

A. Mieterträge		Grundstück: 916 m²		GFZ: 0,64		583 m²	
		BGF	vermietb. WFL	Miete/m²/St.	Miete p.a.	Faktor	Rendite
Gartenhaus	100,0%	27 m²	27 m²	18,00 €/m²	5.845 €		
EG	80,0%	252 m²	202 m²	25,00 €/m²	60.578 €		
1.OG	80,0%	226 m²	181 m²	25,00 €/m²	54.240 €		
DG + Galerie (46 m²)	80,0%	65 m²	52 m²	25,00 €/m²	15.612 €		
Terrasse	100,0%	29 m²	29 m²	0,00 €/m²	- €		
DG. Terrasse	100,0%	92 m²	92 m²	0,00 €/m²	- €		
Summe	35	692 m²	583 m²	15,50 €/m²	136.275 €	33,10	3,02%
B. Umsatzerlöse							
Wohnen		BGF	Ausnutzung	Verkaufb. WFL.	Preis	Erwerber	
Gartenhaus		27 m²	100,0%	27 m²	6.000,00 €/m²		162.360 €
EG		252 m²	80,0%	202 m²	10.000,00 €/m²		2.019.280 €
1.OG		226 m²	80,0%	181 m²	10.000,00 €/m²		1.808.000 €
DG + Galerie (46 m²)		65 m²	80,0%	52 m²	10.000,00 €/m²		520.400 €
Terrasse		29 m²	100,0%	29 m²	0,00 €/m²		0 €
DG. Terrasse		92 m²	100,0%	92 m²	0,00 €/m²		0 €
Summe		692 m²		583 m²	7.731,70 €		4.510.040 €
C. Kosten							
PHASE A: Ankauf und Vorentwicklung bis Vorvertrieb							
1.	Grundstück und Entwicklung/Vorvertrieb			KP/m² WFL.	KP/m² BGF		incl. MWSt.
	Grundstückskaufpreis	583 m²		2.142,91 €/m²	1.806,33 €/m²		1.250.000 €
	Makler	2,00%		42,86 €/m²			25.000 €
	Grunderwerbsteuer	6,0%		129 €/m²			75.000 €
	Notar, Grundbuch	0,0%		0 €/m²			0 €
	Zinsen Bank	2,0%					0 €
	Zwif 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- und Entwicklungskosten gesamt			2.314,35 €			1.350.000 €
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 €
	Gartenhaus	27 m²	2.000 €/m²	54.120 €	10.283 €		64.403 €
	EG	202 m²	4.000 €/m²	807.712 €	153.465 €		961.177 €
	1.OG	181 m²	4.000 €/m²	723.200 €	137.408 €		860.608 €
	DG + Galerie (46 m²)	52 m²	4.000 €/m²	208.160 €	39.550 €		247.710 €
	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	1.914.682 €	363.790 €		2.278.472 €
	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 €
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	2.004.682 €	2,0%	40.094 €	7.618 €		47.711 €
2.	Baukosten gesamt			4.171,45 €	2.044.776 €	388.508 €	2.433.283 €
3.	Baunebenkosten (Planung, Management etc.)			Netto	19% Mwst.		Brutto
	Planungskosten, Gebühren (Rest)	10,0%	2.044.776 €	204.478 €	38.851 €		243.328 €
	Projektmanagement (ohne Ust.)	3,5%	- €	0 €	0 €		0 €
3.	Baunebenkosten gesamt			417,15 €	204.478 €	38.851 €	243.328 €
	Baukosten brutto je m² Wohnfläche			3.906,05 €			
	Baukosten inkl. Herr./Erschl./TG/AA ohne Küchen brutto je m² Wohnfläche			4.087,40 €			
	Bau- und Baunebenkosten inkl. TG/AA brutto je m² Wohnfläche			4.588,60 €			
4.	Marketing, Vertrieb			Basis	Netto	19% Mwst.	Brutto
	Vermietung	11.356 €	-	- €	- €		0 €
	Vertrieb Wohnungen	4.510.040 €	3,00%	135.301 €	25.707 €		161.008 €

	Marketing- und PR-Maßnahmen	4.510.040 €	0,50%	22.550 €	4.285 €	26.835 €
4.	Marketing, Vertrieb gesamt		322,03 €	157.851 €	29.992 €	187.843 €
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		6,00 €	3.500 €	0 €	3.500 €
6.	Finanzierung					
		Fremdmittel			Zinssatz p.a.	
	Realisierung (+Ankauf)	3.936.946			1,75%	20.809 €
	Avale	0			0,00%	27.120 €
	Bearbeitungsgebühr	3.936.946			1,00%	39.369 €
6.	Finanzierung gesamt					87.298 €
Phase B	Kosten Bauträgermaßnahme gesamt		5.066 €			2.955.253 €
7.	Gesamtinvestment			Netto	19% Mwst.	
	Grundstückserwerb					1.350.000 €
	Baukosten		2.044.776 €	388.508 €		2.433.283 €
	BNK		204.478 €	38.851 €		243.328 €
	Marketing/Vertrieb		157.851 €	29.992 €		187.843 €
	Consulting/sonstige		3.500 €	0 €		3.500 €
	Finanzierungskosten					87.298 €
8.	Gesamtinvestment		7.381 €			4.305.253 €
D.	Finanzierung und Gesamtinvestment					
	Gesamtinvestment					4.305.253 €
	EK			1,39%		60.000 €
	FK					4.245.253 €
	Gesamtinvestition					4.305.253 €
E.	Gewinnermittlung					
KP/m²						
	Gesamtumsatz 583 m²	Gesamt Investment	Überschuss vor EK-Verz.	Marge vor EK	EK Zins 4,00% 3,0	Überschuß nach EK Marge nach EK
10.000 €	5.833.180 €	4.305.253 €	1.527.927 €	35,5%	7.200 €	1.520.727 € 35,3%
11.000 €	6.416.498 €	4.305.253 €	2.111.245 €	49,0%	7.200 €	2.104.045 € 48,9%
11.500 €	6.708.157 €	4.305.253 €	2.402.904 €	55,8%	7.200 €	2.395.704 € 55,6%
12.000 €	6.999.816 €	4.305.253 €	2.694.563 €	62,6%	7.200 €	2.687.363 € 62,4%
13.000 €	7.583.134 €	4.305.253 €	3.277.881 €	76,1%	7.200 €	3.270.681 € 76,0%

			EK	FK		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	gesamt
Ankauf	KP	1.250.000 €														
	NK	100.000 €														
	Gesamt	1.350.000 €	120.000 €	1.230.000 €		1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €	1.230.000 €
Bau	Baukosten	2.433.283 €							243.328 €	608.321 €	973.313 €	1.338.306 €	1.703.298 €	2.068.291 €	2.433.283 €	2.433.283 €
	BNK allg.	243.328 €					12.166 €	24.333 €	36.499 €	48.666 €	72.998 €	121.664 €	170.330 €	218.995 €	243.328 €	243.328 €
	Managemen	- €				- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Marketing	26.835 €				100.000 €	150.000 €	180.000 €	210.000 €	26.835 €	26.835 €	26.835 €	26.835 €	26.835 €	26.835 €	26.835 €
	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		2.706.946 €	10.000.000 €	- 7.293.054 €		1.331.750 €	1.393.916 €	1.436.083 €	1.723.328 €	1.917.321 €	2.306.646 €	2.720.305 €	3.133.963 €	3.547.621 €	3.936.946 €	3.936.946 €
Kosten gesamt vor Fin.		4.056.946 €	10.120.000 €	- 6.063.054 €												
KV-Abschlüsse		4.510.040 €				- €	- €	4.510.040 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.510.040 €
KP-Konto	1. Rate	25,0%	Baubeginn		1.127.510 €	- €	- €	- €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €	1.127.510 €
	2. Rate	28,0%	Rohbau		1.262.811 €						1.262.811 €	1.262.811 €	1.262.811 €	1.262.811 €	1.262.811 €	1.262.811 €
	3. Rate	11,2%	Fenster/Innenputz		505.124 €							505.124 €	505.124 €	505.124 €	505.124 €	505.124 €
	4. Rate	8,4%	Rohinst.		378.843 €								378.843 €	378.843 €	378.843 €	378.843 €
	5. Rate	7,7%	Dach/Fassade		347.273 €								347.273 €	347.273 €	347.273 €	347.273 €
	6. Rate	11,2%	Sanitär/Fliesen/Bez.fert.		505.124 €									505.124 €	505.124 €	505.124 €
	7. Rate	3,5%	AA/Fertigst.		157.851 €										157.851 €	157.851 €
	FSG	5,0%	mangelfr.Abn.		225.502 €										225.502 €	225.502 €
	gesamt	100,0%			4.510.040 €	- €	- €	- €	1.127.510 €	1.127.510 €	2.390.321 €	2.895.446 €	3.621.562 €	4.126.687 €	4.510.040 €	4.510.040 €
FK-Bedarf						1.331.750 €	1.393.916 €	1.436.083 €	595.818 €	789.811 €	- 83.675 €	- 175.141 €	- 487.599 €	- 579.066 €	- 573.094 €	- 573.094 €
Zinsen FK Ba	Euribor:	0,00%	2,00%	2,00%		6.659 €	6.970 €	7.180 €	- €	- €	- €	- €	- €			20.809 €
Avale													- €			27.120 €
Bearb.gebühr									39.369 €							39.369 €
Fin.Kosten Bau gesamt (zzgl. Ankauf)						6.659 €	6.970 €	7.180 €	39.369 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	87.298 €
	Baubeginn															
	Vertriebsstart															