

Kath. Kirchengemeinde St.		GZ:	
Maßnahme:			
<b>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b>			
Bodenwert			200.000,00 €
+ Gebäudewert			100.000,00 €
= Gesamtwert der Immobilie vor Investition			300.000,00 €
Investitionskosten			200.000,00 €
Basis für Abschreibungen <small>(Gesamtwert + Investition - Bodenwert)</small>			300.000,00 €
angenommene Restnutzungsdauer nach Investition (in Jahren)			30
Abschreibungssatz			3,33%
Baujahr der Immobilie:			01.01.1950
fiktives Baujahr:			01.01.1986
fiktives Gebäudealter vor Investition in Jahren:			32
Mieteinnahmen WE 1 (250,00 m <sup>2</sup> à 10,00 EUR)	250	6,00 €	18.000,00 €
Mieteinnahmen WE 2	0	0,00 €	0,00 €
Mieteinnahmen WE 3	0	0,00 €	0,00 €
Garagen / Einstellplätze (2 Stück à 45,00 EUR)	2	45,00 €	1.080,00 €
gewerbliche Flächen (100 m <sup>2</sup> à 15,00 EUR)	100	10,00 €	12.000,00 €
Gesamt:	350		31.080,00 €
Gesamtnettokaltmiete p.a.			31.080,00 €
- Zinsaufwand für Altverbindlichkeiten p.a. (Annuitätendarlehen: Rest-LZ x J., ZiSa: x,xx %, Annuität: x TEUR, Restsaldo: x TEUR)			0,00 €
- anfängl. Zinsaufwand p.a. (Annuitätendarlehen: LZ 10 J., ZiSa: 1,50 %, Annuität: 21,7 TEUR, Darlehenshöhe: 200 TEUR)			3.000,00 €
- sonstige Kapitalkosten (z.B. Disagio, Bearbeitungsgebühren, etc.)			0,00 €
- Verwaltungskosten gem. II. BV pro WE p.a.	1	284,62 €	284,62 €
- Verwaltungskosten gem. II. BV pro Garage / Einstellplatz p.a.	2	37,12 €	74,24 €
- Verwaltungskosten für gewerbliche Einheiten pauschal 5,5 % der Nettokaltmiete	5,50%	12.000,00 €	660,00 €
- Instandhaltungskosten gem. II. BV pro m <sup>2</sup> p.a. (Wohnen)	250	11,14 €	2.785,00 €
- Instandhaltungskosten gem. II. BV pro Garage / Einstellplatz	2	84,16 €	168,32 €
- Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup> p.a. (Gewerbe)	100	9,00 €	900,00 €
- Mietausfallwagnis gem. II. BV (2 % d. Gesamtnettokaltmiete) p.a.	2,00%	19.080,00 €	381,60 €
- Mietausfallwagnis gewerblich gem. II. BV (4 % d. Gesamtnettokaltmiete) p.a.	4,00%	12.000,00 €	480,00 €
- Abschreibungen p.a.	3,33%	300.000,00 €	10.000,00 €
<b>= Jahresergebnis</b>			<b>12.346,22 €</b>

**Finanzierungsplan:**

Eigenkapital		0,00 €
Darlehen / Innenanleihe		200.000,00 €
Sonstige Mittel (z.B. Fördermittel)		0,00 €
<b>Gesamt:</b>		<b>200.000,00 €</b>

**Nachrichtliche Informationen:**

Bestehende Altverbindlichkeiten per: xx.xx.20xx		0,00 €
Tilgungsanteil Darlehensneuaufnahme		18.686,84 €
Tilgungsanteil Altverbindlichkeiten		0,00 €
Sonderabschreibungen (+) / -zuschreibungen (-)		0,00 €
Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) Rückstellungen		0,00 €
Steuern aus der Vermietung bzw. Verpachtung der Immobilie		0,00 €
Rücklagenzuführung (+) bzw. -auflösung (-)		0,00 €
Notwendige Ersatzinvestitionen (pauschal 25 % des Jahresergebnisses)	25,00%	12.346,22 €
		3.086,56 €

**Betriebswirtschaftliche Kennzahlen:**

<b>Gesamtkapitalrentabilität:</b> <small>(Jahresergebnis + Zinsaufwand)/(Immobilienwert vor Investition + Investitionskosten)</small>		3,07%
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b> <small>Jahresergebnis / (Immobilienwert vor Investition - bestehende Altverbindlichkeiten + einzubringendes Eigenkapital)</small>		4,12%
<b>Fremdkapitalrentabilität:</b> <small>(Zinsaufwand + sonstige Finanzierungskosten) / (bestehende Altverbindlichkeiten + Darlehensneuaufnahme)</small>		1,50%
<b>Return on Invest (RoI):</b> <small>(Jahresergebnis + Abschreibungen) / Investitionskosten</small>		11,17%
<b>Netto-Cashflow:</b> <small>Jahresergebnis +/- Abschreibungen/Zuschreibungen +/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen - Steuern +/- Rücklagenzuführung/-auflösung</small>		22.346,22 €
<b>Cashflow-Rate:</b> <small>Netto-Cashflow / Gesamtnettokaltmiete</small>		71,90%
<b>Kapitaldienstgrenze:</b> <small>Jahresergebnis + planmäßige Abschreibungen + Zuführung langfristige Rückstellungen + Zinsaufwand für Fremdkapital - Pauschale für notwendige Ersatzinvestitionen</small>		22.259,67 €
<b>Liquiditätsüberschuss / -unterdeckung:</b> <small>Kapitaldienstgrenze - Zinsen - Tilgung</small>		572,83 €

**Fazit:****"Unterschrift"**

Name / Funktion

07.09.2018

Datum