



Muster einer Bewertung mit der DCF-Methode.

Prognosehorizont 10 Jahre

Exit im 11. Jahr (Nachhaltigkeit)

Diskontsatz 4%

Instandsetzung der Bäder und WC im 2. / 3. / 4. Jahr berücksichtigt

Erneuerungsrate (ENR) für Erneuerungsfonds als Pauschalabzug vom 1. Jahr an

Jahr		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	Exit
<b>Inflation / Inflation</b>			<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>	<b>1.00%</b>
Mietertrag		500'000	505'000	510'050	515'151	520'302	525'505	530'760	536'068	541'428	546'843	552'311
Leerstand	3.0%	-15'000	-15'150	-15'302	-15'455	-15'609	-15'765	-15'923	-16'082	-16'243	-16'405	-16'569
Mietausfall	1.0%	-5'000	-5'050	-5'101	-5'152	-5'203	-5'255	-5'308	-5'361	-5'414	-5'468	-5'523
<b>Bruttoertrag</b>		<b>480'000</b>	<b>484'800</b>	<b>489'648</b>	<b>494'544</b>	<b>499'490</b>	<b>504'485</b>	<b>509'530</b>	<b>514'625</b>	<b>519'771</b>	<b>524'969</b>	<b>530'219</b>
Betriebskosten	6.0%	-30'000	-30'300	-30'603	-30'909	-31'218	-31'530	-31'846	-32'164	-32'486	-32'811	-33'139
Unterhaltskosten	8.0%	-40'000	-40'400	-40'804	-41'212	-41'624	-42'040	-42'461	-42'885	-43'314	-43'747	-44'185
Verwaltungskosten	4.0%	-20'000	-20'200	-20'402	-20'606	-20'812	-21'020	-21'230	-21'443	-21'657	-21'874	-22'092
<b>Cash Flow</b>		<b>390'000</b>	<b>393'900</b>	<b>397'839</b>	<b>401'817</b>	<b>405'836</b>	<b>409'894</b>	<b>413'993</b>	<b>418'133</b>	<b>422'314</b>	<b>426'537</b>	<b>430'803</b>
Erneuerungsrate EF		-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000
Instandsetzung Bäder / WC			-180'000	-200'000	-160'000							
<b>Free Cash Flow</b>		<b>330'000</b>	<b>153'900</b>	<b>137'839</b>	<b>181'817</b>	<b>345'836</b>	<b>349'894</b>	<b>353'993</b>	<b>358'133</b>	<b>362'314</b>	<b>366'537</b>	<b>370'803</b>
												9'270'066
Diskontfaktor		1	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903	0.7599	0.7307	0.7026	0.6756
<b>DCF-Wert</b>	<b>8'686'970</b>	330'000	147'981	127'440	161'635	295'622	287'587	279'766	272'151	264'739	257'524	6'262'524