

A. Mieterträge		Grundstück: 889 m²		GFZ: 0,74		658 m²	
		BGF	vermietb. WFL	Miete/m²/St.	3	Faktor	Rendite
Keller	100,0%	100 m²	100 m²	18,00 €/m²	21.600 €		
Eg	80,0%	202 m²	162 m²	25,00 €/m²	48.576 €		
1.OG	80,0%	182 m²	145 m²	25,00 €/m²	43.598 €		
DG + Galerie (46 m²)	80,0%	52 m²	42 m²	25,00 €/m²	12.492 €		
Terrasse	100,0%	29 m²	29 m²	10,00 €/m²	3.516 €		
DG. Terrasse	100,0%	92 m²	92 m²	10,00 €/m²	11.063 €		
Summe	35	658 m²	570 m²	18,83 €/m²	140.845 €	29,03	3,44%
B. Umsatzerlöse							
Wohnen		BGF	Ausnutzung	Verkaufb. WFL.	Preis	Erwerber	
Keller		100 m²	100,0%	100 m²	6.000,00 €/m²		600.000 €
Eg		202 m²	80,0%	162 m²	10.000,00 €/m²		1.619.200 €
1.OG		182 m²	80,0%	145 m²	10.000,00 €/m²		1.453.280 €
DG + Galerie (46 m²)		52 m²	80,0%	42 m²	10.000,00 €/m²		416.400 €
Terrasse		29 m²	100,0%	29 m²	0,00 €/m²		0 €
DG. Terrasse		92 m²	100,0%	92 m²	0,00 €/m²		0 €
Summe		658 m²		570 m²	7.168,72 €		4.088.880 €
C. Kosten							
PHASE A: Ankauf und Vorentwicklung bis Vorvertrieb							
1.	Grundstück und Entwicklung/Vorvertrieb		KP/m² WFL.		KP/m² BGF		incl. MWSt.
	Grundstückskaufpreis	570 m²	701,29 €/m²	608,27 €/m²			400.000 €
	Makler	2,00%	14,03 €/m²				8.000 €
	Grunderwerbsteuer	6,0%	42 €/m²				24.000 €
	Notar, Grundbuch	0,0%	0 €/m²				0 €
	Zinsen Bank	2,0%					0 €
	ZwiFi JM						0 €
	Bearbeitungsgebühr Bank	1,0%					0 €
	BNS FK Gewinnung						0 €
	BNS EK Gewinnung	2,0%	- €				0 €
	Vorlaufkosten bis Phase B						0 €
Phase A	Erwerbs- unmd Entwicklungskosten gesamt		757,39 €				432.000 €
PHASE B: Bauträgermaßnahme							
2.	Baukosten		MWSt. 100%		Netto	19% Mwst.	incl. MWSt.
	Abbruch, Entsorgung				50.000 €	9.500 €	59.500 €
	Dekontaminierung				0 €	0 €	0 €
2.1	Herrichten gesamt				50.000 €	9.500 €	59.500 €
	Öffentliche Erschließung	pauschal	1 €/Stck.		0 €	0 €	0 €
2.2	Öffentliche Erschließung ges.	WFL.	€/m² netto		0 €	0 €	0 €
	Keller	100 m²	2.000 €/m²		200.000 €	38.000 €	238.000 €
	Eg	162 m²	3.500 €/m²		566.720 €	107.677 €	674.397 €
	1.OG	145 m²	3.500 €/m²		508.648 €	96.643 €	605.291 €
	DG + Galerie (46 m²)	42 m²	3.500 €/m²		145.740 €	27.691 €	173.431 €
	Terrasse	29 m²	1.000 €/m²		29.300 €	5.567 €	34.867 €
	DG. Terrasse	92 m²	1.000 €/m²		92.190 €	17.516 €	109.706 €
2.3	Baukosten gesamt	Anzahl	Kosten		1.542.598 €	293.094 €	1.835.692 €
	Außenanlagen und Kunst	pauschal			0 €	0 €	0 €
2.4	Außenanlagen/Kunst gesamt				0 €	0 €	0 €
	Gründung	in Baukosten en	0 m	0 €/m	0 €	0 €	0 €
2.5	Gründung gesamt	Anzahl	Kosten		- €		0 €
	Möbeleinrichtung	2	20.000 €		40.000 €	7.600 €	47.600 €
2.6	Technische Ausrüstung gesamt				40.000 €	7.600 €	47.600 €
	Reserve	1.632.598 €	2,0%		32.652 €	6.204 €	38.856 €
2.	Baukosten gesamt		3.474,27 €		1.665.250 €	316.398 €	1.981.647 €
3.	Baunebenkosten (Planung, Management etc.)		Netto		19% Mwst.	Brutto	
	Planungskosten, Gebühren (Rest)	10,0%	1.665.250 €	166.525 €	31.640 €		198.165 €
	Projektmanagement (ohne Ust.)	3,5%	- €	0 €	0 €		0 €
3.	Baunebenkosten gesamt		347,43 €	166.525 €	31.640 €		198.165 €
	Baukosten brutto je m² Wohnfläche				3.218,38 €		
	Baukosten inkl. Herr./Erschl./TG/AA ohne Küchen brutto je m² Wohnfläche				3.388,31 €		
	Bau- und Baunebenkosten inkl. TG/AA brutto je m² Wohnfläche				3.821,70 €		
4.	Marketing, Vertrieb		Basis		Netto	19% Mwst.	Brutto
	Vermietung	11.737 €	-		- €	- €	0 €
	Vertrieb Wohnungen	4.088.880 €	3,00%		122.666 €	23.307 €	145.973 €

	Marketing- und PR-Maßnahmen	4.088.880 €	0,50%	20.444 €	3.884 €	24.329 €
4.	Marketing, Vertrieb gesamt		298,58 €	143.111 €	27.191 €	170.302 €
5.	Consulting / sonstige		Netto	19% Mwst.		Brutto
	Grundsteuer 5 Jahre	0	- €	3.500 €		3.500 €
	Nachbarschaftsthemen			0 €	- €	0 €
	Schulabgabe Bezirk			0 €		0 €
	Sonstiges			0 €	- €	0 €
5.	Consulting/sonstige gesamt		6,14 €	3.500 €	0 €	3.500 €
6.	Finanzierung					
		Fremdmittel		Zinssatz p.a.		
	Realisierung (+Ankauf)	2.587.641		1,75%		8.025 €
	Avale	0		0,00%		21.799 €
	Bearbeitungsgebühr	2.587.641		1,00%		25.876 €
6.	Finanzierung gesamt					55.700 €
Phase B	Kosten Bauträgermaßnahme gesamt		4.224 €			2.409.315 €
7.	Gesamtinvestment		Netto	19% Mwst.		
	Grundstückserwerb					432.000 €
	Baukosten		1.665.250 €	316.398 €		1.981.647 €
	BNK		166.525 €	31.640 €		198.165 €
	Marketing/Vertrieb		143.111 €	27.191 €		170.302 €
	Consulting/sonstige		3.500 €	0 €		3.500 €
	Finanzierungskosten					55.700 €
8.	Gesamtinvestment		4.981 €			2.841.315 €
D.	Finanzierung und Gesamtinvestment					
	Gesamtinvestment					2.841.315 €
	EK			2,11%		60.000 €
	FK					2.781.315 €
	Gesamtinvestition					2.841.315 €
E.	Gewinnermittlung					
KP/m²						
	Gesamtumsatz 570 m²	Gesamt Investment	Überschuss vor EK-Verz.	Marge vor EK	EK Zins 4,00% 3,0	Überschuß nach EK Marge nach EK
10.000 €	5.703.780 €	2.841.315 €	2.862.465 €	100,7%	7.200 €	2.855.265 €
11.000 €	6.274.158 €	2.841.315 €	3.432.843 €	120,8%	7.200 €	3.425.643 €
11.500 €	6.559.347 €	2.841.315 €	3.718.032 €	130,9%	7.200 €	3.710.832 €
12.000 €	6.844.536 €	2.841.315 €	4.003.221 €	140,9%	7.200 €	3.996.021 €
13.000 €	7.414.914 €	2.841.315 €	4.573.599 €	161,0%	7.200 €	4.566.399 €

			EK	FK		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	gesamt
Ankauf	KP	400.000 €														
	NK	32.000 €														
	Gesamt	432.000 €	52.000 €	380.000 €		380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000 €
Bau	Baukosten	1.981.647 €							198.165 €	495.412 €	792.659 €	1.089.906 €	1.387.153 €	1.684.400 €	1.981.647 €	1.981.647 €
	BNK allg.	198.165 €					9.908 €	19.816 €	29.725 €	39.633 €	59.449 €	99.082 €	138.715 €	178.348 €	198.165 €	198.165 €
	Managemen	- €				- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Marketing	24.329 €				100.000 €	150.000 €	180.000 €	210.000 €	24.329 €	24.329 €	24.329 €	24.329 €	24.329 €	24.329 €	24.329 €
	Sonstige NK	3.500 €				1.750 €	1.750 €	1.750 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
Kreditkonto		2.207.641 €	10.000.000 €	- 7.792.359 €		481.750 €	541.658 €	581.566 €	821.389 €	942.874 €	1.259.937 €	1.596.817 €	1.933.697 €	2.270.577 €	2.587.641 €	2.587.641 €
Kosten gesamt vor Fin.		2.639.641 €	10.052.000 €	- 7.412.359 €												
KV-Abschlüsse		4.088.880 €				- €	- €	4.088.880 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.088.880 €
KP-Konto	1. Rate	25,0%	Baubeginn		1.022.220 €	- €	- €	- €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €	1.022.220 €
	2. Rate	28,0%	Rohbau		1.144.886 €						1.144.886 €	1.144.886 €	1.144.886 €	1.144.886 €	1.144.886 €	1.144.886 €
	3. Rate	11,2%	Fenster/Innenputz		457.955 €							457.955 €	457.955 €	457.955 €	457.955 €	457.955 €
	4. Rate	8,4%	Rohinst.		343.466 €								343.466 €	343.466 €	343.466 €	343.466 €
	5. Rate	7,7%	Dach/Fassade		314.844 €								314.844 €	314.844 €	314.844 €	314.844 €
	6. Rate	11,2%	Sanitär/Fliesen/Bez.fert.		457.955 €									457.955 €	457.955 €	457.955 €
	7. Rate	3,5%	AA/Fertigst.		143.111 €										143.111 €	143.111 €
	FSG	5,0%	mangelfr.Abn.		204.444 €										204.444 €	204.444 €
	gesamt	100,0%			4.088.880 €	- €	- €	- €	1.022.220 €	1.022.220 €	2.167.106 €	2.625.061 €	3.283.371 €	3.741.325 €	4.088.880 €	4.088.880 €
FK-Bedarf						481.750 €	541.658 €	581.566 €	- 200.831 €	- 79.346 €	- 907.169 €	- 1.028.244 €	- 1.349.673 €	- 1.470.748 €	- 1.501.239 €	- 1.501.239 €
Zinsen FK Ba	Euribor:	0,00%	2,00%	2,00%		2.409 €	2.708 €	2.908 €	- €	- €	- €	- €	- €			8.025 €
Avale													- €			21.799 €
Bearb.gebühr									25.876 €							25.876 €
Fin.Kosten Bau gesamt (zzgl. Ankauf)						2.409 €	2.708 €	2.908 €	25.876 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	55.700 €
	Baubeginn															
	Vertriebsstart															