

Modellrechnung

Grundstück 1218 m² x ~643 € = 820.000 € (Bieterverfahren, + 43.000 € für Rechtsanwalt, Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer)

	Eckpfeiler ab 2014	Langhaus ab 2019	Falckenflügel ab 2024	Atelierriegel ab 2024	Gesamt
Bauvorbereitung	21.000 €	31.000 €	8.000 €	7.000 €	67.000 €
Rohbau Rohfläche m ² x Höhe in m	294,2 x 23 = 6766,6 m ³ x 150 € = 1.014.990 € (Hauptgebäude) 144 x 3,5 = 504 m ³ x 150 € = 75.600 € (Loft) -> 1.090.590	287,2 x 13 = 3733,6 m ³ x 150 € = 560.040 € (Hauptgebäude) 64 x 10,5 = 672 x 150 € = 100.800 € (Lofts) -> 660.840	162,4 x 10,5 = 1705,2 m ³ x 150 € = 255.780 €	122,9 x 13,5 = 1659,2 m ³ x 150 € = 248.880 € 122,9 x 3 = 368,7 x 150 € = 55.305 € (Glasdach)-> 311.185	2.318.395 €
kleine Fenster große Fenster Balkonkombi Türen	63 x 600 € = 37.800 40 x 1.200 € = 48.000 9 x 1.800 € = 16.200 19 x 1.000 € = 19.000 -> 121.000	83 x 600 = 49.800 8 x 1.200 = 9.600 5 x 1.800 = 9.000 13 x 1.000 = 13.000 -> 81.400	26 x 600 = 15.600 4 x 1.200 = 4.800 1 x 1.800 = 1.800 9 x 1.000 = 9.000 -> 31.200	23 x 600 = 13.800 2 x 1.200 = 2.400 3 x 1.800 = 5.400 5 x 1.000 = 5.000 -> 26.600	260.200 €
Konvektoren Stränge Heizungsanlage	10 x 7 G = 70 x 400 = 28.000 64 x 7 G = 448 x 25 = 11.200 24.000 € -> 63.200	10 x 3 + 12 = 42 x 400 = 16.800 84 x 3 + 105 = 357 x 25 = 8.925 20.000 € -> 45.725	6 x 3 = 18 x 400 = 7.200 62 x 3 = 186 x 25 = 4.650 via Langhaus -> 11.850	5 x 3 + 4 x 2 = 21 x 400 = 8.400 54 x 4 = 216 x 25 = 5.400 via Eckpfeiler -> 13.800	134.575 €
Elektro- / Sanitärstränge	2 x 24 m = 48 x 400 = 19.200	1 x 10,5 m x 400 = 4.200	1 x 8 m x 400 = 3.200	1 x 15 m x 400 = 6.000	32.600 €
Haustechnik	9.000 €	8.000 €	4.000 €	4.000 €	25.000 €
Solar Regenwasser	6.000 €	25.000 € 10.000 €	3.000 €	2.400 €	46.400 €
Begrünung		4.000 €	3.000 €	12.000 € (Hof)	19.000 €
Gesamt	1.329.990 €	870.165 €	320.030 €	382.985 €	2.903.170,00 €

Bauvorbereitung: Abriß (Schuppen für Eckpfeiler 6.000 €, Halle für Langhaus 16.000 €), Architekt/Baubetreuung, Bauaufsicht
 Rohfläche: Gesamtfläche nach Außenmaßen
 Balkonkombi: Balkontür + anschließendes Fenster
 Heizungsanlage: Gasanschluß, Brenner + Steuerung, Kessel, Pumpe, Mischer, Ausgleichsgefäße, Abgasanlage
 Elektro- / Sanitärstränge: G=Geschoß - jeweils 1 elektr. Hauptleitung + Abzweig pro Einheit, 1 Trinkwasserstrang & 1 Abwasserstrang + Abzweig pro Einheit
 Haustechnik: Gegensprechanlage, Treppenlicht, Rauchabzug, Blitzschutz
 Regenwasser: Regenrinnen, Sammeltank + Zuführung, Pumpe, Brauchwasserstrang zu Gastro EG Eckpfeiler & Langhaus

Eckpfeiler Rohbau: 2 m Kellertiefe (UG+EG bilden 1 Geschoß von 5,50 m Raumhöhe) + 21 m (EG + 5 OG) = 23 m darauf 3,50 m hohes Loft (Extraberechnung)
 Langhaus Rohbau: 2,50 m Kellertiefe + 10,50 m (EG + 2OG) = 13 m darauf 10,50 m Loftturm (Extraberechnung)
 Falckenflügel Rohbau: kein Keller, 10,50 m (EG + 2OG)
 Atelierriegel Rohbau: Souterrain 2 m versenkt + 1 m überirdisch + 10,5 m (EG + 2 OG) = 13,5 m darauf Glaswalmdach 2 m hoch am Rand, 4,50 m im First -> 3 m Schnitt

Gebäude	Einheit	Fläche in m ²	Miete in € pro m ²	Monatsmiete €	Baukosten in €	Umlage in €	Preis pro m ²	Amortisation	Zinsen	Pay-off
Eckpfeiler	UG+EG	296,8	7,00	2.077,60						
	1.OG	238,6	7,00	1.670,20						
	2.OG	238,6	7,00	1.670,20						
	3.OG	238,6	7,00	1.670,20						
	4.OG	248,8	7,00	1.741,60						
	5.OG	254,6	7,00	1.782,20						
	6.OG	133,3	8,00	1.066,40						
	Terrasse	129,2	4,00	516,80						
	Summe	1778,5		12.195,20	1.305.990	448.385	986,44	13,32	568.417,50	17,64
Langhaus	UG-1	159,1	4,00	636,40						
	UG-2	75,1	4,00	300,40						
	EG-1	163,9	8,00	1.311,20						
	EG-2	75,1	8,00	600,80						
	1.OG-1	142,8	7,00	999,60						
	1.OG-2	103,1	7,00	721,70						
	2.OG-1	142,8	7,00	999,60						
	2.OG-2	103,1	7,00	721,70						
	3.OG	57,2	7,00	400,40						
	4+5.OG	114,4	7,00	800,80						
Mietfläche	Terrasse	211,2	Gemeinschaft	0						
1136,6	Summe	1347,8		7.492,60	821.165	286.554	974,59	13,69	358.900,96	18,13
Falckenflügel	EG-1	56,0	7,00	392,00						
	EG-2	72,4	7,00	506,80						
	1.OG-1	56,0	7,00	392,00						
	1.OG-2	69,2	7,00	484,40						
	2.OG-1	56,0	7,00	392,00						
	2.OG-2	69,2	7,00	484,40						
Mietfläche	Terrasse	158,0	Gemeinschaft	0						
378,8	Summe	536,8		2.651,60	317.030	95.500	1.089,04	14,41	133.659,72	19,08
Atelierriegel	UG-1	44,2	5,00	221,00						
	UG-2	27,8	5,00	139,00						
	EG	75,6	6,00	453,60						
	1.OG	110,2	7,00	771,40						
	2.OG	110,2	7,00	771,40						
	3.OG	110,2	8,00	881,60						
	Summe	478,2		3.238,00	370.985	120.561	1.027,91	14,06	159.260,90	18,16
Gesamt		4141,3		25.577,40	2.815.170	951.000,00			1.220.239	
Mietfläche		3772,1								

Die Einheiten des Eckpfeilers lassen sich auch teilen (bis 3.OG zwei separate Treppenhäuser, darüber ein Treppenhaus)

Erklärungen:

Baukosten: Kosten für jeweiliges Gebäude ohne umlegbare Kosten (siehe nächster Punkt)

Umlage: 863.000 Grundstück + 44.000 Heizzentralen + 19.000 Begrünung + 25.000 Solar = 951.000 € verteilt über Flächenanteil vom Gesamtprojekt

Amortisation: in Jahren, berechnet sich nach Baukosten + Umlage geteilt durch Jahresmieteinnahme – 10% (Mietausfallrisiko)

-> Rechengrundlage: 90% ige Vermietung, ohne Berücksichtigung von Reparaturen, Verwaltungskosten, Steuern, Wertverlusten – Mieten bleiben über 10 Jahre wertkonstant und werden nur am Inflationsatz angehoben, dies gleicht bei synchroner Preisbewegung im Bausektor die höheren Baukosten in der Zukunft aus

Zinsen: berechnen sich durch Baukosten + Umlage x 0,45 (zugesicherter Zins 4,5% auf 10 Jahre) x 0,72 Faktor bei ständiger, gleichmäßiger Tilgung:

Sprich bei linearer jährlicher Tilgung durch Mieteinnahmen ist die Hälfte der Kreditsumme folglich in der Hälfte der Zeit abgezahlt, somit fällt nur noch halbe Zinslast an (entspräche Faktor 0,5) – Faktor 0,72 bedeutet Berücksichtigung des Zinseszinsseffekts über geplanten Kreditzeitraum von 10 Jahren.

Pay-off: in Jahren, berechnet sich nach Amortisationszeit in Jahren + Zinsen geteilt durch Jahresmieteinnahme – 10% (Mietausfallrisiko)

-> Rechengrundlage: gleichmäßige (lineare), von GmbH gesteuerte Tilgung, keine Berücksichtigung von ggf. weiteren Zinsen über Kreditzeitraum von 10 Jahren hinaus