

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Bebauung der Gartenstraße 84-92 auf der Grundlage des Wertgutachtens vom 20.06.2011.

Stellungnahme Herr Dierkes (Sozietät Dierkes Voosholz Sandker, Everswinkel) vom 27.06.2011

„Durch den gegenüber den bisherigen Annahmen erheblich höheren Grundstückswert erhöht sich die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigte Erbpacht um ca. 18,0 TEUR. Bei ansonsten gleichen Annahmen, insbesondere Höchstmiete für geförderten Wohnraum von 4,95 EUR / qm und nicht geförderten Wohnraum von 8,24 EUR / qm errechnet sich für das einzusetzende Eigenkapital eine Verzinsung von ca. 1,2 %.

Die langfristige Betrachtung der Erträge und Aufwendungen und der Entwicklung der Liquidität führt zu einer anfänglichen Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 1,14 % die in den ersten Jahren kontinuierlich bis auf 0,5 % sinkt. Nach Tilgung des Kapitalmarktdarlehens (ca. 15 Jahre) erhöht sich die Verzinsung auf 1,66 % und steigt in den folgenden 10 Jahren auf 2,38 % an.

Über einen Zeitraum von 25 Jahren errechnet sich unter Berücksichtigung einer Abschreibung auf das Gebäude von 2 % jährlich eine negative Wertentwicklung des eingesetzten Eigenkapitals. Unterstellt man, dass der Wert der Immobilie über die 25 Jahre konstant bleibt, erhöht sich die durchschnittliche Verzinsung auf 2,73 %.

Auf der Grundlage der vorgenannten Eckdaten erscheint eine Investition der Stiftung Bürgerwaisenhaus in die Immobilie Gartenstraße nicht sinnvoll. Aus der Sicht der Stiftung Generalarmenfonds halte ich die Vergabe eines Erbbaurechtes auch unter neuen durch das Gutachten festgelegten Bedingungen für sinnvoll. Die Vorgabe, der Stiftung langfristig wertgesicherte Erträge zu sichern, gilt weiterhin. Auch das Gutachten geht von einer langfristigen Wertsteigerung des Grundstückes aufgrund der innenstadtnahen Lage aus.“

C Wirtschaftlichkeitsberechnung Gartenstr., Stiftung Bürgerwaisenhaus

1. Aufstellung der Gesamtkosten lt. Anlage 1 - II. BV							
					1. Verv. EKG A	3. Version	
					Gesamtbetrag EUR	15 Whg. EKG A	16 Whg. freifin.
1.	Kosten des Baugrundstückes						
1.1	Wert des Baugrundstückes				100,0 %	47,51%	52,49%
	1.787,00 qm x		EURO				
	Erbpacht von der Stiftung Generalarmenfonds				920.000	437.092,00	482.908,00
1.2	Erwerbskosten						
1.3	Erschließungskosten				94.500	44.900,00	49.600,00
				94.500	44.900	49.600	
2.	Baukosten					45,00 %	55,00 %
2.1	Kosten des Gebäudes						
2.11	Wohnfläche	8302,00 cbm					
	Preis pro qm	310			2.575.000	1.158.750,00	1.416.250,00
2.12	besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile				0		
2.13	Wert der vorh. und wiederverwendeten Gebäudeteile						
2.2	Kosten der Außenanlagen				160.000	72.000,00	88.000,00
2.3	Baunebenkosten						
2.31	Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen				432.800	194.760,00	238.040,00
2.32	Kosten der Verwaltungsleistungen				35.800	16.110,00	19.690,00
2.33	Kosten der Behördenleistungen				28.700	12.915,00	15.785,00
2.34	Kosten der Finanzierungsmittel				10.000	10.000,00	0,00
2.341	Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel				5.000	5.000,00	0,00
2.342	Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel				0	0,00	0,00
2.35	Sonstige Nebenkosten				13.000	5.765,00	7.235,00
2.4	Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen						
2.5	Kosten des Gerätes und der sonstigen Wirtschaftsausstattungen						
Gesamtkosten					3.354.800	1.520.200	1.834.600
C	Wirtschaftlichkeitsberechnung / 2. Aufstellung der Finanzierungsmittel				AAM		
1.	Fremdmittel				Gesamtbetrag EUR		
1.1	dinglich gesichert	Positionsnummer		100,0 %			
1.11	Darlehen						
	Zinssatz	4,06 %	Ausz.	100,0 %	Tilgung	3,0 %	
					500.000	0,00	500.000,00
1.12	Darlehen d 1 b. Hypothek						
	Zinssatz		Ausz.		Tilgung		
1.13	Darlehen d						
	Zinssatz		Ausz.		Tilgung		
1.2	Darlehen der WfA				qm	EUR/qm	

1.21	Baudarlehen Gruppe A für 2/3 der Fläche	1200	1400						
	VKB.	1,0 %	Ausz.	100,0 %	Tilgung	1,0 %			
						1.229.500	1.229.500,00		
1.22	Baudarlehen Gruppe B für 1/6 der Fläche	300	885						
	VKB.	1,0 %	Ausz.	100,0 %	Tilgung	1,0 %			
1.3	sonstige Darlehen								
1.31	Darlehen Kapitalmarkt								
	Zinssatz		Ausz.	100,0 %	Tilgung				
3.	Eigenleistungen								
3.1	Bargeld und Guthaben						1.625.300	290.700,00	1.334.600,00
3.2	Sachleistungen								
3.3	Selbsthilfe								
3.4	Tilgungsstreckung								
3.5	Gebäuderestwert u. Wert vorhandener Gebäudeteile (abzüglich Belastungen)								
3.6	Wert des Baugrundstückes (abzüglich Belastungen)						0	0	0
Summe der Finanzierungsmittel							3.354.800	1.520.200	1.834.600
Summe der Eigenleistungen							1.625.300	290.700	1.334.600
davon mit 4,0 % Zinsen							1.625.300	290.700	1.334.600
C	Wirtschaftlichkeitsberechnung / 3. Aufstellung der Aufwendungen						AAM	AAM	
Kapitalkosten							Gesamtbetrag EUR		
1.	Fremdmittelzinsen für Darlehen (C 2.)						Positionsnummer	100,0 %	
1.13	Darlehen 1.13	3. Var.	500.000,00				20.300	0,00	20.300,00
1.19	Darlehen 1.31	3. Var.	1.229.500,00				12.295	12.295	
3.	Zinsen für Eigenleistungen (C 3.)								
3.1	3,0 %	von		EUR			0		
3.2	0,0 %	von	290.700,00	EUR			0	0,00	
3.2	1,8 %	von	1.334.600,00	EUR			24.023		24.023,00
4.	Erbbauzinsen		4%				36.800	17.483,68	19.316,32
5.	lfd. Gebühren für die Landesbürgschaft								
Bewirtschaftungskosten									
6.	Abschreibung								
6.1	1,0 %	von	3.260.300,00	EUR			32.603		
6.2	1,0 %	von	3.373.750,00	EUR					
6.3	1,0 %	von	3.260.300,00	EUR				14.671,00	17.932,00
6.4	0,5 %	von	104.625,00	EUR	Fernw.		523	235,00	288,00
6.4	4,0 %	von	34.875,00	EUR	Warmw.		1.395	628,00	767,00
6.5	2,0 %	von	100.000,00	EUR	Aufz.		2.000	900,00	1.100,00
7.	Verwaltungskosten								
7.1	je Wohnung	31	264,31	EUR			8.194	3.964,65	4.228,96
7.2	je Stellplatz	19	34,47	EUR			655	103,41	551,52
8.	Instandhaltungskosten		1745,00 qm						
8.1	je qm Wohnfläche		9,31	EUR			16.246	7.860,97	8.385,03
8.2	je qm Nutzfläche			EUR			0		
8.3	je Stellplatz		78,15	EUR			1.485	234,45	1.250,40

9.	lfd. Aufwendungen für Aufwendungsdarlehen		0		
10.	S u m m e	- bitte übertragen auf die nächste Seite -	156.519	58.376	98.142
C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 3. Aufstellung der Aufwendungen - Fortsetzung - AAM					
		Gesamtbetrag EUR			
	Positionsnummer	100,0 %			
	- Übertrag von der Vorseite -	156.519	58.376	98.142	
13.	Zwischensumme	156.519	58.376	98.142	
14.	zuzüglich Mietausfallwagnis				
	(2,04 % der Zwischensumme)	3.193	1.191	2.002	
15.	Aufwendungen insgesamt	159.712	59.567	100.144	
16.	abzüglich Erträge aus der Vermietung				
	von Tiefgaragen 19 50	11.400	1.800,00	9.600,00	
	von Stellplätzen 12 25	3.600	3.600,00		
17.	abzüglich Aufwendungsverzichte, Verzinsung Grundstück	0	4.877,00		
	je qm Wohnfläche:				
18.	verbleibende, durch Miete				
	zu deckende Aufwendungen	144.712	49.290	90.544	
C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 4. Berechnung der Durchschnittsmiete					
	Die Durchschnittsmiete beträgt für die zu fördernden Wohnungen				
	Zeile 18 : 12 :	1.745,00	829,00	916,00	
	qm				
	EUR je qm Wohnfläche monatlich	6,91	4,95	8,24	

	Euro
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
- Grundstück	920.000,00
- Gebäude	3.354.800,00
Finanzierungskosten Bauzeit	0,00
	4.274.800,00
/./. Anteil Grundstück	920.000,00
Anschaffungskosten Gebäude	3.354.800,00

Bezugsfertig

Finanzierung	Land NRW	Land NRW	Kapitalmarkt	Wert Grundst	Eigenkapital
Betrag	1.229.500,00	0,00	500.000,00	920.000,00	1.625.300,00
Zinssatz	1,00	1,00	4,06		
fest für Jahre					
Tilgung	1,00	1,00	4,00		
Auszahlung	100,00	100,00	100,00		
Bearbeitungskosten	0,00	0,00			
eff. Zins	0,000	0,000			

Ermittlung der Einkünfte aus V u V

			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mieteinnahmen	EUR/qm	qm						1,50%					1,50%					1,50%				
- Gruppe A max. 5,10	5,10	829	0,00	50.734,80	50.734,80	50.734,80	50.734,80	51.495,82	51.495,82	51.495,82	51.495,82	51.495,82	52.268,26	52.268,26	52.268,26	52.268,26	52.268,26	53.052,28	53.052,28	53.052,28	53.052,28	53.052,28
- Gruppe B max. 6,20	6,20		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- frei finanziert	8,20	916	0,00	90.134,40	90.134,40	90.134,40	90.134,40	91.486,42	91.486,42	91.486,42	91.486,42	91.486,42	92.858,71	92.858,71	92.858,71	92.858,71	92.858,71	94.251,59	94.251,59	94.251,59	94.251,59	94.251,59
- Tiefgarage	50,00	19	0,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.571,00	11.571,00	11.571,00	11.571,00	11.571,00	11.744,57	11.744,57	11.744,57	11.744,57	11.744,57	11.920,73	11.920,73	11.920,73	11.920,73	11.920,73
- Stellplätze	25,00	12	0,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.654,00	3.654,00	3.654,00	3.654,00	3.654,00	3.708,81	3.708,81	3.708,81	3.708,81	3.708,81	3.764,44	3.764,44	3.764,44	3.764,44	3.764,44
Mieteinnahmen 100%		1.776		155.869,20	155.869,20	155.869,20	155.869,20	158.207,24	158.207,24	158.207,24	158.207,24	158.207,24	160.580,35	160.580,35	160.580,35	160.580,35	160.580,35	162.989,05	162.989,05	162.989,05	162.989,05	162.989,05
Mieteinnahmen	98%		0,00	152.751,82	152.751,82	152.751,82	152.751,82	155.043,09	155.043,09	155.043,09	155.043,09	155.043,09	157.368,74	157.368,74	157.368,74	157.368,74	157.368,74	159.729,27	159.729,27	159.729,27	159.729,27	159.729,27
Werbungskosten																						
Zinsen																						
1. Darlehen NRW Gruppe A			0,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
2. Darlehen NRW Gruppe B			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kapitalmarktdarlehen			0,00	20.300,00	19.622,52	18.917,54	18.183,94	17.420,55	16.626,17	15.799,53	14.939,34	14.044,22	12.143,48	11.134,85	10.085,27	8.993,07	7.856,53	6.673,85				
Erbpacht				36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00
Verwaltungskosten			0,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00
Instandhaltung			0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00
Abschreibungen linear	2%		0,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00
Ergebnis			0,00	7.411,82	5.589,30	6.294,28	-8.203,12	-5.148,46	-4.354,08	-3.527,44	-2.667,25	-1.772,13	2.454,26	3.462,89	4.512,47	5.604,67	6.741,21	10.284,42	16.958,27	16.958,27	16.958,27	16.958,27
+ Zinsen Wiederanlage Liquiditätsüberschuß	3%				870,79	1.672,37	2.476,86	2.826,54	3.232,54	3.626,90	4.008,29	4.375,31	4.726,49	5.130,03	5.516,60	5.884,51	6.231,97	6.557,08	6.928,67	7.275,92	8.542,98	9.848,05
Ergebnis				7.411,82	6.460,09	7.966,65	-5.726,26	-2.321,92	-1.121,54	99,46	1.341,04	2.603,18	7.180,75	8.592,92	10.029,07	11.489,18	12.973,18	16.841,50	23.886,94	24.234,19	25.501,25	26.806,32

Durchschnittliche Verzinsung Überschuss Vermögensverwaltung

- Barkapital	0,46	0,4	0,49	-0,35	-0,14	-0,07	0,01	0,08	0,16	0,44	0,53	0,62	0,71	0,8	1,04	1,47	1,49	1,57	1,65
--------------	------	-----	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------	-----	------	------	------	------	------

Liquidität

Mieteinnahmen	0,00	152.751,82	152.751,82	152.751,82	152.751,82	155.043,09	155.043,09	155.043,09	155.043,09	155.043,09	157.368,74	157.368,74	157.368,74	157.368,74	157.368,74	159.729,27	159.729,27	159.729,27	159.729,27	159.729,27	159.729,27
Zinsen/Disagio	0,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
Erbpacht		36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00
Betriebskosten	0,00	45.649,00	48.149,00	48.149,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00
Tilgung																					
1. Darlehen NRW Gruppe A	0,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
2. Darlehen NRW Gruppe B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kapitalmarktdarlehen	0,00	16.686,61	17.364,08	18.069,07	18.802,67	19.566,06	20.360,44	21.187,08	22.047,27	22.942,39	23.873,85	24.843,13	25.851,76	26.901,34	27.993,54	29.130,07	30.312,75				
Ergebnis	0,00	29.026,21	25.848,74	25.143,75	9.179,15	10.707,03	9.912,65	9.086,01	8.225,82	7.330,70	8.724,89	7.755,61	6.746,98	5.697,40	4.605,20	5.829,20	4.646,52	34.959,27	34.959,27	34.959,27	34.959,27
+ Zinsen Wiederanlage Liquiditätsüberschuß	3%	0,00	870,79	1.672,37	2.476,86	2.826,54	3.232,54	3.626,90	4.008,29	4.375,31	4.726,49	5.130,03	5.516,60	5.884,51	6.231,97	6.557,08	6.928,67	7.275,92	8.542,98	9.848,05	
Ergebnis		29.026,21	26.719,53	26.816,12	11.656,01	13.533,57	13.145,19	12.712,91	12.234,11	11.706,01	13.451,38	12.885,64	12.263,58	11.581,91	10.837,17	12.386,28	11.575,19	42.235,19	43.502,25	44.807,32	
- Barkapital	1,14	1,05	1,05	0,46	0,53	0,52	0,5	0,48	0,46	0,53	0,51	0,48	0,46	0,43	0,49	0,45	1,66	1,71	1,76		

Entwicklung Kapital

Anlagevermögen	3.354.800,00	3.287.704,00	3.220.608,00	3.153.512,00	3.086.416,00	3.019.320,00	2.952.224,00	2.885.128,00	2.818.032,00	2.750.936,00	2.683.840,00	2.616.744,00	2.549.648,00	2.482.552,00	2.415.456,00	2.348.360,00	2.281.264,00	2.214.168,00	2.147.072,00	2.079.976,00
Liquide Mittel	0,00	29.026,21	55.745,74	82.561,86	94.217,87	107.751,44	120.896,63	133.609,54	145.843,65	157.549,66	171.001,04	183.886,68	196.150,26	207.732,17	218.569,34	230.955,62	242.530,81	284.766,00	328.268,25	373.075,57
	3.354.800,00	3.316.730,21	3.276.353,74	3.236.073,86	3.180.633,87	3.127.071,44	3.073.120,63	3.018.737,54	2.963.875,65	2.908.485,66	2.854.841,04	2.800.630,68	2.745.798,26	2.690.284,17	2.634.025,34	2.579.315,62	2.523.794,81	2.498.934,00	2.475.340,25	2.453.051,57
Darlehen																				
Land NRW	1.229.500,00	1.217.205,00	1.204.910,00	1.192.615,00	1.180.320,00	1.168.025,00	1.155.730,00	1.143.435,00	1.131.140,00	1.118.845,00	1.106.550,00	1.094.255,00	1.081.960,00	1.069.665,00	1.057.370,00	1.045.075,00	1.032.780,00	1.020.485,00	1.008.190,00	995.895,00
Kapitalmarkt	500.000,00	483.313,39	465.949,31	447.880,24	429.077,57	409.511,51	389.151,07	367.963,99	345.916,72	322.974,33	299.100,48	274.257,35	248.405,59	221.504,25	193.510,71	164.380,64				
	1.729.500,00	1.700.518,39	1.670.859,31	1.640.495,24	1.609.397,57	1.577.536,51	1.544.881,07	1.511.398,99	1.477.056,72	1.441.819,33	1.405.650,48	1.368.512,35	1.330.365,59	1.291.169,25	1.250.880,71	1.209.455,64	1.032.780,00	1.020.485,00	1.008.190,00	995.895,00
Eigenkapital	1.625.300,00	1.616.211,82	1.605.494,43	1.595.578,62	1.571.236,30	1.549.534,93	1.528.239,56	1.507.338,55	1.486.818,93	1.466.666,33	1.449.190,56	1.432.118,33	1.415.432,67	1.399.114,92	1.383.144,63	1.369.859,98	1.491.014,81	1.478.449,00	1.467.150,25	1.457.156,57

Ermittlung der Einkünfte aus V u V			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Mieteinnahmen	EUR/qm	qm	1,50%					1,50%	
- Gruppe A max. 5,10	5,10	829	53.848,07	53.848,07	53.848,07	53.848,07	53.848,07	54.655,79	54.655,79
- Gruppe B max. 6,20	6,20		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- frei finanziert	8,20	916	95.665,37	95.665,37	95.665,37	95.665,37	95.665,37	97.100,35	97.100,35
- Tiefgarage	50,00	19	12.099,54	12.099,54	12.099,54	12.099,54	12.099,54	12.281,04	12.281,04
- Stellplätze	25,00	12	3.820,91	3.820,91	3.820,91	3.820,91	3.820,91	3.878,22	3.878,22
Mieteinnahmen 100%		1.776	165.433,89	165.433,89	165.433,89	165.433,89	165.433,89	167.915,40	167.915,40
Mieteinnahmen	98%		162.125,21	162.125,21	162.125,21	162.125,21	162.125,21	164.557,09	164.557,09
Werbungskosten									
Zinsen									
1. Darlehen NRW Gruppe A			12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
2. Darlehen NRW Gruppe B			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kapitalmarktdarlehen									
Erbpacht			36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00
Verwaltungskosten			8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00	8.849,00
Instandhaltung			17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00	17.731,00
Abschreibungen linear		2%	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00	67.096,00
Ergebnis			19.354,21	19.354,21	19.354,21	19.354,21	19.354,21	21.786,09	21.786,09
+ Zinsen Wiederanlage Liquiditätsüberschuß			11.192,27	12.648,69	14.148,81	15.693,93	17.285,40	18.924,62	20.685,97
Ergebnis			30.546,48	32.002,90	33.503,02	35.048,14	36.639,61	40.710,71	42.472,06
Durchschnittliche Verzinsung Überschuss Vermöge									
- Barkapital			1,88	1,97	2,06	2,16	2,25	2,5	2,61
Liquidität									
Mieteinnahmen			162.125,21	162.125,21	162.125,21	162.125,21	162.125,21	164.557,09	164.557,09
Zinsen/Disagio			12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
Erbpacht			36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00	36.800,00
Betriebskosten			63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00	63.380,00
Tilgung									
1. Darlehen NRW Gruppe A			12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00	12.295,00
2. Darlehen NRW Gruppe B			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kapitalmarktdarlehen									
Ergebnis			37.355,21	37.355,21	37.355,21	37.355,21	37.355,21	39.787,09	39.787,09
+ Zinsen Wiederanlage Liquiditätsüberschuß			11.192,27	12.648,69	14.148,81	15.693,93	17.285,40	18.924,62	20.685,97
Ergebnis			48.547,48	50.003,90	51.504,02	53.049,14	54.640,61	58.711,71	60.473,06
- Barkapital			1,91	1,96	2,02	2,08	2,15	2,31	2,38
Entwicklung Kapital									
Anlagevermögen			2.012.880,00	1.945.784,00	1.878.688,00	1.811.592,00	1.744.496,00	1.677.400,00	1.610.304,00
Liquide Mittel			421.623,05	471.626,95	523.130,97	576.180,11	630.820,72	689.532,43	750.005,49
			2.434.503,05	2.417.410,95	2.401.818,97	2.387.772,11	2.375.316,72	2.366.932,43	2.360.309,49
Darlehen									
Land NRW			983.600,00	971.305,00	959.010,00	946.715,00	934.420,00	922.125,00	909.830,00
Kapitalmarkt			983.600,00	971.305,00	959.010,00	946.715,00	934.420,00	922.125,00	909.830,00
Eigenkapital			1.450.903,05	1.446.105,95	1.442.808,97	1.441.057,11	1.440.896,72	1.444.807,43	1.450.479,49