

Bewirtschaftungskennzahlen nach Fertigstellung

40 Apartments samt Galerien, Terrassen, Frei- und Allgemeinflächen

Gewichtete Gesamtfläche

2 185 m²

Nettokaufpreis

31 000 000 EUR

OPERATIVES ERGEBNIS - GOP (gemäß Berechnung von M&P) - erstes stabilisiertes Jahr in 2024

in EUR		2021	2022	2023	2024	2025
Periode	t4	1	2	3	4	5
Operative Kennzahlen*						
Apartmentsauslastung in %	77,4%	60,0%	67,2%	73,2%	77,4%	77,6%
Durchschnittsrate pro Apartment & Tag (netto)	138,9	126,5	131,6	135,5	138,9	141,5
Erlöse Apartments	1 579 999	1 112 018	1 295 279	1 454 210	1 579 999	1 610 019
Sonstige Erlöse	128 078	95 054	107 999	119 600	128 078	130 233
ERLÖSE GESAMT pro Jahr	1 708 077	1 207 072	1 403 278	1 573 810	1 708 077	1 740 252
Gross Initial Yield (Bruttoanfangsrendite) pro Jahr	5,5%	3,9%	4,5%	5,1%	5,5%	5,6%
Erlös pro m ² pro Monat	65,2	46,0	53,5	60,0	65,2	66,4
Operative Kosten (inkl. Personalkosten, Wareneinsatz und anderen Kosten)	357 725	288 909	315 396	338 724	357 725	364 841
<i>in % der Erlöse</i>	20,9%	23,9%	22,5%	21,5%	20,9%	21,0%
Gemeinkosten gesamt (inkl. Marketing, Wartung, Energie, Administration)	345 886	271 591	301 705	322 631	345 886	352 457
<i>in % der Erlöse</i>	20,3%	22,5%	21,5%	20,5%	20,3%	20,3%
KOSTEN GESAMT pro Jahr	703 611	560 500	617 100	661 355	703 611	717 299
<i>in % der Erlöse</i>	41,2%	46,4%	44,0%	42,0%	41,2%	41,2%
GOP (Gross Operating Profit)	1 004 466	646 572	786 178	912 454	1 004 466	1 022 953
<i>in % der Erlöse</i>	58,8%	53,6%	56,0%	58,0%	58,8%	58,8%
GOP pro m ² pro Monat NF	35,5	22,8	27,8	32,2	35,5	36,1
<i>Rücklage FF&E (für d. Erneuerung d. Inneneinrichtung der Apartments alle 8-10 Jahre)</i>	76 863	36 212	42 098	62 952	76 863	78 311
<i>3,0 - 5,0% der gesamten Erlöse gestaffelt</i>	4,5%	3,0%	3,0%	4,0%	4,5%	4,5%
<i>Dach & Fach (für d. Erneuerung d. Fassade/Dach/Lift/Leitungen etc. alle 25-30 Jahre)</i>	25 621	18 106	21 049	23 607	25 621	26 104
<i>1,5 % der gesamten Erlöse</i>	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
<i>Verwaltung/Versicherung</i>	13 665	9 657	11 226	12 590	13 665	13 922
<i>0,8% der gesamten Erlöse</i>	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
<i>Management Fee (Basisentgelt)</i>	51 242	36 212	42 098	47 214	51 242	52 208
<i>3% der gesamten Erlöse</i>	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
<i>Incentive Fee (variables, erfolgsabhängig Entgelt)</i>	95 322	61 036	74 408	86 524	95 322	97 075
<i>10% des AGOP (GOP - Management Fee)</i>	5,6%	5,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,6%
NOI (Net Operating Income)	741 752	485 349	595 298	679 566	741 752	755 334
<i>vor Zinsen, Steuern, Abschreibung</i>						
<i>in % der Erlöse</i>	43,4%	40,2%	42,4%	43,2%	43,4%	43,4%
Monatliche Umsatzmiete pro m ² pro Monat	28,3	18,5	22,7	25,9	28,3	28,8