

Wirtschaftlichkeitsvergleich - Polizeiposten Olten - Neubau/Miete

Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien IAZI AG, Feldstrasse 80, 8180 Bülach, 17. Januar 2006

	USEGO	Neubau Kanton
Mieterausbau finanziert durch Kanton		
	Ohne Landverkauf	Mit anteiligem Landverkauf
Kosten (Barwert)	13'350'812	12'823'109
mittlere jährliche Kosten	675'580	648'877
Ralation zu Neubau	1.030	0.990
		12'989'789
		657'311
		1.000

Input Parameter

Fläche (HNF)	1440	1440	1337
Fläche (NF)	499	499	
CHF/m2 (HNF)	126	126	
CHF/m2 (NF)	70	70	
Realzins	2.0%	2.0%	2.0%
Inflationsrate	2.5%	2.5%	2.5%
Indexierung Mieten	60%	60%	nicht relevant
Indexierung Mieten (zugemietete Parkplatz Neubau)	nicht relevant	nicht relevant	60%
Bodenpreis pro m2 in CHF ohne Lasten		1800	1800
Bodenpreis pro m2 baureif (Lasten berücksichtigt)		1000	1000
Kostenreserve auf Anlagekosten Architekt	nicht relevant	nicht relevant	2.5%
Zins Annuität Ausbau, Zusatz	6%	6%	nicht relevant
			50% der Anfangsinvestition von
			2'050'000
Ausbau Anfangsinvestition CHF (inkl. UH)	2'050'000	2'050'000	alle 25 Jahre
	mit Garantie reduziert auf	mit Garantie reduziert auf	1'620'000
			alle 12 bzw. 13 Jahre) (werterhaltend)
Betriebseinrichtungen Anfangsinvestition (inkl. UH)	1'440'000	1'440'000	
Unterhalt und Erneuerung HLK Anlagen (alle 12, 13 Jahre)	nicht relevant	nicht relevant	300'000
Unterhalt und Erneuerung HLK Anlagen (alle 25 Jahre)	nicht relevant	nicht relevant	900'000
			1'200'000
Reinvestitionen Rohbau (v.a. Gebäudehülle)	nicht relevant	nicht relevant	alle 25 Jahre
Mietzins Parkierung	49'200	49'200	nicht relevant
Zumietung von 14 Parkplätzen à 120 CHF pro Monat (Neubau)	nicht relevant	nicht relevant	20'160
Basismietzins	216'370	216'370	nicht relevant