

Projekt Weidächer: Herleitung Baurechtszins

Stand: 17.09.2019

Parzelle	Basisvariante			Variante Baurechtszinsberechnung				
	10019	10018	Summe	10019	10018	Summe	9928	Total
Grundstücksfläche	13'446 m2	4'720 m2	18'166 m2	13'446 m2	4'720 m2	18'166 m2	621 m2	18'787 m2
Baumassenziffer	2.2	2.2		2.2	2.2		2.2	
Regelbauweise	29'581 m3	10'384 m3	39'965 m3	29'581 m3	10'384 m3	39'965 m3	1'366 m3	41'331 m3
Arealbonus	10%	0%		0%	0%		0%	
Regelbauweise + Arealbonus	2'958 m3	0 m3	42'923 m3	0 m3	10'384 m3	39'965 m3	0 m3	41'331 m3
Gewerbebonus	20%	20%		10%	0%		0%	
Regelbauweise + Arealbonus + Gewerbebonus	5'916 m3	2'077 m3	50'916 m3	2'958 m3	0 m3	42'923 m3	0 m3	44'290 m3
Baukennzahlen								
Baumasse Wohnen	84% 32'490 m3	82% 10'260 m3		90% 29'285 m3	100% 10'384 m3		100% 1'366 m3	
Baumasse Gewerbe	16% 5'966 m3	18% 2'201 m3		10% 3'254 m3	0% 0 m3		0% 0 m3	
Baumasse UG PP/Keller	11'000 m3	3'000 m3		11'000 m3	3'000 m3		450 m3	
Baumasse UG NR Gewerbe	25% 1'491 m3	25% 550 m3	66'958 m3	25% 813 m3	25% 0 m3	57'737 m3	25% 0 m3	59'553 m3
Geschossfläche Wohnen	2.85 m 11'400 m2	2.85 m 3'600 m2		2.85 m 10'276 m2	2.85 m 3'644 m2		2.85 m 479 m2	
Geschossfläche Gewerbe	4.00 m 1'491 m2	4.00 m 550 m2		4.00 m 813 m2	4.00 m 0 m2		4.00 m 0 m2	
Geschossfläche UG PP/Keller	2.85 m 3'860 m2	2.85 m 1'053 m2		2.85 m 3'860 m2	2.85 m 1'053 m2		2.85 m 158 m2	
Geschossfläche UG NR Gewerbe	2.85 m 523 m2	2.85 m 193 m2	22'670 m2	2.85 m 285 m2	2.85 m 0 m2	19'930 m2	2.85 m 0 m2	20'568 m2
Nutzfläche Wohnen	75% 8'550 m2	75% 2'700 m2		75% 7'707 m2	75% 2'733 m2		75% 360 m2	
Nutzfläche Gewerbe	75% 1'119 m2	75% 413 m2		75% 610 m2	75% 0 m2		75% 0 m2	
Nutzfläche UG PP/Keller	100 PP	38 PP		100 PP	38 PP		3 PP	
Nutzfläche UG NR Gewerbe			12'781 m2			11'049 m2		11'409 m2
Mietertrag								
Mietertrag Wohnen	260./m2 2'223'000.-	260./m2 702'000.-		250./m2 1'926'670.-	250./m2 683'158.-		250./m2 89'882.-	
Mietertrag Gewerbe	150./m2 167'781.-	150./m2 61'898.-		150./m2 91'517.-	150./m2 0.-		150./m2 0.-	
Mietertrag UG PP/Keller	100./PPmt 120'000.-	100./PPmt 45'600.-		100./PPmt 120'000.-	100./PPmt 45'600.-		100./PPmt 3'600.-	
Mietertrag UG NR Gewerbe								
Mietertrag total	2'510'781.-	809'498.-	3'320'279.-	2'138'187.-	728'758.-	2'866'945.-	93'482.-	2'960'427.-
Erstellungskosten								
Erstellungskosten Wohnen	800./m3 25'992'000.-	800./m3 8'208'000.-		850./m3 24'892'580.-	850./m3 8'826'400.-		850./m3 1'161'270.-	
Erstellungskosten Gewerbe	400./m3 2'386'224.-	400./m3 880'320.-		500./m3 1'626'966.-	500./m3 0.-		500./m3 0.-	
Erstellungskosten UG	800./m3 8'800'000.-	800./m3 2'400'000.-		500./m3 5'500'000.-	500./m3 1'500'000.-		500./m3 225'000.-	
Erstellungskosten NR Gewerbe	400./m3 596'556.-	400./m3 220'080.-		500./m3 406'742.-	500./m3 0.-		500./m3 0.-	
Erstellungskosten total	741./m3 37'774'780.-	731./m3 11'708'400.-	49'483'180.-	731./m3 32'426'287.-	772./m3 10'326'400.-	42'752'687.-	763./m3 1'386'270.-	44'138'957.-

Berechnung Baurechtszins

Ertragswert	Ertragswert			
Mietertrag Wohnen	250./m2	1'926'670.-	250./m2	683'158.-
Mietertrag Gewerbe	150./m2	91'517.-	150./m2	0.-
Mietertrag UG PP/Keller	100./PPmt	120'000.-	100./PPmt	45'600.-
Mietertrag total		2'138'187.-		728'758.-
Kapitalisierungszinssatz (Herleitung siehe unten)		3.84%		3.67%
Anlagewert		55'681'956.-		19'857'163.-
Erstellungskosten	Erstellungskosten			
Erstellungskosten Wohnen	850./m3	24'892'580.-	850./m3	8'826'400.-
Erstellungskosten Gewerbe	500./m3	1'626'966.-	500./m3	0.-
Erstellungskosten UG	500./m3	5'500'000.-	500./m3	1'500'000.-
Erstellungskosten NR Gewerbe	500./m3	406'742.-	500./m3	0.-
Erstellungskosten total	731./m3	32'426'287.-	772./m3	10'326'400.-
Landwert Parzellen 10018 und 10019				32'786'432.-
Baurechtszinssatz		2.20%		
Baurechtszins Parzelle 10018 und 10019				721'301.-
Fläche Parzelle 10018 und 10019				18'166 m2
Baurechtszins je m2 Grundstücksfläche				40.-
Fläche Parzelle 9928				621 m2
Baurechtszins Parzelle 9928				24'658.-
Total Baurechtszins				745'959.-
Landwert inkl. Parzelle 9928				33'907'227.-
Landwert pro m2			Basis Grundstücksfläche	1'746.-
Baurechtszins pro m2				39.71
Anteil Baurechtszins an Ertragspotential				26.0%
			Basis baumassenzifferrelevante Fläche	1'970.-

Herleitung Kapitalisierungszinssatz	Parzelle 10019				Parzelle 10018	
	Wohnen		Gewerbe		Wohnen	
abgestützt auf Beurteilung der ZKB						
Anteil	85%	15%			100%	
Basiszinssatz	1.80%	1.80%			1.80%	
Illiquiditätsfaktor	0%	0%			0%	
Standortfaktor	0.40%	0.40%			0.40%	
Liegenschaftsspezifisches Risiko	0.40%	0.40%			0.40%	
Nutzungsfaktor	0.20%	0.40%			0.20%	
Netto-Kapitalisierungszinssatz	2.80%	3.00%			2.80%	
Anteile in % des Mietwerts						
Leerstandsrisiko	1.8%	0.07%	6.0%	0.24%	1.5%	0.06%
Bewirtschaftungskosten	14.0%	0.53%	12.0%	0.48%	14.0%	0.51%
Instandsetzung	40% 30-Jahre-Zyklus	0.41%	28% 30-Jahre-Zyklus	0.29%	36% 30-Jahre-Zyklus	0.30%
Brutto-Kapitalisierungszinssatz		3.81%		4.01%		3.67%
Gewichtet			3.84%			3.67%