

Projektkalkulation

Projekt:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Ärztzentrum)	25.01.2020
Adresse:	Untere Hauptstr. 55 / Worms	
Nutzungsart:	Gewerbe und Wohnen	
Baurecht:	nach § 34 BauGB	

1. Flächenangaben

Nutzung	BGF in m ²	NGF in m ²	Stellplätze	Anzahl Geschosse	Anteil in %
Gewerbe	1.182 m ²	1.007 m ²	35 St.		37%
Wohnen	1.991 m ²	1.084 m ²	15 St.		63%
Summe	3.173 m²	2.141 m²	50 St.	4 (davon 1 UG)	100%

2. Gesamtinvestition

2.1 Grundstück (1)

			Größe	Preis € / m ²	Anteil Wohnen	Anteil Gewerbe
Kaufpreis		425.000,00 €	1.400 m ²	304 €/m ²		
Notar- und Gerichtskosten	2,00%	8.500,00 €				
Grunderwerbsteuer	5,00%	21.250,00 €				
Summe 1		454.750,00 €		325 €/m²		

2.2 Grundstück (2)

Kaufpreis		200.000,00 €	400 m ²	500 €/m ²		
Notar- und Gerichtskosten	2,00%	4.000,00 €				
Grunderwerbsteuer	5,00%	10.000,00 €				
Summe 2		214.000,00 €		535 €/m²		

Gesamtkosten Grundstück 1+2		668.750,00 €	1.800	372 €/m²	419.609,83 €	249.140,17 €
------------------------------------	--	---------------------	--------------	----------------------------	---------------------	---------------------

2.3 Bau- und Baunebenkosten

Gewerk	Preis €/m ²	Kosten in €	NGF in m ²		Anteil Wohnen	Anteil Gewerbe
Baukosten	1.950 €	4.174.950,00 €	2.141 m ²			
Abriss + Erdarbeiten		200.000,00 €				
Baunebenkosten		400.000,00 €				
Summe	2.230 €/m²	4.774.950 €	2.141 m²		2.996.061,22 €	1.778.889

2.4 Marketing

Die Vermarktung erfolgt über Maklergesellschaften, Leistungen werden über Aussenprovisionen honoriert.
Somit entstehen für den Investor keine Marketingkosten

2.5 Sonstige Kosten

sonstige Kosten		200.000 €	5% der Baukosten		125.490,79 €	74.509,21 €
------------------------	--	------------------	-------------------------	--	---------------------	--------------------

2.6 Finanzierungskosten

Finanzierungsbedarf		90.000,00 €			56.470,86 €	33.529,14 €
----------------------------	--	--------------------	--	--	--------------------	--------------------

	Gesamtinvestition						

Kostenarten	Kosten in €	NGF in m ²	Kosten in € / m ²		Anteil Wohnen	Anteil Gewerbe
Grundstück	668.750,00 €					
Bau- und Baunebenkosten	4.774.950,00 €					
Marketing	0,00 €					
sonstige Kosten	200.000,00 €					
Finanzierungskosten	90.000,00 €					
Summe Gesamtinvestition	5.733.700,00 €	2.141 m²	2.678 €/m²		3.597.632,69 €	#####

3. Finanzierungsbedarf

Gesamtinvestition	5.733.700,00 €		100%		Anteil Wohnen	Anteil Gewerbe
Eigenkapital 1	668.750,00 €	Grundstück 1+2				
Eigenkapital 2	115.000,00 €	Planungskosten				
Eigenkapital 3	200.000,00 €	Abrisskosten + Erdarbeiten				
Finanzierungsbedarf	4.749.950,00 €		83%		2.980.374,87 €	#####
Gesamteigenkapital	983.750,00 €		17%		617.257,82 €	366.492,18 €

Das Eigenkapital für Grundstück 1+2, anteilige Planungskosten sowie Abrisskosten sind erbracht.

3. Verkauf

Nutzung	Größe / Anzahl	Verkaufspreis €/m ²	Verkaufspreis			
Wohnen	1.084 m ²	3.400,00 €	3.685.600,00 €			
Gewerbe	1.007 m ²	2.800,00 €	2.819.600,00 €			
Stellplätze	50 St.	15.000,00 €	750.000,00 €			
Summe Verkaufserlös	7.255.200,00 €					
Gesamtinvestition	5.626.700,00 €			100%		
Gewinn vor Steuern	1.628.500,00 €			29%		

Mannheim den,25.01.2020
Nail Celik