

**Liquidität- und Rentabilitätsberechnung**

7,38 €/m<sup>2</sup> durchschnittliche Miete bei einer Mieterhöhung mit 1,00 % auf 25 Jahre

Die Miete würde gegenüber dem Mietspiegel um 0 % reduziert

**Rentabilität**

(Ermittlung des durchschnittlichen Gewinns)

Mieteinnahmen	7,38 €/m <sup>2</sup> 1.159,16 € monatlich	13.909,88 €
Laufende Aufwendungen		- 2.394,03 €
Zins aus zusätzlichen Maßnahmen		- €
Zins aus EK Bestand		- 3.300,02 €
AfA/Tilgung aus Baukosten/Umbau		- 8.800,04 €
AfA/Tilgung aus zusätzlichen Maßnahmen		- €
<b>Summe</b>		<b>-584,21 €</b>

7,20 €/m<sup>2</sup> durchschnittliche Miete bei einer Mieterhöhung mit 1,00 % auf 20 Jahre

Die Miete würde gegenüber dem Mietspiegel um 0 % reduziert

	13.555,55 €
	- 2.394,03 €
	- €
	- 3.300,02 €
	- 11.000,05 €
	- €
<b>Summe</b>	<b>-3.138,55 €</b>

**Rentabilität**

(Gewinn vor Zinsen / durchschnittlicher Kapitaleinsatz)

**Gesamt Rentabilität**

Gewinn vor Zinsen	2.715,81 €
durchschnittlicher Kapitaleinsatz (Ansatz 50% des Kapitaleinsatzes)	110.000,00 €
<b>Überschuss Rentabilität</b>	<b>0,02%</b>

	161,47 €
	110.000,00 €
<b>Überschuss Rentabilität</b>	<b>0,00%</b>

bei Negativwerten nicht darstellbar

**Armortisation**

Grundstück	89.505,00 €
Gebäuderestwert	1,00 €
Baukosten	220.000,00 €
zusätzliche Baukosten	- €
<b>Kapitaleinsatz</b>	<b>220.000,00 €</b>
Einnahmen	Durchschnittlicher Gewinn -584,21 €
Abschreibung (hier gleicher Wert wie Tilgung)	8.800,04 €
<b>Mittelrückfluss</b>	<b>8.215,83 €</b>

**Armortisationszeit** Kapitaleinsatz/Mittelrückfluss 26,78 Jahre

Aufgestellt  
Biberach, den 25.07.2016  
Wohnungswirtschaft

Thomas Jäger

**Armortisation**

Grundstück	89.505 €
Gebäuderestwert	1 €
Baukosten	220.000,00 €
zusätzliche Baukosten	- €
<b>Kapitaleinsatz</b>	<b>220.000,00 €</b>
Einnahmen	-3.138,55 €
Abschreibung (hier gleicher Wert wie Tilgung)	11.000,05 €
<b>Mittelrückfluss</b>	<b>7.861,50 €</b>

**Armortisationszeit** 27,98 Jahre