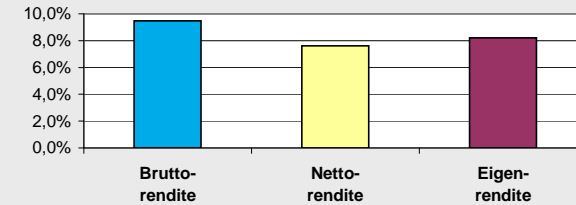
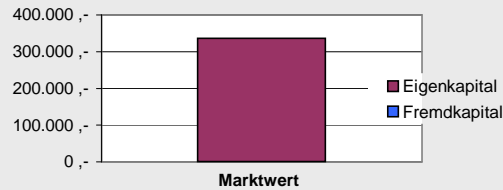


Objekt: **Graz**
Adresse: **Radegunderstraße 36-38**

Anwender: **Karl Höfler**
Datum: **12.09.2010**



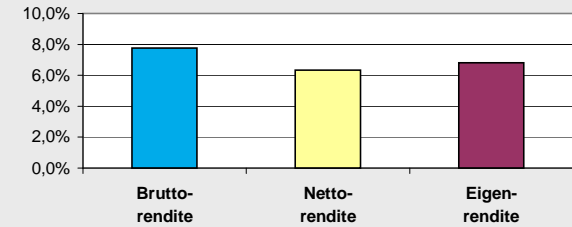
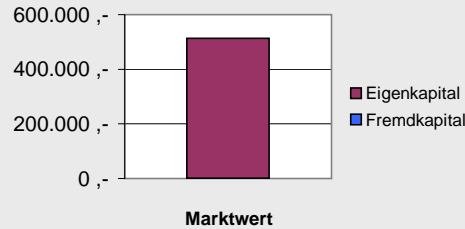
DCF-Bewertung

Ist-Zustand

Beträge in €	Ist-Zustand 2010	Budget										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Teuerung	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Mietertrag Soll ohne Investitionen	33.500	100,0%	33.500	34.003	34.513	35.030	35.556	36.089	36.630	37.180	37.738	38.304
Mieterhöhung nach Investitionen	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sollmietzins	33.500	100,0%	33.500	34.003	34.513	35.030	35.556	36.089	36.630	37.180	37.738	38.304
Leerstand / nicht realisierte Miete	0	5,0%	1.675	1.700	1.726	1.752	1.778	1.804	1.832	1.859	1.887	1.915
Ist-Mietertrag	33.500	95,0%	31.825	32.302	32.787	33.279	33.778	34.285	34.799	35.321	35.851	36.388
Laufender Unterhalt + Reparaturen	2.345	7,0%	2.345	2.380	2.416	2.452	2.489	2.526	2.564	2.603	2.642	2.681
Betriebskosten, ohne Nebenkosten	134	0,4%	134	136	138	140	142	144	147	149	151	153
Verwaltungsaufwand	1.675	5,0%	1.675	1.700	1.726	1.752	1.778	1.804	1.832	1.859	1.887	1.915
Vermietungsaufwand	670	2,0%	670	680	690	701	711	722	733	744	755	766
Versicherungen	335	1,0%	335	340	345	350	356	361	366	372	377	383
Vermögenssteuer	1.042	0,2%	1.058	1.074	1.090	1.106	1.123	1.140	1.157	1.174	1.192	1.210
Hauswart	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewirtschaftungsaufwand Eigentümer	6.201	15,6%	6.217	6.310	6.405	6.501	6.598	6.697	6.798	6.900	7.003	7.108
Ausserord. Instandsetzung (nicht überwälzbar)	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.210
Ausserord. Instandsetzung (überwälzbar) 8%	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.210
Einkommenssteuer		30,0%	7.682	7.798	7.915	8.033	8.154	8.276	8.400	8.526	8.654	7.221
Free Cash Flow (FCF)	27.299		17.926	18.195	18.468	18.745	19.026	19.311	19.601	19.895	20.193	16.849
Annahme zum Residualwert												
Zinssatz Rente	5,00%											
Restnutzungsdauer (Jahre)	25											
Eigenkapital-Rendite												
Marktwert	336.000,-											
Fremdkapital	0,-											
Eigenkapital	336.000,-											
Kapitalkosten Fremdkapital Zins 4,50%	0,-											
Steuererleichterung (Pauschalabzug)	2.010,-											
Ertrag vom Eigenkapital	27.618,-											

Objekt: **Graz**
Adresse: **Radegunderstraße 36-38**

Anwender: **Karl Höfler**
Datum: **12.09.2010**

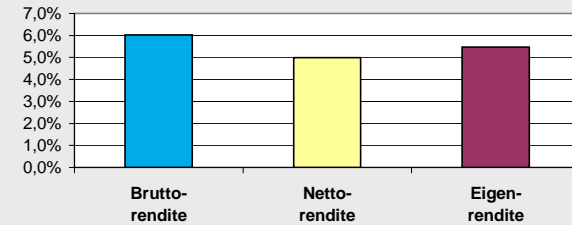
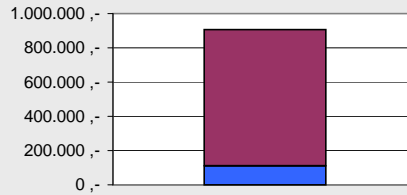


DCF-Bewertung

Instandsetzung

Beträge in €	nach Instandsetzung		Budget									
	2011		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Teuerung	1,5%		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Mietertrag Soll ohne Investitionen	33.500	82,4%	33.500	41.278	41.897	42.526	43.164	43.811	44.468	45.135	45.812	46.499
Mieterhöhung nach Investitionen	0	17,6%	7.168	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sollmietzins	33.500	100,0%	40.668	41.278	41.897	42.526	43.164	43.811	44.468	45.135	45.812	46.499
Leerstand / nicht realisierte Miete	0	2,0%	813	826	838	851	863	876	889	903	916	930
Ist-Mietertrag	33.500	98,0%	39.855	40.452	41.059	41.675	42.300	42.935	43.579	44.232	44.896	45.569
Laufender Unterhalt + Reparaturen	2.345	7,0%	2.847	2.889	2.933	2.977	3.021	3.067	3.113	3.159	3.207	3.255
Betriebskosten, ohne Nebenkosten	134	0,4%	163	165	168	170	173	175	178	181	183	186
Verwaltungsaufwand	1.675	5,0%	2.033	2.064	2.095	2.126	2.158	2.191	2.223	2.257	2.291	2.325
Vermietungsaufwand	670	2,0%	813	826	838	851	863	876	889	903	916	930
Versicherungen	335	1,0%	407	413	419	425	432	438	445	451	458	465
Vermögenssteuer	1.042	0,2%	1.058	1.074	1.090	1.106	1.123	1.140	1.157	1.174	1.192	1.210
Hauswart	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewirtschaftungsaufwand Eigentümer	6.201	15,6%	7.321	7.431	7.542	7.655	7.770	7.887	8.005	8.125	8.247	8.370
Ausserord. Instandsetzung (nicht überwälzbar)	134.400		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.106
Ausserord. Instandsetzung (überwälzbar) 8%	89.600		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	224.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.106
Einkommenssteuer		30,0%	9.760	9.907	10.055	10.206	10.359	10.514	10.672	10.832	10.995	9.328
Free Cash Flow (FCF)	-196.701		22.774	23.115	23.462	23.814	24.171	24.534	24.902	25.275	25.654	21.765
Annahme zum Residualwert			Marktwert (DCF-Wert) 513.000,-									
Zinssatz Rente	5,00%		Brutto-rendite 7,77%									
Restnutzungsdauer (Jahre)	33		Netto-rendite 6,34%									
Eigenkapital-Rendite			Eigen-rendite 6,82%									
Marktwert	513.000,-											
Fremdkapital	0,-											
Eigenkapital	513.000,-											
Kapitalkosten Fremdkapital Zins	4,50%											
Steuererleichterung (Pauschalabzug)	2.440,-											
Ertrag vom Eigenkapital	34.974,-											

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



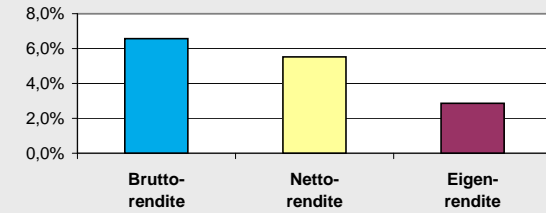
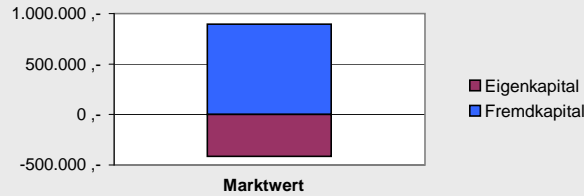
DCF-Bewertung

Gesamterneuerung

Beträge in €	nach Erneuerung		Budget																	
	2011		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021								
Teuerung	1,5%		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%								
Mietertrag Soll ohne Investitionen	33.500	60,1%	33.500	56.609	57.458	58.320	59.194	60.082	60.984	61.898	62.827	63.769								
Mieterhöhung nach Investitionen	0	39,9%	22.272	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
Sollmietzins	33.500	100,0%	55.772	56.609	57.458	58.320	59.194	60.082	60.984	61.898	62.827	63.769								
Leerstand / nicht realisierte Miete	0	2,0%	1.115	1.132	1.149	1.166	1.184	1.202	1.220	1.238	1.257	1.275								
Ist-Mietertrag	33.500	98,0%	54.657	55.476	56.309	57.153	58.010	58.881	59.764	60.660	61.570	62.494								
Laufender Unterhalt + Reparaturen	2.345	7,0%	3.904	3.963	4.022	4.082	4.144	4.206	4.269	4.333	4.398	4.464								
Betriebskosten, ohne Nebenkosten	134	0,4%	223	226	230	233	237	240	244	248	251	255								
Verwaltungsaufwand	1.675	5,0%	2.789	2.830	2.873	2.916	2.960	3.004	3.049	3.095	3.141	3.188								
Vermietungsaufwand	670	2,0%	1.115	1.132	1.149	1.166	1.184	1.202	1.220	1.238	1.257	1.275								
Versicherungen	335	1,0%	558	566	575	583	592	601	610	619	628	638								
Vermögenssteuer	822	0,2%	835	847	860	873	886	899	913	926	940	954								
Hauswart	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
Baurechtszinsaufwand	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
Bewirtschaftungsaufwand Eigentümer	5.981	15,6%	9.423	9.565	9.708	9.854	10.002	10.152	10.304	10.459	10.615	10.775								
Ausserord. Instandsetzung (nicht überwälzbar)	185.600		0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.994								
Ausserord. Instandsetzung (überwälzbar) 8%	278.400		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
Investitionen	464.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.994								
Einkommenssteuer		30,0%	13.570	13.773	13.980	14.190	14.403	14.619	14.838	15.061	15.286	13.118								
Free Cash Flow (FCF)	-436.481		31.663	32.138	32.620	33.110	33.606	34.110	34.622	35.141	35.668	30.608								
Annahme zum Residualwert			<table border="1"> <tr> <td>Marktwert (DCF-Wert)</td> <td>907.000,-</td> </tr> <tr> <td>Brutto-rendite</td> <td>6,03%</td> </tr> <tr> <td>Netto-rendite</td> <td>4,99%</td> </tr> <tr> <td>Eigen-rendite</td> <td>5,47%</td> </tr> </table>										Marktwert (DCF-Wert)	907.000,-	Brutto-rendite	6,03%	Netto-rendite	4,99%	Eigen-rendite	5,47%
Marktwert (DCF-Wert)	907.000,-																			
Brutto-rendite	6,03%																			
Netto-rendite	4,99%																			
Eigen-rendite	5,47%																			
Zinssatz Rente	5,00%																			
Restnutzungsdauer (Jahre)	53																			
Eigenkapital-Rendite																				
Marktwert	907.000,-																			
Fremdkapital	Fl 110.000,-																			
Eigenkapital	797.000,-																			
Kapitalkosten Fremdkapital Zins	4,50%	4.950,-																		
Steuererleichterung (Pauschalabzug)		3.348,-																		
Ertrag vom Eigenkapital	43.631,-																			

Objekt: **Graz**
Adresse: **Radegunderstraße 36-38**

Anwender: **Karl Höfler**
Datum: **12.09.2010**



DCF-Bewertung

Ersatzneubau

Beträge in €	nach Neubau		Budget									
	2011		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Teuerung	1,5%		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Sollmietzins	32.002	100,0%	32.002	32.482	32.969	33.464	33.966	34.475	34.992	35.517	36.050	36.591
Leerstand / nicht realisierte Miete	0	2,0%	640	650	659	669	679	690	700	710	721	732
Ist-Mietertrag	32.002	98,0%	31.362	31.832	32.310	32.794	33.286	33.786	34.292	34.807	35.329	35.859
Laufender Unterhalt + Reparaturen	2.240	7,0%	2.240	2.274	2.308	2.342	2.378	2.413	2.449	2.486	2.523	2.561
Betriebskosten, ohne Nebenkosten	128	0,4%	128	130	132	134	136	138	140	142	144	146
Verwaltungsaufwand	1.600	5,0%	1.600	1.624	1.648	1.673	1.698	1.724	1.750	1.776	1.802	1.830
Vermietungsaufwand	640	2,0%	640	650	659	669	679	690	700	710	721	732
Versicherungen	320	1,0%	320	325	330	335	340	345	350	355	360	366
Vermögenssteuer	0	0,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hauswart	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewirtschaftungsaufwand Eigentümer	4.928	15,6%	4.928	5.002	5.077	5.153	5.231	5.309	5.389	5.470	5.552	5.635
Ausserord. Instandsetzung (nicht überwälzbar)	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.200
Ausserord. Instandsetzung (überwälzbar) 8%	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.200
Einkommenssteuer		30,0%	7.930	8.049	8.170	8.292	8.417	8.543	8.671	8.801	8.933	5.707
Free Cash Flow (FCF)	27.074		18.504	18.781	19.063	19.349	19.639	19.934	20.233	20.536	20.844	13.317
Annahme zum Residualwert												
Zinssatz Rente	5,00%											
Restnutzungsdauer (Jahre)	80											
Eigenkapital-Rendite												
Marktwert	478.000,-											
Fremdkapital	896.000,-											
Eigenkapital	-418.000,-											
Kapitalkosten Fremdkapital Zins	4,50%		40.320,-									
Steuererleichterung (Pauschalabzug)			1.920,-									
Ertrag vom Eigenkapital	-11.966,-											

Marktwert (DCF-Wert)	478.000,-
Brutto-rendite	6,56%
Netto-rendite	5,53%
Eigen-rendite	2,86%