

## Beispielkalkulation "75m²"/ brutto/ 20.06.2005

Grundstücksgröße	3000 m²	
Kaufpreis	300 EUR/m²	
	zulässig	tatsächlich
GRZ - Schuppen nicht berücksichtigt	0,4	0,38
GFZ	0,8	0,75
Stellplätze, angenommen: 1,2/WE	30	
Bruttogeschossfläche/ WE	90 m²	
überbaute Fläche	45 m²	

**Anmerkungen/ bei den zugrundegelegten Zahlen handelt es sich um unverbindliche, fiktive Annahmen \_ die Beispielkalkulation dient zur ersten Einschätzung der Wirtschaftlichkeit von MZM**

### Kosten der ERSTELLUNG

Kaufpreis Grundstück		900.000,00 EUR
Notar+ Gerichtskosten	(1% der Grundstückskosten)	9.000,00 EUR
Grunderwerbsteuer	(3.5 %)	31.500,00 EUR
Summe Grundstück		940.500,00 EUR

### Baukosten, inklusive Außenanlagen

Wohneinheiten	25 Stück		
Wohnfläche/ WE ohne Terrassen, Hof, Schuppen	75 m²		
Wohnfläche Summe	1875 m²	850 EUR/m²	1.593.750,00 EUR
Grundstücksgröße der WE	80 m²		
Schuppen/ Terrassen/ Außenwände	25 Stück	4000 EUR/Stück	100.000,00 EUR
Außenanlagen/ Stellplätze	1000 m²	50 EUR/m²	50.000,00 EUR
Reserve	3 %		52.312,50 EUR
Summe Baukosten			1.796.062,50 EUR

<b>Baunebenkosten</b>	14 % von Position 4	251.448,75 EUR
-----------------------	---------------------	----------------

### Kosten der Vermarktung

Vermietung	Übernahme durch Ersteller	1,5 MM	22.500,00 EUR
Verkauf	Übernahme durch Ersteller	3,5%	1.181,25 EUR

### Kosten der Finanzierung

Bauzeit	12 Monate	
Zinssatz	4 %	
Grundstück	volle Bauzeit	37.620,00 EUR
Baukosten, Baunebenkosten	halbe Kosten/volle Bauzeit	40.950,23 EUR
Summe Finanzierung		78.570,23 EUR

<b>Gesamtkosten</b>		<b>3.089.081,48 EUR</b>
---------------------	--	-------------------------

### Vermietung/ Ausgaben - Einnahmen

Finanzierung, inklusive Vermietung	pa		124.463,26 EUR
	Gebäudeunterhalt/ Tilgung	1,5 % von Position 4	26.940,94 EUR
Summe			151.404,20 EUR

Mieten, gerechnet für 75m²	pa	8 EUR/m²	180.000,00 EUR
Auslastung		96%	
Summe			172.800,00 EUR

<b>Gewinn/ Verlust</b>	pa		<b>21.395,80 EUR</b>
------------------------	----	--	----------------------

### Verkauf

Verkaufspreis/m²	Vermarktung inklusive	1800 EUR/m²
Verkaufspreis/ WE		135.000,00 EUR
Gesamteinnahmen		3.375.000,00 EUR
Gesamterstellungskosten		3.068.943,98 EUR
<b>Gewinn</b>		<b>306.056,03 EUR</b>