

Anlage 2

Liquidität- und Rentabilitätsberechnung

7,01 €/m² durchschnittliche Miete bei einer Mieterhöhung mit 1,00 % auf 40 Jahre

(Die Miete wurde gegenüber dem Mietspiegel um 0 % reduziert)

(Ermittlung des durchschnittlichen Gewinns)

Mieteinnahmen	7,01 €/m ²	8.338,89 €/Monat	100.066,68 €
Stellplätze	15,00 €/St	18,00 St	3.240,00 €
Laufende Aufwendungen			- 18.927,71 €
Zins aus Gebäuderestwert			- 6.564,00 €
Zins aus EK Umbaumaßnahme			- 10.297,50 €
Zins aus zusätzlichen Baukosten			- 1.875,00 €
AfA (Tilgung aus Umbaumaßnahme)			- 56.205,00 €
AfA (Tilgung aus zusätzlichen Baukosten)			- 6.250,00 €
Summe			3.187,47 €

6,48 €/m² durchschnittliche Miete bei einer Mieterhöhung mit 1,00 % auf 25

(Die Miete wurde gegenüber dem Mietspiegel um 0 % reduziert)

Mieteinnahmen	6,48 €/m ²	7.708,29 €/Monat	92.499,44 €
Stellplätze			3.240,00 €
Laufende Aufwendungen			- 18.927,71 €
Zins aus Gebäuderestwert			- 6.564,00 €
Zins aus EK Umbaumaßnahme			- 10.297,50 €
Zins aus zusätzlichen Baukosten			- 1.875,00 €
AfA (Tilgung aus Umbaumaßnahme)			- 89.928,00 €
AfA (Tilgung aus zusätzlichen Baukosten)			- 29.977,77 €
Summe			-29.977,77 €

ohne Ansatz für zusätzliche Baumaßnahmen

Rentabilität (Gewinn vor Zinsen / durchschnittlicher Kapitaleinsatz)

Gesamt Rentabilität		
Gewinn vor Zinsen	21.923,97 €	
durchschnittlicher Kapitaleinsatz (Ansatz/1/2 Kapitalwert)	1.427.200,00 €	
Überschuss Rentabilität	1,54%	

Rentabilitätsvergleichsrechnung (=Kapitalverzinsung):

$$\text{Rentabilität } R = \frac{\text{Kalk. Zinsen + Gewinn}}{\text{durchschnittlicher Kapitaleinsatz}} \times 100$$

$$= \frac{21.923,97 \text{ €}}{1.427.200,00 \text{ €}} \times 100 = 1,54\%$$

ohne Ansatz für zusätzliche Baumaßnahmen

Armortisation			
Grundstück	356.200,00 €	-	€
Gebäuderestwert	875.200,00 €	875.200,00 €	
Baukosten	1.373.000,00 €		
zusätzliche Baukosten	250.000,00 €		
Kapitaleinsatz	2.498.200,00 €		
Einnahmen		Durchschnittlicher Gewinn	3.187,47 €
Abschreibung (hier gleicher Wert wie Tilgung)			62.455,00 €
Mittelrückfluss			65.642,47 €

Armortisationszeit Kapitaleinsatz/Mittelrückfluss **38,06 Jahre**

Aufgestellt
Biberach, den 24.10.2016
Walz

Armortisation

Grundstück	356.200,00 €	-	€
Gebäuderestwert	875.200,00 €	875.200 €	
Baukosten	1.373.000,00 €		
zusätzliche Baukosten	250.000,00 €		
Kapitaleinsatz	2.248.200,00 €		
Einnahmen		Durchschnittlicher Gewinn	-29.977,77 €
Abschreibung (hier gleicher Wert wie Tilgung)			89.928,00 €
Mittelrückfluss			59.950,23 €

Armortisationszeit ohne Ansatz für zusätzliche Baumaßnahmen **37,50 Jahre**