

Gesamtkosten

Posten	Fälligkeit	Betrag
Grundstückserwerb und Nebenkosten	Am 01.01.2023	748.650,00 €
Baukosten inklusive aller Gewerke	Im Laufe des Projekts	1.656.000,00 €
Kosten Projektübernahme	Am 01.01.2023	400.000,00 €
Liquiditätsreserven / Zinsen	Im Laufe des Projekts	250.000,00 €
Gesamtkosten		3.054.650,00 €

Kapitalbedarf

Eigenkapital	Betrag	Anteil am Gesamtbetrag	Notiz
Grundstücksanzahlung	50.500,00 €	1,80%	
Grunderwerbsteuer	44.850,00 €	1,60%	
Projektübernahme	281.095,00 €	10,02%	
			Stundung bis zur Fertigstellung des Bauprojekts.
Projektübernahme Restkosten	118.905,00 €	4,24%	Zahlung 2 Jahre nach Fertigstellung.
Amtsgerichtskosten	627,50 €	0,02%	
Notarkosten	3.124,44 €	0,11%	
Antrag Baugenehmigung	2.655,00 €	0,09%	
			Bodenbeläge durch eigene Firma Verfliest & Zugefugt
Eigenleistung	100.000,00 €	3,57%	GmbH geliefert und verlegt.
	601.756,94 €	21,46%	

Finanzierungsart	Betrag	Anteil am Gesamtbetrag
Fremdkapital (Kredit)	2.452.893,06 €	78,54%

Auszahlungen - Bauanfang 07/2024

Monat	Auszahlung	Auszahlungsbetrag	Kummiert	Zinsen	Zinskosten mtl 5%	Zinsen 6%	Zinskosten mtl 6%
01.04.2024	-	- €	- €	0%	- €	6%	- €
15.05.2024	Grundstück	640.000,00 €	640.000,00 €	5%	2.666,67 €	6%	3.200,00 €
01.06.2024	-	- €	640.000,00 €	5%	2.666,67 €	6%	3.200,00 €
01.07.2024	-	- €	640.000,00 €	5%	2.666,67 €	6%	3.200,00 €
01.08.2024	Erste Zahlung Rohbau	200.000,00 €	840.000,00 €	5%	3.500,00 €	6%	4.200,00 €
01.09.2024	Baukosten	200.000,00 €	1.040.000,00 €	5%	4.333,33 €	6%	5.200,00 €
01.10.2024	Baukosten	150.000,00 €	1.190.000,00 €	5%	4.958,33 €	6%	5.950,00 €
01.11.2024	Baukosten	150.000,00 €	1.340.000,00 €	5%	5.583,33 €	6%	6.700,00 €
01.12.2024	Baukosten	100.000,00 €	1.440.000,00 €	5%	6.000,00 €	6%	7.200,00 €
01.01.2025	Baukosten	100.000,00 €	1.540.000,00 €	5%	6.416,67 €	6%	7.700,00 €
01.02.2025	Baukosten	100.000,00 €	1.640.000,00 €	5%	6.833,33 €	6%	8.200,00 €
01.03.2025	Baukosten	100.000,00 €	1.740.000,00 €	5%	7.250,00 €	6%	8.700,00 €
01.04.2025	Baukosten	100.000,00 €	1.840.000,00 €	5%	7.666,67 €	6%	9.200,00 €
01.05.2025	Baukosten	100.000,00 €	1.940.000,00 €	5%	8.083,33 €	6%	9.700,00 €
01.06.2025	Baukosten	100.000,00 €	2.040.000,00 €	5%	8.500,00 €	6%	10.200,00 €
01.07.2025	Baukosten	100.000,00 €	2.140.000,00 €	5%	8.916,67 €	6%	10.700,00 €
01.08.2025	Baukosten	62.893,06 €	2.202.893,06 €	5%	9.178,72 €	6%	11.014,47 €
		2.202.893,06 €			95.220,39 €		114.264,47 €

Zinsübersicht

Zinsen	Finanzierungsbedarf	Ausgaben	Zinskosten	Gesamtkosten	Überschuss
5%	2.452.893,06 €	2.202.893,06 €	95.220,39 €	2.298.113,45 €	154.779,61 €
6%	2.452.893,06 €	2.202.893,06 €	114.264,47 €	2.317.157,53 €	135.735,53 €

Mieteinnahmen

Miete	Miete pro QM pro Monat	Nutzfläche	Miete monatlich	Miete Jährlich
KiBiZ-Miete ab 2024/2025	13,01 €	1035 m ²	13.465,35 €	161.584,20 €
Miet-Zuschlag Stadt Bochum	2,50 €	1035 m ²	2.587,50 €	31.050,00 €
Gesamtmiete	15,51 €	1035 m²	16.052,85 €	192.634,20 €

Gewinnkalkulation mit Verkaufspreis Faktor 21

Zinsen	Eigenkapital	Fremdkapital	Abzgl. Überschuss	Gesamt-Invest	Verkaufspreis Faktor 21	Gewinn
5%	601.756,94 €	2.452.893,06 €	154.779,61 €	2.899.870,39 €	4.045.318,20 €	1.145.447,81 €
6%	601.756,94 €	2.452.893,06 €	135.735,53 €	2.918.914,47 €	4.045.318,20 €	1.126.403,73 €