

Genossenschaft Gewerbehäus Taggenberg (GGT)

Übersicht alles exkl. MwSt. bei Baukosten von 22 Millionen Franken exkl. MwSt.

Ort		Mietername	Nutzfl. [m2]	Kosten nach Klass. ¹⁾	35% EK ²⁾ [CHF]	Miete/Mt. ³⁾ [CHF]	St.- % ⁴⁾	NK-Ant. n. ⁵⁾ St.-%	Anz. PP ⁶⁾	PP ⁶⁾ [CHF]	Miete/Mt. Total [CHF]
EG.H	EL01	GGT Hauswart*	41	77'826	27'239	282.00	0	0.00	0	0	282.00
EG.H	EL02	Interessent reserviert	43	81'622	28'568	296.00	0	0.00	0	0	296.00
EG.H	EL03	Interessent reserviert	50	94'909	33'218	344.00	0	0.00	0	0	344.00
EG.H	EL04	frei *	128	242'968	85'039	880.00	0	0.00	0	0	880.00
EG.H	EL06	frei *	295	559'965	195'988	2'028.00	100	55.00	1	80	2'163.00
EG.H	EL09	frei *	126	239'172	83'710	866.00	0	0.00	1	80	946.00
EG	DG	GGT NNF WC/Gard.	171	405'738	142'008	1'375.00	0	0.00	0	0	1'375.00
EG	E01	Irion Produktion	943	2'125'615	743'965	7'308.00	300	165.00	6	480	7'953.00
EG	E06	Interessent reserviert	199	491'061	171'871	1'647.00	100	55.00	1	80	1'782.00
EG	E07	Odermatt	123	306'439	107'254	1'025.00	100	55.00	1	80	1'160.00
EG	E08	frei	611	1'377'254	482'039	4'735.00	600	330.00	4	320	5'385.00
EG	E12	Senero	623	1'404'303	491'506	4'828.00	600	330.00	4	320	5'478.00
1.OG	A11	Dammann	719	1'705'997	597'099	5'782.00	1'000	550.00	5	400	6'732.00
1.OG	B11	Interessent reserviert	507	1'227'036	429'463	4'136.00	600	330.00	4	320	4'786.00
1.OG	B12	Kunz	198	512'084	179'229	1'696.00	200	110.00	1	80	1'886.00
1.OG	C11	prov. reserviert	405	999'396	349'789	3'351.00	300	165.00	3	240	3'756.00
1.OG	C12	prov. reserviert	711	1'771'365	619'978	5'925.00	1'000	550.00	5	400	6'875.00
2.OG	A21	frei	129	351'995	123'198	1'150.00	300	165.00	1	80	1'395.00
2.OG	A22	frei	359	894'403	313'041	2'992.00	500	275.00	2	160	3'427.00
2.OG	A23	frei	326	819'922	286'973	2'736.00	400	220.00	2	160	3'116.00
2.OG	B21	frei	239	612'450	214'358	2'033.00	300	165.00	1	80	2'033.40
2.OG	B22	frei	147	383'671	134'285	1'268.00	200	110.00	1	80	1'458.00
2.OG	B23	prov. reserviert	300	761'648	266'577	2'535.00	300	165.00	2	160	2'860.00
2.OG	C21	prov. reserviert	405	999'396	349'789	3'351.00	400	220.00	3	240	3'811.00
2.OG	C22	prov. reserviert	480	1'230'026	430'509	4'084.00	500	275.00	4	320	4'679.00
2.OG	C23	prov. reserviert	191	516'639	180'824	1'692.00	300	165.00	1	80	1'937.00
DG	A31	frei	168	554'081	193'928	1'733.00	300	165.00	1	80	1'978.00
DG	A35	GGT Aufenthaltsraum*	105	323'878	113'357	1'028.00	0	0.00	0	0	1'028.00
DG	A33	Irion Büro Ausst.*	24	68'335	23'917	221.00	100	55.00	0	0	276.00
DG	A34	Irion Büro Ausst.*	18	51'251	17'938	166.00	0	0.00	0	0	166.00
DG	B31	GGT Büro*	18	51'251	17'938	166.00	0	0.00	0	0	166.00
DG	B32	frei	24	76'307	26'707	241.00	100	55.00	0	0	296.00

DG	B33	frei	49	167'420	58'597	520.00	200	110.00	1	80	710.00
DG	B34	frei	49	167'420	58'597	520.00	200	110.00	1	80	710.00
DG	B35	frei	55	187'921	65'772	583.00	100	55.00	1	80	718.00
DG	B36	frei	24	76'307	26'707	241.00	200	110.00	0	0	351.00
DG	B37	frei	18	58'085	20'330	122.00	300	165.00	0	0	287.00
DG	C31	Interessent reserviert	18	58'085	20'330	122.00	100	55.00	0	0	177.00
DG	C32	frei	24	76'307	26'707	241.00	100	55.00	0	0	296.00
DG	C33	frei	49	167'420	58'597	520.00	200	110.00	1	80	710.00
DG	C34	GGT Wohnung*	160	493'529	172'735	1'567.00	0	0.00	2	160	1'727.00
			9'272	22'770'497	7'969'674	76'336.00	10'000	5'500.00	60	4'800	86'391.40

- 1) Kosten nach Klassierung (siehe PDF "Klassierung") *ohne Zuschlag für kleine Flächen, (nur wenn in Kombination mit Hauptnutzfläche, total mind. 600m2)
- 2) Eigenkapital, (Genossenschaftsanteil)
- 3) Miete: Fremdkapital (FK) 3%, Eigenkapital (EK) 0%, Amortisation von Bausumme 1%, NK akonto = 20.- CHF/m2 Jahr, Landanteil , Anteil Verkehrsfl. (VK) und Funktionsfl. (FF)
- 4) Stellenprozent: inkl. Lehrlinge.
- 5) Nebenkosten-Anteil nach Stellenprozent: 100% à 55.- CHF, Total 100 Stellen (Annahme). Garderoben, WC und Aufenthaltsraum. Miete inkl. Reinigung. (siehe PDF "NNF St.%")
- 6) Parkplätze: 1 PP kostet 80.- CHF/Mt.
Fremdkapitalzinsen +/-1% = +/-15.40 CHF/m2 Jahr, Tragbarkeit 5% v. FK = +30.85 CHF/m2 Jahr, EK 2% = +16.60 CHF/m2 Jahr, alles exkl. MwSt.

Bemerkungen:

Es ist anzunehmen, das für das Fremdkapital ein deutlich tieferer Zins als 3% einzusetzen ist.

Die GGT zahlt dem Mitglied für das Eigenkapital einen Darlehenszins, der je nach Geschäftsabschluss bestimmt wird. Dieser Darlehenszins ist im Berechnungsmodell mit dem höheren FK-Zins budgetiert.

Wenn der FK-Zins effektiv 2% wäre, könnte also das Eigenkapital zu 1.85% rückvergütet werden. Total wären das 147'440 CHF /Jahr.

Legende:

FK = Fremdkapital

EK = Eigenkapital, Genossenschaftsanteile

NK akonto = Nebenkosten akonto. Nebenkosten 1: Geschäftsführung, Steuern und Gebühren. Nebenkosten 2: Heizung, Verwaltung, Hauswartung

NK 1: akonto 5 CHF/m2 Jahr, NK 2: akonto 15 CHF/m2 Jahr

Kosten: Total Baukosten ohne Land.

Amortisation: 1% = 22.55 CHF /m2, das Fremdkapital reduziert sich jährlich um 220'000 CHF

Landkosten:, Baurechtszins ist in den Mieten 3) enthalten (Anpassung an Referenzzinssatz und jeweilige Teuerung)

VK = Verkehrsfläche, ist enthalten in den Kosten 1)

FF = Funktionsfläche, ist enthalten in den Kosten 1)

Beispiel:

Ein Mieter mit 6 Angestellten zahlt für 623 m2, inkl. 4 Parkplätzen, Mitbenützung der Garderoben, WC und Aufenthaltsraum: 105 CHF/m2 Jahr.

Das Eigenkapital wäre 491'500 CHF. Bei 2% FK-Zins würde das EK mit 9'093 CHF/Jahr rückvergütet werden. (Oder: -15.40 CHF/m2 Jahr = 89.60 CHF/m2 Jahr)