 Fläche:	22.1 m2
04.08 Fläche:	10.2 m2
04.10 Fläche:	23.6 m2
04.11 Fläche:	34.0 m2
04.12 Fläche:	30.6 m2
04.13 Fläche:	34.2 m2
04.14 Fläche:	30.6 m2
04.15 Fläche:	21.0 m2
04.16 Fläche:	20.6 m2
04.17 Fläche:	33.6 m2
04.18 Fläche:	24.3 m2
Vermietbare Fläche tot.:	382.1 m2

Empfang / Warte / Backoffice	
Vermietbare Fläche:	35.3 m2

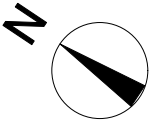
Abstellraum	
04.19 Fläche:	2.2 m2
04.23 Fläche:	1.7 m2
Fläche tot.:	3.9 m2

WC Anlagen	
WC Damen Fläche:	6.8 m2
WC Herren Fläche:	6.6 m2
WV IV Fläche:	3.6 m2
Fläche tot.:	17.0 m2

Korridor	
Fläche:	55.4 m2



4.Obergeschoss



Umnutzung Gewärbegebäude Biel

Projekt:	Datum: 28.10.2020
Schemapläne	Massstab: 1:200
Mietflächen	Gez.: Süleyman Besken
4.OG Arztpraxen	Format: A3

05.01 Fläche:	11.3 m2
05.02 Fläche:	13.1 m2
05.03 Fläche:	17.4 m2
05.04 Fläche:	15.1 m2
05.05 Fläche:	35.1 m2
05.06 Fläche:	5.3 m2
05.07 Fläche:	22.1 m2
05.08 Fläche:	10.2 m2
05.09 Fläche:	21.4 m2
05.10 Fläche:	33.4 m2
05.12 Fläche:	22.2 m2
05.13 Fläche:	25.3 m2
05.17 Fläche:	32.5 m2
05.18 Fläche:	24.3 m2
Vermietbare Fläche tot.:	288.7 m2

Vermietbare Fläche: 13.2 m2

Garderobe D. Fläche:	26.0 m2
Garderobe H. Fläche:	23.3 m2
Fläche tot.:	49.3 m2

WC Damen Fläche:	11.1 m2
WC Herren Fläche:	10.8 m2
WV IV Fläche:	4.6 m2
Fläche tot.:	26.5 m2

Fläche: 33.6 m2

Fläche:	51.1 m2
---------	---------

05.16 Fläche:	13.0 m2
05.18 Fläche:	18.5 m2
Fläche tot.:	31.5 m2



5.OG Arztpraxen	Format:	A3
-----------------	---------	----

5.OG Arztpraxen	Format:	A3
-----------------	---------	----

Wohnung 5.5 Zimmer

Eingang Fläche:	5.0 m2
WHN/Essen/Küche Fläche:	36.4 m2
Zimmer 1 Fläche:	14.3 m2
Zimmer 2 Fläche:	13.7 m2
Zimmer 3 Fläche:	15.2 m2
Elternzimmer Fläche:	21.9 m2
Flur Fläche:	11.1 m2
Reduit Fläche:	2.3 m2
Badzimmer Fläche:	4.8 m2
WC Fläche:	3.4 m2
Vermietbare Fläche tot.:	128.1 m2

Wohnung 2.5 Zimmer

Eingang Fläche:	5.5 m2
WHN/Essen/Küche Fläche:	25.7 m2
Zimmer Fläche:	15.2 m2
Badzimmer Fläche:	5.4 m2
Vermietbare Fläche tot.:	51.8 m2

Terrasse W. 2.5

Fläche:	8.4 m2
---------	--------

Dachgarten W. 2.5

06.14 Fläche:	8.0 m2
---------------	--------

Wohnung 4.5 Zimmer

Eingang Fläche:	10.2 m2
WHN/Essen/Küche Fläche:	36.0 m2
Zimmer 1 Fläche:	13.7 m2
Zimmer 2 Fläche:	15.2 m2
Elternzimmer Fläche:	25.1 m2
Reduit Fläche:	3.2 m2
Badzimmer Fläche:	5.4 m2
Vermietbare Fläche tot.:	108.8 m2

Terrasse W. 4.5

06.02 Fläche:	6.9 m2
06.06 Fläche:	12.4 m2
Fläche tot.:	19.3 m2

Dachgarten W. 4.5

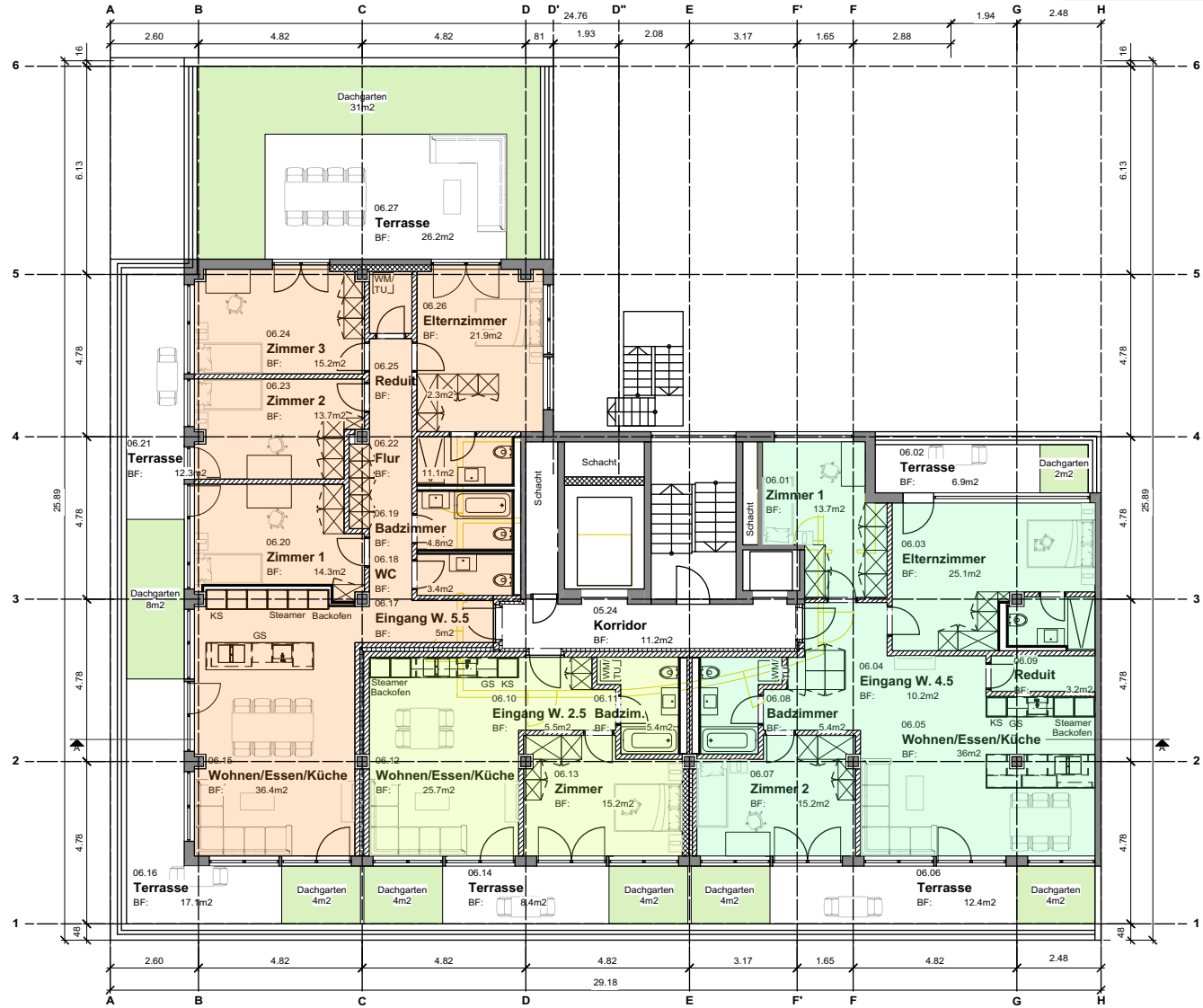
06.02 Fläche:	2.0 m2
06.06 Fläche:	8.0 m2
Vermietbare Fläche tot.:	10.0 m2

Terrasse W. 5.5

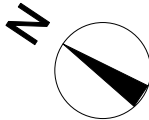
06.16 Fläche:	17.1 m2
06.21 Fläche:	12.3 m2
06.27 Fläche:	26.2 m2
Fläche tot.:	55.6 m2

Dachgarten W. 5.5

06.16 Fläche:	4.0 m2
06.21 Fläche:	8.0 m2
06.27 Fläche:	31.0 m2
Fläche tot.:	43.0 m2



Attika



Umnutzung Gewärbegebäude Biel

Projekt:	Datum: 28.10.2020
Schemapläne	Massstab: 1:200
Mietflächen	Gez.: Süleyman Besken
Attika Wohnung	Format: A3

Grobkostenberechnung Büro

Umnutzung eines Gewerbegebäudes in Biel

Grobkostenschätzung "Kostengenauigkeit ± 20%" (Grundlagen: Kubische Berechnung | Pläne

BKP	Bezeichnung	Bezugsgrösse	Kennwert	Betrag
BKP 0	Grundstück			1'849'695.00
	Grundstückserwerb gem. Berichtsauswertung	583.5 m²	3'170.00	1'849'695.00
	22.5% von 9300000 Anteil 1.OG			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			126'800.00
	Rodung Grundstück	1	45'000.00	45'000.00
	Geländeaufnahme	1	2'000.00	2'000.00
	Sondierungen, Rissprotokolle	2	900.00	1'800.00
	Baustelleneinrichtung (Energie, Wasser, Reklame)	1	57'000.00	57'000.00
	Anpassungen an bestehende Erschliessungen	1	21'000.00	21'000.00
BKP 2	Gebäude			1'275'530.00
	Keller/Nebenräume	61.3 m²	200.00	12'260.00
	Büro	495.4 m²	2'550.00	1'263'270.00
BKP 3	Einrichtung	-	-	-
BKP 4	Umgebung	-	-	-
BKP 5	Baunebenkosten			76'531.80
	Gebühren, Versicherungen etc. (ohne Finanzierung)	1'275'530	6.00%	76'531.80
	(6% von BKP 2)			
BKP 8	Reserve			67'603.09
	5% von BKP 2-5 exkl. 3	1'352'062	5.00%	67'603.09
MwSt.	Anlagekosten BKP 1-8	1'546'465	7.70%	119'077.80
Inkl. BKP 0	Anlagekosten BKP 0-8 inkl. MwSt.			3'515'237.69
Rundung				4'762.31
TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCKSKAUF				3'520'000.00

Erlös Büro

Total Anlagekosten BKP 0-8	3'520'000.00	(100%)
----------------------------	--------------	--------

Vermietung

Geschoss	Büro Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/Jahr
EG	Büro 1	13.90	90.00	1'251.00	15'012.00
EG	Büro 2	17.50	90.00	1'575.00	18'900.00
EG	Büro 3	23.60	90.00	2'124.00	25'488.00
EG	Büro 4	23.00	90.00	2'070.00	24'840.00
EG	Büro 5	26.40	90.00	2'376.00	28'512.00
EG	Büro 6	22.00	90.00	1'980.00	23'760.00
EG	Büro 7	17.70	90.00	1'593.00	19'116.00
EG	Büro 8	15.20	90.00	1'368.00	16'416.00
EG	Büro 9	15.20	90.00	1'368.00	16'416.00
EG	Büro 10	14.10	90.00	1'269.00	15'228.00
EG	Büro 11	15.10	90.00	1'359.00	16'308.00
EG	Büro 12	14.00	90.00	1'260.00	15'120.00
EG	Büro 13	14.00	90.00	1'260.00	15'120.00
EG	Büro 14	15.30	90.00	1'377.00	16'524.00
EG	Büro 15	13.00	90.00	1'170.00	14'040.00
EG	Büro 16	17.40	90.00	1'566.00	18'792.00
EG	Sitzungszim.1	10.20	60.00	612.00	7'344.00
EG	Sitzungszim.2	10.20	60.00	612.00	7'344.00
EG	Sitzungszim.3	14.40	60.00	864.00	10'368.00
EG	Archiv / Lager 1	13.90	40.00	556.00	6'672.00
EG	Archiv / Lager 2	12.70	40.00	508.00	6'096.00
Total Mietertrag				28'118.00	337'416.00
Total Anlagekosten					3'520'000.00
Bruttorendite auf Netto- Mietzinse					9.59%

Grobkostenberechnung Hotel

Umnutzung eines Gewerbegebäudes in Biel

Grobkostenschätzung "Kostengenauigkeit ± 20%" (Grundlagen: Kubische Berechnung | Pläne

BKP	Bezeichnung	Bezugsgrösse	Kennwert	Betrag
BKP 0	Grundstück			3'077'436.00
	Grundstückserwerb gem. Berichtauswertung	970.8 m²	3'170.00	3'077'436.00
	32.5% von 9300000 Anteil 2.-3.OG			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			151'400.00
	Rodung Grundstück	1	54'000.00	54'000.00
	Geländeaufnahme	1	2'000.00	2'000.00
	Sondierungen, Rissprotokolle	2	900.00	1'800.00
	Baustelleneinrichtung (Energie, Wasser, Reklame)	1	68'400.00	68'400.00
	Anpassungen an bestehende Erschliessungen	1	25'200.00	25'200.00
BKP 2	Gebäude			2'209'680.00
	Keller/Nebenräume	47.7 m²	200.00	9'540.00
	Hotel	862.8 m²	2'550.00	2'200'140.00
BKP 3	Einrichtung			150'833.00
	18 Einzelbett, 13 Doppelbett, Bettwäsche, Schrank, Kaffee- und Teezubehör, 11 Minibar, 11 Wasserkocher, 11 TV, Stühle, Tische	627.8 m²	235.00	147'533.00
	Vorhänge	St. 22	150.00	3'300.00
BKP 4	Umgebung			2'784.00
	Umgebungsarbeiten	58 m²	48.00	2'784.00
BKP 5	Baunebenkosten			132'580.80
	Gebühren, Versicherungen etc. (ohne Finanzierung)	2'209'680	6.00%	132'580.80
	(6% von BKP 2)			
BKP 8	Reserve			117'252.24
	5% von BKP 2-5 exkl. 3	2'345'045	5.00%	117'252.24
MwSt.	Anlagekosten BKP 1-8	2'764'530	7.70%	212'868.81
Inkl. BKP 0	Anlagekosten BKP 0-8 inkl. MwSt.			6'054'834.85
Rundung				5'165.15
TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCKSKAUF				6'060'000.00

Erlös Hotel

Total Anlagekosten BKP 0-8	6'060'000.00	(100%)
----------------------------	--------------	--------

Vermietung

Geschoss	Hotel Nr.		NWF m²	Preis / Nacht	Netto-Miete/ Jahr
2.OG	Einzelzimmer	2.01	24.50	55.00	16'500.00
2.OG	Einzelzimmer	2.02	20.90	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.09	20.20	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.11	20.20	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.13	19.30	50.00	15'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.03	29.40	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.04	25.90	60.00	18'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.07	28.40	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.08	35.80	70.00	21'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.10	27.10	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.12	18.60	55.00	16'500.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.05	34.90	70.00	21'000.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.06	34.20	70.00	21'000.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.14	31.80	70.00	21'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.04	22.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.09	20.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.11	20.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.13	19.30	160.00	48'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.03	29.40	140.00	42'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.10	27.10	140.00	42'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.12	18.60	140.00	42'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.01	24.50	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.02	20.90	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.05	28.20	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.07	26.00	180.00	54'000.00
Total Mietertrag				2'625.00	787'500.00
Umsatz Mietertrag				20.00%	157'500.00
Total Anlagekosten					6'060'000.00
Bruttorendite auf Netto- Mietzinse					2.60%

Grobkostenberechnung Arztpraxis Umnutzung eines Gewerbegebäudes in Biel

Grobkostenschätzung "Kostengenauigkeit ± 20%" (Grundlagen: Kubische Berechnung | Pläne

BKP	Bezeichnung	Bezugsgrösse	Kennwert	Betrag
BKP 0	Grundstück			3'030'837.00
	Grundstückserwerb gem. Berichtauswertung	956.1 m²	3'170.00	3'030'837.00
	32.5% von 9300000 Anteil 4.-5.OG			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			151'400.00
	Rodung Grundstück	1	54'000.00	54'000.00
	Geländeaufnahme	1	2'000.00	2'000.00
	Sondierungen, Rissprotokolle	2	900.00	1'800.00
	Baustelleneinrichtung (Energie, Wasser, Reklame)	1	68'400.00	68'400.00
	Anpassungen an bestehende Erschliessungen	1	25'200.00	25'200.00
BKP 2	Gebäude			2'166'480.00
	Arztpraxen	849.6 m²	2'550.00	2'166'480.00
BKP 3	Einrichtung	-	-	-
BKP 4	Umgebung	-	-	-
BKP 5	Baunebenkosten			129'988.80
	Gebühren, Versicherungen etc. (ohne Finanzierung)	2'166'480	6.00%	129'988.80
	(6% von BKP 2)			
BKP 8	Reserve			114'823.44
	5% von BKP 2-5 exkl. 3	2'296'469	5.00%	114'823.44
MwSt.	Anlagekosten BKP 1-8	2'562'692	7.70%	197'327.30
Inkl. BKP 0	Anlagekosten BKP 0-8 inkl. MwSt.			5'790'856.54
Rundung				9'143.46
TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCKSKAUF				5'800'000.00

Erlös Arztpraxis

Total Anlagekosten BKP 0-8	5'800'000.00	(100%)
----------------------------	--------------	--------

Vermietung

Geschoss	Arztpraxen Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/Jahr
4.OG	4.01	11.30	60.00	678.00	8'136.00
4.OG	4.02	13.10	60.00	786.00	9'432.00
4.OG	4.03	17.40	60.00	1'044.00	12'528.00
4.OG	4.04	15.10	50.00	755.00	9'060.00
4.OG	4.05	35.10	70.00	2'457.00	29'484.00
4.OG	4.06	5.30	50.00	265.00	3'180.00
4.OG	4.07	22.10	75.00	1'657.50	19'890.00
4.OG	4.08	10.20	50.00	510.00	6'120.00
4.OG	4.09	35.30	50.00	1'765.00	21'180.00
4.OG	4.1	23.60	75.00	1'770.00	21'240.00
4.OG	4.11	34.00	70.00	2'380.00	28'560.00
4.OG	4.12	30.60	70.00	2'142.00	25'704.00
4.OG	4.13	34.20	70.00	2'394.00	28'728.00
4.OG	4.14	30.60	70.00	2'142.00	25'704.00
4.OG	4.15	21.00	75.00	1'575.00	18'900.00
4.OG	4.16	20.60	75.00	1'545.00	18'540.00
4.OG	4.17	33.60	50.00	1'680.00	20'160.00
4.OG	4.18	24.30	75.00	1'822.50	21'870.00
5.OG	5.01	11.30	60.00	678.00	8'136.00
5.OG	5.02	13.10	60.00	786.00	9'432.00
5.OG	5.03	17.40	60.00	1'044.00	12'528.00
5.OG	5.04	15.10	40.00	604.00	7'248.00
5.OG	5.05	35.10	70.00	2'457.00	29'484.00
5.OG	5.06	5.30	50.00	265.00	3'180.00
5.OG	5.07	22.10	75.00	1'657.50	19'890.00
5.OG	5.08	10.20	50.00	510.00	6'120.00
5.OG	5.09	21.40	75.00	1'605.00	19'260.00
5.OG	5.1	33.40	70.00	2'338.00	28'056.00
5.OG	5.12	22.20	75.00	1'665.00	19'980.00
5.OG	5.13	25.30	75.00	1'897.50	22'770.00
5.OG	5.17	32.50	70.00	2'275.00	27'300.00
5.OG	5.18	24.30	75.00	1'822.50	21'870.00
Total Mietertrag				46'972.50	563'670.00
Total Anlagekosten					5'800'000.00
Bruttorendite auf Netto- Mietzinse					9.72%

Grobkostenberechnung Wohnung Umnutzung eines Gewerbegebäudes in Biel

Grobkostenschätzung "Kostengenauigkeit ± 20%" (Grundlagen: Kubische Berechnung | Pläne

BKP	Bezeichnung	Bezugsgrösse	Kennwert	Betrag
BKP 0	Grundstück			1'082'555.00
	Grundstückserwerb gem. Berichtsauswertung	341.5 m²	3'170.00	1'082'555.00
	12.5% von 9300000 Anteil Attika			
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			65'800.00
	Rodung Grundstück	1	15'000.00	15'000.00
	Geländeaufnahme	1	2'000.00	2'000.00
	Sondierungen, Rissprotokolle	2	900.00	1'800.00
	Baustelleneinrichtung (Energie, Wasser, Reklame)	1	34'000.00	34'000.00
	Anpassungen an bestehende Erschliessungen	1	13'000.00	13'000.00
BKP 2	Gebäude			690'225.00
	Keller/Nebenräume	58.9 m²	200.00	11'780.00
	Wohnen	288.7 m²	2'350.00	678'445.00
BKP 3	Einrichtung	-	-	-
BKP 4	Umgebung			2'928.00
	Umgebungsarbeiten	61 m²	48.00	2'928.00
BKP 5	Baunebenkosten			41'413.50
	Gebühren, Versicherungen etc. (ohne Finanzierung)	690'225	6.00%	41'413.50
	(6% von BKP 2)			
BKP 8	Reserve			34'511.25
	5% von BKP 2	690'225	5.00%	34'511.25
MwSt.	Anlagekosten BKP 1-8	834'878	7.70%	64'285.59
Inkl. BKP 0	Anlagekosten BKP 0-8 inkl. MwSt.			1'981'718.34
Rundung				8'281.66
TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCKSKAUF				1'990'000.00

Erlös Wohnung

Total Anlagekosten BKP 0-8	1'990'000.00	(100%)
----------------------------	--------------	--------

Vermietung

Geschoss	Wohnungs Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/Jahr
Attika	WHG 4.5	108.80	25.00	2'720.00	32'640.00
Attika	WHG 2.5	51.80	40.00	2'072.00	24'864.00
Attika	WHG 5.5	128.10	25.00	3'202.50	38'430.00
Total Mietertrag				7'994.50	95'934.00
Total Anlagekosten					1'990'000.00
Bruttorendite auf Netto- Mietzinse					4.82%

Wirtschaftlichkeit Büro Nachweise

MIETWERT NACHHALTIG

Geschoss	Büro Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/Jahr
EG	Büro 1	13.90	90.00	1'251.00	15'012.00
EG	Büro 2	17.50	90.00	1'575.00	18'900.00
EG	Büro 3	23.60	90.00	2'124.00	25'488.00
EG	Büro 4	23.00	90.00	2'070.00	24'840.00
EG	Büro 5	26.40	90.00	2'376.00	28'512.00
EG	Büro 6	22.00	90.00	1'980.00	23'760.00
EG	Büro 7	17.70	90.00	1'593.00	19'116.00
EG	Büro 8	15.20	90.00	1'368.00	16'416.00
EG	Büro 9	15.20	90.00	1'368.00	16'416.00
EG	Büro 10	14.10	90.00	1'269.00	15'228.00
EG	Büro 11	15.10	90.00	1'359.00	16'308.00
EG	Büro 12	14.00	90.00	1'260.00	15'120.00
EG	Büro 13	14.00	90.00	1'260.00	15'120.00
EG	Büro 14	15.30	90.00	1'377.00	16'524.00
EG	Büro 15	13.00	90.00	1'170.00	14'040.00
EG	Büro 16	17.40	90.00	1'566.00	18'792.00
EG	Sitzungszim.1	10.20	60.00	612.00	7'344.00
EG	Sitzungszim.2	10.20	60.00	612.00	7'344.00
EG	Sitzungszim.3	14.40	60.00	864.00	10'368.00
EG	Archiv / Lager 1	13.90	40.00	556.00	6'672.00
EG	Archiv / Lager 2	12.70	40.00	508.00	6'096.00
TOTAL				28'118.00	337'416.00

NACHWEIS UNTERHALTSKOSTEN PRO JAHR

Bauteil	Intervall	Kosten	Kosten im Jahr
Reinigung / Reparatur Sonnenkollektoren	2	500.00	1'000.00
Unterhalt Flachdach	1	1'200.00	1'200.00
Flachdach Kontrolle (bewuchs)	1	350.00	350.00
Leitungen spülen	5	45.00	225.00
Fenster Kittfugen Kontrolle	6	166.60	999.60
Umgebungspflege, Unterhalt, Pflanzen....	0	0.00	0.00
Kittfugen kontrollieren	5	200.00	1'000.00
Wände ausbessern	6	40.00	240.00
Wartung / Reparatur Heizung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / Reparatur Lüftung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / WM/TU	0	0.00	0.00
Fassadenbekleidung	1	500.00	500.00
Reparaturen Diverses	1	1'000.00	1'000.00
TOTAL JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN		7'001.60	9'514.60

NACHWEIS JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN

BKP	Bauteil	Kosten	Abzinsfaktor	Geschätzte Lebensdauer	Jährliche Kosten
211	Baumeisterarbeiten	101'250.00	0.052	100	52.65
212	Beton und Backstein	86'400.00	0.052	100	44.93
215	Fassadenbau	27'675.00	0.17	60	78.41
221	Fenster, Aussentüren, Tore	209'992.50	0.412	30	2'883.90
222	Spenglerarbeiten	25'766.10	0.228	50	117.49
224	Bedachungsarbeiten	30'041.10	0.412	30	412.56
225	Spez. Dämmungen	23'760.00	0.412	30	326.30
226	Fassadenverkleidung	27'787.50	0.554	50	307.89
228	Äussere Abschlüsse	4'275.00	0.554	20	118.42
23	Elektroanlagen	65'621.25	0.307	40	503.64
24	HLK	131'400.00	0.478	25	2'512.37
25	Sanitäranlage	59'400.00	0.355	35	602.49
271	Gipserarbeiten	504'645.00	0.355	35	5'118.54
273	Schreinerarbeiten	10'000.00	0.412	30	137.33
273	Schliessanlage	1'000.00	0.412	30	13.73
281	Bodenbeläge	113'850.00	0.307	40	873.80
282	Wandbeläge	24'075.00	0.307	40	184.78
285	Innere Malerarbeiten	46'125.00	0.744	10	3'431.70
423	Ausstattung Geräte	6'000.00	0.554	20	166.20
TOTAL JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN					17'887.13

Wirtschaftlichkeit Büro Nachweise

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

BKP	Bezeichnung		Betrag
0	Grundstück		1'849'695.00
1	Vorbereitungsarbeiten		126'800.00
2	Gebäude		1'275'530.00
3	Einrichtung		0.00
4	Umgebung		0.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		76'531.80
8	Reserve 5% BKP 2	5.00%	67'603.09
	Investitionskosten		3'520'000.00
	Mietwert nachhaltig		337'416.00
BRUTTORENDITE IN %			9.59%

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

Bezeichnung		Betrag
Jährlicher Bruttomietsertrag		337'416.00
Betriebskosten	3.00%	10'122.48
Unterhaltskosten	2.82%	9'514.60
Verwaltung	3.00%	10'122.48
Risiko	5.00%	16'870.80
Rückstellungen	5.30%	17'887.13
TOTAL	19.12%	64'517.49
Investitionskosten		3'520'000.00
Nettoertrag		272'898.51
NETTORENDITE IN %		7.75%

Wirtschaftlichkeit Hotel Nachweise

MIETWERT NACHHALTIG

Geschoss	Hotel Nr.		NWF m²	Preis / Nacht	Netto-Miete/ Jahr
2.OG	Einzelzimmer	2.01	24.50	55.00	16'500.00
2.OG	Einzelzimmer	2.02	20.90	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.09	20.20	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.11	20.20	50.00	15'000.00
2.OG	Einzelzimmer	2.13	19.30	50.00	15'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.03	29.40	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.04	25.90	60.00	18'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.07	28.40	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.08	35.80	70.00	21'000.00
2.OG	Doppelzimmer	2.10	27.10	65.00	19'500.00
2.OG	Doppelzimmer	2.12	18.60	55.00	16'500.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.05	34.90	70.00	21'000.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.06	34.20	70.00	21'000.00
2.OG	Dreibettzimmer	2.14	31.80	70.00	21'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.04	22.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.09	20.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.11	20.20	160.00	48'000.00
3.OG	Einzelzimmer	3.13	19.30	160.00	48'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.03	29.40	140.00	42'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.10	27.10	140.00	42'000.00
3.OG	Doppelzimmer	3.12	18.60	140.00	42'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.01	24.50	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.02	20.90	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.05	28.20	180.00	54'000.00
3.OG	Einzelzim. Doppelbett	3.07	26.00	180.00	54'000.00
TOTAL				2'625.00	787'500.00
Umsatz Mietertrag				20.00%	157'500.00

NACHWEIS UNTERHALTSKOSTEN PRO JAHR

Bauteil	Intervall	Kosten	Kosten im Jahr
Reinigung / Reparatur Sonnenkollektoren	2	500.00	1'000.00
Unterhalt Flachdach	1	1'200.00	1'200.00
Flachdach Kontrolle (bewuchs)	1	350.00	350.00
Leitungen spülen	6	45.00	270.00
Fenster Kittfugen Kontrolle	6	166.60	999.60
Umgebungspflege, Unterhalt, Pflanzen....	1	3'000.00	3'000.00
Kittfugen kontrollieren	5	200.00	1'000.00
Wände ausbessern	8	40.00	320.00
Wartung / Reparatur Heizung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / Reparatur Lüftung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / WM/TU	1	1'000.00	1'000.00
Fassadenbekleidung	1	500.00	500.00
Reparaturen Diverses	1	1'000.00	1'000.00
TOTAL JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN		11'001.60	13'639.60

NACHWEIS JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN

BKP	Bauteil	Kosten	Abzinsfaktor	Geschätzte Lebensdauer	Jährliche Kosten
211	Baumeisterarbeiten	146'250.00	0.052	100	76.05
212	Beton und Backstein	124'800.00	0.052	100	64.90
215	Fassadenbau	39'975.00	0.17	60	113.26
221	Fenster, Aussentüren, Tore	303'322.50	0.412	30	4'165.63
222	Spenglerarbeiten	37'217.70	0.228	50	169.71
224	Bedachungsarbeiten	43'392.70	0.412	30	595.93
225	Spez. Dämmungen	34'320.00	0.412	30	471.33
226	Fassadenverkleidung	40'137.50	0.554	50	444.72
228	Äussere Abschlüsse	6'175.00	0.554	20	171.05
23	Elektroanlagen	94'786.25	0.307	40	727.48
24	HLK	189'900.00	0.478	25	3'630.89
25	Sanitäranlage	85'800.00	0.355	35	870.26
271	Gipsarbeiten	588'752.50	0.355	35	5'971.63
273	Schreinerarbeiten	10'000.00	0.412	30	137.33
273	Schliessanlage	2'000.00	0.412	30	27.47
281	Bodenbeläge	164'450.00	0.307	40	1'262.15
282	Wandbeläge	34'775.00	0.307	40	266.90
285	Innere Malerarbeiten	66'625.00	0.744	10	4'956.90
423	Ausstattung Geräte	165'000.00	0.554	20	4'570.50
TOTAL JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN					28'694.09

Wirtschaftlichkeit Hotel Nachweise

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

BKP	Bezeichnung		Betrag
0	Grundstück		3'077'436.00
1	Vorbereitungsarbeiten		151'400.00
2	Gebäude		2'209'680.00
3	Einrichtung		150'833.00
4	Umgebung		2'784.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		132'580.80
8	Reserve 5% BKP 2	5.00%	117'252.24
	Investitionskosten		6'060'000.00
	Mietwert nachhaltig		157'500.00
BRUTTORENDITE IN %			2.60%

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

Bezeichnung		Betrag
Jährlicher Bruttomietsertrag		157'500.00
Betriebskosten	3.00%	4'725.00
Unterhaltskosten	8.66%	13'639.60
Verwaltung	3.00%	4'725.00
Risiko	5.00%	7'875.00
Rückstellungen	18.22%	28'694.09
TOTAL	37.88%	59'658.69
Investitionskosten		6'060'000.00
Nettoertrag		97'841.31
NETTORENDITE IN %		1.61%

Wirtschaftlichkeit Arztpraxis
Nachweise

MIETWERT NACHHALTIG

Geschoss	Arztpraxen Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/Jahr
4.OG	4.01	11.30	60.00	678.00	8'136.00
4.OG	4.02	13.10	60.00	786.00	9'432.00
4.OG	4.03	17.40	60.00	1'044.00	12'528.00
4.OG	4.04	15.10	50.00	755.00	9'060.00
4.OG	4.05	35.10	70.00	2'457.00	29'484.00
4.OG	4.06	5.30	50.00	265.00	3'180.00
4.OG	4.07	22.10	75.00	1'657.50	19'890.00
4.OG	4.08	10.20	50.00	510.00	6'120.00
4.OG	4.09	35.30	50.00	1'765.00	21'180.00
4.OG	4.1	23.60	75.00	1'770.00	21'240.00
4.OG	4.11	34.00	70.00	2'380.00	28'560.00
4.OG	4.12	30.60	70.00	2'142.00	25'704.00
4.OG	4.13	34.20	70.00	2'394.00	28'728.00
4.OG	4.14	30.60	70.00	2'142.00	25'704.00
4.OG	4.15	21.00	75.00	1'575.00	18'900.00
4.OG	4.16	20.60	75.00	1'545.00	18'540.00
4.OG	4.17	33.60	50.00	1'680.00	20'160.00
4.OG	4.18	24.30	75.00	1'822.50	21'870.00
5.OG	5.01	11.30	60.00	678.00	8'136.00
5.OG	5.02	13.10	60.00	786.00	9'432.00
5.OG	5.03	17.40	60.00	1'044.00	12'528.00
5.OG	5.04	15.10	40.00	604.00	7'248.00
5.OG	5.05	35.10	70.00	2'457.00	29'484.00
5.OG	5.06	5.30	50.00	265.00	3'180.00
5.OG	5.07	22.10	75.00	1'657.50	19'890.00
5.OG	5.08	10.20	50.00	510.00	6'120.00
5.OG	5.09	21.40	75.00	1'605.00	19'260.00
5.OG	5.1	33.40	70.00	2'338.00	28'056.00
5.OG	5.12	22.20	75.00	1'665.00	19'980.00
5.OG	5.13	25.30	75.00	1'897.50	22'770.00
5.OG	5.17	32.50	70.00	2'275.00	27'300.00
5.OG	5.18	24.30	75.00	1'822.50	21'870.00
TOTAL				46'972.50	563'670.00

NACHWEIS UNTERHALTSKOSTEN PRO JAHR

Bauteil	Intervall	Kosten	Kosten im Jahr
Reinigung / Reparatur Sonnenkollektore	2	500.00	1'000.00
Unterhalt Flachdach	1	1'200.00	1'200.00
Flachdach Kontrolle (bewuchs)	1	350.00	350.00
Leitungen spülen	5	45.00	225.00
Fenster Kittfugen Kontrolle	6	166.60	999.60
Umgebungspflege, Unterhalt, Pflanzen...	0	0.00	0.00
Kittfugen kontrollieren	5	200.00	1'000.00
Wände ausbessern	6	40.00	240.00
Wartung / Reparatur Heizung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / Reparatur Lüftung	1	1'500.00	1'500.00
Wartung / WM/TU	0	0.00	0.00
Fassadenbekleidung	1	500.00	500.00
Reparaturen Diverses	1	1'000.00	1'000.00
TOTAL JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN		7'001.60	9'514.60

NACHWEIS JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN

BKP	Bauteil	Kosten	Abzinsfaktor	Geschätzte Lebensdauer	Jährliche Kosten
211	Baumeisterarbeiten	146'250.00	0.052	100	76.05
212	Beton und Backstein	124'800.00	0.052	100	64.90
215	Fassadenbau	39'975.00	0.17	60	113.26
221	Fenster, Aussentüren, Tore	303'322.50	0.412	30	4'165.63
222	Spenglerarbeiten	37'217.70	0.228	50	169.71
224	Bedachungsarbeiten	43'392.70	0.412	30	595.93
225	Spez. Dämmungen	34'320.00	0.412	30	471.33
226	Fassadenverkleidung	40'137.50	0.554	50	444.72
228	Äussere Abschlüsse	6'175.00	0.554	20	171.05
23	Elektroanlagen	94'786.25	0.307	40	727.48
24	HLK	189'900.00	0.478	25	3'630.89
25	Sanitäranlage	85'800.00	0.355	35	870.26
271	Gipserarbeiten	588'752.50	0.355	35	5'971.63
273	Schreinerarbeiten	10'000.00	0.412	30	137.33
273	Schliessanlage	2'000.00	0.412	30	27.47
281	Bodenbeläge	164'450.00	0.307	40	1'262.15
282	Wandbeläge	34'775.00	0.307	40	266.90
285	Innere Malerarbeiten	66'625.00	0.744	10	4'956.90
423	Ausstattung Geräte	6'000.00	0.554	20	166.20
TOTAL JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN					24'289.79

Wirtschaftlichkeit Arztpraxis

Nachweise

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

BKP	Bezeichnung		Betrag
0	Grundstück		3'030'837.00
1	Vorbereitungsarbeiten		151'400.00
2	Gebäude		2'166'480.00
3	Einrichtung		0.00
4	Umgebung		0.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		129'988.80
8	Reserve 5% BKP 2	5.00%	114'823.44
	Investitionskosten		5'800'000.00
	Mietwert nachhaltig		563'670.00
BRUTTORENDITE IN %			9.72%

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

Bezeichnung		Betrag
Jährlicher Bruttomietsertrag		563'670.00
Betriebskosten	3.00%	16'910.10
Unterhaltskosten	1.69%	9'514.60
Verwaltung	3.00%	16'910.10
Risiko	5.00%	28'183.50
Rückstellungen	4.31%	24'289.79
TOTAL	17.00%	95'808.09
Investitionskosten		5'800'000.00
Nettoertrag		467'861.91
NETTORENDITE IN %		8.07%

Wirtschaftlichkeit Wohnung Nachweise

MIETWERT NACHHALTIG

Geschoss	Wohnungs Nr.	NWF m²	Miete/m²	Netto-Miete/Monat	Netto-Miete/ Jahr
Attika	WHG 4.5	108.80	25.00	2'720.00	32'640.00
Attika	WHG 2.5	51.80	40.00	2'072.00	24'864.00
Attika	WHG 5.5	128.10	25.00	3'202.50	38'430.00
TOTAL				7'994.50	95'934.00

NACHWEIS UNTERHALTSKOSTEN PRO JAHR

Bauteil	Intervall	Kosten	Kosten im Jahr
Reinigung / Reparatur Sonnenkollektorer	1	500.00	500.00
Unterhalt Flachdach	1	1'100.00	1'100.00
Flachdach Kontrolle (bewuchs)	1	250.00	250.00
Leitungen spülen	5	40.00	200.00
Fenster Kittfugen Kontrolle	6	166.60	999.60
Umgebungspflege, Unterhalt, Pflanzen....	1	3'000.00	3'000.00
Kittfugen kontrollieren	5	200.00	1'000.00
Wände ausbessern	5	40.00	200.00
Wartung / Reparatur Heizung	1	1'000.00	1'000.00
Wartung / Reparatur Lüftung	1	1'000.00	1'000.00
Wartung / WM/TU	1	800.00	800.00
Fassadenbekleidung	1	500.00	500.00
Reparaturen Diverses	1	1'000.00	1'000.00
TOTAL JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN		9'596.60	11'549.60

NACHWEIS JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN

BKP	Bauteil	Kosten	Abzinsfaktor	Geschätzte Lebensdauer	Jährliche Kosten
211	Baumeisterarbeiten	56'250.00	0.052	100	29.25
212	Beton und Backstein	48'300.00	0.052	100	25.12
215	Fassadenbau	15'375.00	0.17	60	43.56
221	Fenster, Aussentüren, Tore	116'662.50	0.412	30	1'602.17
222	Spenglerarbeiten	14'314.50	0.228	50	65.27
224	Bedachungsarbeiten	16'689.50	0.412	30	229.20
225	Spez. Dämmungen	13'200.00	0.412	30	181.28
226	Fassadenverkleidung	15'437.50	0.554	50	171.05
228	Äussere Abschlüsse	2'375.00	0.554	20	65.79
23	Elektroanlagen	36'456.25	0.307	40	279.80
24	HLK	73'000.00	0.478	25	1'395.76
25	Sanitäranlage	33'000.00	0.355	35	334.71
271	Gipserarbeiten	25'600.00	0.355	35	259.66
273	Schreinerarbeiten	32'000.00	0.412	30	439.47
273	Schliessanlage	3'000.00	0.412	30	41.20
281	Bodenbeläge	63'250.00	0.307	15	1'294.52
282	Wandbeläge	13'375.00	0.307	40	102.65
285	Innere Malerarbeiten	25'625.00	0.744	10	1'906.50
423	Ausstattung Geräte	16'000.00	0.554	20	443.20
TOTAL JÄHRLICHE RÜCKSTELLUNGEN					8'910.15

Wirtschaftlichkeit Wohnung Nachweise

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

BKP	Bezeichnung	Betrag
0	Grundstück	1'082'555.00
1	Vorbereitungsarbeiten	65'800.00
2	Gebäude	690'225.00
3	Einrichtung	0.00
4	Umgebung	2'928.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	41'413.50
8	Reserve 5% BKP 25.00%	34'511.25
	Investitionskosten	1'990'000.00
	Mietwert nachhaltig	95'934.00
BRUTTORENDITE IN %		4.82%

BRUTTORENDITE NACHHALTIG

Bezeichnung		Betrag
Jährlicher Bruttomietsertrag		95'934.00
Betriebskosten	3.00%	2'878.02
Unterhaltskosten	12.04%	11'549.60
Verwaltung	3.00%	2'878.02
Risiko	5.00%	4'796.70
Rückstellungen	9.29%	8'910.15
TOTAL	32.33%	31'012.49
Investitionskosten		1'990'000.00
Nettoertrag		64'921.51
NETTORENDITE IN %		3.26%