

# Projektdaten

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

**BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN**



Erstplan KL

Topographie - 2018	Anzahl Tops	Einheiten	Miete/m <sup>2</sup>	Erstplan KL
Vermietete Flächen	3 Stk.	137 m <sup>2</sup>	8,24 €	13.548 €
Neuvermietung (Wohnfläche ohne Terrassen, Balkone, Gärten)	26 Stk.	1.643 m <sup>2</sup>	9,12 €	179.720 €
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre			4,26 €	91.007 €
<b>Wohnnutzfläche ohne Terrassen</b>	<b>29 Stk.</b>	<b>1.780 m<sup>2</sup></b>	<b>13,31 m<sup>2</sup></b>	<b>284.275 €</b>

Projektkosten	in % der HK	pro/m <sup>2</sup> WNFL	Erstplan KL
Bestandsobjekt inkl. Grest/EG; Notar;	43,84%	1.843 €	3.280.300 €
Baukosten	42,38%	1.782 €	3.171.500 €
Küchen	1,27%	53 €	95.000 €
Anschlusskosten, Befundungen	0,94%	39 €	70.000 €
Miet- und Stellplatzablösen	1,28%	54 €	96.000 €
Generalplanung, ÖBA (inkl. 198T Reserve)	10,29%	433 €	769.900 €
<b>Herstellkosten</b>	<b>3,80%</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.204 €</b>
Finanzierungsberatung	5,08%	214 €	380.000 €
Wirtschaftlichkeitsberechnung	2,14%	90 €	160.000 €
Vermarktungskonzept	1,07%	45 €	80.000 €
rechtl. und wirtschaftl. Grundkonzept	1,07%	45 €	80.000 €
steuerliche Konzeption	0,67%	28 €	50.000 €
<b>Werbungskosten</b>	<b>10,02%</b>	<b>421 €</b>	<b>750.000 €</b>
Grest (Bau); BG; EG	3,81%	160 €	285.000 €
<b>Projektkosten</b>	<b>3,34%</b>	<b>113,83%</b>	<b>4.786 €</b>

Finanzierung	Erstplan KL
<b>Eigenmittel (Zahlung bei Zeichnung und im Juni der Folgejahre)</b>	<b>61,73%</b>
Landesdarlehen (Zinssatz 1,00%)	11,98%
Förderdarlehen (Zinssatz 6M Euribor + 2,00% Aufschlag)	26,30%
freies Darlehen (Zinssatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag; LZ 15 Jahre)	0,00%
<b>Fremdmittel</b>	<b>38,27%</b>

Betriebsannahmen	Erstplan KL
Gutachten; Steuerberatung während der Errichtung (für 4 Jahre)	0,40%
Erstvermietung; Abwicklung Wohnfonds/Hausverwaltung; Ausmietung	2,00%
Geschäftsbesorgung während der Errichtung (für 4 Jahre)	1,60%
Geschäftsbesorgung in der Vermietung p.a.	12.000 €
Steuerberatung p.a.	4.000 €
Index für Miete im Förderzeitraum	0,00%
durchschnittlicher Mietindex bei angemessener Miete (2018-2037)	1,69%
Leerstandskosten in % der Mieteinnahmen p.a.	2,00%
Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen p.a.	4,00%
Zwischenfinanzierungszinssatz in der Errichtungsphase - Mittelwert (2018-2021)	2,50%
Zinssatz für das freie Darlehen ab Vermietungsbeginn - Mittelwert (2022-2036)	3,00%
steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (19. Jahr ab Fertigstellung)	2040
Baubeginn	Jun 20
Vollvermietung ab	Dez 21

Renditeermittlung	Erstplan KL
<b>Vermietung (im Förderzeitraum)</b>	Brutto Netto
Zahlungen während der Errichtung (2018-2021)	100,00% 5.951.289 € 5.951.289 €
Steuerzugschrift bei einer Progression von (50,00%)	-14,04% -835.682 €
Zahlungen Fremdmittel	85,96% 5.951.289 € 5.115.607 €
Kapitaleinsatz bis Fertigstellung	3.260.000 € 3.260.000 €
Mieteinnahmen inkl. Zuschuss im Förderzeitraum p.a. (Preisbasis 2022)	9.211.289 € 8.375.607 €
Kapitaleinsatz bis Fertigstellung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	284.275 € 284.275 €
<b>Mietrendite in % p.a. (Basis = Kapitaleinsatz bis Betriebsbeginn)</b>	<b>5,176 € 4,706 €</b>
<b>Mietrendite in % p.a. (Basis = Kapitaleinsatz bis Betriebsbeginn)</b>	<b>3,09% 3,39%</b>
<b>Vermietung (nach Totalentschuldung und Förderablauf)</b>	Brutto Netto
Zahlungen bis zur Totalentschuldung - unverzinst	5.447.715 € 3.925.399 €
Mieteinnahmen nach Totalentschuldung p.a. (Preisbasis 2037)	282.588 € 282.588 €
Zahlungen bis zur Totalentschuldung pro m <sup>2</sup> Nutzfläche - unverzinst	3.061 € 2.206 €
<b>Mietrendite in % p.a. (Basis = Kapitaleinsatz bis Totalentschuldung)</b>	<b>5,19% 7,20%</b>

# Großnutzerdarstellung

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

**BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN**

<b>Anteil</b>	<b>100,00%</b>
<b>ideeller ungewichteter Nutzflächenanteil</b>	<b>1.779,70 m<sup>2</sup></b>

Gesamt bis Totalentschuldung	Jahr	steuerl. Ergebnis	Bruttoeinzahlung	+/- Est - 50,00%	Nettoeinzahlung	pro m <sup>2</sup> WNFL
	2018	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	2019	-854.851 €	4.801.012 €	-427.425 €	4.373.587 €	2.457 €
	2020	-407.612 €	579.434 €	-203.806 €	375.628 €	211 €
	2021	-408.902 €	570.843 €	-204.451 €	366.392 €	206 €
<b>Errichtung</b>	<b>bis 2021</b>	<b>-1.671.364 €</b>	<b>5.951.289 €</b>	<b>-835.682 €</b>	<b>5.115.607 €</b>	<b>2.874 €</b>
Betrieb durchschnittlich p.a.	16 Jahre	-71.701 €	-31.473 €	-42.915 €	-74.388 €	-42 €
<b>Betrieb</b>	<b>bis 2037</b>	<b>-1.147.215 €</b>	<b>-503.574 €</b>	<b>-686.634 €</b>	<b>-1.190.209 €</b>	<b>-669 €</b>
<b>Summe</b>		<b>-2.818.579 €</b>	<b>5.447.715 €</b>	<b>-1.522.316 €</b>	<b>3.925.399 €</b>	<b>2.206 €</b>
<b>Mieteinnahmen ab 2037 pro m<sup>2</sup> und Monat 13,23 € das ist p.a.</b>					<b>282.588 €</b>	<b>159 €</b>
<b>Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.</b>					<b>7,20%</b>	

Mittelherkunft inkl. GreSt., EG, BG (nach Steuer)	Annuität p.a.	in %	gesamt	pro m <sup>2</sup> WNFL
Landesdarlehen (Zinssatz 1,00%)	73.478 €	12,2%	1.020.000 €	573 €
Förderdarlehen (Zinssatz 6M Euribor + 2,00% Aufschlag)	171.397 €	26,7%	2.240.000 €	1.259 €
freies Darlehen (Zinssatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag; LZ 15 Jahre)	#BEZUG!	0,0%	0 €	0 €
Nettoeinzahlung in der Errichtung		61,1%	5.115.607 €	2.874 €
<b>Summe</b>	<b>#BEZUG!</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.375.607 €</b>	<b>4.706 €</b>
<b>Mieteinnahme im Förderzeitraum p.a.</b>			<b>284.275 €</b>	<b>160 €</b>
<b>Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.</b>			<b>3,39%</b>	

Einnahmen im Förderzeitraum	Anteil	m <sup>2</sup> / Monat	anteilig p.a.
Vermietete Fläche (Potenzial)	137,00 m <sup>2</sup>	8,24 €	13.548 €
Neuvermietung inkl. Tiefgarage	1.642,70 m <sup>2</sup>	9,12 €	179.720 €
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre		4,26 €	91.007 €
<b>Summe</b>	<b>1.779,70 m<sup>2</sup></b>	<b>13,31 €</b>	<b>284.275 €</b>

Sonstige Kennziffern	
Mietindex p.a.	1,69%
Instandhaltungs- und Leerstandskosten in % der jährlichen Mieteinnahmen p.a.	6,00%
Geschäftsbesorgung und Steuerberatung in der Betriebsphase p.a.	16.000 €
steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (19. Jahr ab Fertigstellung)	2040

## Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

**BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Jahresvorschau</b>																				
<b>Steuerliche Entwicklung</b>																				
Miete	0	43.770	17.343	13.508	193.268	193.814	194.368	194.933	195.508	196.092	196.602	197.120	197.645	198.178	198.719	199.269	199.826	200.392	200.966	282.588
<b>Gesamtmiete</b>	<b>0</b>	<b>43.770</b>	<b>17.343</b>	<b>13.508</b>	<b>193.268</b>	<b>193.814</b>	<b>194.368</b>	<b>194.933</b>	<b>195.508</b>	<b>196.092</b>	<b>196.602</b>	<b>197.120</b>	<b>197.645</b>	<b>198.178</b>	<b>198.719</b>	<b>199.269</b>	<b>199.826</b>	<b>200.392</b>	<b>200.966</b>	<b>282.588</b>
Erstvermietung/Leerstand	0	136.300	71.100	23.800	3.865	3.876	3.887	3.899	3.910	3.922	3.932	3.942	3.953	3.964	3.974	3.985	3.997	4.008	4.019	5.652
Reserve/Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	7.797	7.820	7.844	7.864	7.885	7.906	7.927	7.949	7.971	7.993	8.016	8.039	11.304
Steuerberatung/Gründung	0	24.000	6.000	4.245	4.330	4.362	4.439	4.516	4.596	4.676	4.642	4.712	4.782	4.854	4.927	5.001	5.076	5.152	5.229	5.308
Geschäftsführung	0	80.000	40.000	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	0
Werbungskosten (inkl. BE+EG)	0	413.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 10 Jahre	0	0	0	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 15 Jahre	0	84.267	143.906	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	224.287	140.020	80.381	0	0
Abschreibung 67 Jahre	0	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272	34.272
S Abschreibungen	0	531.538	178.178	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	258.558	258.558	258.558	174.292	114.653	34.272	34.272
Zinsendienst	0	126.782	129.677	126.307	50.501	47.452	44.353	41.202	37.999	34.742	31.431	28.065	24.643	21.164	17.626	14.030	10.373	6.655	2.875	0
<b>Jahresergebnis vor Steuer</b>	<b>0</b>	<b>-854.851</b>	<b>-407.612</b>	<b>-408.902</b>	<b>-145.486</b>	<b>-141.936</b>	<b>-138.369</b>	<b>-142.540</b>	<b>-138.876</b>	<b>-135.150</b>	<b>-131.326</b>	<b>-127.543</b>	<b>-123.698</b>	<b>-110.289</b>	<b>-106.316</b>	<b>-102.277</b>	<b>-13.904</b>	<b>49.909</b>	<b>134.532</b>	<b>226.053</b>
Jahresergebnis	0	-854.851	-407.612	-408.902	-145.486	-141.936	-138.369	-142.540	-138.876	-135.150	-131.326	-127.543	-123.698	-110.289	-106.316	-102.277	-13.904	49.909	134.532	226.053
Eigenkapital	0	-4.477.700	-350.000	-430.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung	0	0	0	0	-194.373	-197.422	-200.521	-203.672	-206.875	-210.132	-213.443	-216.809	-220.231	-223.710	-227.248	-230.844	-234.501	-238.219	-241.999	0
Annuitätenzuschuss	0	0	0	0	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	91.007	0
Abschreibungen	0	531.538	178.178	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	268.058	258.558	258.558	258.558	174.292	114.653	34.272	34.272
<b>freie Liquidität vor ESt</b>	<b>0</b>	<b>-4.801.012</b>	<b>-579.434</b>	<b>-570.843</b>	<b>19.206</b>	<b>19.707</b>	<b>20.175</b>	<b>12.853</b>	<b>13.314</b>	<b>13.783</b>	<b>14.296</b>	<b>14.713</b>	<b>15.136</b>	<b>15.566</b>	<b>16.002</b>	<b>16.444</b>	<b>16.893</b>	<b>17.349</b>	<b>17.811</b>	<b>260.325</b>
Einkommensteuer	0	0	427.425	203.806	204.451	72.743	70.968	69.185	71.270	69.438	67.575	65.663	63.772	61.849	55.145	53.158	51.138	6.952	-24.954	-67.266
<b>freie Liquidität nach ESt</b>	<b>0</b>	<b>-4.801.012</b>	<b>-152.009</b>	<b>-367.037</b>	<b>223.656</b>	<b>92.450</b>	<b>91.143</b>	<b>82.038</b>	<b>84.584</b>	<b>83.221</b>	<b>81.871</b>	<b>80.376</b>	<b>78.908</b>	<b>77.415</b>	<b>71.146</b>	<b>69.602</b>	<b>68.031</b>	<b>24.301</b>	<b>-7.143</b>	<b>193.059</b>
kumuliert	0	-4.801.012	-4.953.021	-5.320.058	-5.096.402	-5.003.951	-4.912.809	-4.830.771	-4.746.187	-4.662.965	-4.581.094	-4.500.718	-4.421.810	-4.344.395	-4.273.249	-4.203.647	-4.135.616	-4.111.315	-4.118.458	-3.925.399

## Liebhäberberechnung

Index - regulär	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Leerstand (in % der Mieten)					2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhaltung (in % der Mieten)					0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
lfd. Fixkosten + Geschäftsführung					7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

## Steuerliches Ergebnis

<b>Fördermieta</b>	<b>0</b>	<b>51.318</b>	<b>20.740</b>	<b>13.508</b>	<b>193.268</b>	<b>193.814</b>	<b>194.368</b>	<b>194.933</b>	<b>195.508</b>	<b>196.092</b>	<b>196.602</b>	<b>197.120</b>	<b>197.645</b>	<b>198.178</b>	<b>198.719</b>	<b>199.269</b>	<b>199.826</b>	<b>200.392</b>	<b>200.966</b>	<b>282.588</b>
Leerstand	0	-136.300	-71.100	-23.800	-3.865	-3.876	-3.887	-3.899	-3.910	-3.922	-3.932	-3.942	-3.953	-3.964	-3.974	-3.985	-3.997	-4.008	-4.019	-5.652
Instandhaltung	0	0	0	0	0	0	0	-7.797	-7.820	-7.844	-7.864	-7.885	-7.906	-7.927	-19.872	-19.927	-19.983	-20.039	-20.097	-28.259
lfd. Fixkosten	0	-24.000	-6.000	-4.245	-13.529	-13.567	-13.606	-13.645	-13.686	-13.726	-13.762	-13.798	-13.835	-13.872	-13.910	-13.949	-13.988	-14.027	-14.068	-19.781
Geschäftsführerentgelt	0	-80.000	-40.000	0	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	0
Werbungskosten	0	-413.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 10 Jahre	0	0	0	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	-9.500	0	0	0	0	0	0
Abschreibung 67 Jahre	0	-53.137	-66.490	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485	-84.485
Zinsen Darlehen/Bauz.	0	-126.782	-129.677	-126.307	-50.501	-47.452	-44.353	-41.202	-37.999	-34.742	-31.431	-28.065	-24.643	-21.164	-17.626	-14.030	-10.373	-6.655	-2.875	0
<b>Jahresergebnis vor Steuer</b>	<b>0</b>	<b>-781.902</b>	<b>-292.526</b>	<b>-234.828</b>	<b>19.388</b>	<b>22.933</b>	<b>26.537</b>	<b>22.404</b>	<b>26.108</b>	<b>29.873</b>	<b>33.627</b>	<b>37.443</b>	<b>41.323</b>	<b>54.766</b>	<b>46.851</b>	<b>50.893</b>	<b>55.001</b>	<b>59.177</b>	<b>63.423</b>	<b>144.411</b>
kumuliert	0	-781.902	-1.074.428	-1.309.256	-1.289.869	-1.266.936	-1.240.399	-1.217.994	-1.191.887	-1.162.014	-1.128.387	-1.090.943	-1.049.621	-994.855	-948.004	-897.111	-842.110	-782.933	-719.510	-575.099
<b>2040 - steuerlicher Überschuss im 19. Jahr nach Fertigstellung</b>				12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00

# Anlegervorschau

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

**BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN**

Progression	50,00%
Anteil	100,00%
Nutzfläche	1.780 m <sup>2</sup>

Jahr	steuerpfl. Einkommen	Steuerl. Ergebnis	Brutto Einzahlung	+ / - Est	Netto Einzahlung	Miete	Förderung	Hausverw. Leerstand	Instandhaltung	Steuerberater	GF-Entgelt	Zinsen	Tilgung	SWK/AfA	Bankenstand
2018	90.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	946.651	-854.851	-4.801.012	0	<b>-4.801.012</b>	43.770	0	-136.300	0	-24.000	-80.000	-126.782	0	-531.538	479.600
2020	501.248	-407.612	-579.434	427.425	<b>-152.009</b>	17.343	0	-71.100	0	-6.000	-40.000	-129.677	0	-178.178	1.597.530
2021	504.410	-408.902	-570.843	203.806	<b>-367.037</b>	13.508	0	-23.800	0	-4.245	0	-126.307	0	-268.058	3.260.000
2022	242.905	-145.486	19.206	204.451	<b>223.656</b>	193.268	91.007	-3.865	0	-4.330	-12.000	-50.501	-194.373	-268.058	3.065.627
2023	241.303	-141.936	19.707	72.743	<b>92.450</b>	193.814	91.007	-3.876	0	-4.362	-12.000	-47.452	-197.422	-268.058	2.868.205
2024	239.724	-138.369	20.175	70.968	<b>91.143</b>	194.368	91.007	-3.887	0	-4.439	-12.000	-44.353	-200.521	-268.058	2.667.684
2025	245.922	-142.540	12.853	69.185	<b>82.038</b>	194.933	91.007	-3.899	-7.797	-4.516	-12.000	-41.202	-203.672	-268.058	2.464.012
2026	244.325	-138.876	13.314	71.270	<b>84.584</b>	195.508	91.007	-3.910	-7.820	-4.596	-12.000	-37.999	-206.875	-268.058	2.257.137
2027	242.708	-135.150	13.783	69.438	<b>83.221</b>	196.092	91.007	-3.922	-7.844	-4.676	-12.000	-34.742	-210.132	-268.058	2.047.005
2028	241.036	-131.326	14.296	67.575	<b>81.871</b>	196.602	91.007	-3.932	-7.864	-4.642	-12.000	-31.431	-213.443	-268.058	1.833.562
2029	239.447	-127.543	14.713	65.663	<b>80.376</b>	197.120	91.007	-3.942	-7.885	-4.712	-12.000	-28.065	-216.809	-268.058	1.616.753
2030	237.840	-123.698	15.136	63.772	<b>78.908</b>	197.645	91.007	-3.953	-7.906	-4.782	-12.000	-24.643	-220.231	-268.058	1.396.522
2031	226.714	-110.289	15.566	61.849	<b>77.415</b>	198.178	91.007	-3.964	-7.927	-4.854	-12.000	-21.164	-223.710	-258.558	1.172.812
2032	225.069	-106.316	16.002	55.145	<b>71.146</b>	198.719	91.007	-3.974	-7.949	-4.927	-12.000	-17.626	-227.248	-258.558	945.564
2033	223.405	-102.277	16.444	53.158	<b>69.602</b>	199.269	91.007	-3.985	-7.971	-5.001	-12.000	-14.030	-230.844	-258.558	714.720
2034	137.455	-13.904	16.893	51.138	<b>68.031</b>	199.826	91.007	-3.997	-7.993	-5.076	-12.000	-10.373	-234.501	-174.292	480.219
2035	175.930	49.909	17.349	6.952	<b>24.301</b>	200.392	91.007	-4.008	-8.016	-5.152	-12.000	-6.655	-238.219	-114.653	241.999
2036	263.075	134.532	17.811	-24.954	<b>-7.143</b>	200.966	91.007	-4.019	-8.039	-5.229	-12.000	-2.875	-241.999	-34.272	0
2037	357.167	226.053	260.325	-67.266	<b>193.059</b>	282.588	0	-5.652	-11.304	-5.308	0	0	0	-34.272	0
<b>Saldo</b>		<b>-2.818.579</b>	<b>-5.447.715</b>	<b>1.522.316</b>	<b>-3.925.399</b>	<b>3.313.910</b>	<b>1.365.100</b>	<b>-295.986</b>	<b>-106.314</b>	<b>-110.848</b>	<b>-300.000</b>	<b>-795.878</b>	<b>-3.260.000</b>	<b>-4.523.464</b>	
<b>pro m<sup>2</sup></b>		<b>-1.584</b>	<b>-3.061</b>	<b>855</b>	<b>-2.206</b>	<b>1.862</b>	<b>767</b>								

# Topographie Prognose

Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL

Berechnungsart: NED KBM - letzte Änderung 08.01.19

**BITTE RISIKOHINWEISE BEACHTEN**

Sanierungsart **NED** Preisbasis = 2018

Zinsliste bei Ankauf Bestand							Nutzfläche - nach Sanierung					Miete im Förderzeitraum				Marktmiete (nach Förderablauf)													
Geschoß	Top alt	Befristung	Widmung alt	Kat alt	m² inkl. Loggien - alt	Nettomiet p.m.	Betriebskosten p.m.	Top neu	Widmung neu	Kat neu	m² inkl. Loggien	m² Terrassen	zu- und Abschlag Miete	Netto-Miete pro m²	Möbelmiete +SAT-Anlage	Netto-Miete pro m²	Netto-Miete pro Monat	Netto-Miete pro m²	Möbelmiete	Netto-Miete pro m²	Netto-Miete pro Monat	Betriebskosten 2,5/Monat	Miete inkl BK und Ust pro m²	Miete inkl BK und Ust	Sat- und Möbelmiete/Monat	Kommentar	Liebhabeermiete pro m²	Marktmiete - Liebhabeerei	
					<b>826,80</b>	<b>4.971,81</b>	<b>-1.979,45</b>				<b>1.779,70</b>	<b>58,70</b>				<b>9,05</b>	<b>16.105,68</b>					<b>17.188,58</b>	<b>4.449,25</b>	<b>13,54</b>	<b>24.091,71</b>	<b>1.152,00</b>			<b>17.188,58</b>
EG	1		GF	A	240,00		-989,21	1	GF	A	240,00		3,00	9,40		9,40	2.255,12	10,00		10,00	2.400,00	600,00	13,97	3.353,70			10,00	<b>2.400,00</b>	
OG1	8	01.06.20	WF	C	30,00	281,13	-72,62	8	WF	A	30,00			7,60	1,60	9,20	276,10	7,25	1,60	8,85	265,50	75,00	12,52	375,45	48,00		7,25	<b>265,50</b>	
OG1	9	01.05.19	WF	C	52,00	382,24	-125,88	9	WF	A	52,00			7,60	0,92	8,53	443,38	7,25	0,92	8,17	425,00	130,00	11,76	611,40	48,00		7,25	<b>425,00</b>	
OG1	11	01.08.17	WF	C	32,00	306,25	-67,78	11	WF	A	32,00			7,60	1,50	9,10	291,31	7,25	1,50	8,75	280,00	80,00	12,40	396,90	48,00		7,25	<b>280,00</b>	
OG1	12		WF	C	30,00		-72,62	12	WF	A	30,00			7,60	1,60	9,20	276,10	7,25	1,60	8,85	265,50	75,00	12,52	375,45	48,00		7,25	<b>265,50</b>	
OG1	13		WV	A	64,00	754,71	-154,93	13	WV	A	64,00		8,92	8,92		8,92	571,00	8,92		8,92	571,00	160,00	13,40	857,80			8,92	<b>571,00</b>	
OG1	14		WV	A	30,00	351,2	-73,26	14	WV	A	30,00		8,93	8,93		8,93	268,00	8,93		8,93	268,00	75,00	14,37	431,00			8,93	<b>268,00</b>	
OG1	15	01.08.20	WF	C	36,40	431,02	-88,11	15	WF	A	36,40			7,60	1,32	8,92	324,77	7,75	1,32	9,07	330,10	91,00	12,75	464,11	48,00		7,75	<b>330,10</b>	
OG1	17	01.08.16	WF	C	28,00	316,16	-67,78	17	WF	A	28,00			7,60	1,71	9,32	260,90	7,75	1,71	9,46	265,00	70,00	13,19	369,40	48,00		7,75	<b>265,00</b>	
OG2	18	01.08.17	WF	C	28,00	340,21	-67,78	18	WF	A	36,90			7,60	1,30	8,90	328,57	7,75	1,30	9,05	333,98	92,25	12,73	469,75	48,00		7,75	<b>333,98</b>	
OG2	19		WV	C	53,40	151,51	-129,27	19	WF	A	53,40			7,60		7,60	406,02	0,41		0,41	22,00	133,50	4,21	224,75		Huckeback	0,41	<b>22,00</b>	
OG2	22	01.06.20	WF	C	52,00	483,84	-125,88	22	WF	A	52,00			7,60	0,92	8,53	443,38	7,75	0,92	8,67	451,00	130,00	12,31	640,00	48,00		7,75	<b>451,00</b>	
OG2	23	01.12.19	WF	C	64,00	699,49	-154,93	23	WF	A	64,00			7,60	0,75	8,35	534,62	7,75	0,75	8,50	544,00	160,00	12,11	775,30	48,00		7,75	<b>544,00</b>	
OG2	24		WV	A	43,00	196,68	104,09	24	WV	A	43,00		6,74	6,74		6,74	290,00	6,74		6,74	290,00	107,50	11,42	490,95			6,74	<b>290,00</b>	
OG2	26	01.06.19	WF	C	44,00	277,37	106,51	26	WF	A	44,00			7,60	1,09	8,69	382,55	7,75	1,09	8,84	389,00	110,00	12,50	549,80	48,00		7,75	<b>389,00</b>	
OG3								28	AS	A	67,90	4,20		8,56	0,71	9,27	629,31	9,50	0,71	10,21	693,05	169,75	13,99	949,98	48,00		9,50	<b>693,05</b>	
OG3								29	AS	A	49,60			8,56	0,97	9,53	472,64	9,50	0,97	10,47	519,20	124,00	14,28	708,42	48,00		9,50	<b>519,20</b>	
OG3								30	AS	A	89,30			8,56	0,54	9,10	812,52	9,50	0,54	10,04	896,35	223,25	13,80	1.232,46	48,00		9,50	<b>896,35</b>	
OG3								31	AS	A	40,70			8,56	1,18	9,74	396,44	9,50	1,18	10,68	434,65	101,75	14,52	590,94	48,00		9,50	<b>434,65</b>	
OG3								32	AS	A	82,80	4,20		8,56	0,58	9,14	756,87	9,50	0,58	10,08	834,60	207,00	13,85	1.146,66	48,00		9,50	<b>834,60</b>	
OG4								33	AS	A	67,90	4,20		8,56	0,71	9,27	629,31	10,00	0,71	10,71	727,00	169,75	14,54	987,33	48,00		10,00	<b>727,00</b>	
OG4								34	AS	A	49,60			8,56	0,97	9,53	472,64	10,00	0,97	10,97	544,00	124,00	14,83	735,70	48,00		10,00	<b>544,00</b>	
OG4								35	AS	A	89,30			8,56	0,54	9,10	812,52	10,00	0,54	10,54	941,00	223,25	14,35	1.281,58	48,00		10,00	<b>941,00</b>	
OG4								36	AS	A	40,70			8,56	1,18	9,74	396,44	10,00	1,18	11,18	455,00	101,75	15,07	613,33	48,00		10,00	<b>455,00</b>	
OG4								37	AS	A	82,90	4,20		8,56	0,58	9,14	757,73	10,00	0,58	10,58	877,00	207,25	14,40	1.193,58	48,00		10,00	<b>877,00</b>	
DG1								38	DG	A	82,60	10,80		8,56	0,58	9,14	755,16	10,50	0,58	11,08	915,30	206,50	14,95	1.234,88	48,00		10,50	<b>915,30</b>	
DG1								39	DG	A	87,20	26,00		8,56	0,55	9,11	794,54	10,50	0,55	11,05	963,60	218,00	14,92	1.300,66	48,00		10,50	<b>963,60</b>	
DG1								40	DG	A	41,20			8,56	1,17	9,73	400,72	10,50	1,17	11,67	480,60	103,00	15,60	642,86	48,00		10,50	<b>480,60</b>	
DG1								41	DG	A	72,30	5,10		8,56	0,66	9,23	666,98	10,50	0,66	11,16	807,15	180,75	15,04	1.087,59	48,00		10,50	<b>807,15</b>	
					<b>826,80</b>	<b>4.971,81</b>	<b>-1.979,45</b>				<b>1.779,70</b>	<b>58,70</b>		<b>237,49</b>	<b>23,62</b>	<b>261,11</b>	<b>16.105,68</b>					<b>17.188,58</b>	<b>4.449,25</b>	<b>13,54</b>	<b>24.091,71</b>	<b>1.152,00</b>			

G = Gewerbe; W = Wohnen; V = vermietet; F = Frei

# Risikohinweise

**Niederhofstraße 2, 1120 Wien - Erstplan KL**

## **Rechtliche Hinweise:**

---

Diese Berechnung wurde von der panCONSULT Immobilienanalyse GmbH und ihren Partnern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die geltende Rechtslage, die derzeit vorhandenen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar. Ein Bauherrenmodell kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können.

Es ist die individuelle Situation jedes einzelnen Bauherren zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung der persönlichen Ziele. Es wird daher dringend empfohlen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen der Investition in ein Bauherrenmodell mit den entsprechenden Fachberatern abzustimmen. Nur dadurch kann die bestmögliche Erreichung der individuellen Anlageziele sichergestellt werden. Für die steuerliche Anerkennung des Bauherrenmodells kann in keinem Fall die Haftung übernommen werden.

Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Die dargestellte Veranlagungsmöglichkeit unterliegt gemäß § 3 Abs 1 Z 9 KMG nicht der Prospekt-pflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.

**Sofern die Investition in dieses Bauherrenmodell aufgrund der Kundennennung, der Empfehlung oder der Beratung eines Dritten (z.B. Bank, Vermögens- oder Finanzberater, etc.) erfolgt, wird dieser Dritte für seine Leistungen einmalig von der HMW Cornerstone GmbH entlohnt. In den diesem Bauherrenmodell zugrunde gelegten Kosten für Vorleistungen sind weitere Entlohnungen für Dritte enthalten.**

## **Die vorstehenden Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:**

---

Bei der Abschreibung der Alt- bzw. Bestandsliegenschaft erfolgt keine Überprüfung der Wertverteilung da gemäß der Durchführungsverordnung des Finanzministeriums (Wert Grund > € 400/m<sup>2</sup> und mehr als 100.000 Einwohner) diese in Höhe von 30/70 angesetzt werden kann.

Der angewendete Einkommensteuersatz kann individuell geändert werden! Es ist eine Steuerprogression von 50% voreingestellt!

Das zugrundeliegende Sanierungskonzept sieht zur Erreichung eines optimalen Entwicklungsprojektes allenfalls auch die Ausmietung/Übersiedlung von derzeit noch vermieteten Wohneinheiten vor. Da diese auf Erfahrungswerten beruhen, können aber auch hier für das Eintreten aller Annahmen keine Haftung übernommen werden.

**Der Investor tritt vollumfänglich in alle Rechte und Pflichten einer bestehenden Miteigentümergeinschaft bei. Die Berechnung reflektiert die bereits von der MEG getroffenen Entscheidungen/Beschlüsse.**

Stand: 08.01.2019 | BH | © panCONSULT Immobilienanalyse GmbH