

Ergebnisse und Eckdaten

Projekt	Kauf und Umbau	Miete
Strasse	Werkhofstrasse 15	
PLZ/Ort	4500 Solothurn	
Eigentümer	Kanton Solothurn	
Eigentumsform	Alleineigentum	Miete
Anzahl Fahrzeuge	130	130
Auftraggeber/Kontaktperson	HBA Solothurn, Guido Keune, René Hess	
Auftragnehmer/Kontaktperson	IAZI AG, Kurt Christen	



Kosten:	Kauf und Umbau	Miete
Betriebliche Folgekosten pa	101'400 CHF	117'000 CHF
Finanzwirtschaftliche Folgekosten pa	151'600 CHF	234'400 CHF
mittlere jährliche Kosten ¹⁾	245'750 CHF	351'300 CHF
mittl. jährl. Kosten netto ²⁾	202'000 CHF	351'300 CHF
Kosten (Barwert) ³⁾	3'997'000 CHF	6'940'000 CHF
Restwert (Land)	864'000 CHF	- CHF
Restwert-Rente (50 J.) ²⁾	43'750 CHF	- CHF
Empfehlung:	Der Kauf ist mit wesentlich tieferen Kosten (insgesamt und jährlich) gegenüber der Miete vorzuziehen.	

Ausgangslage

Die Polizeigarage soll in die Liegenschaft Werkhofstrasse 15 in Solothurn verlegt werden, wo sich zur Zeit die Staatsgarage befindet. Durch diese örtliche Zusammenlegung können Synergien (z.B. gemeinsam benutzte Betriebseinrichtungen) genutzt werden. Die Liegenschaft ist strategisch hervorragend gelegen und kann käuflich erworben werden. Durch den Zusammenschluss kann die kantonseigene Liegenschaft am Burrigraben 17 in Solothurn teilweise als Ersatzstandort für den Lagerstandort Zeughausareal Zuchwil, welcher für die Fa. Synthes zu räumen sind, eingesetzt werden.

Strategische Beurteilung

Das Projekt entspricht der Strategie der Verdichtung der Raumbedürfnisse. Der Standort im Zentrum von Solothurn ist auch in Zukunft optimal, da die Werkhofstrasse mit der Westumfahrung an Attraktivität zunimmt. Die Parzelle liegt in der Kernzone.

¹⁾ Mittlere jährliche Kosten:

²⁾ Mittlere jährliche Kosten:

³⁾ Barwert:
Erneuerungsinvestitionen

gleichbleibender Rentenbetrag über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der Zinsen und Zinseszinsen, ohne Berücksichtigung der Restwert-Rente (Land).

Mittlere jährliche Kosten mit Berücksichtigung der Restwert-Rente (Land).

Gegenwartswert aller Zahlungen (Aufwände) über den betrachteten Zeitraum (50 Jahre) inkl Restwert Land alle 25 bzw. 16.6 Jahre, (jedoch ohne 50. Jahr) mit Berücksichtigung des Restwertes.

Inhaltsverzeichnis / Aufgabenstellung / Parameter

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisse / Eckdaten / Ausgangslage / strategische Beurteilung	1	Finanzplan / Finanzierung	3
Inhaltsverzeichnis / Aufgabenstellung	2	Variantenvergleich / Risikobeurteilung	3
Parameter (Investitionen, betr. & Kapitalfolgekosten)	2	Nutzwertanalyse	3
Finanzwirtschaftliche Folgekosten	3	Inbetriebnahme / Erfolgskontrolle	3
Quantifizierbarer / nicht quantifizierbarer Nutzen	3	Kalkulation "Kauf und Umbau"	4
		Kalkulation "Miete"	5

Aufgabenstellung

Wirtschaftlichkeitsvergleich von Liegenschaftenerwerb inkl. baulicher Anpassungen und Miete der Liegenschaft mit „Mieterausbau“.
Auftrag erfolgte telefonisch am 29. März 2007 von Herrn Guido Keune, HBA Solothurn.
Die Grundlagen wurden per E-Mail am 4. und 12. April 2007 zugestellt durch Herrn René Hess.

Parameter / betriebswirtschaftliche Folgekosten		Kauf und bauliche Anpassungen		Miete		
Input Parameter	Realzins Inflationsrate Voraussichtliche Indexierung Miete	2.0% 2.5% 80%				
Investitionen	BKP 0 Grundstück BKP 1 Vorbereitungsarbeiten BKP 2 Gebäude BKP 3 Betriebseinrichtungen BKP 4 Umgebung BKP 5 Baunebenkosten BKP 9 Ausstattung Total Investitionen (max.)		Beschreibung / Bemerkungen Kauf: 876 m ² à 600.- Kauf: Umbau: Pneulager und Ersatz Einrichtungen Erstehungskosten / Studien Umzugskosten 1'300'000	Betrag 525'600 374'400 235'000 120'000 30'000 15'000 1'300'000	Beschreibung / Bemerkungen 120'000	Betrag 120'000
Erneuerungs-Investitionen (exkl. Residualjahr)	Erneuerungen BKP 2, 4 Gebäude/Umgebung Erneuerungen BKP 3 Betriebseinrichtungen		30% GVW (1'860'000) nach 25 J. 100% Invest.Kosten nach 17 u.33 J.	558'000 120'000	100% Invest.Kosten nach 17 u.33 J. 120'000	
Betriebliche Folgekosten pa (im 1. Jahr)	Versicherungen und Abgaben Verwaltung Baulicher Unterhalt Betriebskosten Gebäude inkl. Reinigung Betriebskosten BKP 3 inkl. Wartung Total jährliche betriebliche Folgekosten		0.20% der Investitionskosten 0.30% der Investitionskosten 1.00% GVW (1'860'000) 2.20% der Investitionskosten Verzinsung und Amortisation 71'200	2'600 3'900 18'600 28'600 17'500 71'200	Miet-Nebenkosten Unterhaltsbeitrag gem. Mietvertrag Verzinsung „Amort. (2 Standorte)“ 82'200	
Kapitalfolgekosten pa (im 1. Jahr)	Zinsen / Mieten Abschreibungen Wertsteigerung Land Verschiedenes Total jährliche Kapitalfolgekosten		Kalkulatorischer Zins dynamisch kalkuliert (= ca. 4.5% von 50% Investitionskosten) Zumieten 8 Garagenplätze Kalkulatorische Abschreibungen dynamisch kalkuliert (= ca. 2% linear von Investitionskosten) 1% Landkosten (BKP 0), dynamisch kalkuliert (= ca. CHF 5'256.-pa) 61'514	29'250 11'520 26'000 -5'256 61'514	Miete exkl. NK Ersatzmiete Luzernstrasse 50% Ersatzmassnahme Tank- u. Wasch-anlage, 7% von CHF 600'000 42'000	
				171'600		

Ergänzende Angaben

Finanzwirtschaftliche Folgekosten

Betriebliche Folgekosten	Berechnungsgrundlage Gemäss Parameter (Seite 2)	Gesamte Folgekosten inkl. MwSt.		Ausgabenwirksame Folgekosten inkl. MwSt.	
			71'200		71'200
Kapitalfolgekosten (Zins und Abschreibungen: Konzept 3.4.1)	8.0%, Annuitätssatz (5% Abschreibung, 5%Zins, Dauer 20 Jahre)		104'000		104'000
Total finanzwirtschaftliche Folgekosten pro Jahr			175'200		175'200

Quantifizierbarer Nutzen

	Gesamter Nutzen	Ertragswirksamer Nutzen
<ul style="list-style-type: none"> Einsparung Personal (kurzfristig) Einsparungen Kauf gegenüber Miete gemäss dynamischer Berechnung 	0 149'300	0 149'300
Total	149'300	149'300

Wegen der örtlichen Zusammenlegung der beiden Betriebe kann die Liegenschaft Burrisgraben als Ersatzstandort für das Zeughausareal Zuchwil, welcher für die Fa. Synthes zu räumen sind, eingesetzt werden. Dadurch können zusätzliche Mietkosten für die Anmietung vermieden werden.

Nicht quantifizierbarer Nutzen

- Gegenseitige Unterstützung der Mitarbeiter bei entsprechenden Arbeiten
- Sicherung des Standorts im Zentrum von Solothurn
- Synergien in der Lagerhaltung
- Effizientere Nutzung der Betriebseinrichtungen
- Modernisierung der Einrichtung
- Einsparungen Betriebskosten (Lager)
- Sicherheitsaspekte (Polizeigarage 1-Mannbetrieb)

Finanzplan

Im IAFP enthalten	nein			
Ausgabenwirksam in den Jahren	2006	2007	2008	2009
Beträge	0	1'300'000	0	0

Finanzierung / Kreditbelastung

Allgemeine Staatskasse

Variantenvergleich (Vor- und Nachteile der Varianten, Begründung der beantragten Variante)

Kauf versus Miete:
Der Kauf ist mit tieferen Kosten (insgesamt und jährlich) gegenüber der Miete vorzuziehen. Die Mietzinslösung hat zusätzlich wesentlich höhere Risiken.

Risikobeurteilung für Investitionen über 1 Mio. Franken

Sensitivitätsanalyse

keine

Risikoanalyse

Da die Liegenschaft auf die bestehende Nutzung als Garage ausgelegt ist, könnte der Wiederverkaufswert bei einem vorzeitigen Nutzungsende sinken. Die Variante Miete hat demgegenüber wesentlich höhere Risiken.

Nutzwertanalyse

keine

Auswirkungen auf die Gemeinde oder Dritte

keine

Inbetriebnahme / Abschluss

Herbst 2007

Erfolgskontrolle

erfolgt voraussichtlich im

2008

Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt am

30. Mai 2007

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Zusammenlegung der Staats- und Polizeigarage im Gebäude Werkhofstrasse 15 in Solothurn

Kalkulation bei Kauf und baulichen Anpassungen

	Jahre	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Kauf und Umbau																												
Teuerungsindex		1.000	1.0250	1.0506	1.0769	1.1038	1.1314	1.1597	1.1887	1.2164	1.2459	1.2801	1.3121	1.3449	1.3785	1.4130	1.4483	1.4845	1.5216	1.5597	1.5987	1.6386	1.6796	1.7216	1.7646	1.8087	1.8539	
Diskontfaktor		1.0000	1.0448	1.0917	1.1407	1.1918	1.2453	1.3011	1.3595	1.4205	1.4842	1.5507	1.6203	1.6929	1.7689	1.8482	1.9311	2.0177	2.1082	2.2027	2.3015	2.4047	2.5126	2.6253	2.7430	2.8660	2.9946	
Auszahlungen																												
Investitionen																												
BKP 0 Grundstück																												
BKP 2 Gebäude Kauf																												
BKP 3 Betriebseinrichtungen																												
BKP 5 Baubearbeitungskosten																												
Investitionskosten		1'300'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungskosten																												
Gebäudeversicherungswert		1'960'000																										
Gebäude 30.0% alle 25 Jahre		598'000																										
Betriebseinrichtungen 100.0% alle 16.6 Jahre		120'000																										
Erneuerungskosten total		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1'034'501
Betriebliche Folgekosten pa																												
Versicherungen und Abgaben 0.2% von Invest.kosten		2'600	2'665	2'732	2'800	2'870	2'942	3'015	3'091	3'168	3'247	3'328	3'411	3'497	3'584	3'674	3'766	3'860	3'956	4'055	4'156	4'260	4'367	4'476	4'588	4'703		
Verwaltung 0.3% von Invest.kosten		3'900	3'998	4'097	4'200	4'305	4'412	4'523	4'636	4'752	4'871	4'992	5'117	5'245	5'376	5'511	5'648	5'790	5'934	6'083	6'235	6'391	6'550	6'714	6'882	7'054		
Baulicher Unterhalt 1.0% von Geb.wert	1'960'000	19'600	19'605	19'542	20'300	20'351	21'044	21'570	22'110	22'662	23'229	23'810	24'405	25'015	25'640	26'281	26'938	27'612	28'302	29'010	29'735	30'478	31'240	32'021	32'822	33'642		
Betriebskosten BKP 2 + 4 2.2% von Invest.kosten		28'600	29'315	30'048	30'799	31'569	32'358	33'167	33'996	34'846	35'717	36'610	37'526	38'464	39'425	40'411	41'421	42'457	43'518	44'606	45'721	46'864	48'036	49'237	50'468	51'730		
Betriebskosten BKP 3 pauschal	17'500	17'500	17'938	18'386	18'846	19'317	19'800	20'295	20'802	21'322	21'855	22'401	22'962	23'536	24'124	24'727	25'345	25'979	26'628	27'294	27'976	28'674	29'398	30'127	30'881	31'653		
Betriebliche Folgekosten pa total		0	71'200	72'980	74'805	76'675	78'591	80'556	82'570	84'634	86'750	88'919	91'142	93'421	95'756	98'150	100'604	103'119	105'697	108'339	111'048	113'824	116'669	119'586	122'576	125'640	128'781	
Kapitalfolgekosten pa																												
Zinsen 4.5%		58'303	58'264	58'182	58'060	57'894	57'683	57'424	57'114	56'751	56'332	55'855	55'319	54'724	54'071	53'360	52'592	51'767	50'885	49'946	48'950	47'906	46'813	45'671	44'480	43'240	41'951	
Zumieten 8 Garageplätze à 1'440		11'520	11'693	11'927	12'165	12'409	12'657	12'910	13'168	13'432	13'700	13'974	14'254	14'539	14'820	15'106	15'397	15'692	16'000	16'310	16'622	16'936	17'252	17'569	17'887	18'206	18'526	
Abschreibung entspr. Altersentw. dynamisch		5'704	6'946	8'197	9'210	10'577	12'015	13'526	15'115	16'786	18'539	20'381	22'316	24'346	26'476	28'711	31'056	33'513	36'084	38'770	41'582	44'520	47'584	50'774	54'090	57'532	61'099	
Wertsteigerungen 1.0% von Landkosten BKP 0 dynamisch		-4'818	-5'136	-5'469	-5'816	-6'176	-6'549	-6'936	-7'338	-7'756	-8'190	-8'640	-9'106	-9'588	-10'086	-10'600	-11'130	-11'674	-12'238	-12'822	-13'426	-14'050	-14'694	-15'358	-16'042	-16'746	-17'470	
Verschiedenes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kapitalfolgekosten pa total		0	70'709	71'767	72'837	73'920	75'015	76'122	77'242	78'374	79'518	80'675	81'844	83'025	84'218	85'424	86'642	87'872	89'113	90'366	91'633	92'910	94'199	95'500	96'812	98'135	99'469	
Total Auszahlung		0	141'909	144'747	147'642	150'595	153'607	156'679	159'812	163'008	166'269	169'594	172'986	176'446	179'975	183'574	187'246	190'990	194'810	198'706	202'681	206'734	210'869	215'086	219'388	223'776	228'251	
Intern verrechnete Mieterträge																												
Barwerte (jährliche Anteile) 4.5%		0	-141'909	-144'747	-147'642	-150'595	-153'607	-156'679	-159'812	-163'008	-166'269	-169'594	-172'986	-176'446	-179'975	-183'574	-187'246	-190'990	-194'810	-198'706	-202'681	-206'734	-210'869	-215'086	-219'388	-223'776	-228'251	
Present Value																												
Investitionen, Instandsetzungen, Betriebskosten																												
Barwerte (jährliche Anteile) 4.5%		1'300'000	82'720	84'673	86'731	88'840	91'000	93'213	95'480	97'803	100'182	102'619	105'116	107'674	110'295	112'980	115'730	118'548	121'434	124'389	127'421	130'524	133'704	136'962	140'299	143'718	1'181'721	
Present Value		1'300'000	79'169	77'560	76'036	74'541	73'076	71'640	70'233	68'853	67'501	66'175	64'876	63'602	62'354	61'130	59'930	58'754	57'601	56'478	55'384	54'320	53'284	52'274	51'288	50'325	394'621	
Kauf und Umbau																												
Teuerungsindex		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2056	
Diskontfaktor		3.1289	3.2692	3.4158	3.5690	3.7291	3.8963	4.0711	4.2536	4.4444	4.6437	4.8520	5.0696	5.2970	5.5345	5.7828	6.0421	6.3131	6.5962	6.8921	7.2012	7.5241	7.8616	8.2141	8.5825	8.9675		
Auszahlungen																												
Investitionen																												
BKP 0 Grundstück																												
BKP 2 Gebäude Kauf																												
BKP 3 Betriebseinrichtungen																												
BKP 5 Baubearbeitungskosten																												
Investitionskosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2'971'100
Erneuerungskosten																												
Gebäudeversicherungswert		1'960'000																										
Gebäude 30.0% alle 25 Jahre		598'000																										
Betriebseinrichtungen 100.0% alle 16.6 Jahre		120'000																										
Erneuerungskosten total		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2'778'39
Betriebliche Folgekosten pa																												
Versicherungen und Abgaben 0.2% von Invest.kosten		4'820	4'941	5'064	5'191	5'321	5'454	5'590	5'730	5'873	6'020	6'170	6'325	6'483	6'645	6'811	6'981	7'156	7'335	7'518	7'706	7'899	8'096	8'298	8'506	8'719		
Verwaltung 0.3% von Invest.kosten		7'230	7'411	7'596	7'786	7'981	8'181	8'385	8'595	8'810	9'030	9'256	9'487	9'724	9'967	10'216	10'472	10'734	11'002	11'277	11'559	11'848	12'144	12'448	12'759	13'078		
Baulicher Unterhalt 1.0% von Geb.wert	1'960'000	34'483	35'345	36'229	37'135	38'063	39'015	39'990	40'990	42'015	43'065	44'142	45'245	46'376	47'534	48'720	49'942	51'191	52'474	53'792	55'145	56'534	57'958	59'418	60'914	62'446		
Betriebskosten BKP 2 + 4 2.2% von Invest.kosten		33'023	34'348	35'707	37'100	38'527	39'990	41'490	43'027	44'603	46'218	47'874	49'571	51'310	53'093	54'920	56'792	58'710	60'674	62'684	64'740	66'842	68'990	71'184	73'424	75'714		
B																												

Kalkulation bei Miete

Miete	Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Auszahlungen																											
Erneuerungskosten																											
	Gebäudeversicherungswert	0																									
	Gebäude 30.0% alle 25 Jahre	0																									
	Betriebsseinrichtungen 100.0% alle 16.6 Jahre	120'000																									
Erneuerungskosten	total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebliche Folgekosten pa																											
Versicherungen und Abgaben																											
	Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Unterhaltskosten	18'600	18'972	19'351	19'738	20'133	20'536	20'947	21'366	21'793	22'229	22'673	23'127	23'589	24'061	24'542	25'033	25'534	26'044	26'565	27'097	27'639	28'191	28'755	29'330	29'917	
	Betriebskosten BKP 2 + 4	29'600	29'172	29'755	30'351	30'958	31'577	32'208	32'852	33'509	34'180	34'863	35'561	36'272	36'997	37'737	38'492	39'262	40'047	40'848	41'665	42'498	43'348	44'215	45'099	46'001	
	Betriebskosten BKP 3	35'000	35'700	36'414	37'142	37'885	38'643	39'416	40'204	41'008	41'828	42'665	43'518	44'388	45'276	46'182	47'105	48'047	49'008	49'989	50'988	52'008	53'048	54'109	55'191	56'295	
Betriebliche Folgekosten pa	total	82'200	83'844	85'520	87'231	88'976	90'756	92'571	94'422	96'310	98'237	100'201	102'206	104'249	106'334	108'461	110'630	112'843	115'099	117'402	119'750	122'145	124'587	127'079	129'620	132'213	
Kapitalfolgekosten pa																											
Zinsen / Mieten																											
	Mietzins	82'800	84'456	86'145	87'868	89'625	91'418	93'246	95'111	97'013	98'954	100'933	102'951	105'010	107'111	109'253	111'438	113'667	115'940	118'259	120'624	123'036	125'497	128'007	130'567	133'179	
	Zumieten 1 Ersatzmiete Luzernstr.	93'600	46'800	47'736	48'691	49'665	50'658	51'671	52'704	53'758	54'834	55'930	57'049	58'190	59'354	60'541	61'752	62'987	64'246	65'531	66'842	68'179	69'542	70'933	72'352	73'799	
	Abschreibung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Wertsteigerungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verschiedenes																											
	7% Ersatzmassnahme Tank- und Waschanlage (linear)	600'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	
Kapitalfolgekosten pa	total	171'600	174'192	176'836	179'533	182'283	185'089	187'950	190'869	193'847	196'884	199'982	203'141	206'364	209'652	213'005	216'425	219'913	223'471	227'101	230'803	234'578	238'430	242'359	246'366	250'454	
Total Mieten und Nebenkosten	total	253'800	260'044	266'365	272'774	279'270	285'857	292'534	299'305	306'172	313'137	320'200	327'365	334'632	342'006	349'487	357'077	364'777	372'487	380'206	387'935	395'674	403'423	411'182	418'951	426'730	
PV NCF/Summe		-6'943'263	-2'428'871	-2'381'130	-2'311'662	-2'253'383	-2'192'286	-2'133'365	-2'076'614	-2'022'029	-1'966'604	-1'913'335	-1'862'215	-1'812'242	-1'764'409	-1'717'715	-1'673'152	-1'630'718	-1'589'410	-1'549'230	-1'510'151	-1'469'194	-1'428'347	-1'388'608	-1'349'973	-1'311'437	
Present Value Miete		-6'943'263																									
mittlere jährliche Kosten Miete		351'344																									
mittlere jährliche betriebliche Folgekosten		116'980																									

Miete	Jahr	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Auszahlungen																										
Erneuerungskosten																										
	Gebäudeversicherungswert	0																								
	Gebäude 30.0% alle 25 Jahre	0																								
	Betriebsseinrichtungen 100.0% alle 16.6 Jahre	120'000																								
Erneuerungskosten	total	0	0	0	0	0	0	0	0	230'668	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebliche Folgekosten pa																										
Versicherungen und Abgaben																										
	Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Unterhaltskosten	30'515	31'126	31'748	32'383	33'031	33'691	34'365	35'052	35'754	36'469	37'198	37'942	38'701	39'475	40'264	41'070	41'891	42'729	43'583	44'455	45'344	46'251	47'176	48'120	49'082
	Betriebskosten BKP 2 + 4	46'921	47'860	48'817	49'793	50'789	51'805	52'841	53'898	54'976	56'075	57'197	58'341	59'508	60'698	61'912	63'150	64'413	65'701	67'015	68'356	69'723	71'117	72'539	73'990	75'470
	Betriebskosten BKP 3	57'421	58'570	59'741	60'936	62'155	63'398	64'666	65'959	67'278	68'624	69'996	71'396	72'824	74'280	75'766	77'281	78'827	80'404	82'012	83'652	85'325	87'031	88'772	90'547	92'358
Betriebliche Folgekosten pa	total	134'857	137'556	140'306	143'112	145'975	148'894	151'872	154'909	158'008	161'168	164'391	167'679	171'033	174'453	177'942	181'501	185'131	188'834	192'610	196'463	200'392	204'399	208'487	212'657	216'910
Kapitalfolgekosten pa																										
Zinsen / Mieten																										
	Mietzins	135'842	138'559	141'330	144'157	147'040	149'981	152'980	156'040	159'161	162'344	165'591	168'903	172'281	175'726	179'240	182'826	186'482	190'212	194'016	197'896	201'854	205'891	210'009	214'209	218'494
	Zumieten 1 Ersatzmiete Luzernstr.	93'600	78'780	78'316	79'882	81'480	83'110	84'772	86'467	88'196	89'960	91'760	93'595	95'467	97'376	99'324	101'310	103'336	105'403	107'511	109'661	111'854	114'092	116'373	118'701	121'075
	Abschreibung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Wertsteigerungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verschiedenes																										
	7% Ersatzmassnahme Tank- und Waschanlage (linear)	600'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	
Kapitalfolgekosten pa	total	254'622	258'875	263'212	267'637	272'150	276'753	281'447	286'236	291'121	296'104	301'186	306'370	311'657	317'050	322'551	328'162	333'885	339'723	345'677	351'750	357'946	364'264	370'710	377'284	
Total Mieten und Nebenkosten	total	391'511	398'464	405'552	412'784	420'161	427'684	435'357	443'184	451'137	459'313	467'619	476'092	484'734	493'548	502'539	511'710	521'064	530'606	540'337	550'264	560'390	570'716	581'251	591'996	
PV NCF/Summe		-6'943'263	-1'244'658	-1'211'409	-1'182'247	-1'157'173	-1'135'183	-1'115'274	-1'096'445	-1'078'692	-1'062'060	-1'046'540	-1'032'180	-1'017'940	-1'004'780	-992'660	-980'550	-969'440	-959'320	-950'180	-942'010	-934'800	-928'550	-923'260	-918'920	
Present Value Miete		-6'943'263																								
mittlere jährliche Kosten Miete		351'344																								
mittlere jährliche betriebliche Folgekosten		116'980																								

