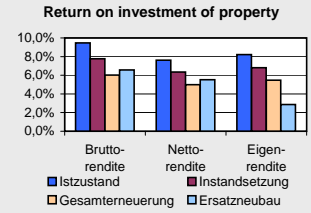
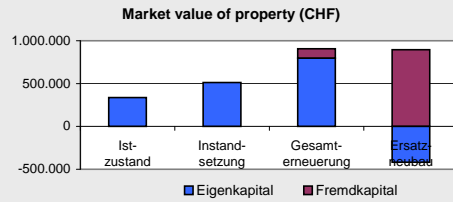


Objekt: **Graz**
 Adresse: **Radegunderstraße 36-38**
 Anwender: **Karl Höfler**
 Datum: **12.09.2010**



Gelbe Felder durch Anwender ausfüllen

Finanzielle Kriterien	Einheit	Istzustand	Instandsetzung	Gesamterneuerung	Ersatzneubau
Nutzungserträge brutto NEB	€/Jahr	33.500	40.668	55.800	32.002
Mietzins ohne Nebenkosten	€/Jahr	33.500	40.668	50.400	32.002
Mietzinseinnahmen Parkierung	€/Jahr	0	0	5.400	0
Mietzinsänderung in %	%		21%	50%	-4%
Netto-Mietzinsänderung (inkl. Reduktion Energiekosten)	%		19%	41%	-12%
Aufwand (wiederkehrend), total Nutzungskosten	€/Jahr	4.190	3.760	7.580	43.330
Kapitalkosten	€/Jahr	0	0	4.950	40.320
Verwaltungskosten (Abgaben, Gebühren, Steuern)	€/Jahr	3.722	3.722	3.502	2.560
Ver- und Entsorgungskosten (ohne Energie)	€/Jahr	134	134	134	128
Instandhaltung, laufender Unterhalt inkl. Hauswartung	€/Jahr	2.345	2.345	2.345	2.240
Steuererleichterungen	€/Jahr	2.010	2.440	3.348	1.920
Aufwand (einmalige Investitionskosten)	€		224.000	464.000	1.120.000
Honorare, Gebühren	€		20.324	65.762	151.384
Abbruch Allliegenschaft, Aushub	€				53.160
Gebäudehülle	€		59.700	71.100	175.351
Innenausbau	€		116.662	187.871	199.262
Haustechnik	€		26.879	66.809	143.469
Rohbau/Erweiterungen	€		0	50.000	278.967
Lift	€		0	0	68.000
Leerstand Gesamterneuerung	8 Monate			22.333	
Leerstand Ersatzneubau	18 Monate				50.250
Steuererleichterung	€		0	0	0
Subventionen	€		0	0	0
Investitionen auf Miete überwälzbar	%		40%	60%	
Gebäudeversicherungswert	€	521.000	610.600	799.400	1.120.000
Geschätzte (Rest-) Nutzungsdauer des Gebäudes	Jahre	25	33	53	80
Rendite					
Bruttorendite	%	9,47%	7,77%	6,03%	6,56%
Nettorendite	%	7,62%	6,34%	4,99%	5,53%
Eigenkapital-Rendite	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kapital					
Eigenkapital	€	336.000	560.000	690.000	560.000
Fremdkapital	€	0	0	110.000	896.000
Zinssatz Fremdkapital	%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Landwert m ² -Preis	€	100,-	72.000	72.000	72.000
Energiekosten	€/Jahr		3.275	2.486	0
Kosten Energie: Heizöl		€ 68.-/100 L			
Kosten Energie: Gas		€ 0.68/m ³			
Kosten Energie: Fernwärme		€ 0.05/kWh			
Kosten Energie: Holz		€ 21.-/m ³			
Kosten Energie: Elektrisch		€ 0.15/kWh			
Kosten Energie: Wärmepumpe		€ 0.15/kWh			