

Annuitätendarlehen mit festem Kapitaldienst

Annahmen:

TZ-Erweiterungsbau: in Quadratmetern	
Gebäudefläche qm brutto:	1.581
Gebäudefläche qm netto (vermietbar):	1.065
Verkehrsfläche in qm:	516 ^{33%}

Kosten / Finanzierung: in €	
Investition:	3.000.000 €
Förderung:	0 €
Eigenkapital:	0 €
Fremdkapital:	3.000.000 €

Zinssatz:	1,64%
Zinsbindung:	15 Jahre
Tilgung:	2,583%
Tilgungsjahre:	30

Vermietung:			
	qm gesamt	Auslastung	qm vermietet
Gründer	885	70%	619,7807
Synergiebranche	100	100%	100
Gewerbe	80	100%	80
gesamt:	1.065	75%	800

Betrachtung Zeitachse

	€	Inflationierung/a	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	Summe
Umsatzerlöse aus Vermietung		Auslastung Gründer:	40%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
			Staffelmiete ab drittem Jahr										
Gründer	6,50 €	Staffelmiete	27.625 €	48.343 €	52.062 €	53.301 €	55.780 €	54.541 €	54.541 €	57.020 €	52.062 €	52.062 €	507.335 €
Synergiebranche	9,00 €	0,5%	10.800 €	10.854 €	10.908 €	10.963 €	11.018 €	11.073 €	11.128 €	11.184 €	11.240 €	11.296 €	110.463 €
Gewerbe	20,00 €	0,5%	19.200 €	19.296 €	19.392 €	19.489 €	19.587 €	19.685 €	19.783 €	19.882 €	19.982 €	20.081 €	196.378 €
aus Betriebskosten (auf qm vermietet)	2,50 €	1,0%	16.025 €	24.233 €	24.476 €	24.720 €	24.968 €	25.217 €	25.469 €	25.724 €	25.981 €	26.241 €	243.056 €
aus Servicebereich (auf qm vermietet)	2,50 €	1,0%	16.025 €	24.233 €	24.476 €	24.720 €	24.968 €	25.217 €	25.469 €	25.724 €	25.981 €	26.241 €	243.056 €
Summe Umsatzerlöse			89.674 €	126.960 €	131.314 €	133.194 €	136.320 €	135.733 €	136.391 €	139.534 €	135.246 €	135.921 €	1.300.287 €
Sonstige Erlöse			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Summe Umsatzerlöse + betriebl. Erträge			89.674 €	126.960 €	131.314 €	133.194 €	136.320 €	135.733 €	136.391 €	139.534 €	135.246 €	135.921 €	1.300.287 €
Aufwand													
Betriebskosten (auf vermietbare Fläche)	3,00 €	1,0%	38.354 €	38.738 €	39.125 €	39.517 €	39.912 €	40.311 €	40.714 €	41.121 €	41.532 €	41.948 €	401.272 €
Personalaufwand	- €	3,0%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Abschreibungen		Laufzeit Jahre: 50	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	600.000 €
Sonst. betriebliche Aufwendungen / Werbung	30.000 €	1,0%	30.000 €	30.300 €	30.603 €	30.909 €	31.218 €	31.530 €	31.846 €	32.164 €	32.486 €	32.811 €	313.866 €
Versicherungen/Grundsteuererhöhung		1,0%	11.000 €	11.110 €	11.221 €	11.333 €	11.447 €	11.561 €	11.677 €	11.793 €	11.911 €	12.031 €	115.084 €
Summe Aufwand			139.354 €	140.148 €	140.949 €	141.759 €	142.577 €	143.402 €	144.236 €	145.079 €	145.929 €	146.789 €	1.430.223 €
Immobilienfinanzierung													
	Zinssatz:	1,64%	49.200 €	47.929 €	46.637 €	45.324 €	43.989 €	42.633 €	41.254 €	39.853 €	38.429 €	36.981 €	432.229 €
	Tilgung:		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Tilgungsdifferenz:		17.502 €	18.773 €	20.065 €	21.378 €	22.713 €	24.069 €	25.448 €	26.849 €	28.273 €	29.721 €	234.791 €
Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigk.			-116.382 €	-79.890 €	-76.338 €	-75.267 €	-72.958 €	-74.371 €	-74.547 €	-72.247 €	-77.386 €	-77.569 €	-796.956 €

Auslastungsszenarien (Annuitätenfinanzierung)

im ersten Jahr		worst case	management case	best case	
	Auslastung:	40%	70%	90%	100%
Umsatzerlöse					
aus Vermietung					
Gründer	6,50 €	27.625 €	48.343 €	62.155 €	69.061 €
Synergiebranche	9,00 €	10.800 €	10.800 €	10.800 €	10.800 €
Gewerbe	20,00 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €
aus Betriebskosten (auf vermietete Fläche)	2,50 €	16.025 €	23.993 €	29.306 €	31.962 €
aus Servicebereich (auf vermietete Fläche)	2,50 €	16.025 €	23.993 €	29.306 €	31.962 €
Summe Umsatzerlöse		89.674 €	126.330 €	150.767 €	162.985 €
Sonstige Erlöse		0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Umsatzerlöse + betriebl. Erträge		89.674 €	126.330 €	150.767 €	162.985 €
Aufwand					
Betriebskosten (auf vermietbare Fläche)	3,00 €	38.354 €	38.354 €	38.354 €	38.354 €
Personalaufwand	- €	0 €	0 €	0 €	0 €
Abschreibungen	50 Jahre	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €
Sonst. betriebliche Aufwendungen / Werbung	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
Versicherungen/Grundsteuererhöhung	- €	11.000 €	11.000 €	11.000 €	3.000 €
Summe Aufwand		139.354 €	139.354 €	139.354 €	131.354 €
Zinsen für langfr.Kredite	Zinssatz: 1,64%	49.200 €	49.200 €	49.200 €	49.200 €
	Tilgungsdifferenz:	17.502 €	17.502 €	17.502 €	17.502 €
Ergebnis d. gewöohnl. Geschäftstätigk.		-116.382 €	-79.727 €	-55.290 €	-35.071 €

Ausgleichszahlungen

Gesellschafter	Auslastung:	40%	70%	90%	100%
Stadt Flensburg	48,01	-55.875 €	-38.277 €	-26.545 €	-16.838 €
Kreis Schleswig-Flensburg	18,23	-21.216 €	-14.534 €	-10.079 €	-6.393 €
Zweckverband WEG	3,99	-4.644 €	-3.181 €	-2.206 €	-1.399 €
IKG Schleswig-Schuby	3,99	-4.644 €	-3.181 €	-2.206 €	-1.399 €
Amt Arensharde	1,65	-1.920 €	-1.315 €	-912 €	-579 €
Amt Eggebek	1,12	-1.303 €	-893 €	-619 €	-393 €
Amt Geltinger Bucht	1,75	-2.037 €	-1.395 €	-968 €	-614 €
Amt Haddeby	1,02	-1.187 €	-813 €	-564 €	-358 €
Amt Hürup	1,07	-1.245 €	-853 €	-592 €	-375 €
Amt Kappeln-Land mit Stadt Arnis	0,29	-338 €	-231 €	-160 €	-102 €
Amt Kropp/Stapelholm	2,19	-2.549 €	-1.746 €	-1.211 €	-768 €
Amt Langballig	0,92	-1.071 €	-733 €	-509 €	-323 €
Amt Mittelangeln	0,07	-83 €	-57 €	-39 €	-25 €
Gemeinde Mittelangeln	0,61	-709 €	-486 €	-337 €	-214 €
Amt Oeversee	1,36	-1.583 €	-1.084 €	-752 €	-477 €
Amt Schafflund	1,46	-1.699 €	-1.164 €	-807 €	-512 €
Amt Südingeln	1,76	-2.048 €	-1.403 €	-973 €	-617 €
Amt Süderbrarup	1,41	-1.641 €	-1.124 €	-780 €	-495 €
Gemeinde Handewitt	1,17	-1.362 €	-933 €	-647 €	-410 €
Gemeinde Harrislee	1,46	-1.699 €	-1.164 €	-807 €	-512 €
Gemeinde Sörup	0,54	-628 €	-431 €	-299 €	-189 €
Stadt Glücksburg	0,92	-1.071 €	-733 €	-509 €	-323 €
Stadt Kappeln	1,36	-1.583 €	-1.084 €	-752 €	-477 €
Stadt Schleswig	3,65	-4.248 €	-2.910 €	-2.018 €	-1.280 €

Annuitätendarlehen (fester Kapitaldienst)		Abschreibung				Tilgungs- differenz
Summe:	3.000.000 €	Zinsen:	Tilgung:	Kapitaldienst	Jahre	
Jahre	Restschuld	1,64%	2,58%		50	
1	3.000.000 €	49.200 €	77.502 €	126.702 €	60.000 €	17.502 €
2	2.922.498 €	47.929 €	78.773 €	126.702 €	60.000 €	18.773 €
3	2.843.725 €	46.637 €	80.065 €	126.702 €	60.000 €	20.065 €
4	2.763.660 €	45.324 €	81.378 €	126.702 €	60.000 €	21.378 €
5	2.682.282 €	43.989 €	82.713 €	126.702 €	60.000 €	22.713 €
6	2.599.570 €	42.633 €	84.069 €	126.702 €	60.000 €	24.069 €
7	2.515.500 €	41.254 €	85.448 €	126.702 €	60.000 €	25.448 €
8	2.430.053 €	39.853 €	86.849 €	126.702 €	60.000 €	26.849 €
9	2.343.204 €	38.429 €	88.273 €	126.702 €	60.000 €	28.273 €
10	2.254.930 €	36.981 €	89.721 €	126.702 €	60.000 €	29.721 €
11	2.165.209 €	35.509 €	91.193 €	126.702 €	60.000 €	31.193 €
12	2.074.016 €	34.014 €	92.688 €	126.702 €	60.000 €	32.688 €
13	1.981.328 €	32.494 €	94.208 €	126.702 €	60.000 €	34.208 €
14	1.887.120 €	30.949 €	95.753 €	126.702 €	60.000 €	35.753 €
15	1.791.367 €	29.378 €	97.324 €	126.702 €	60.000 €	37.324 €
16	1.694.043 €	27.782 €	98.920 €	126.702 €	60.000 €	38.920 €
17	1.595.123 €	26.160 €	100.542 €	126.702 €	60.000 €	40.542 €
18	1.494.582 €	24.511 €	102.191 €	126.702 €	60.000 €	42.191 €
19	1.392.391 €	22.835 €	103.867 €	126.702 €	60.000 €	43.867 €
20	1.288.524 €	21.132 €	105.570 €	126.702 €	60.000 €	45.570 €
21	1.182.954 €	19.400 €	107.302 €	126.702 €	60.000 €	47.302 €
22	1.075.652 €	17.641 €	109.061 €	126.702 €	60.000 €	49.061 €
23	966.591 €	15.852 €	110.850 €	126.702 €	60.000 €	50.850 €
24	855.741 €	14.034 €	112.668 €	126.702 €	60.000 €	52.668 €
25	743.073 €	12.186 €	114.516 €	126.702 €	60.000 €	54.516 €
26	628.557 €	10.308 €	116.394 €	126.702 €	60.000 €	56.394 €
27	512.164 €	8.399 €	118.303 €	126.702 €	60.000 €	58.303 €
28	393.861 €	6.459 €	120.243 €	126.702 €	60.000 €	60.243 €
29	273.619 €	4.487 €	122.215 €	126.702 €	60.000 €	62.215 €
30	151.404 €	2.483 €	124.219 €	126.702 €	60.000 €	64.219 €
31	27.185 €	446 €	126.256 €	126.702 €	60.000 €	66.256 €
32	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
33	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
34	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
35	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
36	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
37	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
38	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
39	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
40	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
41	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
42	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
43	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
44	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
45	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
46	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
47	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
48	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
49	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
50	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	
51	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		828.691 €	3.099.071 €	3.927.762 €	3.000.000 €	1.239.071 €