

**Dachaufstockung: ohne Modernisierung**  
**statistische Baukosten €/qm NF und €/qm Wohnfläche**

		Min	Ø	Max.
Baukosten BKI(2016) in €/qm NUF:	BKI(2015)=	1.260	1.840	2.360
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm NUF:= BKI(2015) x 1,1 =	BKI(HH)=	1.386	2.024	2.596
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm <b>WF(WoFIV)</b> := BKI(HH) / 0,9 =	BKI(WF HH)=	1.540	2.249	2.884

**Investitionskosten in €/qm WF:**

		Min	Ø	Max.
100	Grundstück	entfällt		
200	Erschliessung	vernachlässigt		
300	Baukonstrukt.	1.540	2.249	2.884
400	Techn. Anlagen			
500	Außenanlagen	vernachlässigt		
600	Ausstattung	vernachlässigt		
700	Baunebenkost.	770	1.124	1.442
	Σ	2.310	3.373	4.327

Annahme:

Baunebenkosten = 27 - 50% Σ 300-400 <sup>1</sup>  
 hier Annahme für Gebäudeaufstockungen: 50%  
 ohne Finanzierungskosten, siehe unten

Min. Mietzinsermittlung in €/qm WF		Min		Ø		Max.	
		FremdKap.	EigenKap.	FremdKap.	EigenKap.	FremdKap.	EigenKap.
Fremdkapitalanteil	80%	1.848	462	2.699	675	3.461	865
Zinssatz	1,5%	73,92		107,95		138,45	
Tilgung	2,5%						
Annuität Fremdkapital	4,0% ->						
Verzinsung Eigenkapital	4,0% ->		18,48		26,99		34,61
Σ Annuitäten	ΣA	92,40		134,93		173,07	
Schwellenwert monatl. Reinertrag:	ΣA/12	7,70		11,24		14,42	
Nettokaltniete mit Bewirtschaftungskosten: +	1,3 €/qm	9,00		12,54		15,72	

1: In Anlehnung an "Baukosten, Gebäude Neubau", BKI, 2016, S.72-91

**Dachaufstockung: mit Modernisierung**  
**statistische Baukosten €/qm NF und €/qm Wohnfläche**

	Min	Ø	Max.
Baukosten BKI(2016) in €/qm NUF: BKI(2015)=	1.260	1.840	2.360
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm NUF:= BKI(2015) x 1,1 = BKI(HH)=	1.386	2.024	2.596
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm - Sowiesokosten Modernisierung BKI(HH) - 10% = BKI(HHmod)=	1.247	1.822	2.336
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm <b>WF(WoFIV)</b> := BKI(HHmod) / 0,9 = BKI(WF HH)=	1.386	2.024	2.596

**Investitionskosten in €/qm WF:**

	Min	Ø	Max.
100 Grundstück	entfällt		
200 Erschliessung	vernachlässigt		
300 Baukonstrukt.	1.386	2.024	2.596
400 Techn. Anlagen			
500 Außenanlagen	vernachlässigt		
600 Ausstattung	vernachlässigt		
700 Baunebenkost.	554	810	1.038
Σ	1.940	2.834	3.634

Annahme:

Baunebenkosten = 27 - 50% Σ 300-400 <sup>1</sup>  
 hier Annahme für Gebäudeaufstockungen: 40%  
 ohne Finanzierungskosten, siehe unten

Min. Mietzinsermittlung in €/qm WF		Min		Ø		Max.	
		FremdKap.	EigenKap.	FremdKap.	EigenKap.	FremdKap.	EigenKap.
Fremdkapitalanteil	80%	1.552	388	2.267	567	2.908	727
Zinssatz	1,5%	62,09		90,68		116,30	
Tilgung	2,5%						
Annuität Fremdkapital	4,0% ->						
Verzinsung Eigenkapital	4,0% ->		15,52		22,67		29,08
Σ Annuitäten	ΣA	77,62		113,34		145,38	
Schwellenwert monatl. Reinertrag:	ΣA/12	6,47		9,45		12,11	
Nettokaltmiete mit Bewirtschaftungskosten: +	1,3 €/qm	7,77		10,75		13,41	

1: In Anlehnung an "Baukosten, Gebäude Neubau", BKI, 2016, S.72-91

**Modernisierung: Wohngebäude nach 1945, einschl. Haustechnik, ohne Tragkonstruktion**  
 statistische Baukosten €/qm NF und €/qm Wohnfläche

		Min	Ø	Max.
Baukosten BKI(2016) in €/qm NUF:	BKI(2016)=	230	470	780
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm NUF:= BKI(2016) x 1,1 =	BKI(HH)=	253	517	858
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm <b>WF(WoFIV)</b> := BKI(HH) / 0,9 =	BKI(WF HH)=	281	574	953

**Investitionskosten in €/qm WF:**

		Min	Ø	Max.
100	Grundstück	entfällt		
200	Erschliessung	vernachlässigt		
300	Baukonstrukt.	281	574	953
400	Techn. Anlagen			
500	Außenanlagen	vernachlässigt		
600	Ausstattung	vernachlässigt		
700	Baunebenkost.	84	172	286
	Σ	365	747	1.239

Annahme:

Baunebenkosten = 27 - 50% Σ 300-400 <sup>1</sup>  
 hier Annahme für Modernisierung: 30%  
 ohne Finanzierungskosten, siehe unten

Umlage auf den Mieter mit 10%	Min		Ø		Max.	
	ohne DA	mit DA	ohne DA	mit DA	ohne DA	mit DA
Fördergelder	0		0		0	
entfallender Dachanteil Modernisierung -10%	365	311	747	635	1.239	1053
entfallender Anteil an Sowieso-Kosten -5%						
Monatl. Mietanteil Modernisierung Σ/12x0,1	3,05	2,59	6,22	5,29	10,33	8,78

1: In Anlehnung an "Baukosten, Gebäude Neubau", BKI, 2016, S.72-91

**Modernisierung: Wohngebäude nach 1945, ohne Haustechnik, ohne Tragkonstruktion**  
 statistische Baukosten €/qm NF und €/qm Wohnfläche

		Min	Ø	Max.
Baukosten BKI(2016) in €/qm NUF:	BKI(2016)=	90	145	200
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm NUF:= BKI(2016) x 1,1 =	BKI(HH)=	99	160	220
Baukosten BKI(2016) für HH in €/qm <b>WF(WoFIV)</b> := BKI(HH) / 0,9 =	BKI(WF HH)=	110	177	244

**Investitionskosten in €/qm WF:**

		Min	Ø	Max.
100	Grundstück	entfällt		
200	Erschliessung	vernachlässigt		
300	Baukonstrukt.	110	177	244
400	Techn. Anlagen			
500	Außenanlagen	vernachlässigt		
600	Ausstattung	vernachlässigt		
700	Baunebenkost.	33	53	73
	Σ	143	230	318

Annahme:

Baunebenkosten = 27 - 50% Σ 300-400 <sup>1</sup>  
 hier Annahme für Modernisierung: 30%  
 ohne Finanzierungskosten, siehe unten

Umlage auf den Mieter mit 10%	Min		Ø		Max.	
	ohne DA	mit DA	ohne DA	mit DA	ohne DA	mit DA
Fördergelder	0		0		0	
entfallender Dachanteil Modernisierung -20%	143	100	230	161	318	222
entfallender Anteil an Sowieso-Kosten -10%						
Monatl. Mietanteil Modernisierung Σ/12x0,1	1,19	0,83	1,92	1,34	2,65	1,85

1: In Anlehnung an "Baukosten, Gebäude Neubau", BKI, 2016, S.72-91