b) Berechnungen (Unverbindliche Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Mietobjekt mit 30 Wohnungen)

I Ermittlung der Wohnfläche und Wohnungsstruktur									
		Gesamtbetrachtung				Davon			
Zimmerzahl bis	Mix %	qm je WE	Zahl WE	Summe Wohnfläche	Allgem. Wobau 2/3 WE	Vohnfläche	Sozialer WoBau 1/3 WE	Wohnfläche	
1	2-Zimmer	10	45	3	135	2	90	1	45
2	3-Zimmer	30	60	9	540	6	360	3	180
3	4-Zimmer	40	75	12	900	8	600	4	300
4	4-5-Zimmer	20	90	6	540	4	360	2	180
5	Summen	100		30	2.115	20	1.410	10	705
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
II Investitionskosten									
				€/qm	€			€	€
1	Grundstück qm		1.703	250	425.750		283.833		141.917
2	GrundstNebenkosten		10%		42.575		28.383		14.192
3	Bau- und Baunebenkosten		2.115	2.600	5.499.000		3.666.000		1.833.000
4	Gesamtinvestition				5.967.325		3.978.217		1.989.108
	€ je qm Wohnfläche				2.821		2.821		2.821
III Finanzierung									
1	Eigenkapital				1.609.890	30,47%	1.212.068	20%	397.822
2	Darlehensbedarf KapMarkt				2.766.148,67	69,53%	2.766.149		
3	Darlehensbedarf L-Bank Basis				1.591.286,67			80%	1.591.287
	€/qm Wohnfläche								2.257
4	Summe Finanzierung				5.967.325		3.978.217		1.989.108
IV Wirtschaftlichkeitsrechnung Nettokaltmiete (vereinfacht)									
1	Zinsen								
1.1	Kapitalmarkt		1,50%		41.492		41.492		0
1.2	L-Bank		0,00%		0		0		0
2	Abschreibungen/Tilgungen								
2.1	Abschreibungen		1,70%		62.322		62.322		
2.2	Tilgungen L-Bank		1,00%		15.913				15.913
3	Kapitalkosten								
4	Verwaltungskosten/a	WE/€	357		10.710		7.140		3.570
5	Instandhaltungskosten/a	qm	15,30		32.360		21.573		10.787
6	Mietausfallwagnis	ca.	2,00%		3.610		2.707		902
	Basis: ca. Nettomiete/a								
7	Summe Kosten				166.406		135.234		31.172
8	Nettokaltmiete €/qm/je Mt + Summe Jahr				180.480	8,00	135.360	-33%	45.120
	Jahreskaltmiete€/qm					96	64,00		
9	Fehlbetrag (-) /Überschuss								
					14.074		126		13.948
10	Eigenkapitalverzinsung				0,87%		0,01%		3,51%