

## Grundlagen für Kostenberechnungen (grün hinterlegte Daten zum ausfüllen) 21. Nov 22

### Wohnen

Anzahl Bewohnerinnen	460	Anzahl	"Schlafen"
Fläche Schlafzimmer	5'980	13	m2/ Schlafzimmer
Nebenträume Wohnen	4'543	m2 HNF	Wohnen, Küchen, Bäder, Gemeinschaft
Total HNF Wohnen /	10'523	m2 HNF	"Schlafen / Wohnen / Gemeinschaft"
Total Nebenträume Wohnen	155	m2 HNF	Nur Putzräume, Lager
<b>Total HNF Wohnen</b>	<b>10'678</b>	<b>m2 HNF</b>	<b>76%</b>
Fläche pro Person	23	m2 HNF	ohne Korridore in den Wohnungen

### Wirtschaften

EG Nutzungen	1'235	m2	
Nebenträume zu EG Nutzungen	44	m2	
1. OG Nutzungen (Co Working Space)	157	m2	
Co Working Space 2.-10. OG	1'860	m2	
Nebenträume zu OG Nutzungen	96	m2	
<b>Total HNF Wirtschaften</b>	<b>3'392</b>	<b>m2</b>	<b>24%</b>
Verkehrsflächen OG's	5'028	m2	
Funktionsfläche OG's	228	m2	

**HNF Wohnen + Gewerbe 14'070 m2 100%**

NNF Untergeschoss vermietet m2 UG nicht enthalten

### Flächenberechnung

### Geschossflächen

GF Normalgeschoss	490
GF Dachgeschosse	161
Anzahl Vollgeschosse oberirdisch	15
Anzahl Dachgeschosse	1
Anzahl Gebäude	3

**Total Geschossfläche oberirdisch 22'533 0.62 Faktor HNF/GF**

Geschossfläche unterirdisch 1'470 nur 1 Untergeschoss unter Hauptgebäude gerechnet  
 Total Aussengeschossfläche 1'763 begehbare Dachflächen und Fluchtbalkone

**Mietzinsberechnungen, Anlagekosten, Baurechtszins**

21. Nov 22

**Flächen**

Total Geschossfläche oberirdisch	22'533 m2	
Geschossfläche unterirdisch	1'470 m2	nur 1 Geschoss unter Gebäude
Hauptnutzfläche Wohnen	10'678 m2	
Hauptnutzfläche Erdgeschosse	1'235 m2	
Hauptnutzfläche 1.OG und graue Räume	2'017 m2	
Nebennutzflächen Arbeiten	140 m2	

**Total vermietbare Fläche HNF 14'070 m2**

Lagerräume vermietbar NNF	
Verkehrsflächen	5'028 m2
Funktionsflächen	228 m2

**Mietzinsberechnung**
**pro / m2 / a**
**Miete pro Jahr**
**Wohnen**

HNF Wohnen / Jahr	190 CHF/m2HNF/a	2'028'820
Fläche pro Person inkl. Anteil Gemeinschaft, ohne Verkehrsflächen	23 m2	
Kosten pro Zimmer / Monat inkl. Anteil Gemeinschaft	368 CHF / Monat	

**Gewerbe**

Ergeschossnutzungen	190 CHF/m2HNF/a	234'650
1. OG Nutzungen und graue Räume	190 CHF/m2HNF/a	383'230
Nebennutzflächen	150 CHF/m2HNF/a	21'000
Untergeschosse Lager	150 CHF/m2HNF/a	0
Fahrzeugparkplätze	2'400 CHF/Platz und Jahr	0
Veloparkplätze	120 CHF/Platz und Jahr	0

**Total Mieteinnahmen / Jahr 2'667'700**
**Kapitalisierung**

Die Kapitalisierung erfolgt mit 5%, dies liegt 0.5% über den werten der Stadt Zürich für die Berechnung der Kostenmiete. Referenzzinssatz 1.25% Betriebsquote 3.25% > Total 4.5%	4.5%	CHF	59'282'222
--	------	-----	------------

**Anlagekosten**

<b>Umbaukosten BKP 1-9 / m2 GF</b>	<b>2'631 pro m2 GF</b>	<b>22'533 m2</b>	<b>59'282'222 1)</b>	<b>84%</b>
<b>Landwert gemäss Baurecht Stadt</b> (zwischen 11% und 20% der Anlagekosten)		16%	<b>11'291'852</b>	16%
<b>Totale Umbaukosten mit Landanteil</b>			<b>70'574'074</b>	<b>100%</b>
Wert Gebäudeversicherung		92%	54'539'644 2)	
Theoretischer Landwert				11'291'852
<b>Jährlicher Baurechtszins</b>			<b>1.25%</b> Referenzzinssatz 22	<b>141'148</b>

1) Kosten BKP 1-9 inkl. Honorare, Baufinanzierung, Bauherrenleistungen und Erstvermietung

2) der Gebäudeversicherungswert ist Grundlage für Berechnung der Betriebsquote