

## Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>Gesamtkosten:</b>	
Grundstückskosten	528.320,00 €
Herrichten und Erschließen	25.000,00 €
Baukosten	1.003.600,00 €
Außenanlagen	100.000,00 €
Baunebenkosten	196.705,60 €
(19,6% von Baukosten)	
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>

<b>Finanzierungsplan:</b>	
<u>Fremdmittel:</u>	
Bankdarlehen	1.325.305,60 €
<u>Eigenleistungen:</u>	
Grundstück	528.320,00 €
Eigenmittel	- €
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>

Laufende Aufwendungen		
<b>a. Kapitalkosten</b>		p.a.
	0,50%	6.626,53 €
	0%	- €
	0%	- €
<b>Summe Kapitalkosten</b>		<b>6.626,53 €</b>

### b. Bewirtschaftungskosten:

#### 1. Abschreibung

Gebäude	1,25% von	1.225.305,60 €	15.316,32 €
Außenanlagen	6,67% von	100.000,00 €	6.700,00 €

#### 2. Verwaltungskosten

7 Einheiten	je	357,00 €	2.499,00 €
-------------	----	----------	------------

#### 3. Betriebskosten

(werden gem. § 556 BGB sowie den Vereinbarungen gemäß Mietvertrag als Umlage erhoben)

#### 4. Instandhaltungskosten

Gebäude (Nutzfläche)	394 m <sup>2</sup>	x	9,00 €	3.546,00 €
Außenanlagen	770 m <sup>2</sup>	x	2,00 €	1.540,00 €

#### 5. Mietausfallwagnis

2% der Mieteinnahmen		42.362,40 €	847,25 €
	(9,50 € / m <sup>2</sup> )		

<b>Von Mietern zu deckende laufende Aufwendungen:</b>	<b>p.a.</b>	<b>37.075,10 €</b>
---	-------------	--------------------

:		12 Monate	
:		371,6 Wohnfläche	

= **m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche/Monat** **8,31 €**

Baukosten / Mieteinnahmen p.a.      50,00 Jahre    mit Berücksichtigung Grundstückswert

Baukosten / Mieteinnahmen p.a.      35,75 Jahre    ohne Berücksichtigung Grundstückswert

## Liquiditätsprüfung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>zwingende Ausgaben:</b>	<b>p.a.</b>	
Fremdkapitalzinsen	6.626,53 €	
Tilgung      30 Jahre	44.176,85 €	Zur Deckung der Tilgung dient in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den laufenden Aufwendungen einkalkulierte und mit den Mieterträgen vom Mieter erhobene Betrag der Abschreibungen
Eigenkapitalverzinsung	- €	keine zwingende Ausgabe
Abschreibung	- €	Nur Aufwand
Verwaltungskosten	2.499,00 €	
Betriebskosten	- €	Betriebskosten stellen durchlaufende Posten dar, sofern der Vermieter wegen eines möglichen Leerstandes nicht die dafür anfallenden Betriebskosten übernehmen muss.
Instandhaltungskosten	5.086,00 €	Die Gemeinde kalkuliert trotz der in den ersten Anfangsjahren bestehenden Gewährleistungsansprüchen mit Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis	- €	Der reine Mietausfall stellt keine Ausgabe dar, sondern eine Einnahmeminderung.
<b>zwingende Ausgaben</b>	<b>58.388,38 €</b>	
<b>Mieteinnahmen abzgl. Mietausfallwagnis</b>	<b>36.227,85 €</b>	
<b>Ergebnis:</b>	Die Liquidität des Mietwohnhauses ist nicht gegeben, da die zu erwartenden Mieterträge die zwingenden Ausgaben nicht decken. Der kalkulierte Abschreibungsbetrag reicht hier nicht aus, um die Tilgung zu decken.	