

Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 (Rosengarten) ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 25. September 2012, RRB Nr. 2012/1973

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Erwägungen	6
2.1 Finanzielle Auswirkungen	6
2.2 Wirtschaftlichkeit	7
3. Rechtliches	8
4. Antrag	8
5. Beschlussesentwurf	9

Beilage

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Firma IAZI AG, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, vom 11. Januar 2012

Kurzfassung

Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn (Rosengarten) befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zu Bus und Bahn. Sie stammt aus den 60er Jahren, verfügt über 2 Unter-, 5 oberirdische Vollgeschosse sowie das Attikageschoss. Die Baugesellschaft Rosengarten Solothurn AG, Solothurn, welche zur COOP Genossenschaft, Basel, gehört, beabsichtigt, die Liegenschaft dem Kanton zu verkaufen. Der Kanton ist seit 1972 im Rosengarten mit den Räumlichkeiten der Kaufmännischen Berufsfachschule Solothurn (KBS) zu einem Mietzins von aktuell Fr. 216'000.-- pro Jahr eingemietet.

Längerfristig soll die kantonale Verwaltung in weniger Gebäude konzentriert und Büroräumlichkeiten bezüglich Arbeitsplätze optimiert werden. Im Weiteren soll in Immobilieneigentum investiert werden, damit Drittmieten (bzw. Kosten) reduziert werden können. Aktuell betragen die jährlichen Mietausgaben des Kantons alleine in der Stadt Solothurn rund 7 Mio. Franken. Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rosengarten bekommt aus dieser Sicht für den Kanton eine wichtige strategische Bedeutung.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der BDO Solothurn AG haben sich COOP und das Hochbauamt auf den Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken geeinigt.

Mit einem Erwerb der Liegenschaft Rosengarten werden sofort (ab 2013) jährlich Fr. 216'000.-- Mietkosten eingespart. D. h. bis zum geplanten Auszug der KBS in den Neubau in frühestens vier Jahren können somit mindestens Fr. 850'000.-- an Mieten eingespart werden.

Nach dem Auszug der KBS (voraussichtlich 2016) soll die Liegenschaft Rosengarten für kantonale Amtsstellen genutzt werden, welche heute auf dem Platz Solothurn in weniger geeigneten Mietobjekten untergebracht sind. Damit kann ab 2016 wiederum jährlich mindestens Fr. 215'000.-- Mietkosten gespart werden. Längerfristig bietet die Liegenschaft Rosengarten ein Potential für rund 180 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung. Dazu sind aber zusätzliche Investitionen von mind. 10 Mio. Franken notwendig. Es besteht aber auch die Option, die attraktive Liegenschaft jederzeit mindestens kostendeckend wieder zu veräussern.

Der Kauf der Liegenschaft hat nebst der wirtschaftlichen auch anderweitige, nachhaltige Vorteile für den Kanton, nicht zuletzt auf Grund der Zentralisierungsmöglichkeit grösserer Organisationseinheiten in einem Gebäude.

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgabe und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben und über die Investitionsrechnung finanziert werden (§ 41 Abs. 2 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung, WoV-Gesetz; BGS 115.1). Der Kauf soll noch 2012 abgewickelt werden. Die Kosten von 4,125 Mio. Franken können innerhalb des bewilligten Voranschlagkredits der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2012 finanziert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 am Rossmarktplatz 19 in Solothurn zwecks sofortiger Einsparung von Mietkosten und mittelfristig räumlicher Zusammenlegung verschiedener kantonaler Amtsstellen.

1. Ausgangslage

Für die Realisierung der Liegenschaft Rossmarktplatz 19 in Solothurn (Rosengarten) wurde 1962 die Baugesellschaft Rosengarten Solothurn AG gegründet, an der die Einwohnergemeinde Solothurn (EGS) zu 38% der Aktienanteile und die Konsumgenossenschaft (heute COOP Genossenschaft, Basel) zu 62% beteiligt waren. Die damaligen Nutzer waren die Konsumgenossenschaft, die Kaufmännische Berufsfachschule Solothurn (KBS) und die Feuerwehr der Stadt Solothurn. Die Baukosten betrugen damals rund 7,2 Mio. Franken. Der Kanton leistete gemäss Kantonsratsbeschluss vom 29. Mai 1968 einen Subventionsbeitrag von 1,046 Mio. Franken und kam damit zu einem günstigeren Mietverhältnis.

Die Liegenschaft Rosengarten befindet sich auf Parzelle GB Solothurn Nr. 1004, in der Kernzone (5-geschossig, geschlossene Bauweise, Ausnützungsziffer AZ quartiermassstäblich, jedoch maximal 2.0). Die Grundstückgrösse beträgt 1'312 m². Das Gebäude stammt aus den 60er Jahren und wurde in Skelettbauweise erstellt. Es hat zwei Untergeschosse, fünf Obergeschosse sowie ein Attikageschoss. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 4'730 m² (EG bis und mit Attikageschoss ca. 3'250 m², 1. und 2. Untergeschoss 1'480 m²). Die Gebäudestruktur und Geometrie ist für eine zweibündige Büronutzung bestens geeignet. Der Gebäudeversicherungswert beträgt rund 21 Mio. Franken. Längerfristig muss die Liegenschaft saniert werden.

Das Erd- und 1. Obergeschoss werden zurzeit von der COOP als Ladenlokal genutzt. Vom Kanton werden seit 1972 das 2. bis 4. Obergeschoss und ein Teil des Attikageschosses als Unterrichtsräume für die KBS gemietet. Im Attikageschoss ist zudem die Hauswartwohnung untergebracht.

Die Räumlichkeiten der KBS sind nicht mehr geeignet, um die heute notwendigen Unterrichtsangebote zu garantieren. Weder entspricht die Grösse der Schulzimmer diesen Anforderungen noch sind die dringend benötigten ergänzenden Unterrichts- und Arbeitsräume vorhanden. Aufgrund dieser Situation hat der Kantonsrat mit Beschluss SGB Nr. 062/2011 vom 23. August 2011 dem Neubauprojekt des Berufsbildungszentrums mit den Räumlichkeiten für die KBS zugestimmt. Am 11. März 2012 hat das Solothurner Stimmvolk der Vorlage zugestimmt. Die KBS kann in Folge von Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich frühestens Mitte 2016 den geplanten Neubau beziehen.

Seit 31. Januar 1972 besteht ein Mietverhältnis zwischen dem Kanton Solothurn und der Einwohnergemeinde Solothurn, als Vertreterin der Rosengarten Solothurn AG, für die Räumlichkeiten der KBS im Rosengarten. Der anfänglich jährliche Nettomietzins wurde auf Fr. 111'744.-- festgelegt.

Am 1. Januar 1992 haben die Einwohnergemeinde Solothurn und der Kanton, vertreten durch das kantonale Erziehungsdepartement, einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit bis am 30. September 2006 abgeschlossen und, aufgrund des damals vorgenommenen Innenausbaus (Bausumme Fr. 800'000.--), den jährlichen Nettomietzins auf Fr. 199'544.-- angepasst.

Am 14. August 2006 (RRB Nr. 2006/1524) erfolgte wiederum eine Anpassung des jährlichen Nettomietzinses aufgrund der vereinbarten Indexierung auf aktuell Fr. 216'180.--. Der Mietvertrag ist seit 2006 unbefristet und jährlich beidseitig kündbar.

Im Juni 2011 hat COOP dem Hochbauamt als Hauptmieter mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, die Aktienanteile der Einwohnergemeinde Solothurn (38%) zu übernehmen und anschliessend die Liegenschaft Rosengarten möglichst rasch zu verkaufen.

Die Einwohnergemeinde Solothurn hat in der Folge anfangs 2012 ihren Aktienanteil der COOP Genossenschaft verkauft. Die Baugesellschaft Rosengarten AG, mit der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, ist somit zu 100% im Eigentum der COOP Genossenschaft Basel. Die von COOP mündlich kommunizierte Preisvorstellung für die Liegenschaft Rosengarten lag zu diesem Zeitpunkt bei rund 6,2 Mio. Franken.

2. Erwägungen

Mit der Erarbeitung eines Büro-Raumkonzeptes für die allgemeine Verwaltung beabsichtigt der Regierungsrat, neben der Standortkonzentration, die Büroräumlichkeiten bezüglich Arbeitsplätze zu optimieren und in Immobilieneigentum zu investieren, um damit Drittmieten (bzw. Kosten) zu reduzieren. Aktuell betragen die jährlichen Mietausgaben für Büroräumlichkeiten der kantonalen Verwaltung alleine in der Stadt Solothurn rund 7 Mio. Franken. Die meisten Mietverträge sind an die Indexteuerung gekoppelt. Die Kosten der Mieten nehmen deshalb kontinuierlich zu. Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rosengarten bekommt aus dieser Sicht für den Kanton eine wichtige strategische Bedeutung.

Die Liegenschaft Rosengarten steht an hervorragender Lage in der Vorstadt von Solothurn, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Liegenschaft verfügt über ein grosses Potential als Bürogebäude und als zukünftiger Standort für die kantonale Verwaltung. Mit der Westumfahrung von Solothurn und der Schliessung der Wengibrücke für den privaten Verkehr ist die Vorstadt für eine Büronutzung noch attraktiver und publikumsfreundlicher geworden. Der Kanton ist seit 1972 im Rosengarten mit den Räumlichkeiten der KBS eingemietet. Liegenschaften an bester Lage und zu vernünftigen Preisen werden nicht oft zum Kauf angeboten. Aus diesen Gründen hat das Hochbauamt gegenüber COOP das Kaufinteresse bekundet und ist in die Verhandlungen eingetreten.

Im Laufe der Verhandlungen hat COOP dem Hochbauamt mitgeteilt, dass sie 2011 für den Ausbau des Erdgeschosses der Rosengarten-Filiale rund 2,0 Mio. Franken investiert hat und diese noch für mindestens 10 Jahre betreiben möchte. Deshalb soll das Erdgeschoss der COOP als Ladenlokal, mit Ausnahme der Nebenkosten, unentgeltlich für 10 Jahre zur Nutzung überlassen werden.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der BDO Solothurn AG vom 14. April 2011 haben sich COOP und das Hochbauamt, unter Berücksichtigung der vorgenannten Betriebsabsichten von COOP, auf den Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken geeinigt. Die Berechnung erfolgte gemäss dynamischer Ertragswertmethode (DCF Discounted-Cash-Flow). Derselbe Verkehrswert wurde auch bei der Aktienübernahme von der Stadt Solothurn zu COOP anfangs 2012 berücksichtigt.

2.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgabe (Unterbringung KBS) und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben sowie über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert werden (§ 41 Abs. 2 WoV-G). Der Kauf soll noch 2012 abgewickelt werden. Die Kosten von 4,125 Mio. Franken können in der Investitionsrechnung Hochbau innerhalb der bewilligten Jahrest tranche 2012 kompensiert werden.

Mit einem Erwerb der Liegenschaft Rosengarten werden sofort (ab 2013) jährlich Fr. 216'000.-- Mietkosten eingespart. D. h. bis zum Auszug der KBS in frühestens vier Jahren können somit mindestens Fr. 850'000.-- Franken an Mieten eingespart werden. Dazu kommen im Untergeschoss zusätzliche Archiv- und Lagerräume für die dringenden Bedürfnisse diverser Amtsstellen im Mietwert von rund Fr. 100'000.-- pro Jahr, welche sonst zusätzlich bei Dritten gemietet werden müssten.

Nach dem Auszug der KBS (voraussichtlich 2016) soll die Liegenschaft Rosengarten für kantonale Amtsstellen genutzt werden, welche heute auf dem Platz Solothurn in weniger geeigneten Mietobjekten wie z. B. an der Bielstrasse 102 (aktuelle Jahresmiete Fr. 180'000.--) und an der Hauptgasse 53 (aktuelle Jahresmiete Fr. 35'000.--) untergebracht sind. Dazu sind kleinere bauliche Anpassungen notwendig. Mit der Kündigung der erwähnten Mietobjekte könnten ab 2016 wiederum jährlich mindestens Fr. 215'000.-- Mietkosten gespart werden.

Längerfristig könnte das grosse Potential dieser Liegenschaft genutzt werden. Insgesamt besteht die Möglichkeit 180 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung unterzubringen. Dazu sind aber zusätzliche Investitionen von mind. 10 Mio. Franken notwendig. Es besteht aber auch die Option, die attraktive Liegenschaft jederzeit mindestens kostendeckend wieder zu veräussern.

Der Kauf der Liegenschaft hat neben der wirtschaftlichen auch anderweitige, nachhaltige Vorteile für den Kanton, nicht zuletzt aufgrund der Zentralisierungsmöglichkeit grösserer Organisationseinheiten in einem Gebäude werden wesentliche Einsparungen - durch Optimierungen und Synergien im organisatorischen und betrieblichen Bereich - möglich.

2.2 Wirtschaftlichkeit

Im Auftrag des Hochbauamtes hat die Fa. IAZI AG, Zürich, eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Liegenschaft Rosengarten vorgenommen. Dabei wurde die Variante „Eigentum“ gegenüber einer Variante „Miete“ verglichen. Es wurde von einer Betrachtungszeit von 50 Jahren und einem Kapitalzins 4,5% ausgegangen.

- Variante 1 „Eigentum“:

Kauf der Liegenschaft mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von 3'250 m² Bürofläche und 1'480 m² Lager- und Archivfläche für 4,125 Mio. Franken, Investitionen von 10 Mio. Franken für Umbau- und Sanierungen sowie Nebenkosten von Fr. 304'000.-- p.a.

- Variante 2 „Miete“ (inkl. Mieterausbau):

Mieten von 3'250 m² HNF à Fr. 300.-- (Büroraum) und 1'480 m² HNF à Fr. 100.-- p.a. (Lager- und Archivfläche), total Nettomiete Fr. 1'123'000.-- p.a., zuzüglich Nebenkosten Fr. 304'000.-- p.a..

Der Variantenvergleich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, dass bei der Variante „Eigentum“ der m² Hauptnutzfläche (HNF) rund Fr. 205.-- pro Jahr kostet und bei der Variante „Miete“ rund Fr. 302.--.

Die Variante Eigentum ist also um Fr. 97.-- pro m² HNF und Jahr günstiger als eine entsprechende Mietlösung. Bei einer Gesamtfläche von 4'730 m² HNF ergibt dies eine Einsparung von jährlich ca. Fr. 450'000.--.

Gemäss Ausführungen der Fa. IAZI AG bewegt sich die Kapitalverzinsung in der Variante „Eigentum“ immer unter dem Marktzinssatz, während bei der Variante „Miete“ der Marktzinssatz einzurechnen ist. Dadurch ist, bei vergleichbarer Lage und vergleichbarem Baustandard, die Eigentumsvariante günstiger als die Mietvariante.

3. Rechtliches

Der Kauf der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn (Rosengarten), zum Preis von 4,125 Mio. Franken stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-Gesetz; BGS 115.1) eine neue Ausgabe dar. Die Ausgabe ist folglich, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (BGS 111.1), durch den Kantonsrat zu beschliessen. Der Ausgabenbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss überdies § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes (KRG; BGS 121.1), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss. Der Erwerb der Liegenschaft erfolgt in das Verwaltungsvermögen (§ 41 Abs. 2 WoV-Gesetz) und wird über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert.

4. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Esther Gassler
Frau Vize-Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

5. **Beschlussesentwurf**

Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 (Rosengarten) ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986¹⁾, § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003²⁾ und § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989³⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 25. September 2012 (RRB Nr. 2012/1973), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn, GB Solothurn Nr. 1004, ins Verwaltungsvermögen zum Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken, wird zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
Hochbauamt (4)
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Departement für Bildung und Kultur
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 111.1.
²⁾ BGS 115.1.
³⁾ BGS 121.1.

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		1		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		2														
Parameter		2														
Kalkulation Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004		3														
Kalkulation Einmietung		3														
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						
				BKP 3	Betriebseinrichtungen					0						
				BKP 4	Umgebung					0						
				BKP 5	Baunebenkosten					0						
										0						
				BKP 9	Ausstattung					0						
										0						
				Reserve 1		0.0%	BKP 1-9	-10'000'000	0	BKP 1-9	0	0				
				Reserve 2		0.0%	BKP 1-9	-10'000'000	0		0	0				
				Reserve 3		0.0%		0	0		0	0				
				Total Investitionen				-14'125'000				0				
Bestehende Werte				Gebäudeversicherungswert		Indexstand		01.01.12		0		0				
				Buchwerte / Restabschreibungsdauer (RAD)		aktueller Buchwert		0		RAD / ca.		0		0 Jahre		
Erneuerungs-Investitionen (exkl. Residualjahr)				Erneuerungen BKP 2, 4 Gebäude / Umgeb.		Nächste Erneuerung:	2063	0% BKP 2 + 4	alle 50 J.	-10'000'000	0	0% BKP 2 + 4	alle 50 J.	0	0	
				Erneuerungen BKP 3, 9 Betr.-Einr. / Ausstattg.		Nächste Erneuerung:	2038	20% BKP 3 + 9	alle 25 J.	-10'000'000	-2'000'000	0% BKP 3 + 9	alle 25 J.	0	0	0
Betriebliche Folgekosten pa (im 1. Jahr) (inkl. einer Jahresteuierung)				Versicherungen und Abgaben		0.1% GVW		-12'000'000		-12'000		0.1% GVW		0	0	
				Verwaltung		0.3% GVW		-12'000'000		-36'000		0.3% GVW		0	0	
				Verwaltung, Versicherungen		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	0	10.15 Fr. / m2 GF	m2 GF	4'731	-48'000		
				Betriebskosten Hauswartung und Reinigung		12.68 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	-60'000	12.68 Fr. / m2 GF	m2 GF	4'731	-60'000		
				Betriebskosten Energie		21.14 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	-100'000	21.14 Fr. / m2 GF	m2 GF	4'731	-100'000		
				Betriebskosten Unterhalt		20.29 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	-96'000	20.29 Fr. / m2 GF	m2 GF	4'731	-96'000		
				---		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	0	0.00 Fr. / m2 GF	m2 GF	4'731	0		
				Reserveposition		0.00 Fr. / m2 GF		m2 GF	4'731	0	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				0
fremdfinanziert		Fremdkapitalzins nominal						von 0% der Investitionskosten		0		von 0% der Investitionskosten				0
Abschreibungen		(= Altersentwertung)						(Betrag im Bewertungsjahr ==>)		-22'892		(Betrag im Bewertungsjahr ==>)				0
Wertsteigerung Land (pa), Eingabe real ==> ergibt den nominalen Satz		0.0%	2.00%					(Betrag im Bewertungsjahr ==>)		0		2.00%	(Betrag im Bewertungsjahr ==>)			0
Verschiedenes 1		0.0%						0		0	0.0%	0				0
Verschiedenes 2		0.0%						0		0	0.0%	0				0
Verschiedenes 3		0.0%						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	3'250 m2	zu CHF p.a.
				---		0 m2		zu CHF p.a.	0.00	0	0 m2	zu CHF p.a.	0.00	0		
				Miete für Archivräume		0 m2		zu CHF p.a.	0.00	0	1'480 m2	zu CHF p.a.	-100.00	-148'000		
				---		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				-1'427'000				
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	527'919	517'881	507'594	496'948	485'937
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	227'323	238'025	248'161	257'728
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	-11'155'606	-10'907'271	-10'645'937
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	227'323	238'025	248'161	257'728
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	-11'155'606	-10'907'271	-10'645'937	-10'378'209

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

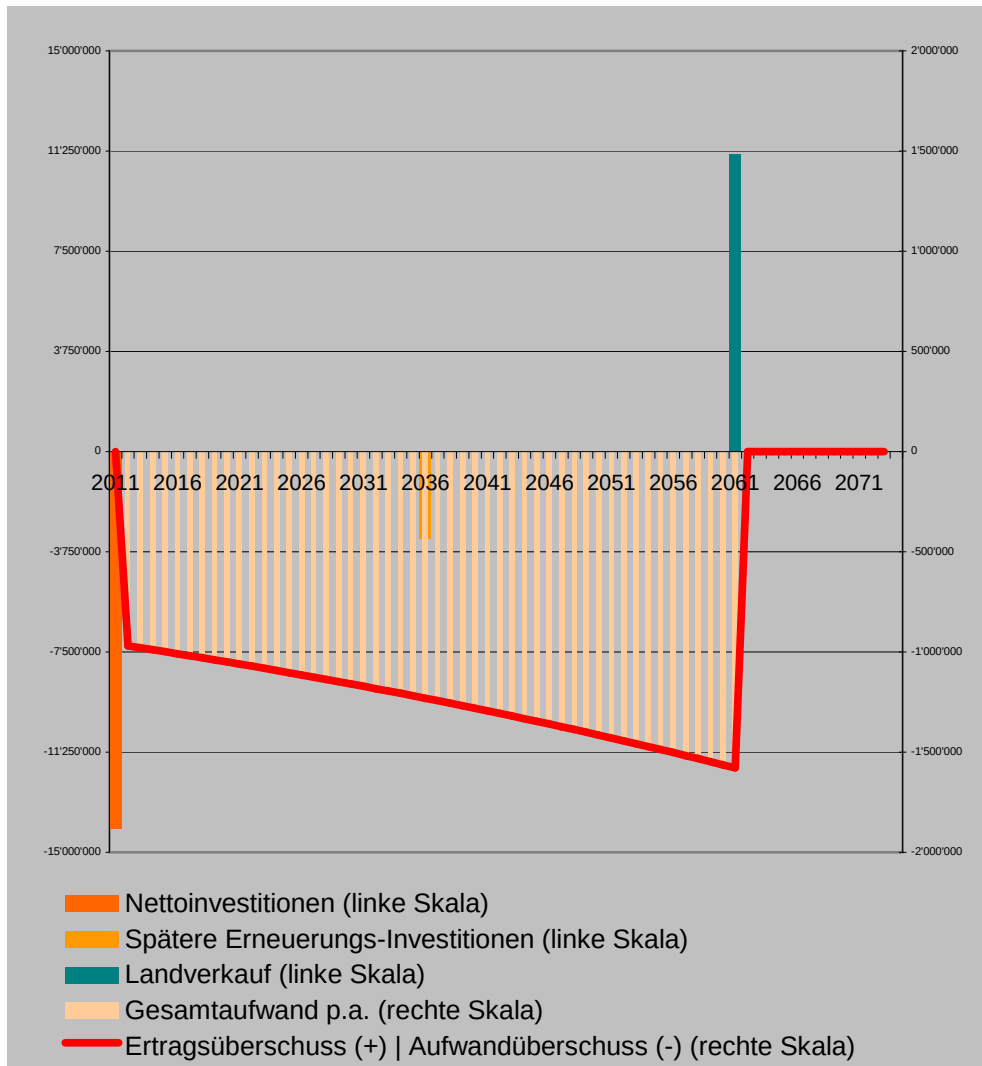
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Index (Inflation) der Aufwände	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gesamtertrag p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Betriebskosten p.a.	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

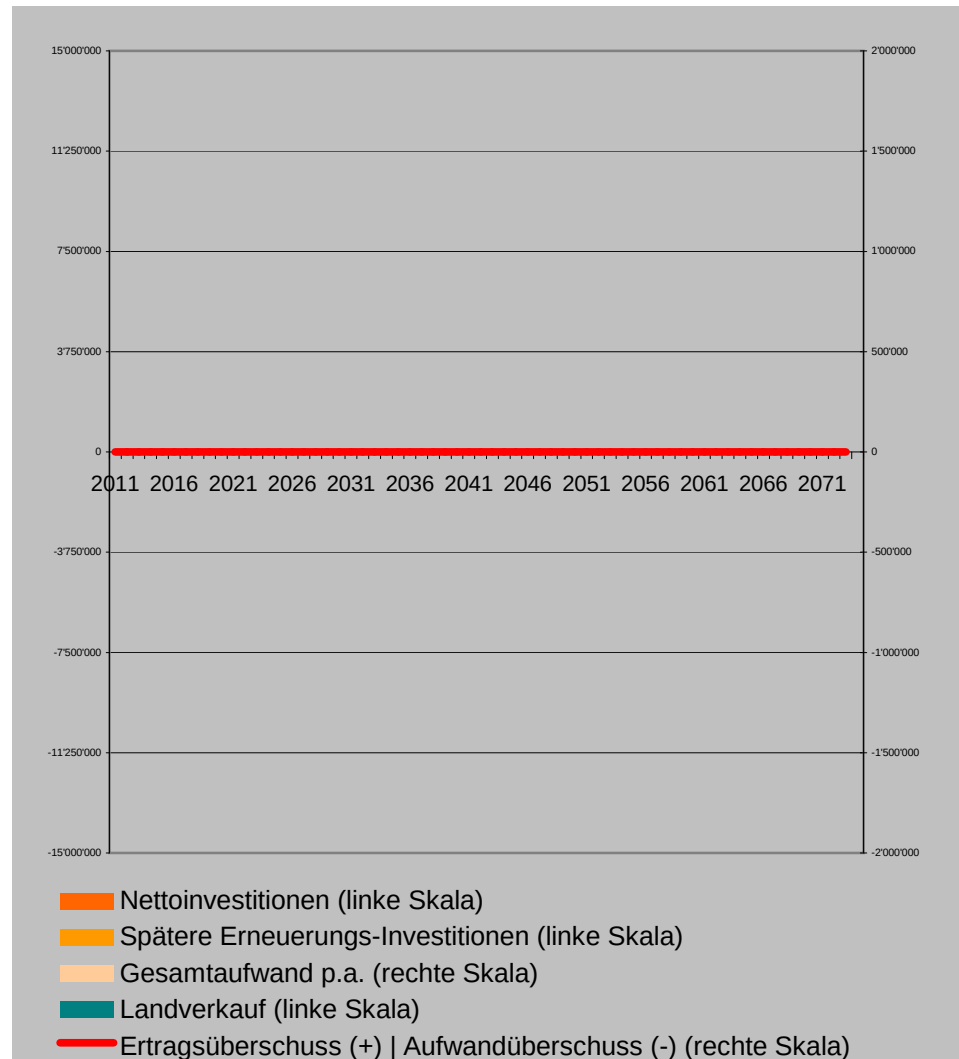
Liegenschaft Rosengarten, GB. Nr. 1004

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



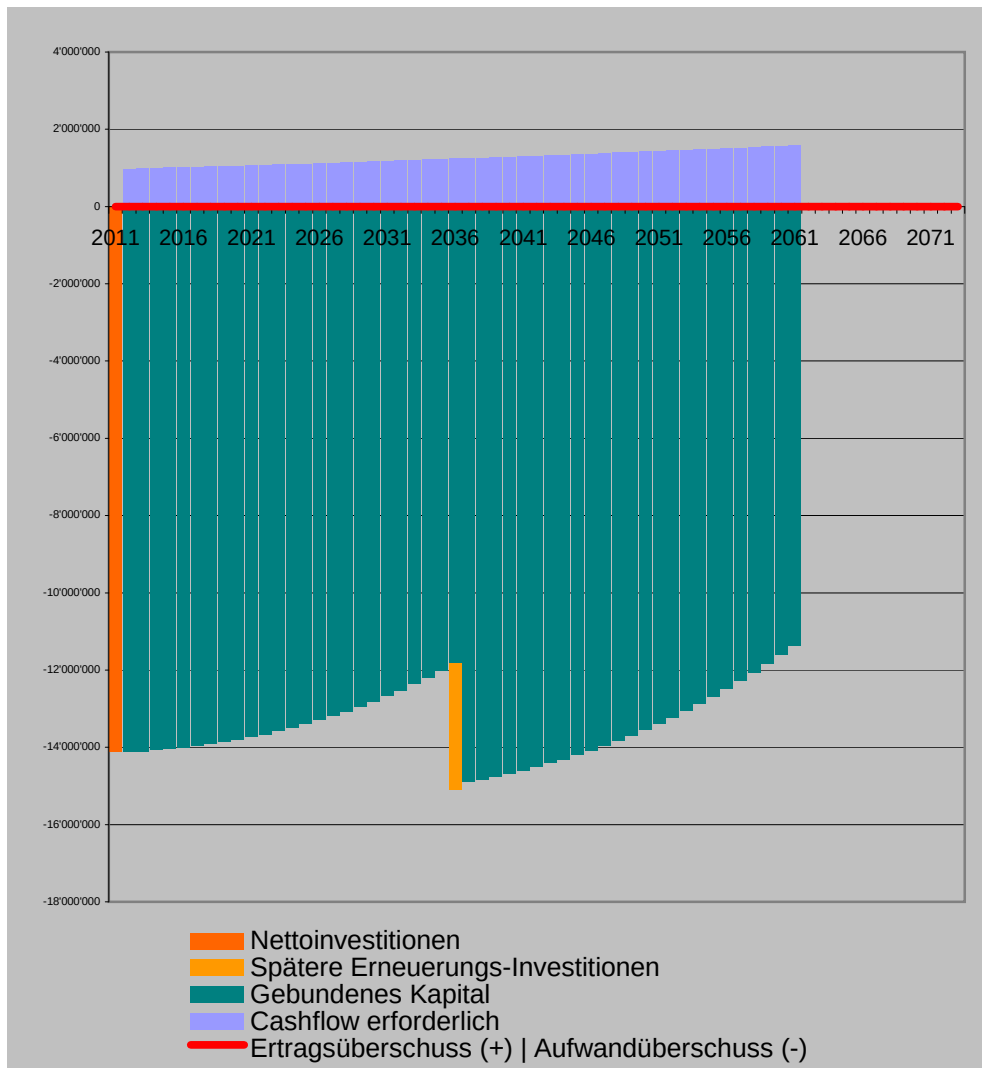
Einmietung

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.):

