

**Berechnung des Kapitalwertes für die Ladenzeile Heumarkt (ANLAGE 1)**

Jahr (1)	Mieteinzahlungen p.a. (2)	Auszahlung vor Zinsen p.a.		Saldo p.a. (5) = (2) - (3) - (4)
		Investition (3)	Zahlungswirksam (4)	
2013	- EUR	- 2.648.420 EUR	- EUR	- 2.648.420 EUR
2014	- EUR		- 129.337 EUR	- 129.337 EUR
2015	- EUR		- 133.645 EUR	- 133.645 EUR
2016	- EUR		- 136.318 EUR	- 136.318 EUR
2017	- EUR		- 139.044 EUR	- 139.044 EUR
2018	- EUR		- 141.824 EUR	- 141.824 EUR
2019	- EUR		- 144.661 EUR	- 144.661 EUR
2020	170.387 EUR		- 50.709 EUR	119.678 EUR
2021	173.795 EUR		- 51.724 EUR	122.071 EUR
2022	177.270 EUR		- 52.758 EUR	124.512 EUR
2023	180.816 EUR		- 53.813 EUR	127.003 EUR
2024	184.432 EUR		- 54.889 EUR	129.543 EUR
2025	188.121 EUR		- 55.987 EUR	132.134 EUR
2026	191.883 EUR		- 57.107 EUR	134.776 EUR
2027	195.721 EUR		- 58.249 EUR	137.472 EUR
2028	199.635 EUR		- 59.414 EUR	140.221 EUR
2029	203.628 EUR		- 60.602 EUR	143.026 EUR
2030	207.701 EUR		- 61.814 EUR	145.887 EUR
2031	211.855 EUR		- 63.051 EUR	148.804 EUR
2032	216.092 EUR		- 64.312 EUR	151.780 EUR
2033	220.414 EUR		- 65.598 EUR	154.816 EUR

→

→

→

Abzinsungsfaktor (6)	Auf 2013 ab- gezinste Summe (7) = (5) x (6)
1	-2.648.420 EUR
0,9434	-122.016 EUR
0,8900	-118.944 EUR
0,8396	-114.455 EUR
0,7921	-110.136 EUR
0,7473	-105.979 EUR
0,7050	-101.980 EUR
0,6651	79.593 EUR
0,6274	76.589 EUR
0,5919	73.698 EUR
0,5584	70.918 EUR
0,5268	68.242 EUR
0,4970	65.667 EUR
0,4688	63.188 EUR
0,4423	60.804 EUR
0,4173	58.509 EUR
0,3936	56.302 EUR
0,3714	54.177 EUR
0,3503	52.133 EUR
0,3305	50.165 EUR
0,3118	48.272 EUR

↓

<b>Annahmen:</b>	
Mietpreisentwicklung	2%
Unterhaltungskostenentwicklung	2%
Mietausfallrisiko	3%
KVB-Verwaltungsgemeinkostensatz	6%
Kalkulationszinssatz	6%

<b>KAPITALWERT</b>	<b>-2.443.673 EUR</b>
<i>Summe aus (7)</i>	