

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträgeObjekt: **Alterszentrum Frauensteinmatt**

Grundstückkosten (1)	1'228'000	Beiträge von Dritten (5)	5'000'000
Erstellungskosten (2)	70'200'312	Beitrag Stadt (6)	
Anschaffungskosten (3)		Investition brutto (1+2+3+4)	71'428'312
Beiträge an Dritte (4)		Investition netto (1+2+3+4-5)	66'428'312

Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.	
Abschreibungen	66'428'312	4.0	2'657'132	
Zinsen	33'214'156	3.5	1'162'495	
Total KAPITALFOLGEKOSTEN				3'819'628

Personelle Folgekosten:

Bruttolohnsumme	181'192			
Sozialleistungen (21 %)	38'050		219'242	
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			109'621	
Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN				328'863

Sachfolgekosten

Unterhalt	70'200'312	1.5	1'053'000	
Nebenkosten			110'215	
Betrieb Kindertagesstätte			470'000	
Betrieb Tiefgarage			127'350	
Andere: Baurechtszins			331'200	
Total SACHFOLGEKOSTEN				2'091'765

Direkte Folgeerträge

Beiträge an Personalkosten (mit dem Unterhalt erfasst)		96'195	
Mietzinseinnahmen		1'037'000	
Einnahmen Nebenkosten (Hauswart + 50% Gemeinkosten)		105'559	
Einnahmen Tiefgarage		735'800	
Bewirtschaftungsvertrag Haus A, brutto		109'897	
Ertrag Alters- und Pflegeheim, Haus B		1'180'000	
Einnahmen Kindertagesstätte		188'000	
Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE			3'452'451

Indirekte Folgekosten

Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude	Realwert Fr.	Zins %	Indirekte Folgekosten	
Kapitalfolgekosten				
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften				
Mietzinsausfall				
Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN				

Indirekte Folgeerträge

Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5.0		
Einsparung von Folgekosten		5.0		
Rückgang des Mietzinsaufwandes				
Total INDIREKTE FOLGEERTRÄGE				

	Fr.	in % der Netto-investition
Total FOLGEKOSTEN	6'240'256	9.39
Total FOLGEERTRÄGE	3'452'451	5.20
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	2'787'805	4.20