

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG / -VORAUSSCHAU von BETRIEBSJAHR 1 bis 10

Steigerungsindex (basierend auf Verbraucherpreisindex)	0,3%	Gesamt-Investitionskosten inkl. BgA = GIK	259.605
Steigerung Personalaufwendungen (basierend auf Arbeitskostenindex)	1,8%	Gesamt-Investitionskosten inkl. BgA je Zimmer	
		Anteil Möbel, Küche, Einrichtung, Inventar an GIK (%)	0,0%
		Anteil BgA(Möbel, Küche, Einrichtung, Inventar) an GIK (EUR)	259.605

GIK exkl. BgA	0
GIK exkl. BgA je Zimmer	

Nutzungsdauer	
Nutzungsdauer Gebäude	40
Nutzungsdauer BgA	10
Ermittlung Jahresabschreibung	
lineare AfA Gebäude (Jahr)	0
lineare AfA BgA (Jahr)	25,961

Finanzierung Gebäude	
Anteil Finanzierung an GIK exkl. BgA (%)	100%
Aufnahme Fremdkapital in EUR (entspricht GIK exkl. BgA)	0,00 €
Fremdkapitalzins p.a. nominal (%)	2,00%
Vorschüssige Zahlung (Verzinsung Annuität im 1. Jahr)	nein
Anteil Eigenkapital	0,0%

Finanzierung BgA	
Anteil Finanzierung an BgA (%)	100%
Aufnahme Fremdkapital in EUR (BgA)	259.605,00 €
Fremdkapitalzins p.a. nominal (%)	2,00%
Vorschüssige Zahlung (Verzinsung Annuität im 1. Jahr)	nein
Anteil Eigenkapital	0,0%

Neu	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	BJ 1	Steigerung	BJ 2	Steigerung	BJ 3	Steigerung	BJ 4	Steigerung	BJ 5	Steigerung	BJ 6	Steigerung	BJ 7	Steigerung	BJ 8	Steigerung	BJ 9	Steigerung	BJ 10	
Öffnungstage			50		330		330		330		330		330		330		330		330	
1 TOTAL UMSÄTZE Dachgesellschaft	33.000		220.000		224.000		256.000		256.185		263.264		264.133		265.005		265.879		266.757	
Miete/Pachteinnahmen Hotel	13.500	0,3%	80.000	0,3%	80.000	0,3%	90.000	0,3%	90.000	0,3%	90.000	0,3%	90.297	0,3%	90.595	0,3%	90.894	0,3%	91.194	0,3%
Miete/Pachteinnahmen JHB	13.500	0,3%	80.000	0,3%	80.000	0,3%	100.000	0,3%	100.000	0,3%	100.000	0,3%	100.330	0,3%	100.661	0,3%	100.993	0,3%	101.327	0,3%
Miete/Pachteinnahmen Läden Landburg	3.500	0,3%	21.000	0,3%	21.000	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%	21.069	0,3%
Miete Fremdvermietung Veranstaltungsbereich	0	0,0%	10.000	0,3%	10.000	0,3%	10.000	0,3%	10.000	0,3%	10.000	0,3%	10.066	0,3%	10.066	0,3%	10.066	0,3%	10.066	0,3%
Einnahmen eigene Veranstaltungen	2.000	0,3%	25.000	0,3%	25.000	0,3%	25.000	0,3%	25.000	0,3%	25.165	0,3%	25.248	0,3%	25.332	0,3%	25.415	0,3%	25.499	0,3%
Sonstige Einnahmen (weitere Fremdvermietung, Souvenirs, etc.)	500	0,3%	4.000	0,3%	8.000	0,3%	10.000	0,3%	10.000	0,3%	10.033	0,3%	10.066	0,3%	10.099	0,3%	10.133	0,3%	10.166	0,3%
TOTAL Bereichsergebnisse	33.000	100,0%	220.000	100,0%	224.000	100,0%	256.000	100,0%	256.185	100,0%	263.264	100,0%	264.133	100,0%	265.005	100,0%	265.879	100,0%	266.757	100,0%
Verwaltung																				
Personalaufwendungen	85.000	257,6%	95.000	43,2%	95.000	42,4%	95.000	37,1%	96.735	37,8%	98.502	37,4%	100.302	38,0%	102.134	38,5%	104.000	39,1%	105.899	39,7%
Direkte Aufwendungen	0	0,0%	2.000	0,9%	2.000	0,9%	2.000	0,8%	2.007	0,8%	2.013	0,8%	2.020	0,8%	2.027	0,8%	2.033	0,8%	2.040	0,8%
TOTAL Verwaltung	85.000	257,6%	97.000	44,1%	97.000	43,3%	97.000	37,9%	98.742	38,5%	100.516	38,2%	102.322	38,7%	104.161	39,3%	106.033	39,9%	107.939	40,5%
Sales & Marketing																				
Personalaufwendungen	0	0,0%	10.000	4,5%	10.000	4,5%	10.000	3,9%	10.183	4,0%	10.369	3,9%	10.558	4,0%	10.751	4,1%	10.947	4,1%	11.147	4,2%
Direkte Aufwendungen	0	0,0%	25.000	11,4%	15.000	6,7%	15.000	5,9%	15.059	5,9%	15.099	5,7%	15.149	5,7%	15.199	5,7%	15.249	5,7%	15.299	5,7%
TOTAL Sales & Marketing	0	0,0%	35.000	15,9%	25.000	11,2%	25.000	9,8%	25.232	9,8%	25.468	9,7%	25.707	9,7%	25.950	9,8%	26.196	9,8%	26.447	9,9%
TECHNIK																				
Personalaufwendungen	6.250	18,9%	3.438	1,6%	3.438	1,5%	3.438	1,3%	3.500	1,4%	3.564	1,4%	3.629	1,4%	3.696	1,4%	3.763	1,4%	3.832	1,4%
Reparaturen / Instandhaltung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.500	1,7%	4.515	1,7%	4.530	1,7%	4.545	1,7%	4.560	1,7%
Energie und Wasser	750	2,3%	5.000	2,3%	15.000	6,7%	34.375	13,4%	34.488	13,5%	34.602	13,1%	34.716	13,1%	34.831	13,1%	34.946	13,1%	35.061	13,1%
Raumnebenkosten (Reinigung, etc.)	0	0,0%	1.000	0,5%	5.000	2,2%	5.000	2,0%	5.017	2,0%	5.033	1,9%	5.050	1,9%	5.066	1,9%	5.083	1,9%	5.100	1,9%
Direkte Aufwendungen	0	0,0%	1.450	0,7%	3.438	1,5%	3.438	1,3%	3.449	1,3%	3.460	1,3%	3.472	1,3%	3.483	1,3%	3.495	1,3%	3.506	1,3%
TOTAL Technik	7.000	21,2%	10.888	4,9%	26.875	12,0%	46.250	18,1%	46.454	18,1%	51.160	19,4%	51.382	19,5%	51.606	19,5%	51.831	19,5%	52.059	19,5%
TOTAL Kosten Verwaltung, Sales & Marketing, Technil	92.000	278,8%	142.888	64,9%	148.875	66,5%	168.250	65,7%	170.428	66,5%	177.143	67,3%	179.411	67,9%	181.716	68,6%	184.061	69,2%	186.445	69,9%
GOP / Betriebsergebnis 1	-59.000	-178,6%	77.113	35,1%	75.125	33,5%	87.750	34,3%	85.757	33,5%	86.121	32,7%	84.722	32,1%	83.289	31,4%	81.818	30,8%	80.312	30,1%
<i>Steigerung zum Vorjahr</i>																				
Abzüge in Relation zum Umsatz																				
Rückstellung FF&E	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Rückstellung DACH & FACH	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Versicherungen und Steuern	0	0,0%	3.500	1,6%	3.500	1,6%	3.512	1,4%	3.523	1,4%	3.535	1,3%	3.546	1,3%	3.558	1,3%	3.570	1,3%	3.582	1,3%
Abschreibungen																				
Gebäude	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
BgA	0		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961	
Abzüge in Relation zum GOP / Betriebsergebnis 1																				
Sonstiges	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ratenzahlung/Annuität Gebäude	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ratenzahlung/Annuität BgA	0	0,0%	28.901	13,1%	28.901	12,9%	28.901	11,3%	28.901	11,3%	28.901	11,0%	28.901	10,9%	28.901	10,9%	28.901	10,9%	28.901	10,8%
Sonstiges	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
GAP / Betriebsergebnis 2	-59.000	-178,8%	18.751	8,5%	16.764	7,5%	29.377	11,5%	27.372	10,7%	27.725	10,5%	26.315	10,0%	24.869	9,4%	23.387	8,8%	21.869	8,2%
KUMULIERTER ÜBERSCHUSS - FEHLBETRAG	-59.000		18.751		16.764		29.377		27.372		27.725		26.315		24.869		23.387		21.869	

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG / -VORAUSSCHAU von BETRIEBSJAHR 1 bis 10

Gesamt-Investitionskosten = GIK
 Ansatz für Gesamt-Investitionskosten je Zimmer

259.605

Inflationsfaktor ab Betriebsjahr 5 0,0 %

	2019	BJ 1	2020	BJ 2	2021	BJ 3	2022	BJ 4	2023	BJ 5	2024	BJ 6	2025	BJ 7	2026	BJ 8	2027	BJ 9	2028	BJ 10	Mittelwert	
Öffnungstage	0		50		330		330		330		330		330		330		330		330		Jahr 1 bis 10	
1 TOTAL UMSÄTZE Dachgesellschaft	33.000		220.000		224.000		256.000		256.185		263.264		264.133		265.005		265.879		266.757		231.422,31	
Miete/Pachteinnahmen Hotel	13.500		80.000		80.000		90.000		90.000		90.000		90.297		90.595		90.894		91.194		80.647,98	
Miete/Pachteinnahmen JHB	13.500		80.000		80.000		100.000		100.000		100.000		100.330		100.661		100.993		101.327		87.681,09	
Miete/Pachteinnahmen Läden Landburg	3.500		21.000		21.000		21.000		21.069		28.000		28.092		28.185		28.278		28.371		22.849,64	
Miete Fremdvermietung Veranstaltungsbereich	0		10.000		10.000		10.000		10.033		10.066		10.099		10.133		10.166		10.200		9.069,68	
Einnahmen eigene Veranstaltungen	2.000		25.000		25.000		25.000		25.083		25.165		25.248		25.332		25.415		25.499		22.874,21	
Sonstige Einnahmen (weitere Fremdvermietung, Souvenirs, etc.)	500		4.000		8.000		10.000		10.000		10.033		10.066		10.099		10.133		10.166		8.299,72	
2 TOTAL direkte + indirekte Kosten und Aufwendungen	750	0,06%	34.450	15,66%	40.438	18,05%	59.813	23,36%	60.010	23,42%	64.708	24,58%	64.921	24,58%	65.136	24,58%	65.351	24,58%	65.566	24,58%	52.114	20,35%
2.1 Reparaturen und Instandhaltungen	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4.500	1,71%	4.515	1,71%	4.530	1,71%	4.545	1,71%	4.560	1,71%	2.265	0,85%
2.2 Energie und Wasser	750	2,27%	5.000	2,27%	15.000	6,70%	34.375	13,43%	34.488	13,46%	34.602	13,14%	34.716	13,14%	34.831	13,14%	34.946	13,14%	35.061	13,14%	26.377	10,38%
2.2 Raumnebenkosten (Reinigung, etc.)	0	0,00%	1.000	0,45%	5.000	2,23%	5.000	0,00%	5.017	1,96%	5.033	1,91%	5.050	1,91%	5.066	1,91%	5.083	1,91%	5.100	1,91%	4.135	1,42%
2.4 Overheads (Verwaltung / Maketing / Technik)	0	0,00%	28.450	12,93%	20.438	9,12%	20.438	7,98%	20.505	8,00%	20.573	7,81%	20.640	7,81%	20.709	7,81%	20.777	7,81%	20.846	7,81%	19.337	7,71%
3 TOTAL Personalaufwendungen	91.250	276,52%	108.438	49,29%	108.438	48,41%	108.438	42,36%	110.418	43,10%	112.435	42,71%	114.489	43,35%	116.581	43,99%	118.710	44,65%	120.879	45,31%	111.007	67,97%
3.2 Overheads (Verwaltung / Maketing / Technik)	91.250	276,52%	108.438	49,29%	108.438	48,41%	108.438	42,36%	110.418	43,10%	112.435	42,71%	114.489	43,35%	116.581	43,99%	118.710	44,65%	120.879	45,31%	111.007	67,97%
6 GOP / BETREIBSERGEBNIS 1	-59.000	-178,79%	77.113	35,05%	75.125	33,54%	87.750	34,28%	85.757	33,47%	86.121	32,71%	84.722	32,08%	83.289	31,43%	81.818	30,77%	80.312	30,11%	68.301	11,47%
7 Abzüge aus GOP / BETREIBSERGEBNIS 1	0	5,00%	3.500	5,00%	3.500	5,00%	3.512	5,00%	3.523	5,00%	3.535	5,00%	3.546	5,00%	3.558	5,00%	3.570	5,00%	3.582	5,00%	3.183	5,00%
7.1 Rückstellung FF&E	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7.2 Rückstellung DACH & FACH	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7.3 Versicherungen und Steuern	0	0,00%	3.500	1,59%	3.500	1,56%	3.512	1,37%	3.523	1,38%	3.535	1,34%	3.546	1,34%	3.558	1,34%	3.570	1,34%	3.582	1,34%	0	0,00%
7.4 Abschreibungen Gebäude	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
7.5 Abschreibungen BgA	0		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961		25.961	
7.7 Sonstiges	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7.8 Ratenzahlung/Annuität Gebäude	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7.9 Ratenzahlung/Annuität BgA	0	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%	28.901	0,00%
7.10 Sonstiges	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
8 GAP / BETREIBSERGEBNIS 2	-59.000	-178,79%	18.751	8,52%	16.764	7,48%	29.377	11,48%	27.372	10,68%	27.725	10,53%	26.315	9,96%	24.869	9,38%	23.387	8,80%	21.869	8,20%	15.743	-9,37%
KUMULIERTER ÜBERSCHUSS - FEHLBETRAG	-59.000		18.751		16.764		29.377		27.372		27.725		26.315		24.869		23.387		21.869		-	

Umsätze und Kosten netto in Euro (soweit nicht anders ausgewiesen)

Annuitätendarlehen Berechnung BgA

Kreditbetrag	259.605,00 €	
Zinssatz	2,00%	
Darlehenslaufzeit [Jahre]	10	
Vorschüssig	ja	nein
jährlich	ja	
Annuität	-28.334,24 €	-28.900,92 €

Tilgungsplan - Vorschüssiges Annuitätendarlehen					
Jahr	Schuldenstand	Ratenzahlung/ Annuität	davon Zinsen und Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand zum Jahresende
1	259.605,00 €	28.334,24 €	4.625,42 €	23.708,82 €	235.896,18 €
2	235.896,18 €	28.334,24 €	4.151,24 €	24.183,00 €	211.713,18 €
3	211.713,18 €	28.334,24 €	3.667,58 €	24.666,66 €	187.046,52 €
4	187.046,52 €	28.334,24 €	3.174,25 €	25.159,99 €	161.886,52 €
5	161.886,52 €	28.334,24 €	2.671,05 €	25.663,19 €	136.223,33 €
6	136.223,33 €	28.334,24 €	2.157,78 €	26.176,46 €	110.046,87 €
7	110.046,87 €	28.334,24 €	1.634,25 €	26.699,99 €	83.346,89 €
8	83.346,89 €	28.334,24 €	1.100,25 €	27.233,99 €	56.112,90 €
9	56.112,90 €	28.334,24 €	555,57 €	27.778,67 €	28.334,24 €
10	28.334,24 €	28.334,24 €	0,00 €	28.334,24 €	0,00 €
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					

Tilgungsplan - Nachschüssiges Annuitätendarlehen					
Jahr	Schuldenstand	Ratenzahlung/ Annuität	davon Zinsen und Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand zum Jahresende
1	259.605,00 €	28.900,92 €	5.192,10 €	23.708,82 €	235.896,18 €
2	235.896,18 €	28.900,92 €	4.717,92 €	24.183,00 €	211.713,18 €
3	211.713,18 €	28.900,92 €	4.234,26 €	24.666,66 €	187.046,52 €
4	187.046,52 €	28.900,92 €	3.740,93 €	25.159,99 €	161.886,52 €
5	161.886,52 €	28.900,92 €	3.237,73 €	25.663,19 €	136.223,33 €
6	136.223,33 €	28.900,92 €	2.724,47 €	26.176,46 €	110.046,87 €
7	110.046,87 €	28.900,92 €	2.200,94 €	26.699,99 €	83.346,89 €
8	83.346,89 €	28.900,92 €	1.666,94 €	27.233,99 €	56.112,90 €
9	56.112,90 €	28.900,92 €	1.122,26 €	27.778,67 €	28.334,24 €
10	28.334,24 €	28.900,92 €	566,68 €	28.334,24 €	0,00 €
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					