Anlage 3 zu V0543/15

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Beendigung des Erbbaurechtsvertrages Junghannsstr. 2

Ausgangsdaten:

Annahme: Zinssatz % --> i = 0,8	0,008	Zinssatz für 10-jährige Bundesanleihen

Annahme Investitionssumme (€) =	10.126.307,79

Miete in €/Jahr 2015 =	1.151.635,54

Erbbauzins in €/Jahr 2015	39.624,26

	31.12.2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	31.08.2024	Summe
Barwertfaktor	1,00	0,992063492	0,98	0,976378941	0,97	0,960942363	0,95	0,945749837	0,94	0,930797506	
Beendigung	**2015**										
Entschädigung in € inkl. Erwerbs-NK	-6.002.875,26										-6.002.875,26
Barwert Entschädigung	**-6.002.875,26**										**-6.002.875,26**
Miete in €/Jahr	-1.151.635,54										-1.151.635,54
Barwert Miete	**-1.151.635,54**										**-1.151.635,54**
Mietentschädigung in €	-1.151.635,54										-1.151.635,54
Barwert Mietentschädigung	**-1.151.635,54**										**-1.151.635,54**
Grundsteuer in €/Jahr	-18.892,52										-18.892,52
Barwert Grundsteuer	**-18.892,52**										**-18.892,52**
Instandhaltungskosten in €/Jahr	-24.090,00	-139.102,18	-141.322,25	-143.577,75	-145.869,25	-148.197,33	-150.562,56	-152.965,54	-155.406,87	-157.887,16	-1.358.980,89
Barwert Instandhaltungskosten	**-24.090,00**	**-137.998,19**	**-139.087,94**	**-140.186,30**	**-141.293,32**	**-142.409,09**	**-143.533,67**	**-144.667,13**	**-145.809,54**	**-146.960,97**	**-1.306.036,16**
Erbbauzins in €/Jahr	39.624,26										39.624,26
Barwert Erbbauzins	**39.624,26**										**39.624,26**
										Gesamtsumme aller Barwerte in 2015:	**-9.591.450,76**

Beendigung	**2020**										**Summe**
Entschädigung in € inkl. Erwerbs-NK						-3.475.348,83					-3.475.348,83
Barwert Entschädigung						**-3.339.609,92**					**-3.339.609,92**
Miete in €/Jahr	-1.151.635,54	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.239.012,90					-7.135.381,24
Barwert Miete	**-1.151.635,54**	**-1.176.769,05**	**-1.167.429,61**	**-1.158.164,30**	**-1.148.972,52**	**-1.190.619,98**					**-6.993.590,99**
Mietentschädigung in €						-1.239.012,90					-1.239.012,90
Barwert Mietentschädigung						**-1.190.619,98**					**-1.190.619,98**
Grundsteuer in €/Jahr	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52					-113.355,12
Barwert Grundsteuer	**-18.892,52**	**-18.742,58**	**-18.593,83**	**-18.446,26**	**-18.299,86**	**-18.154,62**					**-111.129,67**
Instandhaltungskosten in €/Jahr	-24.090,00	-24.474,48	-24.865,09	-25.261,94	-25.665,12	-26.074,73	-150.562,56	-152.965,54	-155.406,87	-157.887,16	-767.253,48
Barwert Instandhaltung	**-24.090,00**	**-24.280,23**	**-24.471,97**	**-24.665,22**	**-24.860,00**	**-25.056,31**	**-143.533,67**	**-144.667,13**	**-145.809,54**	**-146.960,98**	**-728.395,07**
Erbbauzins in €/Jahr	39.624,26	39.624,26	40.109,66	41.565,85	41.565,85	42.075,03					244.564,91
Barwert Erbbauzins	**39.624,26**	**39.309,78**	**39.475,52**	**40.584,02**	**40.261,92**	**40.431,68**					**239.687,19**
										Gesamtsumme aller Barwerte in 2020:	**-12.123.658,44**

Beendigung	**2024**										**Summe**
Entschädigung in € inkl. Erwerbs-NK										-2.126.974,20	-2.126.974,20
Barwert Entschädigung										**-1.979.782,28**	**-1.979.782,28**
Miete in €/Jahr	-1.151.635,54	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.186.183,20	-1.239.012,90	-1.249.578,84	-1.249.578,84	-1.249.578,84	-833.052,56	-11.717.170,32
Barwert Miete	**-1.151.635,54**	**-1.176.769,05**	**-1.167.429,61**	**-1.158.164,30**	**-1.148.972,52**	**-1.190.619,98**	**-1.191.243,30**	**-1.181.788,98**	**-1.172.409,71**	**-775.403,25**	**-11.314.436,23**
Mietentschädigung in €										-1.249.578,84	-1.249.578,84
Barwert Mietentschädigung										**-1.163.104,87**	**-1.163.104,87**
Grundsteuer in €/Jahr	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-18.892,52	-188.925,20
Barwert Grundsteuer	**-18.892,52**	**-18.742,58**	**-18.593,83**	**-18.446,26**	**-18.299,86**	**-18.154,62**	**-18.010,54**	**-17.867,60**	**-17.725,79**	**-17.585,11**	**-182.318,71**
Instandhaltungskosten in €/Jahr	-24.090,00	-24.474,48	-24.865,09	-25.261,94	-25.665,12	-26.074,73	-26.490,88	-26.913,68	-27.343,22	-27.779,62	-258.958,75
Barwert Instandhaltung	**-24.090,00**	**-24.280,23**	**-24.471,97**	**-24.665,22**	**-24.860,00**	**-25.056,31**	**-25.254,18**	**-25.453,61**	**-25.654,61**	**-25.857,20**	**-249.643,34**
Erbbauzins in €/Jahr	39.624,26	39.624,26	40.109,66	41.565,85	41.565,85	42.075,03	43.602,58	43.602,58	44.136,71	30.492,73	406.399,50
Barwert Erbbauzins	**39.624,26**	**39.309,78**	**39.475,52**	**40.584,02**	**40.261,92**	**40.431,68**	**41.567,03**	**41.237,13**	**41.411,00**	**28.382,56**	**392.284,90**
										Gesamtsumme aller Barwerte in 2024:	**-14.497.000,53**