

Wirtschaftlichkeitsberechnung / Darstellung der Veränderungen

	Vorlage 138/11	Vorlage 18/2010	Veränderung
1. Kosten (ohne Umsatzsteuer)			- €
Altbau	1.635.000 €	1.180.000 €	455.000 €
+ Saal	1.515.000 €	210.000 €	1.305.000 €
+ Neubau	- €	1.416.000 €	- 1.416.000 €
+ Umsatzsteuer aus Anteil Wohnungsvermietung	- €	70.000 €	- 70.000 €
Zwischensumme	3.150.000 €	2.876.000 €	274.000 €
./. Zusschuss Konjunkturpaket II	500.000 €	500.000 €	- €
Investition WBL (100% Eigenkapital)	2.650.000 €	2.376.000 €	274.000 €
2. Zukauf Grundstück von Stadt			
Flst. 85/1 u. 87 (353m ²) inkl. Nebenkosten	- €	74.130 €	- 74.130 €
3. Mieterlöse (ohne Umsatzsteuer)			
Geplante Miete bei jeweiligem Ausbaukonzept	130.000 €	161.000 €	- 31.000 €
4. Wirtschaftlichkeitsberechnung dynamisches Verfahren			
Betrachtungszeitraum	99 Jahre	99 Jahre	0 Jahre
Ertragssteigerung p.a.	2%	2%	0%
Kostensteigerung p.a.	2%	2%	0%
Verwaltungskosten p.a.	5.000 €	5.000 €	- €
Instandhaltungskosten je m ² -Nutzfläche	10 €	16 €	- 6 €
Mietausfallwagnis	2%	2%	0%
Rendite	3,54%	4,85%	-1,31%
5. Wirtschaftlichkeitsberechnung in der 1-Jahresbetrachtung			
Anschaffungskosten abgezinst	1.655.000 €		
Sanierungskosten/Neubaukosten	2.650.000 €		
Eigenkapital	4.305.000 €		
Gesamtmiete p.a.	130.000 €		
./. Bewirtschaftungskosten	97.400 €		
Wirtschaftlicher Deckungsbeitrag	32.600 €		
Rendite	0,76%		
Gesamtmiete p.a.	130.000 €		
./. Bewirtschaftungskosten ohne Afa	22.000 €		
Liquiditätsüberschuss	108.000 €		
Rendite	2,51%		