

Case Stiftungsgründung

Auftraggeber Stadt Luzern
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Auftragnehmer Luzerner Kantonalbank AG
Pilatusstrasse 12
6002 Luzern



Inhalt

<u>1. Einleitung</u>	3
1.1 Ausgangslage und Ziel des Auftrags	3
1.2 Umfang des Auftrags	3
<u>2. Werte, Erkenntnisse, Hinweise</u>	5
2.1 Werte	5
2.2 Erkenntnisse	5
2.3 Hinweise	5
<u>3. Ausgangslage</u>	6
3.1 Finanzplan Stiftung	6
3.2 Referenzobjekt Mehrfamilienhaus	7
3.3 Referenzobjekt Neubauprojekt	8
3.4 Aufbau Portfolio	9
3.5 Annahmen	10
<u>4. Aufbau Stiftung im 50%-Quantil</u>	11
<u>5. Ersteller</u>	13
<u>6. Anhang: Tabelle komplett</u>	14

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziel des Auftrags

Die Luzerner Kantonalbank AG hat die Stadt Luzern bei der Umsetzung der Initiative "Wohnrauminitiative: Aktive Bodenpolitik zur Förderung von zahlbarem Wohnraum" mittels Auslegerordnung zu drei Umsetzungskonzepten beraten.

Die Variante, dass der notwendige Wohnraum durch eine Stiftung erworben wird, soll vertieft analysiert werden. Die Luzerner Kantonalbank wird beauftragt, einen Business-Case für die Gründung einer Stiftung zu erarbeiten. Die Stiftung soll das Ziel haben, in 22 Jahren einen Wohnungsbestand von 500 Wohnungen aufzubauen. Als Grundlagen dienen die Beratungsgrundlagen der Luzerner Kantonalbank vom 28.03.2025 sowie der Regierungsratbeschluss vom 17.03.2020 des Kantons Basel-Stadt (Bericht vom 18.03.2020).

1.2 Umfang des Auftrags

Der Auftraggeber beauftragt die LUKB zu den folgenden Dienstleistungen:

- Beschrieb Ausgangslage und Annahmen
- Simulation Aufbau Immobilienportfolio 500 Wohnungen (bzw. 470 Modelwohnungen gemäss Referenzobjekt) bis 2048
 - Kosten für Erwerb gemäss Referenzobjekten p.a.
 - Einschätzung Mietzinsenräge p.a.
 - Einschätzung Betriebskosten (Betrieb, Verwaltung, Instandhaltung) p.a.
 - Einschätzung Finanzierungskosten p.a.
 - Einschätzung Stiftungsgewinn (Free-Cashflow) p.a.
 - Simulation Stiftungskapital bis 2047
 - Visualisierung Stiftungskapital
- Erstellung und Besprechung Bericht

Nicht Gegenstand des Auftrags sind die juristische Beratung und Prüfung von Dokumenten (insb. auch keine Steuerberatung). Der Auftraggeber hat bei Bedarf selbstständig entsprechende Berater hinzuziehen. Erstellung und Besprechung Bericht mit Empfehlung und wichtigen Erkenntnissen.

Haftungsbeschränkung

Dieser Auftrag umfasst nur die Analyse von Immobilien und die Immobilienberatung nach ökonomischen Grundsätzen. Eine rechtliche Beratung wird nicht erbracht. Eine durch unsere Experten als empfehlenswert eingestufte Finanzinvestition hat demnach nicht automatisch zur Folge, dass die Bank diese finanziert. Die Bank entscheidet unabhängig vom vorliegenden Auftrag und nach freiem Ermessen nach der Durchführung des entsprechenden Prozesses über eine allfällige Finanzierung. Gegebenenfalls ist diese Gegenstand separater Verträge.

Analyse und Beratung orientieren sich an den aktuellen Gegebenheiten. Sie unterliegen in jedem Fall sämtlichen Risiken des Immobilienmarktes, wie unter anderem sich verändernde politische Rahmenbedingungen, Megatrends, Zinsniveau resp. Finanzierungskonditionen, Wirtschaftswachstum, Baukosten, verschärfter Wettbewerb etc.

Ohne schriftliche gegenseitige Mitteilung des Auftraggebers können Informationen, die aus diesem Auftragsverhältnis entstehen, an den zuständigen Kundenberater bei der Bank weitergeleitet werden. Die Bank ist befugt, verschiedene Dienstleistungen (zum Beispiel Informatik, Compliance-Funktionen, Datenaufbewahrung, interne Revision) an Dritte zu übertragen (Outsourcing), wobei die Geheimhaltung der Daten des Auftraggebers vollumfänglich gewahrt bleibt.

Jegliche Haftung der Bank ist im gesetzlich erlaubten Umfang ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber trägt die Risiken, welche die Umsetzung der Empfehlungen und Lösungsvorschläge der Bank bergen. Die Bank ist nicht zur Erreichung eines bestimmten Ergebnisses oder zu einer generellen Interessenwahrung verpflichtet. Die von der Bank erstellten Analysen sowie die erbrachten Beratungen und Empfehlungen richten sich ausschliesslich an den Auftraggeber. Die Bank übernimmt keinerlei Haftung gegenüber Dritten.

2. Werte, Erkenntnisse, Hinweise

2.1 Werte

Werte

Anzahl Wohnungen Jahr 2048	470
Erträge Jahr 2048	12'421'200
Kumulierte Investitionen Jahr 2048	346'200'000
Fremdkapital Jahr 2048	217'900'000
Kumulierter Stiftungsgewinn Jahr 2048	64'062'025
Eigenkapital Jahr 2048	134'062'025
Flüssige Mittel Jahr 2048	5'762'025

2.2 Erkenntnisse

- Das Stiftungskapital von CHF 70 Mio. ist mit den getroffenen Annahmen für den Erwerb von den geforderten 470 Wohnungen gemäss Referenzobjekt ausreichend.
Hinweis: 470 Wohnungen gemäss Referenzobjekt (vgl. Kapitel 3.2) entsprechend rund 500 Wohnungen bzgl. der geforderten Wohnfläche, da die Musterwohnung im Referenzobjekt im Durchschnitt grösser ist als eine durchschnittliche Wohnung in der Stadt Luzern (das Ziel ist das Erreichen einer Fläche, nicht einer fixen Anzahl an Wohnungen).
- Für den Erwerb der geforderten Wohnungen wird der maximal mögliche Einsatz an Fremdkapital benötigt.
- Die Annahmen wurden bewusst progressiv eingeschätzt:
 - Die Betriebskostenpauschale wurde mit 2.75% am unteren Ende angesetzt (gemäss BWO Bandbreite von 2.75% - 3.50% möglich)
 - Der Kapitalisierungssatz (die Bruttorendite) wurde mit 3.60% konservativ gewählt. Es besteht die Möglichkeit, dass die Stadt nicht jede Liegenschaft am Markt einkaufen muss, sondern auch gewisse Liegenschaften unter dem Marktpreis erwerben kann.
 - Das Eigenkapital der Stiftung wird nicht verzinst.
 - Es wird kein Gewinn ausgeschüttet, sämtlicher Gewinn der Stiftung wird reinvestiert.

- Der Hypothekarzins wurde langfristig mit 1.50% eingeschätzt.
- Eine Veränderung der Parameter (z.B. eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale) könnte dazu führen, dass die geforderte Anzahl an Wohnungen nicht erreicht wird.

Fazit:

Mit den gewählten Parametern ist es mit einem Stiftungskapital von CHF 70 Mio. möglich, die geforderte Anzahl von 470 Wohnungen zu erstellen. Voraussetzung ist, dass die Stiftung keinen Gewinn ausschüttet, das Stiftungskapital nicht verzinst wird und die Stiftung keine zu hohen Betriebskosten generiert.

2.3 Hinweise

- Die Berechnungen basieren auf den getroffenen Annahmen in Kapitel 3. Änderungen in den Annahmen (z.B. eine Änderung der Betriebskostenpauschale oder der Finanzierungskosten) können einen grossen Einfluss auf die Berechnungen haben. Die vorgenommenen Berechnungen dienen als strategische Grundlage. Der Immobilienmarkt unterliegt grundsätzlich einer hohen Dynamik, welche im vorliegenden Modell nicht berücksichtigt wird.

Luzerner Kantonalbank AG

Luzern, 26. August 2025



Pascal Mühlebach



Stefan Jönsson

3. Ausgangslage

3.1 Finanzplan Stiftung

Das Stiftungskapital wird durch eine Einlage der Stadt Luzern geäufnet. Die Einlage soll tranchenweise in den ersten drei Jahren erfolgen:

- CHF 30 Mio. im Jahr 2026
- CHF 20 Mio. im Jahr 2027
- CHF 20 Mio. im Jahr 2028
- = Total CHF 70 Mio.

Die Einlage der Stadt soll nicht verzinst werden. Mit der Einlage kann die Stiftung Liegenschaften mit Eigenkapital erwerben, bevor Fremdkapital aufgenommen werden soll. Zum Zeitpunkt, wo kein weiteres Eigenkapital eingesetzt werden kann, wird Fremdkapital aufgenommen.

Der Case der Stiftung basiert auf der Studie "Bezahlbarer Wohnraum Stadt Luzern" der Luzerner Kantonalbank AG vom 28.03.2025. Das fiktive Mehrfamilienhaus, welches in der Studie als Grundlage verwendet wurde, wird in der vorliegenden Studie ebenfalls verwendet. Der Finanzplan wird im 50%-Quantil erarbeitet.

Die Analyse soll die Entwicklung des Eigenkapitals, des notwendigen Fremdkapitals, den flüssigen Mitteln und dem Gewinn der Stiftung aufzeigen. Auf dieser Basis kann eine Annahme getroffen werden, wie viele Wohnungen mit dem oben beschriebenen Stiftungskapital erworben werden können.

3.2 Referenzobjekt Mehrfamilienhaus

Das fiktive Mehrfamilienhaus hat folgende Parameter:

Fiktives 10-Familienhaus	50%-Quantil	
5 x 3.5-Zimmer-Wohnung	1'960	117'600
5 x 4.5-Zimmer-Wohnung	2'450	147'000
Mietertrag pro Jahr		264'600
Kosten Bestand		
Annahme Bruttorendite		3.60%
Marktwert (Annahme Kaufpreis)		7'350'000

Hinweis: Die Mieterträge wurden gemäss aktuellen Daten von Wüest Partner aktualisiert.

Der Gebäudeversicherungswert, relevant für die Herleitung der Betriebskosten der Immobilien, wurde wie folg hergeleitet:

Herleitung GV-Wert	Wohnfläche pro Wohnung	Wohnfläche total
5 x 3.5-Zimmer-Wohnung	80 m ²	400 m ²
5 x 4.5-Zimmer-Wohnung	105 m ²	525 m ²
Total		925 m ²
Verhältnis HNF/GF		0.70
Geschossfläche		1321 m ²
Annahme Geschosshöhe		3.00 m
Gebäudevolumen		3964 m ²
Annahme CHF/pro m ³ BKP 2		CHF 800
Gebäudeversicherungswert		CHF 3'170'000

Details zur Herleitung der getroffenen Annahmen können den Beratungsgrundlagen vom 28.03.2025 entnommen werden.

3.3 Referenzobjekt Neubauprojekt

Das fiktive Neubauprojekt hat folgende Parameter:

Neubauprojekt	70%-Quantil	
20 x 2.5-Zimmer-Wohnung	1'790	429'600
20 x 3.5-Zimmer-Wohnung	2'250	540'000
10 x 4.5-Zimmer-Wohnung	2'820	338'400
Mietertrag pro Jahr	1'308'000	
Nettowohnfläche	3'750 m ²	
Baukosten CHF pro m ²	6'000	
Kosten pro Wohnung	450'000	22'500'000
Landanteil	300'000	15'000'000
Kosten pro Neubauprojekt	37'500'000	

Es wird angenommen, dass das Neubauprojekt im 70%-Quantil vermietet wird.

3.4 Aufbau Portfolio

Das Portfolio wird soll gemäss folgender Tabelle aufgebaut werden. Im ersten Jahr werden zwei Referenzobjekte (total 20 Wohnungen) erworben, anschliessend werden in den weiteren Jahren jeweils zwei Referenzobjekte pro Jahr erworben. Im Jahr 2041 wird ein Neubauprojekt erstellt (Annahme Erstellungskosten in einem Jahr zur Vereinfachung). Der Wohnungsbestand beträgt per Jahr 2048 resp. nach 22 Jahren total 470 Wohnungen:

Aufbau Portfolio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Bestandesbauten	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	300	320	340	360	380	400	410	420
Neubauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	50	50	50	50
Wohnungen total	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	350	370	390	410	430	450	460	470

3.5 Annahmen

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Positionen der Analyse definiert und die dazu getroffenen Annahmen beschrieben:

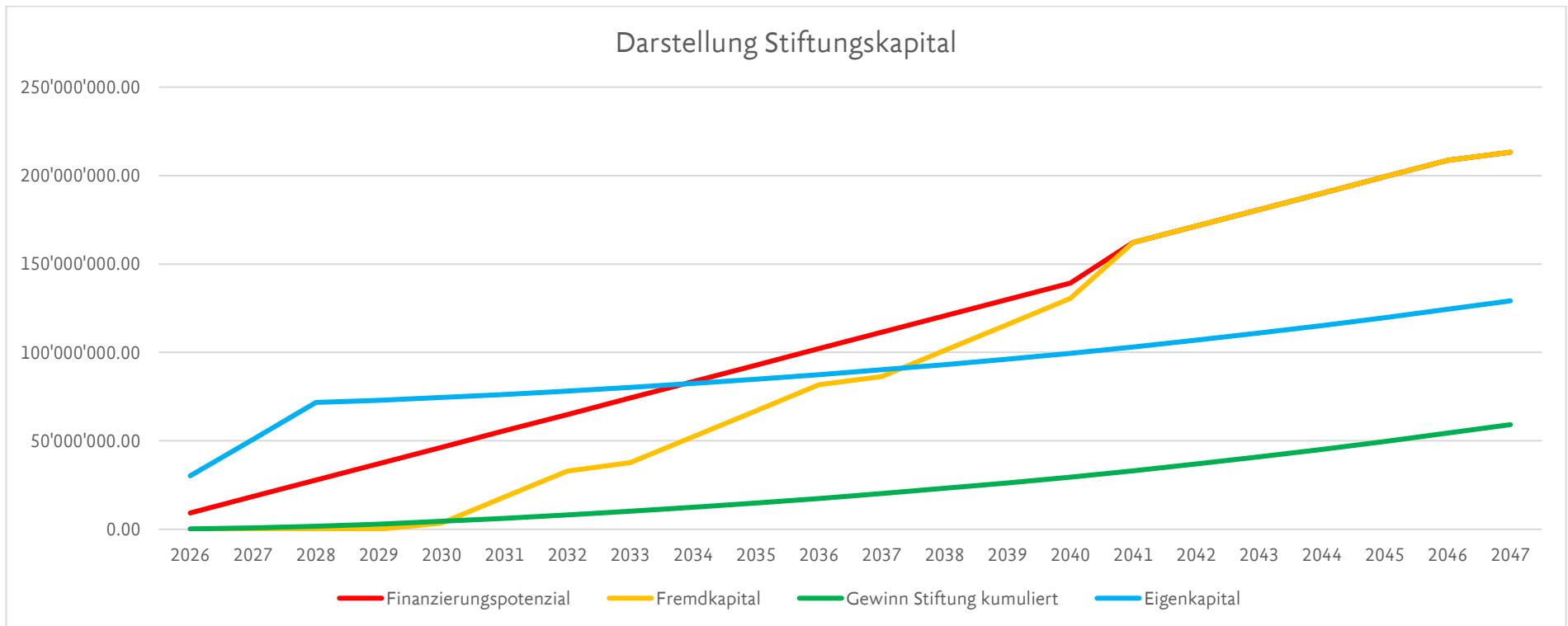
Annahmen	
Kosten Bestand	Die Kosten für den Erwerb der Bestandesobjekte, gemäss Annahmen in Kapitel 3.2. Die Kosten sind abhängig vom gewählten Quantil. Falls die maximale Finanzierung erreicht ist, werden keine weiteren Objekte gekauft.
Kosten Neubau	Die Kosten für die Erstellung der Neubauprojekte, gemäss Annahmen in Kapitel 3.3. Die Kosten sind nicht abhängig vom gewählten Quantil.
Kosten kumuliert	Die totalen Kosten für den Erwerb der Objekte (Bestand + Neubau).
Anzahl Wohnungen	Die totale Anzahl an Wohnungen, welche im entsprechenden Jahr im Besitz der Stiftung sind.
Erträge	Mieterträge der Liegenschaften, abhängig vom gewählten Quantil.
Betriebskosten Immobilien (GV Wert)	Betriebskosten der Immobilien, hergeleitet mittels Betriebskostenpauschale (gemäss Kostenmietmodell Bundesamt für Wohnungswesen). Die Betriebskostenpauschale deckt sowohl die Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie Instandsetzungskosten. Per Annahme beträgt die Betriebskostenpauschale 2.75 % des Gebäudeversicherungswertes.
Betriebsaufwand Stiftung	Für die weiteren Betriebskosten der Stiftung werden pauschal CHF 150'000 pro Jahr eingerechnet.
Stiftungskapital	Das Stiftungskapital besteht aus der Einlage durch die Stadt Luzern, welche in drei Tranchen ab dem Jahr 2026 erfolgt.
Verzinsung Eigenkapital	Es wird davon ausgegangen, dass das Stiftungskapital nicht verzinst wird.
Finanzierungspotenzial	Die maximale Finanzierung wird auf Basis der Tragbarkeit berechnet. Als Basisannahme werden die Mieterträge mit 5.70% kapitalisiert.
Fremdkapital	Nachdem das Stiftungskapital vollständig in Immobilien investiert wurde, wird für den weiteren Erwerb der Liegenschaften Fremdkapital eingesetzt.
Finanzaufwand	Der Finanzaufwand besteht aus den Hypothekarzinsen, welche für das aufgenommene Fremdkapital bezahlt werden müssen. Es wird von einem Fremdkapitalzinssatz von 1.50% ausgegangen.
Gewinn Stiftung	Der Gewinn der Stiftung besteht aus den Mietzinseinnahmen abzüglich den Betriebskosten, des Betriebsaufwandes der Stiftung sowie des Finanzaufwandes.
Gewinn Stiftung kumuliert	Der kumulierte Gewinn ist der totale Gewinn, welche über den Zeitraum erwirtschaftet wird.
Reinvestition	Es wird angenommen, dass so bald CHF 10 Mio. Gewinn gemacht werden, diese CHF 10 Mio. jeweils wieder reinvestiert wird. Dies mindert das notwendige Fremdkapital.
Flüssige Mittel	Die flüssigen Mittel setzen sich zusammen aus dem Stiftungskapital, dem Fremdkapital sowie dem Gewinn der Stiftung abzüglich den Investitionen.
Eigenkapital	Das Eigenkapital der Stiftung besteht aus dem Stiftungskapital sowie dem Gewinn der Stiftung (als flüssige Mittel oder als Reinvestition in Immobilien).

4. Aufbau Stiftung im 50%-Quantil

Aufbau Portfolio	2026	2027	2032	2037	2040	2041	2046	2047	2048
Kosten Bestand	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	0	14'700'000	7'350'000	7'350'000
Kosten Neubau	0	0	0	0	0	37'500'000	0	0	0
Kosten kumuliert	14'700'000	29'400'000	102'900'000	176'400'000	220'500'000	258'000'000	331'500'000	338'850'000	346'200'000
Anzahl Wohnungen	20	40	140	240	300	350	450	460	470
Erträge	529'200	1'058'400	3'704'400	6'350'400	7'938'000	9'246'000	11'892'000	12'156'600	12'421'200
Betriebskosten Immobilien (GV Wert)	2.75%	174'350	348'700	1'220'450	2'092'200	2'615'250	3'048'375	3'920'125	4'007'300
Betriebsaufwand Stiftung	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Stiftungskapital	30'000'000	50'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000
Verzinsung Eigenkapital	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzierungspotenzial	5.70%	9'200'000	18'500'000	64'900'000	111'400'000	139'200'000	162'200'000	208'600'000	213'200'000
Fremdkapital		0	0	32'900'000	86'400'000	130'500'000	162'200'000	208'600'000	213'200'000
Finanzaufwand	1.50%	0	0	493'500	1'296'000	1'957'500	2'433'000	3'129'000	3'198'000
Gewinn Stiftung		204'850	559'700	1'840'450	2'812'200	3'215'250	3'614'625	4'692'875	4'801'300
Gewinn Stiftung kumuliert	204'850	764'550	8'066'800	20'184'300	29'427'000	33'041'625	54'352'500	59'153'800	64'062'025
Reinvestition				-10'000'000					
Flüssige Mittel	15'504'850	21'364'550	8'066'800	184'300	9'427'000	7'241'625	1'452'500	3'503'800	5'762'025
Eigenkapital	30'204'850	50'764'550	78'066'800	90'184'300	99'427'000	103'041'625	124'352'500	129'153'800	134'062'025

- Im Jahr 2041 entsteht der Neubau, wobei keine Bestandesliegenschaft erworben wird.
- Es ist möglich, total 470 Wohnungen zu erwerben, wovon 50 Wohnungen aus dem Neubauprojekt entstehen.
- Das maximale mögliche Fremdkapital wird ab dem Jahr 2041 ausgeschöpft.
- Im Jahr 2048 beträgt das Eigenkapital rund CHF 134 Mio. (Stiftungskapital plus kumulierter Gewinn) und die flüssigen Mittel rund CHF 5.8 Mio.

Hinweis: Die komplette Tabelle ist im Anhang zu finden.



5. Ersteller



Pascal Mühlebach

Immobilienexperte
Immobilienbank
+41 41 206 31 94
pascal.muehlebach@lukb.ch



Stefan Jönsson

Dr. oec.
Immobilienexperte
Immobilienbank
+41 41 206 34 19
stefan.joensson@lukb.ch

6. Anhang: Tabelle komplett

Aufbau Portfolio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bestandesbauten	20	40	60	80	100	120	140	160
Neubauten	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungen total	20	40	60	80	100	120	140	160
Kosten Bestand	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000
Kosten Neubau	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten kumuliert	14'700'000	29'400'000	44'100'000	58'800'000	73'500'000	88'200'000	102'900'000	117'600'000
Anzahl Wohnungen	20	40	60	80	100	120	140	160
Erträge	529'200	1'058'400	1'587'600	2'116'800	2'646'000	3'175'200	3'704'400	4'233'600
Betriebskosten Immobilien (GV Wert)	2.75%	174'350	348'700	523'050	697'400	871'750	1'046'100	1'220'450
Betriebsaufwand Stiftung	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Stiftungskapital	30'000'000	50'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000
Verzinsung Eigenkapital	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
Finanzierungspotenzial	5.70%	9'200'000	18'500'000	27'800'000	37'100'000	46'400'000	55'700'000	64'900'000
Fremdkapital	0	0	0	0	3'500'000	18'200'000	32'900'000	37'600'000
Finanzaufwand	1.50%	0	0	0	0	52'500	273'000	493'500
Gewinn Stiftung	204'850	559'700	914'550	1'269'400	1'571'750	1'706'100	1'840'450	2'124'800
Gewinn Stiftung kumuliert	204'850	764'550	1'679'100	2'948'500	4'520'250	6'226'350	8'066'800	10'191'600
Reinvestition								-10'000'000
Flüssige Mittel	15'504'850	21'364'550	27'579'100	14'148'500	4'520'250	6'226'350	8'066'800	191'600
Eigenkapital	30'204'850	50'764'550	71'679'100	72'948'500	74'520'250	76'226'350	78'066'800	80'191'600

Aufbau Portfolio	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Bestandesbauten	180	200	220	240	260	280	300	300
Neubauten	-	-	-	-	-	-	-	50
Wohnungen total	180	200	220	240	260	280	300	350
Kosten Bestand	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	0
Kosten Neubau	0	0	0	0	0	0	0	37'500'000
Kosten kumuliert	132'300'000	147'000'000	161'700'000	176'400'000	191'100'000	205'800'000	220'500'000	258'000'000
Anzahl Wohnungen	180	200	220	240	260	280	300	350
Erträge	4'762'800	5'292'000	5'821'200	6'350'400	6'879'600	7'408'800	7'938'000	9'246'000
Betriebskosten Immobilien (GV Wert)	2.75%	1'569'150	1'743'500	1'917'850	2'092'200	2'266'550	2'440'900	2'615'250
Betriebsaufwand Stiftung	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Stiftungskapital	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000
Verzinsung Eigenkapital	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
Finanzierungspotenzial	5.70%	83'500'000	92'800'000	102'100'000	111'400'000	120'600'000	129'900'000	139'200'000
Fremdkapital		52'300'000	67'000'000	81'700'000	86'400'000	101'100'000	115'800'000	130'500'000
Finanzaufwand	1.50%	784'500	1'005'000	1'225'500	1'296'000	1'516'500	1'737'000	1'957'500
Gewinn Stiftung		2'259'150	2'393'500	2'527'850	2'812'200	2'946'550	3'080'900	3'215'250
Gewinn Stiftung kumuliert	12'450'750	14'844'250	17'372'100	20'184'300	23'130'850	26'211'750	29'427'000	33'041'625
Reinvestition				-10'000'000				
Flüssige Mittel		2'450'750	4'844'250	7'372'100	184'300	3'130'850	6'211'750	9'427'000
Eigenkapital	82'450'750	84'844'250	87'372'100	90'184'300	93'130'850	96'211'750	99'427'000	103'041'625

Aufbau Portfolio	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Bestandesbauten	320	340	360	380	400	410	420
Neubauten	50	50	50	50	50	50	50
Wohnungen total	370	390	410	430	450	460	470
Kosten Bestand	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	14'700'000	7'350'000	7'350'000
Kosten Neubau	0	0	0	0	0	0	0
Kosten kumuliert	272'700'000	287'400'000	302'100'000	316'800'000	331'500'000	338'850'000	346'200'000
Anzahl Wohnungen	370	390	410	430	450	460	470
Erträge	9'775'200	10'304'400	10'833'600	11'362'800	11'892'000	12'156'600	12'421'200
Betriebskosten Immobilien (GV Wert)	2.75%	3'222'725	3'397'075	3'571'425	3'745'775	3'920'125	4'007'300
Betriebsaufwand Stiftung	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Stiftungskapital	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000	70'000'000
Verzinsung Eigenkapital	0.00%	0	0	0	0	0	0
Finanzierungspotenzial	5.70%	171'400'000	180'700'000	190'000'000	199'300'000	208'600'000	213'200'000
Fremdkapital		171'400'000	180'700'000	190'000'000	199'300'000	208'600'000	213'200'000
Finanzaufwand	1.50%	2'571'000	2'710'500	2'850'000	2'989'500	3'129'000	3'198'000
Gewinn Stiftung		3'831'475	4'046'825	4'262'175	4'477'525	4'692'875	4'801'300
Gewinn Stiftung kumuliert	36'873'100	40'919'925	45'182'100	49'659'625	54'352'500	59'153'800	64'062'025
Reinvestition							
Flüssige Mittel	5'573'100	4'219'925	3'082'100	2'159'625	1'452'500	3'503'800	5'762'025
Eigenkapital	106'873'100	110'919'925	115'182'100	119'659'625	124'352'500	129'153'800	134'062'025