



Grundlagen

- Planunterlagen und Flächenangaben von Novartis vom Mai 2011
- **Message 2017-DAEC-6 du 31.01.2017 (achat et prix de terrain)**
- PAC vom Juni 2019
- Etappierungsplan vom 22.08.2019
- Basis GKS Grobschätzung Investitionskosten vom 24.06.2019
- **"Vision & Strategie" vom 28. August 2019 mit Zielsetzung einer selbsttragende Rentabilität zur Schaffung von Arbeitsplätzen**
- Besprechung mit L. Yerly (Finanzchef) vom 20.09.19
- Besprechung mit G. C. Chiové (Kantonsarchitekt) vom 01.10.19
- Stellungnahme A. Magnin (Kantonsingenieur) vom 05.10.19
- Besprechung mit SR O. Curty, J.-P. Siggen und J.-F. Steiert vom 03.12.19 inkl. Aktennotiz

Allgemeine Annahmen

Planung	- Erstellung des Finanzplan über 15 Jahren (entspricht der Gültigkeitsdauer des kantonalen Detailbebauungsplanes (PAC))
Finanzierung	- Staat Freiburg bleibt Besitzerin des Areals, vermietet die Bestandesbauten ohne Innenausbau und gibt die Grundstücke im Baurecht ab - Finanzierung mittels Eigenkapital ohne Kapitalzinsen
Abschreibung	- Die Investitionen sollen über 50 Jahren zu 100% abgeschrieben werden (widerspricht gängiger Praxis und ist abschl. zu bereinigen). - Als Annahme wird davon ausgegangen, dass mit den geplanten Investitionen wieder ein Neuwert erreicht wird. Mit dem geplanten Unterhalt ist in 50 Jahre somit wieder der heutige Zustand mit dem gleichen Wert wie heute erreicht. Die Indexierung und Wertzunahme, welche zu erwarten sind, sind nicht berücksichtigt.

grobe Marktanalyse: Herleitung der Mietzins und Baurechtszinseinnahmen

Büro	Courgevaux	CHF 120.-/m2 CHF 50.-/Mt.	Gewerberäume ca. 1'000 m2 exkl. NK Aussen-Parkplatz
	Bulle	CHF 140.-/m2 CHF 355.-/m2	möbliertes Büro 225 m2 inkl. NK Büro 390 m2 inkl. NK im Neubau
	Payerne Aeropole	CHF 560.-/Mt. ca. CHF 370.-/m2	möbliertes Büro inkl. NK Büroflächen im Rohbau
	Payerne	CHF 200.-/m2 CHF 240.-/m2	möbliertes Büro 124 m2 inkl. NK Büro 120 m2 inkl. NK im Neubau
	Yverdon	CHF 380.-/m2	Büro 190 m2 inkl. NK im Neubau inkl. Innenausbau
		CHF 200 - 250.-/m2 CHF 150 - 190.-/m2	Büro 130 - 360 m2 inkl. NK mit Innenausbau neu Büro 140 - 200 m2 inkl. NK im Altbau
Bauland	Kt. FR/VD	--	keine Grundstücke auf Internet ausgeschrieben
	Bulle	CHF 250.-/m2	Grundstück direkt an Autobahna angeschlossen (gem. Angaben PromFR)
Miete AgriCo	Bestandesbauten	CHF 250.-/m2 CHF 120.-/m2 CHF 80.-/m2	resp. CHF 300.-/Mt. à 15 m2 für möbliertes Büro inkl. NK (plug & work) Gewerbefläche exkl. NK ohne Innenausbau - Gebäudehülle saniert Lager- und Produktionsflächen - Gebäudehülle dicht, jedoch nicht gedämmt
Grundstücke AgriCo	Industriefläche Baurecht	CHF 200 - 300.-/m2	erschlossenes Bauland in unmittelbarer Nähe Autobahnanschluss - Preis je nach Grösse Grundstück 5% Kapitalisierungssatz
	Sektor A	CHF 15.-/m2	ca. 2'000 m2 GSF - entspricht bei Miete von 250.-/m2*a einem Landanteil von 5% resp. 10% der Gebäudekosten
	Sektor B 3/2	CHF 12.-/m2	ca. 5'000 bis 15'000 m2 GSF
	Sektor B 3/2	CHF 10.-/m2	ca. 20'000 bis 80'000 m2 GSF

Etap pierung vom 22.08.2019

1. Etappe - 2019 bis 2021
Sanierung und Vermietung
Bestandesbauten

2019

1712 - Start-Up's
1701 - Rezeption

2020

1715 - Gewächshaus
1710 - Büros & Labors
Hangar landwirtschaftliche Fz.

2021

1741/42 - Ateliers & Produktion
1720 - Betriebsrestaurant



3. Etappe - 2026 bis 2030
Neubauten im Baurecht
Sektoren B3/B2

2026 - 2028

Abbrucharbeiten
Neubauten im Sektor B3

2029 - 2030

Abbrüche & Erschliessungen
Neubauten im Sektor B2
1. Etappe Parkhaus



2. Etappe - 2022 bis 2025
Neubauten im Baurecht Sektor A

2022 - 2024

Abbrüche & Vorbereitungsarbeiten
Neubauten Sektor A2

2023 - 2025

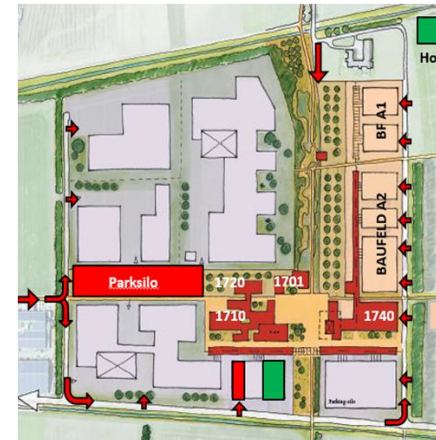
Erschliessungen
Neubauten Sektor A1



4. Etappe - 2031 bis 2034
Neubauten im Baurecht Sektor B1

2031 - 2034

Erschliessungen
Neubauten Sektor B1
2. Etappe Parkhaus



AgriCo - Finanzplan: Grundlagen und Annahmen

29.04.2020

Version 3.2

1701 Reception

Allg. - bestehendes denkmalgeschütztes Gebäude (ehemals Empfangs- und Postgebäude)
 - 2019/2020 vollständige Sanierung, Planung und Ausschreibung Sanierungsarbeiten erfolgt, Baubeginn Oktober 2019

Kennzahlen	Geschossfläche	720	
	Nutzfläche EG	622	inkl. Nebenräume
	Nutzfläche UG	409	
	Nutzfläche Total	1 031	
	Hauptnutzfläche	350	Flächen für Büro, Sitzungszimmer (exkl. Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)

Investitionen Basis Kostenschätzung Page Architectes vom 13.06.19 - über 2 Jahre verteilt

BKP 1	Vorbereitung	170 000	CHF	240.-/m2 GF - Asbestsanierung und Abbrüche
BKP 2	Dachsanierung	1 130 000	CHF	1'580.-/m2 GF - ca. CHF 1'000.-/m2 GF Zusatzaufwand aufgrund Dachform
	Fassadensanierung	550 000	CHF	765.-/m2 GF - Fassaden gedämmt
	Elektroinst.	210 000	CHF	295.-/m2 GF
	kont. Lüftung	125 000	CHF	170.-/m2 GF - kontrollierte Lüftung für Büroräume
	HS-Installationen	235 000	CHF	300.-/m2 GF
	Innenausbau	475 000	CHF	660.-/m2 GF
	Honorare	440 000	CHF	610.-/m2 GF - ca. 14% der Baukosten resp. 12% der Gebäudekosten
BKP 6	Reserve	315 000	CHF	440.-/m2 GF - ca. 10% der Baukosten
BKP 5	weitere Kosten	300 000	CHF	420.-/m2 GF
	Total Kosten	3 950 000	CHF	5'510.-/m2 GF

- Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten

- Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten

Einnahmen Miete - CHF 250.-/m2 HNF*a möbliert und bewirtschaftet (plug & work) -> CHF 300.-/Mt. für Büro von 15 m2 inkl. NK
 -> CHF 300.-/d für Sitzungszimmer von 60 m2 (5 d/Mt.)

- keine Miete für UG-Flächen eingerechnet

Personalkosten - Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten

Betrieb Miete - Eigenmiete für Büro Arealverwaltung
 - Leerstandsrisiko von 25% auf 10% über 5 Jahre linear abnehmend
 Unterhalt - Erneuerungsfonds 1% der Investitionskosten (anstelle 0.5% des Gebäudeversicherungswertes)
 - Unterhaltskosten 0.5% der Investitionskosten
 Abschreibung - Betriebsdauer und Amortisation: 50 Jahre für Gebäudehülle, 20 Jahre für Innenausbau (CHF 1.3 Mio.)

AgriCo - Finanzplan: Grundlagen und Annahmen

29.04.2020

Version 3.2

1710 Labor

- Allg. - bestehendes denkmalgeschütztes Gebäude (ehemals Büro- und Laborgebäude sowie Energiezentrale)
 - 2020/2021 vollständige Sanierung nach Abschluss Mietvertrag mit 1 Ankermieter (mind. 2/3 Mietfläche)
 - keine Kosten für Sanierung der Energiezentrale -> Übernahme durch Energiecontractor

Kennzahlen	Geschossfläche	3 660	
	Nutzfläche EG	2 660	Flächen für Büro & Labors (inkl. Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)
	Nutzfläche UG	580	Energiezentrale
	Nutzfläche UG	3 490	UG exkl. Energiezentrale
	Nutzfläche Total	6 150	

- Investitionen - Grobschätzung Sanierungskosten auf Basis Kostenvoranschlag Geb. 1701 vom 13.06.19 (CHF 4'200.-/m2 GGF), jedoch
 - exkl. Innenausbau (CHF 700.-/m2 GGF)

Investitionen Basis Kostenschätzung Sanierung Gebäude 1701 Page Architectes vom 13.06.19

BKP 1	Vorbereitung	878 400	CHF 240.-/m2 GF - Asbestsanierung und Abbrüche
BKP 2	Dachsanierung	5 782 800	CHF 1'580.-/m2 GF - ca. CHF 1'000.-/m2 GF Zusatzaufwand aufgrund Dachform
	Fassadensanierung	2 799 900	CHF 765.-/m2 GF - Fassaden gedämmt
	Elektroinst.	902 700	CHF 295.-/m2 GF - exkl. Energiezentrale
	kont. Lüftung	520 200	CHF 170.-/m2 GF - kontrollierte Lüftung für Büroräume (exkl. Energiezentrale)
	HS-Installationen	918 000	CHF 300.-/m2 GF - exkl. Energiezentrale
	Innenausbau	-	zu Lasten Mieter
	Honorare	1 652 280	ca. 14% der Baukosten
BKP 6	Reserve	1 345 428	ca. 10% der Baukosten exkl. Honorare
	Total Kosten	14 799 708	CHF 4'000.-/m2 GF

- Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten

- Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten

- Einnahmen Miete - CHF 120.-/m2 NF*a für Büro, Labor und Zirkulation: Aussen Hülle saniert, Innen wie gesehen (exkl. Innenausbau)
 - CHF 60.-/m2 NF*a für Nebenräume: Aussen Hülle saniert, Innen wie gesehen (exkl. Innenausbau)
 - Ausbaurkosten gehen z.L. Mieter

- keine Miete für UG-Flächen eingerechnet

- Personalkosten - Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten

- Betrieb Miete - Leerstandsrisiko von 25% auf 5% über 5 Jahre linear abnehmend
 Unterhalt - Erneuerungsfonds 1% der Investitionskosten (anstelle 0.5% des Gebäudeversicherungswertes)
 - Unterhaltskosten 0.5% der Investitionskosten
 Abschreibung - Betriebsdauer und Amortisation 50 Jahre, Innenausbau zu Lasten Mieter

1712		Start-Up-Gebäude	
Allg.		- bestehendes Gebäude (ehemals Büro- und Laborgebäude) - 2019 Instandstellung und Inbetriebnahme erfolgt	
Kennzahlen	Geschossfläche	810	
	Nutzfläche EG	690	Flächen für Büro & Labors (inkl. Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)
	Nutzfläche UG	790	
	Nutzfläche Total	1 480	UG inkl. Energiezentrale
	Hauptnutzfläche	170	Flächen für Büro (exkl. Sitzungszimmer, Labors und Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)
Investitionen		- Sanierungskosten auf Basis effektiv erfolgter Zahlungen - Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten - Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten - keine Reserve, da Sanierung bereits erfolgt und abgerechnet	
Einnahmen	Miete	- CHF 250.-/m2 HNF*a möbliert und bewirtschaftet (plug & work) inkl. Anteil Sitzungszimmer und Labors - Mieteinnahmen ab 01.04.19 -> durchschnittlich 50% der Jahresmiete für 2019 - keine Miete für UG-Flächen eingerechnet	
Personalkosten		- Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten	
Betrieb	Miete	- Preis für die Gewinner des "Agri&Co-Challenge" 2 Jahre Miete -> zu Lasten WIF (PromFR) - Eigenmiete für Büro Arealverwaltung bis Umzug ins Gebäude 1701 - kein Leerstandsrisiko, da Mieten offeriert	
	Unterhalt	- keine Unterhaltskosten und kein Erneuerungsfonds, da Abbruch in 10 Jahren	
	Abschreibung	- Betriebsdauer und Amortisation der Investitionen über 10 Jahre, anschl. Abbruch für Nutzung des Baubereiches B2	

1715 Gewächshaus													
Allg.	- bestehendes Gebäude (ehemals Hundehaus), jedoch aktuell ohne Dach - 2020 Umnutzung als Gewächshaus (Basis Machbarkeitsstudie AF Toscano vom 08.08.2019)												
Kennzahlen	<table><tr><td>Geschossfläche</td><td>600</td><td></td></tr><tr><td>Nutzfläche EG</td><td>560</td><td></td></tr><tr><td>Nutzfläche UG</td><td>-</td><td>kein UG</td></tr><tr><td>Nutzfläche Total</td><td>560</td><td></td></tr></table> Hauptnutzfläche 490 Flächen für Büro (exkl. Sitzungszimmer, Labors und Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)	Geschossfläche	600		Nutzfläche EG	560		Nutzfläche UG	-	kein UG	Nutzfläche Total	560	
Geschossfläche	600												
Nutzfläche EG	560												
Nutzfläche UG	-	kein UG											
Nutzfläche Total	560												
Investitionen	- Sanierungskosten auf Basis Kostenschätzung AF Toscano vom 10.09.2019 - Studie Gewächshaus 2018 in Kosten enthalten - Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten - Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten - 10% Reserve												
Einnahmen	<table><tr><td>Miete</td><td> - CHF 120.-/m2 HNF*a ausgestattet resp. CHF 1'200.-/Mt. und Zelle à 120 m2 HNF - Mieteinnahmen ab Mitte 2020 -> 50% der Jahresmiete für 2020 - keine Einnahmen für Bewirtschaftung --> Bewirtschaftung erfolgt durch Mieter </td></tr></table>	Miete	- CHF 120.-/m2 HNF*a ausgestattet resp. CHF 1'200.-/Mt. und Zelle à 120 m2 HNF - Mieteinnahmen ab Mitte 2020 -> 50% der Jahresmiete für 2020 - keine Einnahmen für Bewirtschaftung --> Bewirtschaftung erfolgt durch Mieter										
Miete	- CHF 120.-/m2 HNF*a ausgestattet resp. CHF 1'200.-/Mt. und Zelle à 120 m2 HNF - Mieteinnahmen ab Mitte 2020 -> 50% der Jahresmiete für 2020 - keine Einnahmen für Bewirtschaftung --> Bewirtschaftung erfolgt durch Mieter												
Personalkosten	- Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten												
Betrieb	<table><tr><td>Miete</td><td>- 25% Leerstandsrisiko</td></tr><tr><td>Unterhalt</td><td>- keine Unterhaltskosten und kein Erneuerungsfonds, da Abbruch in 15 Jahren</td></tr><tr><td>Abschreibung</td><td>- Betriebsdauer und Amortisation der Investitionen über 15 Jahre</td></tr></table>	Miete	- 25% Leerstandsrisiko	Unterhalt	- keine Unterhaltskosten und kein Erneuerungsfonds, da Abbruch in 15 Jahren	Abschreibung	- Betriebsdauer und Amortisation der Investitionen über 15 Jahre						
Miete	- 25% Leerstandsrisiko												
Unterhalt	- keine Unterhaltskosten und kein Erneuerungsfonds, da Abbruch in 15 Jahren												
Abschreibung	- Betriebsdauer und Amortisation der Investitionen über 15 Jahre												

AgriCo - Finanzplan: Grundlagen und Annahmen

29.04.2020

Version 3.2

1720 Kantine

- Allg. - bestehendes denkmalgeschütztes Gebäude (ehemals Dienstleistungsgebäude)
 - 2021 vollständige Sanierung nach Vermietung Gebäude 1710 und 1740 und Abschluss eines Pachtvertrags mit dem Betreiber

Kennzahlen	Geschossfläche	520	
	Nutzfläche EG	450	Flächen für Kantine und Cafeteria (inkl. Nebenräume wie WC, Küchen, Korridore etc.)
	Nutzfläche UG	-	kein UG
	Nutzfläche Total	450	

Investitionen Basis Kostenschätzung Sanierung Gebäude 1701 Page Architectes vom 13.06.19

BKP 1	Vorbereitung	124 800	CHF 240.-/m2 GF - Asbestsanierung und Abbrüche
BKP 2	Dachsanierung	821 600	CHF 1'580.-/m2 GF - ca. CHF 1'000.-/m2 GF Zusatzaufwand aufgrund Dachform
	Fassadensanierung	397 800	CHF 765.-/m2 GF - Fassaden gedämmt
	Elektroinst.	153 400	CHF 295.-/m2 GF
	kont. Lüftung	88 400	CHF 170.-/m2 GF - kontrollierte Lüftung für Büroräume
	HS-Installationen	156 000	CHF 300.-/m2 GF
	Innenausbau	343 200	CHF 660.-/m2 GF
	Honorare	291 928	ca. 14% der Baukosten
BKP 6	Reserve	237 713	ca. 10% der Baukosten exkl. Honorare
	Total Kosten	2 614 841	CHF 5'000.-/m2 GF

- zusätzlich Betriebseinrichtungen (Gastroküche) und Ausstattungen von Total CHF 300'000.-
- Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten
- Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten

Einnahmen Miete - CHF 100.-/m2 NF*a für alle Nutzflächen resp. CHF 3'750.-/Mt. = ca. 25% des Umsatzes als Miete
 <- 150 Mitarbeitende auf dem Areal = 50 Menus pro Arbeitstag à CHF 15.- = CHF 15'750.-/Mt. Umsatz

Personalkosten - Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten

Betrieb Miete - kein Leerstandsrisiko, da 1 Mieter
 Unterhalt - Unterhaltskosten in Kosten Betrieb Areal enthalten
 Unterhalt - Erneuerungsfonds 1% der Investitionskosten (anstelle 0.5% des Gebäudeversicherungswertes)
 - Unterhaltskosten 0.5% der Investitionskosten
 Abschreibung - Betriebsdauer und Amortisation: 50 Jahre für Gebäudehülle, 20 Jahre für Innenausbau (CHF 0.80 Mio.)

1741/42 Atelier & Produktion

- Allg. - bestehende denkmalgeschützte Gebäude (ehemals Feuerwehrlokal und Lagergebäude)
 - 2021 vollständige Sanierung nach Abschluss Mietvertrag mit 1 Mieter (mind. 50% der Fläche)

Kennzahlen	Geschossfläche	583	
	Nutzfläche EG	525	Flächen für Büros, Ateliers, Werkstätten & Produktion (inkl. Nebenräume wie WC, Korridore etc.)
	Nutzfläche UG	-	kein UG
	Nutzfläche Total	525	Gebäude 1741 / 1742

Investitionen Basis Kostenschätzung Sanierung Gebäude 1701 Page Architectes vom 13.06.19

BKP 1	Vorbereitung	140 000	CHF 240.-/m2 GF - Asbestsanierung und Abbrüche
BKP 2	Dachsanierung	921 667	CHF 1'580.-/m2 GF - ca. CHF 1'000.-/m2 GF Zusatzaufwand aufgrund Dachform
	Fassadensanierung	446 250	CHF 765.-/m2 GF - Fassaden gedämmt
	Elektroinst.	172 083	CHF 295.-/m2 GF
	kont. Lüftung	99 167	CHF 170.-/m2 GF - kontrollierte Lüftung für Büroräume
	HS-Installationen	175 000	CHF 300.-/m2 GF
	Innenausbau	385 000	CHF 660.-/m2 GF
	Honorare	327 483	CHF 610.-/m2 GF - ca. 14% der Baukosten resp. 12% der Gebäudekosten
BKP 6	Reserve	266 665	CHF 440.-/m2 GF - ca. 10% der Baukosten
	Total Kosten	2 933 315	CHF 5'031.-/m2 GF

- Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten
 - Gebäudeversicherung in Kosten Betrieb Areal enthalten

- Einnahmen Miete - CHF 120.-/m2 NF*a für Büro und Zirkulation: Aussen Hülle saniert, Innen wie gesehen (exkl. Innenausbau)
 - CHF 80.-/m2 NF*a für Produktionsflächen: Aussen Hülle saniert (nicht gedämmt), Innen wie gesehen (exkl. Innenausbau)

- Personalkosten - Personalkosten in Kosten Betrieb Areal enthalten

- Betrieb Miete - Leerstandsrisiko von 50% für 1 Jahr
 Unterhalt - Erneuerungsfonds 1% der Investitionskosten (anstelle 0.5% des Gebäudeversicherungswertes)
 - Unterhaltskosten 0.5% der Investitionskosten
 Abschreibung - Betriebsdauer und Amortisation 50 Jahre

Betrieb Industrieareal

- Allg.
- Bewirtschaftung Areal durch Angestellte des Staates sichergestellt und später durch KAAB übernommen
 - Bewirtschaftung stellt DL-Angebot (Sitzungszimmer, Co-Sharing-Spaces, Labors etc.) zur Verfügung
 - Parkhaus mit 1'200 PP (für 1'600 Mitarbeitende) anstelle 1'600 gem. PAC

Grundstücksfl.	Baubereich A1	4 200	Bauzone für pavillonähnliche Gebäude (orange)
	Baubereich A2	5 600	Bauzone für Büro- und Laborgebäude (orange)
	Baubereich A3	10 200	Bauzone für Büro- und Laborgebäude (orange)
	Baubereich B1	78 000	Bauzone für Produktion (violett)
	Baubereich B2-A	30 000	Bauzone für Produktion (violett)
	Baubereich B2-B	10 200	Bauzone für Produktion (violett)
	Baubereich B3	11 600	Bauzone für Produktion (violett)
	Zwischentotal	149 800	Total bebaubare Grundstücksfläche
	best. Gebäude	6 293	Gebäudegrundfläche der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (exkl. Geb. 1715)
	Umgebungsfläche	27 707	Gemeinschaftszone (blau)
	Zwischentotal	34 000	Total bebaute Grundstücksfläche
	Parkplatz	14 600	Aussen-PP und Parking
	Grünflächen	16 400	
	Wald	3 000	
	Restfläche	58 200	Strassen, Hecken und Freihalteflächen
	Zwischentotal	92 200	Total unbebaubare Flächen
	Gesamttotal	276 000	entspricht der Dachfläche (gem. Angaben Online-Karten des Kt. FR)

- Investitionen
- Basis Grobschätzung der Investitionskosten vom 24.06.2019 (inkl. Ausmass und Einheitspreise)
 - Drittkosten für Begleitung Vistonia AG bis zur Übergabe an KAAB (Mitte 2020), ext. Honorare PAC und PED sowie Energiekonzept
 - Landkosten Industrieareal CHF 20 Mio. abz. Landwirtschaftsareal (CHF 4.-/m2 GSF)
 - Bauversicherung 0.5% der Investitionskosten
 - Gebäudeversicherung auf Basis der aktuellen Kosten steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten
 - Gebäudesteuern auf Basis der aktuellen Kosten steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten
 - 10% Reserve

AgriCo - Finanzplan: Grundlagen und Annahmen

29.04.2020

Version 3.2

Einnahmen		- Abgabe der bebaubaren Grundstücke im Baurecht - Baurechtszinse in Abhängigkeit der Parzellengrösse und Etappe CHF 10 - 15.-/m2 GSF (CHF 200.- bis 250.-/m2 GSF kap. mit 5 bis 6%) - Zahlungsbeginn Baurechtszins mit Baubewilligung - Abgabe Grundstück für Realisierung "Büro-Silo" im Baurecht: CHF 25.-/m2 GF für 9'900 m2 GF - PP-Miete Aussen CHF 50.-/Mt. resp. PP-Miete Parkhaus CHF 90.-/Mt. - weitere Einnahmen durch Veranstaltungen, DL-Angebote, Zwischennutzungen (Abstellplätze)
Personal		- Übernahme Areal durch KAAB Mitte 2020 mit 1 Direktor und 1 Assistenz -> 50% Lohnkosten für 2020 - Building Management: 100% ab Beginn, da Unterhalt der bestehenden Gebäude - Hospitality Management: 100% ab Mitte 2019 - Lab Managment: 40% ab Mitte bis Ende 2020, anschl. 100% - Arbeitgeberbeiträge 25% Bruttolöhne
Betriebskosten	Miete	- Leerstandsrisiko von 10% auf Mieterträge
	Unterhalt	- aktuell Gebäudeunterhalt über Arealbudget, nach Gebäudesanierung Unterhalt über Gebäude - anstelle Gebäudeunterhalt in Zukunft Strassenunterhalt; Endzustand CHF 50'000.-/km Strasse (gem. TBA) + Umgebungsflächen
	Versicherung	- Betriebshaftpflichtversicherung steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten
	Nebenkosten	- Gebühren aus Basis aktueller Kosten steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten - Energiekosten aus Basis aktueller Kosten abnehmend mit energetischer Sanierung der bestehenden Gebäude - Energiekosten für Neubauten zu Lasten Baurechtsnehmer - Reinigungskosten für bestehende Gebäude (zunehmend mit Inbetriebnahme der best. Gebäude) - Sicherheitskosten auf Basis der aktuellen Kosten für bestehende Gebäude, Sicherheitskosten Neubauten z.L. Baurechtsnehmer
	Abschreibung	- Betriebsdauer und Amortisation 50 Jahre

Betrieb Landwirtschaftsareal

Allg.		- Bewirtschaftung Landwirtschaftszone durch Angestellte des Staates (IAG) sichergestellt - Bewirtschaftung stellt DL-Angebot (Feldversuche etc.) zur Verfügung
Grundstücksfl.	Gesamttotal	980 000 entspricht der Dachfläche (gem. Angaben Online-Karten des Kt. FR)
Investitionen		- Annahme für Neubau eines Hangars für landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Landwirtschaftszone - Landkosten Landwirtschaftsareal CHF 4.-/m2 GSF - Versicherung und Steuern ca. 0.9% der Investitionskosten - Gebäudeversicherung auf Basis der aktuellen Kosten steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten - Gebäudesteuern auf Basis der aktuellen Kosten steigend in Abhängigkeit zu den Investitionskosten - 10% Reserve
Einnahmen		- Pachtzins CHF 70'000.-/a - weitere Einnahmen für Feldversuche ca. CHF 7'200.-/a pro Nutzer, bis zu 6 Nutzer zunehmend
Personal		- Begleitung Bewirtschaftung und Verwaltung des Areals durch IAG (50% Pensum) ab Anfang 2020 - Arbeitgeberbeiträge 25% Bruttolöhne
Betriebskosten	Unterhalt	- Unterhaltsarbeiten durch Pächter
	Versicherung	- keine Versicherungskosten eingerechnet
	Abschreibung	- Betriebsdauer und Amortisation 50 Jahre

n°	descriptif	1er étape				1er étape Total	2ième étape				2ième étape Total	3ième étape				3ième étape Total	4ième étape				4ième étape Total	TOTAL	
		2017-2018	2019	2020	2021		2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030		2031	2032	2033	2034		2017-2034
COUTS D'INVESTISSEMENT																							
COUTS D'INVESTISSEMENT		-14 436 018	-2 544 500	-3 148 050	-21 132 777	-41 261 345	-10 014 735	-69 000	-2 436 463	-69 000	-12 589 198	-2 486 188	-11 705 000	-2 887 148	-89 000	-89 000	-17 256 335	-89 000	-5 841 105	-94 000	-17 617 200	-23 641 305	-94 748 182
Hypothekarzinsen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investissement		-	-2 140 000	-2 445 000	-19 085 750	-23 670 750	-9 007 000	-	-2 142 500	-	-11 149 500	-2 187 500	-10 560 000	-2 539 500	-	-	-15 287 000	-	-5 201 000	-	-15 840 000	-21 041 000	-71 148 250
Sanierungskosten		-	-2 100 000	-1 835 000	-18 735 750	-22 670 750	-3 500 000	-	-	-	-3 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-26 170 750	
Investitionskosten		-	-40 000	-610 000	-350 000	-1 000 000	-2 300 000	-	-	-	-2 300 000	-	-10 560 000	-	-	-	-10 560 000	-	-	-15 840 000	-15 840 000	-29 700 000	
Infrastrukturkosten		-	-	-	-	-	-1 707 000	-	-2 142 500	-	-3 849 500	-962 500	-	-2 302 000	-	-	-3 264 500	-	-5 201 000	-	-	-5 201 000	-12 315 000
Abbruchkosten		-	-	-	-	-	-1 500 000	-	-	-	-1 500 000	-1 225 000	-	-237 500	-	-	-1 462 500	-	-	-	-	-2 962 500	
Tiers		-402 359	-340 000	-250 000	-50 000	-1 042 359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 042 359	
Terrain		-14 000 000	-	-	-	-14 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14 000 000	
Assurances / impôts		-21 285	-30 500	-52 050	-155 429	-259 263	-107 035	-69 000	-79 713	-69 000	-324 748	-79 938	-89 000	-101 698	-89 000	-89 000	-448 635	-89 000	-120 005	-94 000	-193 200	-496 205	-1 528 851
Bauversicherung		-	-10 500	-12 050	-95 429	-117 979	-45 035	-7 000	-17 713	-7 000	-76 748	-17 938	-7 000	-19 698	-7 000	-7 000	-58 635	-7 000	-33 005	-7 000	-86 200	-133 205	-386 566
Gebäudeversicherung		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Steuern		-21 285	-20 000	-40 000	-60 000	-141 285	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000	-248 000	-62 000	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000	-390 000	-82 000	-87 000	-87 000	-107 000	-363 000	-1 142 285
Autres		-12 375	-34 000	-401 000	-1 841 598	-2 288 973	-900 700	-	-214 250	-	-1 114 950	-218 750	-1 056 000	-245 950	-	-	-1 520 700	-	-520 100	-	-1 584 000	-2 104 100	-7 028 723
Reserve		-12 375	-34 000	-401 000	-1 841 598	-2 288 973	-900 700	-	-214 250	-	-1 114 950	-218 750	-1 056 000	-245 950	-	-	-1 520 700	-	-520 100	-	-1 584 000	-2 104 100	-7 028 723
Rentabilité brute						1,20%					2,21%						3,86%					4,54%	4,54%
Rentabilité nette excl. Personel						-1,30%					-1,36%						0,51%					1,20%	1,20%
Rentabilité nette						-3,33%					-2,91%						-0,67%					0,32%	0,32%
PLAN FINANCIER																							
CHIFFRE D'AFFAIRES (REVENUS)		58 000	78 017	333 350	496 200	965 567	948 200	1 190 600	1 190 600	1 190 600	4 520 000	1 759 100	1 759 100	2 430 500	2 388 000	2 748 000	11 084 700	2 748 000	2 748 000	3 528 000	4 305 600	13 329 600	29 899 867
Revenus locatifs bâtiments		-	16 417	115 650	188 800	320 867	576 400	576 400	576 400	576 400	2 305 600	576 400	576 400	576 400	533 900	533 900	2 797 000	533 900	533 900	533 900	533 900	2 135 600	7 559 067
bâtiment 1701		-	-	43 750	87 500	131 250	87 500	87 500	87 500	87 500	350 000	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	437 500	87 500	87 500	87 500	87 500	350 000	1 268 750
bâtiment 1710		-	-	-	-	-	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	279 600	279 600	279 600	279 600	279 600	1 398 000	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	3 634 800
bâtiment 1712		-	16 417	42 500	42 500	101 417	42 500	42 500	42 500	42 500	170 000	42 500	42 500	42 500	-	-	127 500	-	-	-	-	-	398 917
bâtiment 1715		-	-	29 400	58 800	88 200	58 800	58 800	58 800	58 800	235 200	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	294 000	58 800	58 800	58 800	58 800	235 200	852 600
bâtiment 1720		-	-	-	-	-	45 000	45 000	45 000	45 000	180 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	225 000	45 000	45 000	45 000	45 000	180 000	585 000
bâtiment 1741/42		-	-	-	-	-	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	315 000	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	819 000
Autres revenus		58 000	61 600	217 700	307 400	644 700	371 800	614 200	614 200	614 200	2 214 400	1 182 700	1 182 700	1 854 100	1 854 100	2 214 100	8 287 700	2 214 100	2 214 100	2 994 100	3 771 700	11 194 000	22 340 800
Baurechtszinsen		-	-	-	-	-	-	228 000	228 000	228 000	684 000	796 500	796 500	949 500	949 500	1 309 500	4 801 500	1 309 500	1 309 500	2 089 500	2 089 500	6 798 000	12 283 500
Pachtzinsen		58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	290 000	58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	986 000
Diverses		-	3 600	159 700	249 400	412 700	313 800	328 200	328 200	328 200	1 298 400	328 200	328 200	846 600	846 600	846 600	3 196 200	846 600	846 600	846 600	1 624 200	4 164 000	9 071 300
COUTS DE PERSONNEL		-79 102	-255 000	-585 000	-837 500	-1 756 602	-837 500	-837 500	-837 500	-837 500	-3 350 000	-837 500	-837 500	-837 500	-837 500	-837 500	-4 187 500	-837 500	-837 500	-837 500	-837 500	-3 350 000	-12 644 102
Salaires		-63 282	-204 000	-468 000	-670 000	-1 405 282	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-2 680 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-3 350 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-2 680 000	-10 115 282
Charges employeur		-15 820	-51 000	-117 000	-167 500	-351 320	-167 500	-167 500	-167 500	-167 500	-670 000	-167 500	-167 500	-167 500	-167 500	-167 500	-837 500	-167 500	-167 500	-167 500	-167 500	-670 000	-2 528 820
Autres		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marge brute		-21 102	-176 983	-251 650	-341 300	-791 035	110 700	353 100	353 100	353 100	1 170 000	921 600	921 600	1 593 000	1 550 500	1 910 500	6 897 200	1 910 500	1 910 500	2 690 500	3 468 100	9 979 600	17 255 765
CHARGES D'EXPLOITATION		-512 395	-584 500	-951 225	-848 850	-2 896 970	-1 201 306	-1 151 451	-1 158 096	-1 139 741	-4 650 595	-1 139 741	-1 204 741	-1 256 581	-1 351 081	-1 351 081	-6 303 226	-1 351 081	-1 361 081	-1 596 081	-1 713 841	-6 022 085	-19 872 877
Loyer		-	-14 500	-81 225	-94 325	-190 050	-180 495	-130 640	-112 285	-93 930	-517 350	-93 930	-93 930	-145 770	-125 270	-125 270	-584 170	-125 270	-125 270	-125 270	-203 030	-578 840	-1 870 410
Entretien,retien, matériel																							

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe				3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL																													
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034		Total																												
INVESTITIONSKOSTEN																																																							
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)						-						-						-						-						-																									
Hypothekarzinsen																																																							
Instandsetzungskosten						-						-						-						-						-																									
Sanierungskosten						m2 GF	720	5 049	-				-				-				-				-				-																										
Investitionskosten						-						-						-						-						-																									
Infrastrukturkosten						-						-						-						-						-																									
Abbruchkosten						-						-						-						-						-																									
Drittkosten						-						-						-						-						-																									
Landkosten						-						-						-						-						-																									
Versicherungen / Steuern						-						-						-						-						-																									
Bauversicherung						0,5%						1 800 000	-				-				-				-				-																										
Gebäudeversicherung						vgl. Betrieb Areal						-				-				-				-				-																											
Steuern						-						-						-						-						-																									
Weitere Kosten						-						-						-						-						-																									
Reserve						10% der Baukosten	m2 GF	720	438	-				-				-				-				-				-																									
Bruttorendite																																																							
Nettorendite																																																							
FINANZPLAN																																																							
EINNAHMEN						-						-						-						-						-																									
Mietzinseinnahmen Gebäude						350						-				-				-				-				-				-																							
Büros (Co-Working)						ab Mitte 2020	m2 NF	130	250	-				-				-				-				-				-																									
Büro Arealleitung						ab Mitte 2020	m2 NF	30	250	-				-				-				-				-				-																									
Sitzungszimmer						ab Mitte 2020	m2 NF	190	250	-				-				-				-				-				-																									
Weitere Einnahmen						-						-						-						-						-																									
PERSONALKOSTEN						-						-						-						-						-																									
Bruttorendite						-						-						-						-						-						-																			
BETRIEBSKOSTEN						-						-						-						-						-																									
Mieten						-						-						-						-						-						-																			
Eigenmiete GSI-SA						bis Mitte 2020 anschl. 1701	m2 HNF	30	250	-				-				-				-				-				-																									
Leerstandsrisiko						von 25% auf 10% abnehmend				-				-				-				-				-				-																									
Unterhalt, Reparaturen						-						-						-						-						-																									
Erneuerungstond						1,0%						3 635 000	-				-				-				-				-																										
Unterhaltskosten						0,5%						3 635 000	-				-				-				-				-																										
Transportkosten						-						-						-						-						-																									
Versicherungen, Recht						-						-						-						-						-																									
Nebenkosten						-						-						-						-						-																									
Verwaltungskosten						-						-						-						-						-																									
Werbekosten						-						-						-						-						-																									
Weitere Betriebskosten						-						-						-						-						-																									
EBITDA						-						18 125						3 600	21 725	3 600				7 975	12 350	16 725	40 650				16 725				16 725	16 725	16 725	83 625	16 725				16 725	16 725	66 900	-137 100									
Abschreibungen						-						-						-						-						-						-																			
Abschreibung Gebäudehülle						a	50	2 335 000	-				-				-				-				-				-				-																						
Abschreibung Innenausbau						a	20	1 300 000	-				-				-				-				-				-				-																						
EBIT (Betriebsergebnis)						-						-						18 125						-108 100	-89 975	-108 100				-103 725	-99 350	-94 975	-406 150				-94 975				-94 975	-94 975	-94 975	-474 875	-94 975				-94 975	-94 975	-379 900	-1 700 900			
Kapitalzinsen						-						-						-						-						-						-																			
Steuern						-						-						-						-						-						-						-													
Betriebsergebnis netto nach Steuern						-						-						18 125						-108 100	-89 975	-108 100				-103 725	-99 350	-94 975	-406 150				-94 975				-94 975	-94 975	-94 975	-474 875	-94 975				-94 975	-94 975	-379 900	-1 700 900			

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe				3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL	
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034		Total
INVESTITIONSKOSTEN																											
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)						-	-	-	-14 862 803	-14 862 803	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14 862 803		
Hypothekarzinsen						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Instandsetzungskosten						-	-	-	-13 450 500	-13 450 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13 450 500		
Sanierungskosten						m2 Gt	3 660		-13 450 500	-13 450 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13 450 500		
Investitionskosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Infrastrukturkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Abbruchkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Drittkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Landkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Versicherungen / Steuern									-67 253	-67 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67 253		
Bauversicherung							0,5%	13 450 500	-	-67 253	-67 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67 253		
Gebäudeversicherung						vgl. Betrieb Areal			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Steuern									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Weitere Kosten									-1 345 050	-1 345 050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 345 050		
Reserve						10% der Baukosten	m2 GF	3 660	368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 345 050		
Bruttorendite																									1,88%		
Nettorendite																									-1,38%		
FINANZPLAN																											
EINNAHMEN						-	-	-	-	-	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	279 600	279 600	279 600	279 600	279 600	1 398 000	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	2 516 400
Mietzinseinnahmen Gebäude							2 660		-	-	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	279 600	279 600	279 600	279 600	279 600	1 398 000	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	2 516 400
Büros & Labors						ab Anfang 2022	m2 NF	2 000	120	-	-	-	-	-	-	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	1 200 000	240 000	240 000	240 000	240 000	960 000	2 160 000
Nebenträume						ab Anfang 2022	m2 NF	660	60	-	-	-	-	-	-	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	198 000	39 600	39 600	39 600	39 600	158 400	356 400
Kellerräume						ab Anfang 2022		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitere Einnahmen									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PERSONALKOSTEN						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Löhne									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personalkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitere Personalkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruttorendite									-	-	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	279 600	279 600	279 600	279 600	279 600	1 398 000	279 600	279 600	279 600	279 600	1 118 400	2 516 400
BETRIEBSKOSTEN						-	-	-	-	-	-257 678	-243 698	-229 718	-215 738	-946 830	-215 738	-215 738	-215 738	-215 738	-215 738	-1 078 688	-215 738	-215 738	-215 738	-215 738	-862 950	-2 888 468
Mieten									-	-	-55 920	-41 940	-27 960	-13 980	-139 800	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-69 900	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-55 920	-265 620
Leerstandsrisiko						von 20% auf 5% abnehmend		279 600		-	-55 920	-41 940	-27 960	-13 980	-139 800	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-69 900	-13 980	-13 980	-13 980	-13 980	-55 920	-265 620
Unterhalt, Reparaturen									-	-	-201 758	-201 758	-201 758	-201 758	-807 030	-201 758	-201 758	-201 758	-201 758	-201 758	-1 008 788	-201 758	-201 758	-201 758	-201 758	-807 030	-2 622 848
Erneuerungsfonds						ab Anfang 2022		1,0%	13 450 500	-	-134 505	-134 505	-134 505	-134 505	-538 020	-134 505	-134 505	-134 505	-134 505	-134 505	-672 525	-134 505	-134 505	-134 505	-134 505	-538 020	-1 748 565
Unterhaltskosten						ab Anfang 2022		0,5%	13 450 500	-	-67 253	-67 253	-67 253	-67 253	-269 010	-67 253	-67 253	-67 253	-67 253	-67 253	-336 263	-67 253	-67 253	-67 253	-67 253	-269 010	-874 283
Transportkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versicherungen, Recht									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nebenkosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwaltungskosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Werbekosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitere Betriebskosten									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA									-	-	21 923	35 903	49 883	63 863	171 570	63 863	63 863	63 863	63 863	63 863	319 313	63 863	63 863	63 863	63 863	255 450	-372 068
Abschreibungen									-	-	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 076 040	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 345 050	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 076 040	-3 497 130
Abschreibung Investition						a	50	13 450 500	-	-	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 076 040	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 345 050	-269 010	-269 010	-269 010	-269 010	-1 076 040	-3 497 130	
EBIT (Betriebsergebnis)									-	-	-247 088	-233 108	-219 128	-205 148	-904 470	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-1 025 738	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-820 590	-3 869 198
Kapitalzinsen									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Steuern									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betriebsergebnis netto nach Steuern									-	-	-247 088	-233 108	-219 128	-205 148	-904 470	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-1 025 738	-205 148	-205 148	-205 148	-205 148	-820 590	-3 869 198

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe				3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034	Total
INVESTITIONSKOSTEN																										
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)																										
	Hypothekarzinsen					-	-301 500	-	-	-301 500	-	-	-	-	-	-	-80 400	-	-	-80 400	-	-	-	-381 900		
	Instandsetzungskosten					-	-300 000	-	-	-300 000	-	-	-	-	-	-	-80 000	-	-	-80 000	-	-	-	-380 000		
	Sanierungskosten	inkl. Laboreinrichtungen		1	300 000	-	-300 000	-	-	-300 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-300 000		
	Investitionskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Infrastrukturkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Abbruchkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-80 000	-	-	-80 000	-	-	-	-80 000		
	Drittkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Landkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Versicherungen / Steuern					-	-1 500	-	-	-1 500	-	-	-	-	-	-	-400	-	-	-400	-	-	-	-1 900		
	Bauversicherung		0,5%		300 000	-	-1 500	-	-	-1 500	-	-	-	-	-	-	-400	-	-	-400	-	-	-	-1 900		
	Gebäudeversicherung	vgl. Betrieb Areal				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Steuern					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Weitere Kosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Reserve		0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Bruttorendite	ohne Gebäudewert				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,13%		
	Nettorendite					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,09%		
FINANZPLAN																										
EINNAHMEN																										
	Mietzinseinnahmen Gebäude		170			-	16 417	42 500	42 500	101 417	42 500	42 500	42 500	42 500	170 000	42 500	42 500	42 500	-	-	127 500	-	-	-	398 917	
	Start-Up's	ab 01.04.19 bis 2028	m2 HNF	82	250	-	5 125	20 500	20 500	46 125	20 500	20 500	20 500	20 500	82 000	20 500	20 500	20 500	-	-	61 500	-	-	-	398 917	
	TIMAC	ab 01.04.19	m2 HNF	38	250	-	7 125	9 500	9 500	26 125	9 500	9 500	9 500	9 500	38 000	9 500	9 500	9 500	-	-	28 500	-	-	-	189 625	
	weitere Mieter	ab 01.10.19	m2 HNF	50	250	-	4 167	12 500	12 500	29 167	12 500	12 500	12 500	12 500	50 000	12 500	12 500	12 500	-	-	37 500	-	-	-	92 625	
	Weitere Einnahmen					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116 667		
PERSONALKOSTEN																										
	Löhne					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Personalkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Weitere Personalkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Bruttorendite					-	16 417	42 500	42 500	101 417	42 500	42 500	42 500	42 500	170 000	42 500	42 500	42 500	-	-	127 500	-	-	-	398 917	
BETRIEBSKOSTEN																										
	Mieten					-	-14 500	-33 000	-26 750	-74 250	-20 500	-20 500	-20 500	-20 500	-82 000	-20 500	-20 500	-20 500	-	-	-61 500	-	-	-	-217 750	
	Mieten z.L. WIF	Start-Up's	1		20 500	-	-14 500	-33 000	-26 750	-74 250	-20 500	-20 500	-20 500	-20 500	-82 000	-20 500	-20 500	-20 500	-	-	-61 500	-	-	-	-217 750	
	weitere Mieter bis Mitte 2020		0,5		12 500	-	-5 125	-20 500	-20 500	-46 125	-20 500	-20 500	-20 500	-20 500	-82 000	-20 500	-20 500	-20 500	-	-	-61 500	-	-	-	-189 625	
	Eigenmiete GSI-SA	bis Mitte 2020 anschl. 1701	0,5		12 500	-	-6 250	-6 250	-3 125	-15 625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15 625		
	Leerstandsrisiko	bei Ersatzneubau	0%			-	-3 125	-6 250	-3 125	-12 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12 500		
	Unterhalt, Reparaturen					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Transportkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Versicherungen, Recht					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Nebenkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Verwaltungskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Werbekosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Weitere Betriebskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	EBITDA					-	1 917	9 500	15 750	27 167	22 000	22 000	22 000	22 000	88 000	22 000	22 000	22 000	-	-	66 000	-	-	-	181 167	
	Abschreibungen					-	-	-30 000	-30 000	-60 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-120 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-	-120 000	-	-	-	-300 000	
	Abschreibung Investition		10		300 000	-	-	-30 000	-30 000	-60 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-120 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-	-120 000	-	-	-	-300 000	
EBIT (Betriebsergebnis)																										
	Kapitalzinsen					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Steuern					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Betriebsergebnis netto nach Steuern																										
						-	1 917	-20 500	-14 250	-32 833	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-32 000	-8 000	-8 000	-8 000	-30 000	-	-54 000	-	-	-	-202 125	

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	1. Etappe			1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe					3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL
			2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034	
INVESTITIONSKOSTEN																							
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)																							
Hypothekarzinsen																							
Instandsetzungskosten																							
Sanierungskosten																							
Investitionskosten			1	650 000																			
Infrastrukturkosten																							
Abbruchkosten																							
Drittkosten																							
Beratungshonorare																							
Entwicklungskosten																							
weitere Honorare																							
Landkosten																							
Versicherungen / Steuern																							
Bauversicherung			0,5%	610 000																			
Gebäudeversicherung			vgl. Betrieb Areal																				
Steuern																							
Weitere Kosten																							
Reserve			10%	610 000																			
Bruttorendite																							
Nettorendite																							
FINANZPLAN																							
EINNAHMEN																							
Mietzinseinnahmen Gebäude			490																				
Gewächshausfläche			ab Mitte 2020	m2 HNF	490	120																	
Weitere Einnahmen																							
Diverses																							
PERSONALKOSTEN																							
Löhne																							
Personalkosten																							
Weitere Personalkosten																							
Bruttorendite																							
BETRIEBSKOSTEN																							
Mieten																							
Leerstandsrisiko			25%	58 800																			
Unterhalt, Reparaturen																							
Transportkosten																							
Versicherungen, Recht																							
Nebenkosten																							
Verwaltungskosten																							
Werbekosten																							
Weitere Betriebskosten																							
EBITDA																							
Abschreibungen																							
Abschreibung Investition			a	15	610 000																		
EBIT (Betriebsergebnis)																							
Kapitalzinsen																							
Steuern																							
Betriebsergebnis netto nach Steuern																							

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe					3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034	Total	
INVESTITIONSKOSTEN																											
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)																											
Hypothekarzinsen						-	-	-	-2 937 450	-2 937 450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 937 450		
Instandsetzungskosten						-	-	-	-2 690 000	-2 690 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 690 000		
Sanierungskosten						m2 Gt	520		4 500		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 340 000		
Investitionskosten						Gastroküche	gl	1	350 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-350 000		
Infrastrukturkosten										-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Abbruchkosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Drittkosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Landkosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Versicherungen / Steuern											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13 450			
Bauversicherung							0,5%		2 690 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13 450		
Gebäudeversicherung						vgl. Betrieb Areal					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Steuern										-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Weitere Kosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-234 000			
Reserve						10% der Baukosten	m2 GF	520	450		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-234 000			
Bruttorendite																									1,53%		
Nettorendite																									-2,49%		
FINANZPLAN																											
EINNAHMEN																											
Mietzinseinnahmen Gebäude																											
Gastrobetrieb						ab Anfang 2022	m2 NF	450	100		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Nebenträume (inkl.)						ab Anfang 2022					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Kellerräume (keine)						ab Anfang 2022					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Weitere Einnahmen											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PERSONALKOSTEN											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Bruttorendite											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
BETRIEBSKOSTEN											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Mieten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Leerstandsrisiko							0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Unterhalt, Reparaturen											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Erneuerungsfonds							1,0%		2 690 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Unterhaltskosten							0,5%		2 690 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Transportkosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Versicherungen, Recht											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Nebenkosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Verwaltungskosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Werbekosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Weitere Betriebskosten											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
EBITDA											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Abschreibungen											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Abschreibung Gebäudehülle							a	50	1 890 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Abschreibung Innenausbau							a	20	800 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
EBIT (Betriebsergebnis)											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Kapitalzinsen											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Steuern											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Betriebsergebnis netto nach Steuern											-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				2. Etappe	3. Etappe					3. Etappe	4. Etappe				4. Etappe	TOTAL
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	Total	2026	2027	2028	2029	2030	Total	2031	2032	2033	2034	Total	
INVESTITIONSKOSTEN																											
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)																											
	Hypothekarzinsen					-	-	-	-3 222 524	-3 222 524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 222 524		
	Instandsetzungskosten					-	-	-	-2 945 250	-2 945 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 945 250		
	Sanierungskosten		m2 GF	583	5 049	-	-	-	-2 945 250	-2 945 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 945 250		
	Investitionskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Infrastrukturkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Abbruchkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Drittkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Landkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Versicherungen / Steuern					-	-	-	-14 726	-14 726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14 726		
	Bauversicherung			0,5%	2 945 250	-	-	-	-14 726	-14 726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14 726		
	Gebäudeversicherung	vgl. Betrieb Areal				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Steuern					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Weitere Kosten					-	-	-	-262 548	-262 548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-262 548		
	Reserve	10% der Baukosten	m2 GF	520	505	-	-	-	-262 548	-262 548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-262 548		
	Bruttorendite																								1,95%		
	Nettorendite																								-1,24%		
FINANZPLAN																											
EINNAHMEN																											
	Mietzinseinnahmen Gebäude					-	-	-	-	-	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	315 000	63 000	63 000	63 000	252 000	567 000	
	Ateliers & Produktion	ab Anfang 2022	m2 NF	525	120	-	-	-	-	-	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	315 000	63 000	63 000	63 000	252 000	567 000	
	Nebenräume (inkl.)	ab Anfang 2022		-	-	-	-	-	-	-	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	315 000	63 000	63 000	63 000	252 000	567 000	
	Kellerräume (keine)	ab Anfang 2022		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Weitere Einnahmen					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PERSONALKOSTEN																											
	Bruttorendite					-	-	-	-	-	63 000	63 000	63 000	63 000	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	315 000	63 000	63 000	63 000	252 000	567 000	
BETRIEBSKOSTEN																											
	Mieten					-	-	-	-	-	-75 679	-44 179	-44 179	-44 179	-208 215	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-220 894	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-176 715	-605 824
	Leerstandsrisiko			50%	63 000	-	-	-	-	-	-31 500	-	-	-	-	-31 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31 500	
	Unterhalt, Reparaturen					-	-	-	-	-	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-176 715	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-220 894	-44 179	-44 179	-44 179	-44 179	-176 715	-574 324
	Erneuerungsfonds			1,0%	2 945 250	-	-	-	-	-	-29 453	-29 453	-29 453	-29 453	-117 810	-29 453	-29 453	-29 453	-29 453	-29 453	-147 263	-29 453	-29 453	-29 453	-29 453	-117 810	-382 883
	Unterhaltskosten			0,5%	2 945 250	-	-	-	-	-	-14 726	-14 726	-14 726	-14 726	-58 905	-14 726	-14 726	-14 726	-14 726	-14 726	-73 631	-14 726	-14 726	-14 726	-14 726	-58 905	-191 441
	Transportkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Versicherungen, Recht					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Nebenkosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Verwaltungskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Werbekosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Weitere Betriebskosten					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EBITDA																											
	Abschreibungen					-	-	-	-	-	-12 679	18 821	18 821	18 821	43 785	18 821	18 821	18 821	18 821	18 821	94 106	18 821	18 821	18 821	18 821	75 285	-38 824
	Abschreibung Gebäudehülle		a	50	2 945 250	-	-	-	-	-	-58 905	-58 905	-58 905	-58 905	-235 620	-58 905	-58 905	-58 905	-58 905	-58 905	-294 525	-58 905	-58 905	-58 905	-58 905	-235 620	-765 765
EBIT (Betriebsergebnis)																											
	Kapitalzinsen					-	-	-	-	-	-71 584	-40 084	-40 084	-40 084	-191 835	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-200 419	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-160 335	-804 589
	Steuern					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Betriebsergebnis netto nach Steuern																											
						-	-	-	-	-	-71 584	-40 084	-40 084	-40 084	-191 835	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-200 419	-40 084	-40 084	-40 084	-40 084	-160 335	-804 589

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				3. Etappe					4. Etappe				TOTAL
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
INVESTITIONSKOSTEN																								
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)																								
Hypothekarzinsen																								
Instandsetzungskosten																								
Sanierungskosten						Total																		
Parkplätze bestehend Begegnungszone						St. m2 UF	100	20 000	5 000	150														
Investitionskosten						Total																		
Aussen-Parkplätze neu Parkhaus 3. Etappe						St.	100	9 000																
Parkhaus 4. Etappe						St.	480	22 000																
Infrastrukturkosten						Total	720	22 000																
Zufahrtsstrasse best. Nord						m2	4 320	80																
Zufahrtsstrasse best. Süd						m2	1 200	80																
Strasse A1 best. inkl. Leitungen						m2	6 080	80																
Strasse AZ/3 neu inkl. Leit.						m2	1 600	250																
Strasse B3 neu inkl. Leit.						m2	3 000	250																
Strasse B2 neu inkl. Leit.						m2	6 900	250																
Strasse B3 neu inkl. Leit.						m2	6 840	250																
Erschliessungsleitungen B1 offener Graben A						m2	78 000	15																
offener Graben B2						m2	1 400	150																
offener Graben B3						m2	1 800	150																
offener Graben B3						m2	9 600	150																
Leitungen Regenwasser A1						m1	180	250																
Leitungen Regenwasser B1						m1	250	250																
Leitungen Regenwasser B2						m1	320	250																
Leitungen Regenwasser B3						m1	280	250																
Brücken über Graben A						St.	3	80 000																
Brücken über Graben 2						St.	1	80 000																
Brücken über Graben B3						St.	1	80 000																
Galerie A1						m2	720	750																
Galerie A2						m2	1 390	750																
Instandstellung Biotop						m2	11 000	30																
Instandstellung Grünraum Ost						m2	5 000	30																
Hecken B2						m2	1 700	30																
Hecken B3						m2	1 700	30																
Renat. "Petite-Glâne"						PL	1	680 000																
Abbruchkosten						Total																		
Gebäude 1712						m3	4 500	35																
Gebäude 1740/1752 - 1758						m3	60 000	25																
Gebäude 1711 + 1713/14						m3	35 000	35																
Drittkosten																								
Beratungshonorare						Übergabe an KAAB Mitte 2020																		
Entwicklungskosten						PAC/PED																		
weitere Honorare						Energiekonzept																		
Landkosten																								
Landkosten						m2 GSF	280 000	38																
Versicherungen / Steuern																								
Bauversicherung						0,5%	-																	
Gebäudeversicherung						vgl. Betriebskosten																		
Steuern																								
Weitere Kosten																								
Reserve						10%																		
Bruttorendite																								
Nettorendite																								

AREALBETRIEB

Nr.	Beschrieb	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe				3. Etappe					4. Etappe				TOTAL
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
FINANZPLAN																								
EINNAHMEN																								
Mietzinseinnahmen Gebäude																								
Weitere Einnahmen																								
Baurechtszinsen						Total	m2 GSF	154 800																
Baubereich A1 (inkl. Geb. 1740)						m2 GSF	15 200	15																
Baubereich A2						m2 GSF	5 600	15																
Baubereich A3						m2 GSF	4 200	15																
Baubereich B1						m2 GSF	78 000	10																
Baubereich B2a						m2 GSF	30 000	12																
Baubereich B2b						m2 GSF	10 200	15																
Baubereich B3						m2 GSF	11 600	15																
Baufeld Büro-Silo						m2 GF	9 900	25																
Diverses						Total																		
Arealvermietung, Veranstalt.																								
Hospitality DL																								
Lab DL																								
Zwischennutzung						Abstellplätze Gbe. 1752-58	St.	100	700															
Parking						Aussen-PP (ab 2. Etappe)	St.	200	600															
3. Etappe						St.	480	1 080																
4. Etappe						St.	720	1 080																
PERSONALKOSTEN																								
Löhne																								
Direktor KAAB + Assistenz								260 000																
Building Mgmt								120 000																
Hospitality Mgmt								120 000																
Lab Mgmt								120 000																
DL-Honorare																								
Personalkosten																								
Arbeitgeberbeiträge								25%																
Weitere Personalkosten																								
Bruttorendite																								
BETRIEBSKOSTEN																								
Mieten																								
Leerstandsrisiko								10%																
Unterhalt, Reparaturen																								
Unterhaltsarbeiten																								
Kleinmaterial																								
Möblierung																								
Transportkosten																								
Elektromobilität																								
Velo																								
Versicherungen, Recht																								
Betriebshaftpflicht																								
Gebäudeversicherung																								
Nebenkosten																								
Gebühren																								
Energiekosten																								
Reinigung																								
Sicherheit																								
Verwaltungskosten																								
Büromaterial																								
Telekommunikationskosten																								
Werbekosten																								
Marketing, PR																								
Sponsoring																								
Weitere Betriebskosten																								
Verkauf von Maschinen																								
EBITDA																								
Abschreibungen																								
Abschreibung Investition						a	50																	
EBIT (Betriebsergebnis)																								
Kapitalzinsen																								
Steuern																								
Betriebsergebnis netto nach Steuern																								

Nr.	Beschreib	Bemerkungen	Einheit	Ausmass	Einheitspreis	1. Etappe				1. Etappe	2. Etappe					3. Etappe					4. Etappe				4. Etappe	TOTAL			
						2017-2018	2019	2020	2021	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total					
INVESTITIONSKOSTEN																													
EXTERNE KOSTEN (Investitionskosten)						-3 400 000	-	-	-	-3 400 000	-1 549 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-36 000	-5 057 000		
Hypothekarzinsen						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Instandsetzungskosten						-	-	-	-	-	-1 400 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 400 000			
Sanierungskosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Investitionskosten						-	-	-	-	-	-1 400 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 400 000		
Infrastrukturkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Abbruchkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Drittkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Landkosten						-3 400 000	-	-	-	-3 400 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 400 000		
Landkosten						-3 400 000	-	-	-	-3 400 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 400 000		
Versicherungen / Steuern						-	-	-	-	-	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000	-36 000	-117 000		
Bauversicherung						-	-	-	-	-	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-28 000	-91 000		
Gebäudeversicherung						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Steuern						-	-	-	-	-	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-8 000	-26 000		
Weitere Kosten						-	-	-	-	-	-140 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-140 000		
Reserve						-	-	-	-	-	-140 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-140 000		
Bruttorendite																													
Nettorendite																											2,00% 0,13%		
FINANZPLAN																													
EINNAHMEN						58 000	61 600	65 200	72 400	257 200	86 800	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	101 200	404 800	399 600			
Mietzinseinnahmen Gebäude						58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	-		
Pachtzins						58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	232 000	754 000		
Hangar						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Weitere Einnahmen						-	3 600	7 200	14 400	25 200	28 800	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	172 800	399 600
Feldversuche						-	3 600	7 200	14 400	25 200	28 800	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	172 800	399 600		
Diverses						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PERSONALKOSTEN						-	-	-62 500	-62 500	-125 000	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-62 500	-250 000	-937 500		
Löhne						-	-	-50 000	-50 000	-100 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-200 000	-750 000		
IAG						-	-	-50 000	-50 000	-100 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-200 000	-750 000		
DL-Honorare						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Personalkosten						-	-	-12 500	-12 500	-25 000	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-50 000	-187 500		
Arbeitgeberbeiträge						-	-	-12 500	-12 500	-25 000	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500	-50 000	-187 500		
Weitere Personalkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Bruttorendite						58 000	61 600	2 700	9 900	132 200	24 300	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	154 800	-537 900		
BETRIEBSKOSTEN						-	-	-	-	-	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-16 000	-52 000		
Mieten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Unterhalt, Reparaturen						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Transportkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Versicherungen, Recht						-	-	-	-	-	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-16 000	-52 000		
Betriebshaftpflicht						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gebäudeversicherung						-	-	-	-	-	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-16 000	-52 000		
Nebenkosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Verwaltungskosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Werbekosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Weitere Betriebskosten						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
EBITDA						58 000	61 600	2 700	9 900	132 200	20 300	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	34 700	138 800	-589 900		
Abschreibungen						-	-	-	-	-	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-112 000	-364 000		
Abschreibung Investition						-	-	-	-	-	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-112 000	-364 000		
EBIT (Betriebsergebnis)						58 000	61 600	2 700	9 900	132 200	-7 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	26 800	-953 900		
Kapitalzinsen						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Steuern						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Betriebsergebnis netto nach Steuern						58 000	61 600	2 700	9 900	132 200	-7 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	6 700	26 800	-953 900		