

Ergebnisse und Eckdaten

Projektvarianten	Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004		Einmietung		Berechnungsdatum	(-) Vorzeichen = Kosten / Aufwände (+) Vorzeichen = Erträge / Werte
Strasse						
PLZ / Ort	4600 Olten		4600 Olten			
Eigentümer	Kanton Solothurn		Dritte			
Eigentumsform	Alleineigentum		Fremdeigentum			
Anzahl Einheiten						
Auftraggeber / Kontaktpersonen	Hochbauamt Kt. SO, G. Keune					
Auftragnehmer / Kontaktperson	IAZI, Info-Zentrum für Immobilien, B. Salzmann					
Erstellungsdaten	11.01.2012		11.01.2012		01.01.2012	
Kosten:	Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004		Einmietung		Differenz	Ausgangslage
Betriebliche Folgekosten (1. Betr.-Jahr)	-304'000 CHF		-304'000 CHF		0 CHF	Vergleich zwischen dem Kauf und der Instandsetzung der Liegenschaft Rosengarten auf der Parzelle GB Nr. 1004 in der Stadt Solothurn und der Einmietung der gleichen Nutzfläche in neuwertigen Räumen an zentralen Standorten in der Stadt Solothurn.
Finanzwirtschaftliche Folgekosten pa (1. Betr.-Jahr)	-665'600 CHF		-1'123'000 CHF		457'400 CHF	
mittlerer jährlicher Aufwand ¹⁾	-834'100 CHF		0 CHF		-834'100 CHF	
mittlerer jährlicher Aufwand netto ²⁾	-791'800 CHF		0 CHF		-791'800 CHF	
Barwert heute ³⁾	14'125'000 CHF		0 CHF		14'125'000 CHF	Strategische Beurteilung
Barwert heute	12'925'000 CHF		0 CHF		12'925'000 CHF	---
50 J. Rente aus Landverkauf	42'300 CHF		0 CHF		42'300 CHF	
Bruttomiete pro m ² (1. Betr.-Jahr)	-205 CHF		-302 CHF		97 CHF	
Empfehlung	Formulierung der Empfehlung(en)					

¹⁾ mittlerer jährlicher Aufwand:²⁾ mittlerer jährlicher Aufwand:³⁾ Barwert des Free-Cashflow (heute):
Erneuerungsinvestitionen:

Gleichbleibender Aufwand in Form einer Rente über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der Zinsen und Zinseszinsen, ohne Anrechnung der Restwert-Rente (Land).

Gleichbleibender Aufwand in Form einer Rente über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der Zinsen und Zinseszinsen, mit Anrechnung der Restwert-Rente (Land).

Gegenwartswert der Ertragsüberschüsse über den betrachteten Zeitraum (50 Jahre) inkl. Restwert Land

Alle 50 bzw. 25 Jahre (jedoch ohne 50. Jahr).

Inhaltsverzeichnis / Aufgabenstellung

(-) Vorzeichen = Kosten und Aufwände | (+) Vorzeichen = Erträge und Werte

Inhaltsverzeichnis				Aufgabenstellung				Grundlagen							
Ergebnisse und Eckdaten Ausgangslage				Vergleich zwischen dem Kauf und der Instandsetzung der Liegenschaft Rosengarten auf der Parzelle GB Nr. 1004 in der Stadt Solothurn und der Einmietung der gleichen Nutzfläche in neuwertigen Räumen an zentralen Standorten in der Stadt Solothurn.				Marktmietvariante an einem zentralen Standort in der Stadt Solothurn							
Inhaltsverzeichnis / Aufgabenstellung															
Parameter															
Kalkulation Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004															
Kalkulation Einmietung															
Parameter				Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004				Einmietung							
Input Parameter				Realzins		2.50%		Realzins		4.50%					
				Inflationsrate		2.00%		Inflationsrate		2.00%					
				Indexierung Mieten		50.00%		Indexierung Mieten		50.00%					
				Laufzeit		50 Jahre		Laufzeit		0 Jahre					
Investitionen				Beschreibung / Bemerkung		Betrag		Beschreibung / Bemerkung		Betrag					
				BKP 0	Grundstück	- 4.125 Mio. für die bestehende Liegenschaft		-4'125'000				0			
				BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			0		Provisorien		0			
				BKP 2	Gebäude	Instandsetzung / Ausbau		-10'000'000		Zuschlag Mehrfläche bei Neubau 1000 m2		0			
								0				0			
				BKP 3	Betriebseinrichtungen			0				0			
				BKP 4	Umgebung			0				0			
				BKP 5	Baunebenkosten			0				0			
								0				0			
				BKP 9	Ausstattung			0				0			
								0				0			
				Reserve 1		0.0%	BKP 1-9	-10'000'000	0	BKP 1-9	0	0	0		
				Reserve 2		0.0%	BKP 1-9	-10'000'000	0		0	0	0		
				Reserve 3		0.0%		0	0		0	0	0		
				Total Investitionen						-14'125'000				0	
Bestehende Werte				Gebäudeversicherungswert		Indexstand		01.01.12		0					
				Buchwerte / Restabschreibungsdauer (RAD)		aktueller Buchwert		0		RAD / ca.		0 Jahre			
Erneuerungs-Investitionen (exkl. Residualjahr)				Erneuerungen BKP 2, 4 Gebäude / Umgeb.		Nächste Erneuerung: 2063		0% BKP 2 + 4		alle 50 J.					
				Erneuerungen BKP 3, 9 Betr.-Einr. / Ausstattg.		Nächste Erneuerung: 2038		20% BKP 3 + 9		alle 25 J.					
Betriebliche Folgekosten pa (inkl. einer Jahreststeuerung)				Versicherungen und Abgaben		0.1% GVW		-12'000'000		-12'000					
				Verwaltung		0.3% GVW		-12'000'000		-36'000		0.3% GVW			
				Verwaltung, Versicherungen		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		0			
				Betriebskosten Hauswartung und Reinigung		12.68 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		-60'000			
				Betriebskosten Energie		21.14 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		-100'000			
				Betriebskosten Unterhalt		20.29 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		-96'000			
				---		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		0			
				Reserveposition		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF		4'731		0			
				Total jährliche betriebliche Folgekosten						-304'000				-304'000	
Kapitalfolgekosten pa (im 1. Jahr)				Zinsen		Selbstfinanzierungsgrad		100%		100%					
				selbstfinanziert		kalkulatorischer Zins (gemäss Vorgaben oben)		von 100% der Investitionskosten		-642'687		von 100% der Investitionskosten			
				fremdfinanziert		Fremdkapitalzins nominal		von 0% der Investitionskosten		0		von 0% der Investitionskosten			
				Abschreibungen		(= Altersentwertung)		(Betrag im Bewertungsjahr =>)		-22'892		(Betrag im Bewertungsjahr =>)			
				Wertsteigerung Land		(pa), Eingabe real => ergibt den nominalen Satz		(Betrag im Bewertungsjahr =>)		0		(Betrag im Bewertungsjahr =>)			
				Verschiedenes 1		0.0%		0		0		0.0%			
				Verschiedenes 2		0.0%		0		0		0.0%			
				Verschiedenes 3		0.0%		0		0		0.0%			
				Total jährliche Kapitalfolgekosten						-665'579				0	
				Mieten				Mieten inkl. Mieterausbau		0 m2		zu CHF p.a.		0.00	
								---		0 m2		zu CHF p.a.		0.00	
Miete für Archivräume		0 m2						zu CHF p.a.		0.00		0			
---		0 m2						zu CHF p.a.		0.00		0			
Total Mieten										0				-1'123'000	
Gesamttotal				Gesamte Aufwände pa				-969'579							
Erforderliche Bruttomiete pro m² vermietbare Fläche im 1. Betriebsjahr				4'731 m2				-205		4'730 m2					
										-302					

Kalkulation Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Index (Inflation) der Aufwände	100.0%	102.0%	104.0%	106.1%	108.2%	110.4%	112.6%	114.9%	117.2%	119.5%	121.9%	124.3%	126.8%	129.4%	131.9%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	304'000	310'080	316'282	322'607	329'059	335'641	342'353	349'200	356'184	363'308	370'574	377'986	385'546	393'256	401'122
Cashflow p.a.	-304'000	-310'080	-316'282	-322'607	-329'059	-335'641	-342'353	-349'200	-356'184	-363'308	-370'574	-377'986	-385'546	-393'256	-401'122
Betriebskosten p.a.	304'000	310'080	316'282	322'607	329'059	335'641	342'353	349'200	356'184	363'308	370'574	377'986	385'546	393'256	401'122
Kapitalzins p.a.	642'687	641'646	640'392	638'919	637'215	635'274	633'084	630'637	627'921	624'927	621'643	618'057	614'158	609'934	605'371
Amortisation p.a.	22'892	27'549	32'394	37'433	42'673	48'123	53'790	59'683	65'810	72'180	78'802	85'686	92'842	100'281	108'013
Gesamtaufwand p.a.	969'579	979'275	989'068	998'958	1'008'948	1'019'037	1'029'228	1'039'520	1'049'915	1'060'414	1'071'019	1'081'729	1'092'546	1'103'472	1'114'506
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow erforderlich p.a.	969'579	979'275	989'068	998'958	1'008'948	1'019'037	1'029'228	1'039'520	1'049'915	1'060'414	1'071'019	1'081'729	1'092'546	1'103'472	1'114'506
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	-969'579	-979'275	-989'068	-998'958	-1'008'948	-1'019'037	-1'029'228	-1'039'520	-1'049'915	-1'060'414	-1'071'019	-1'081'729	-1'092'546	-1'103'472	-1'114'506
gebundenes Kapital anf. Jahr	-14'125'000	-14'102'108	-14'074'559	-14'042'166	-14'004'733	-13'962'060	-13'913'937	-13'860'146	-13'800'463	-13'734'653	-13'662'474	-13'583'672	-13'497'986	-13'405'144	-13'304'863
Amortisation p.a.	22'892	27'549	32'394	37'433	42'673	48'123	53'790	59'683	65'810	72'180	78'802	85'686	92'842	100'281	108'013
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	-14'102'108	-14'074'559	-14'042'166	-14'004'733	-13'962'060	-13'913'937	-13'860'146	-13'800'463	-13'734'653	-13'662'474	-13'583'672	-13'497'986	-13'405'144	-13'304'863	-13'196'850
Jahr	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Jahr	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Index (Inflation) der Aufwände	134.6%	137.3%	140.0%	142.8%	145.7%	148.6%	151.6%	154.6%	157.7%	160.8%	164.1%	167.3%	170.7%	174.1%	177.6%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	409'144	417'327	425'673	434'187	442'871	451'728	460'763	469'978	479'377	488'965	498'744	508'719	518'893	529'271	539'857
Cashflow p.a.	-409'144	-417'327	-425'673	-434'187	-442'871	-451'728	-460'763	-469'978	-479'377	-488'965	-498'744	-508'719	-518'893	-529'271	-539'857
Betriebskosten p.a.	409'144	417'327	425'673	434'187	442'871	451'728	460'763	469'978	479'377	488'965	498'744	508'719	518'893	529'271	539'857
Kapitalzins p.a.	600'457	595'176	589'516	583'460	576'994	570'101	562'765	554'967	546'691	537'916	528'719	519'191	509'481	499'448	489'144
Amortisation p.a.	116'051	124'405	133'088	142'112	151'492	161'241	171'374	181'905	192'851	204'227	216'056	228'339	241'080	254'788	269'474
Gesamtaufwand p.a.	1'125'651	1'136'908	1'148'277	1'159'760	1'171'357	1'183'071	1'194'902	1'206'851	1'218'919	1'231'108	1'243'419	1'255'854	1'268'412	1'281'096	1'293'907
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow erforderlich p.a.	1'125'651	1'136'908	1'148'277	1'159'760	1'171'357	1'183'071	1'194'902	1'206'851	1'218'919	1'231'108	1'243'419	1'255'854	1'268'412	1'281'096	1'293'907
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	-1'125'651	-1'136'908	-1'148'277	-1'159'760	-1'171'357	-1'183'071	-1'194'902	-1'206'851	-1'218'919	-1'231'108	-1'243'419	-1'255'854	-1'268'412	-1'281'096	-1'293'907
gebundenes Kapital anf. Jahr	-13'196'850	-13'080'799	-12'956'394	-12'823'307	-12'681'194	-12'529'702	-12'368'461	-12'197'087	-12'015'181	-11'822'330	-11'618'103	-11'392'559	-11'156'806	-10'910'904	-10'654'791
Amortisation p.a.	116'051	124'405	133'088	142'112	151'492	161'241	171'374	181'905	192'851	204'227	216'056	228'339	241'080	254'788	269'474
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3'281'212	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	-13'080'799	-12'956'394	-12'823'307	-12'681'194	-12'529'702	-12'368'461	-12'197'087	-12'015'181	-11'822'330	-11'618'103	-11'392'559	-11'156'806	-10'910'904	-10'654'791	-10'398'550

Kalkulation Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004

Jahr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Jahr	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Index (Inflation) der Aufwände	181.1%	184.8%	188.5%	192.2%	196.1%	200.0%	204.0%	208.1%	212.2%	216.5%	220.8%	225.2%	229.7%	234.3%	239.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	550'654	561'667	572'900	584'358	596'046	607'966	620'126	632'528	645'179	658'082	671'244	684'669	698'362	712'330	726'576
Cashflow p.a.	-550'654	-561'667	-572'900	-584'358	-596'046	-607'966	-620'126	-632'528	-645'179	-658'082	-671'244	-684'669	-698'362	-712'330	-726'576
Betriebskosten p.a.	550'654	561'667	572'900	584'358	596'046	607'966	620'126	632'528	645'179	658'082	671'244	684'669	698'362	712'330	726'576
Kapitalzins p.a.	660'150	655'780	651'118	646'154	640'879	635'283	629'356	623'088	616'468	609'485	602'127	594'383	586'240	577'687	568'710
Amortisation p.a.	96'042	102'468	109'096	115'933	122'985	130'259	137'761	145'500	153'480	161'711	170'200	178'955	187'985	197'296	206'900
Gesamtaufwand p.a.	1'306'846	1'319'915	1'333'114	1'346'445	1'359'909	1'373'509	1'387'244	1'401'116	1'415'127	1'429'278	1'443'571	1'458'007	1'472'587	1'487'313	1'502'186
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow erforderlich p.a.	1'306'846	1'319'915	1'333'114	1'346'445	1'359'909	1'373'509	1'387'244	1'401'116	1'415'127	1'429'278	1'443'571	1'458'007	1'472'587	1'487'313	1'502'186
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	-1'306'846	-1'319'915	-1'333'114	-1'346'445	-1'359'909	-1'373'509	-1'387'244	-1'401'116	-1'415'127	-1'429'278	-1'443'571	-1'458'007	-1'472'587	-1'487'313	-1'502'186
gebundenes Kapital anf. Jahr	-14'508'791	-14'412'748	-14'310'281	-14'201'185	-14'085'252	-13'962'267	-13'832'008	-13'694'247	-13'548'747	-13'395'267	-13'233'555	-13'063'355	-12'884'400	-12'696'415	-12'499'119
Amortisation p.a.	96'042	102'468	109'096	115'933	122'985	130'259	137'761	145'500	153'480	161'711	170'200	178'955	187'985	197'296	206'900
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	-14'412'748	-14'310'281	-14'201'185	-14'085'252	-13'962'267	-13'832'008	-13'694'247	-13'548'747	-13'395'267	-13'233'555	-13'063'355	-12'884'400	-12'696'415	-12'499'119	-12'292'219
Jahr	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Jahr	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Index (Inflation) der Aufwände	243.8%	248.7%	253.6%	258.7%	263.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	741'108	755'930	771'048	786'469	802'199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow p.a.	-741'108	-755'930	-771'048	-786'469	-802'199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten p.a.	741'108	755'930	771'048	786'469	802'199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalzins p.a.	559'296	549'431	539'102	528'293	516'990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	216'804	227'019	237'553	248'418	11'362'424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtaufwand p.a.	1'517'208	1'532'380	1'547'704	1'563'181	1'578'813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow erforderlich p.a.	1'517'208	1'532'380	1'547'704	1'563'181	1'578'813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	-1'517'208	-1'532'380	-1'547'704	-1'563'181	-1'578'813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital anf. Jahr	-12'292'219	-12'075'414	-11'848'396	-11'610'842	-11'362'424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	216'804	227'019	237'553	248'418	259'624	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	11'102'801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	-12'075'414	-11'848'396	-11'610'842	-11'362'424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kalkulation Einmietung

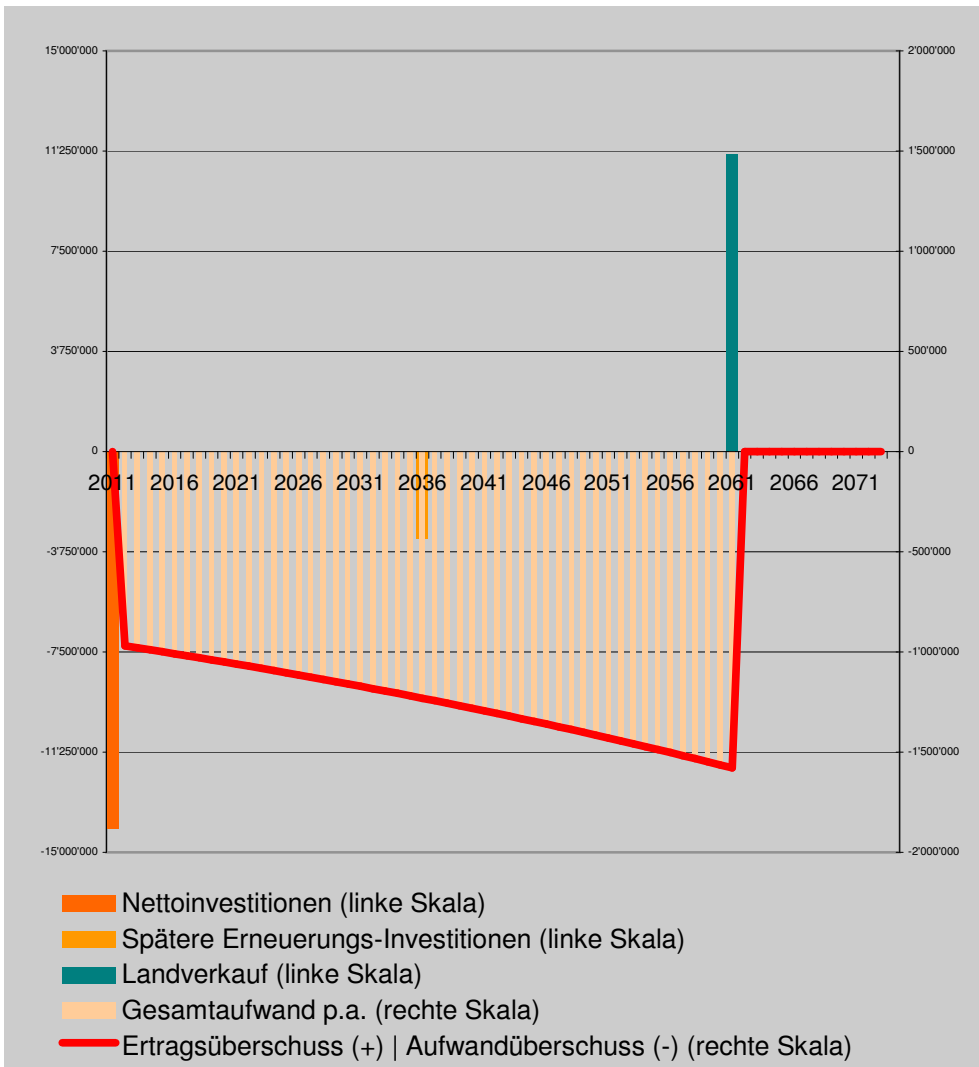
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Index (Inflation) der Aufwände	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalzins p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital anf. Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahr	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Jahr	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Index (Inflation) der Aufwände	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%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalzins p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital anf. Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kalkulation Einmietung

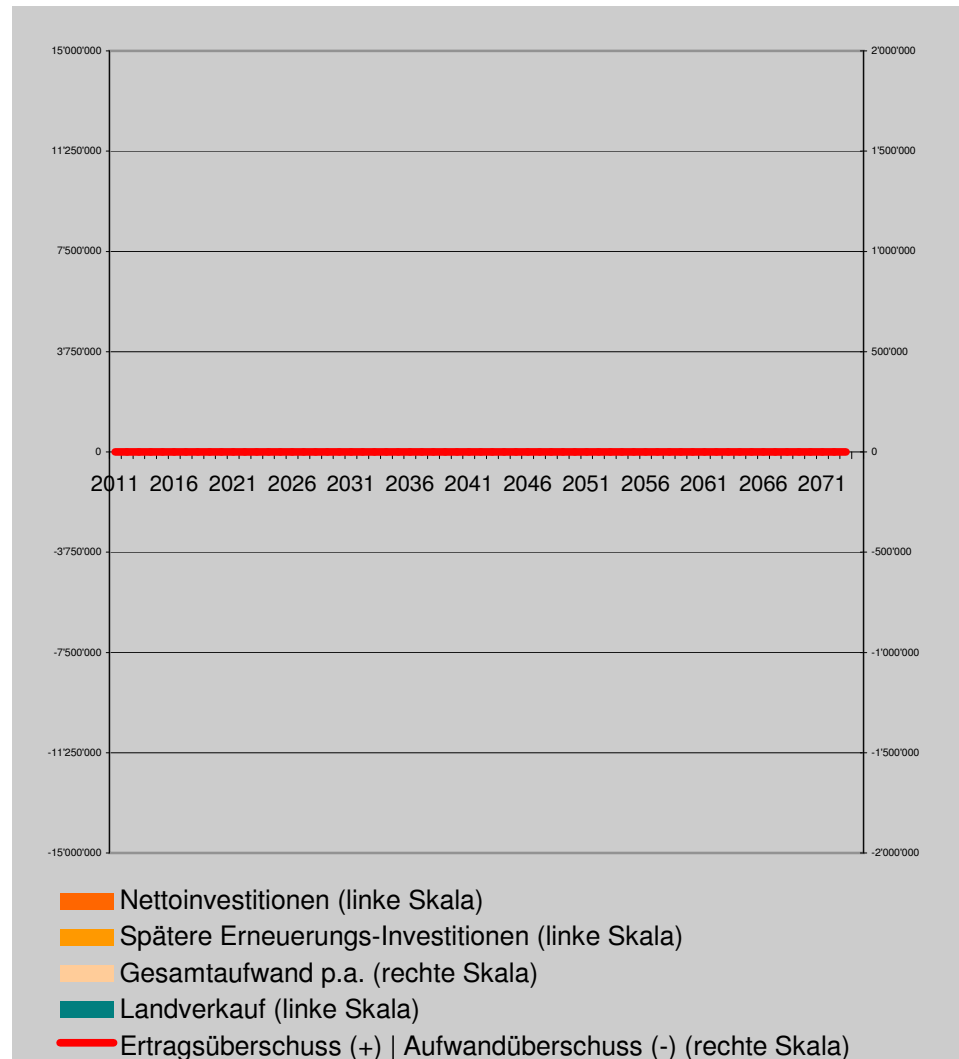
Jahr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Jahr	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Index (Inflation) der Aufwände	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalzins p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital anf. Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahr	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Jahr	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Index (Inflation) der Aufwände	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%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalzins p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoaufwand p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) Selbstkosten (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital anf. Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisation p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertsteigerung Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erneuerungsinvestitionen (IS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landverkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gebundenes Kapital Ende Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004

Finanzfluss nominal (inkl. Teuerung = 2 % p.a.):

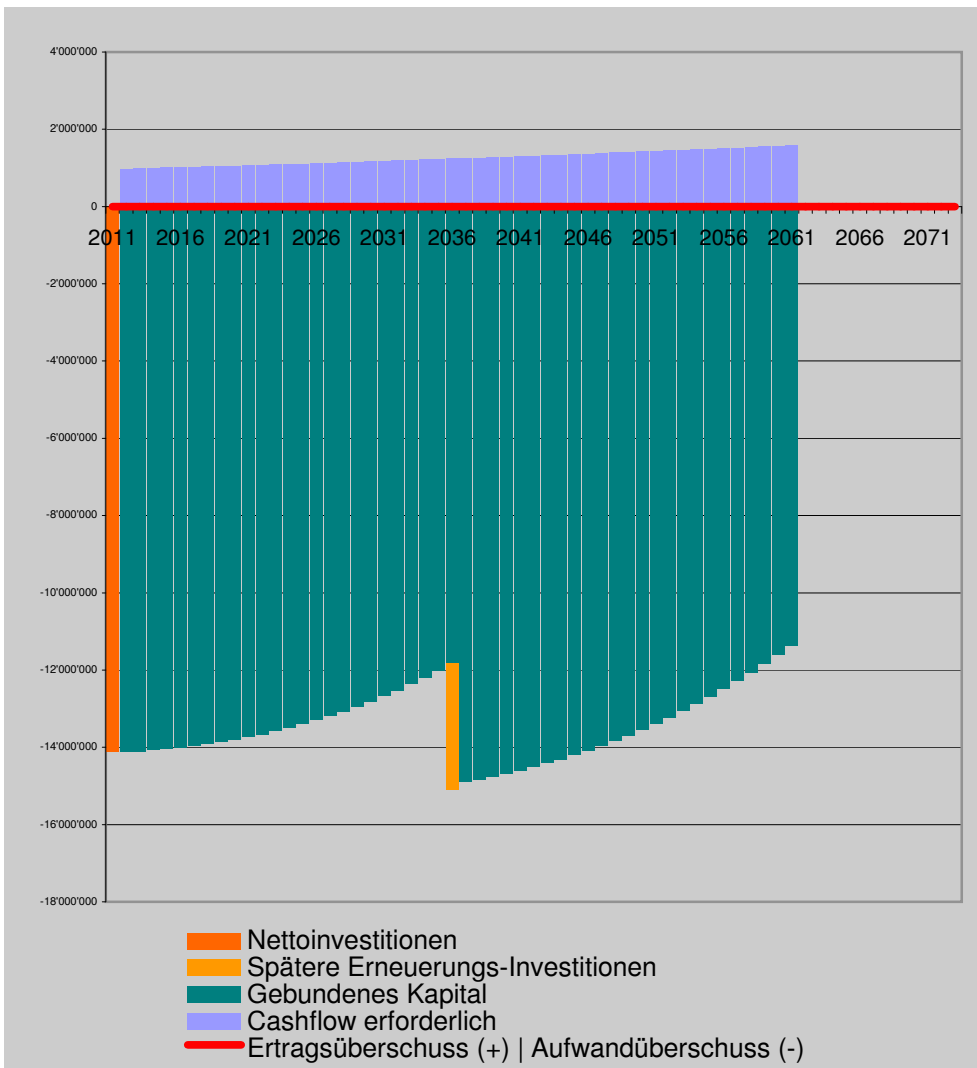
**Einmietung**

Finanzfluss nominal (inkl. Teuerung = 2 % p.a.):



Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004

Wertentwicklung und Erträge nominal (Teuerung = 2 % p.a.):

**Einmietung**

Wertentwicklung und Erträge nominal (Teuerung = 2 % p.a.):

