

Developmentrechnung 147 für Eurocenter

AQ-Projekt-Nr./ Kunstname	7 - Eurocenter		
PLZ / Ort	65205 / Wiesbaden		
Eigentümer			
Zweck der Erstellung	Schulung AG		
Nutzungsart	Bürohaus	Grundstückskaufpreis fällig am	09.04.2004
Erlöse aus	Vermietung	Baubeginn	01.01.2005
Bauzeit	35 Monate	Baufertigstellung	31.12.2007
Baurechtliche Grundlage			

1. Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	4.950,00 m ²			
GRZ	0,60	GFZ	0,20	
	oberirdisch		unterirdisch	insgesamt
Anzahl der Geschosse	5,00		1,00	6,00
Mietfläche (MF)	13.000,00 m ²		2.800,00 m ²	15.800,00 m ²
BGF	14.000,00 m ²		3.000,00 m ²	17.000,00 m ²
BGF zur Berechnung	14.850,00 m ²			
Tiefgaragenplätze	50,00 Stück			
PKW-Abstellplätze	100,00 Stück			

2. Gesamtkosten

EUR

Bemerkungen

2.1 Grundstückskosten

Grundstück	1.200,00 m ²	x	600,00	720.000
Grundstück	3.800,00 m ²	x	711,00	2.701.800
Summe				3.421.800
			/m ² BGF	230

2.2 Grundstücksnebenkosten

Grundstückskaufpreis =	3.421.800			
Notariatsgebühren	3,00% des Grundstückskaufpreises			102.654
Maklerprovisionen	5,00% des Grundstückskaufpreises			171.090
Grunderwerbssteuer	2,50% des Grundstückskaufpreises			85.545
Summe				359.289
			/m ² BGF	24

Völkler & Partner

2.3 Herrichten und Erschließen

Herrichten und Erschließen				4.000.000
Summe				4.000.000
			/m ² BGF	269

2.4 Bauwerkskosten nach Flächennutzungsart

Büro	14.000,00 m ² BGF	x	2.000,00	28.000.000
Tiefgaragenstellplätze	100,00 Stück	x	250,00	25.000
Einzelhandel	3.000,00 m ² BGF	x	800,00	2.400.000
Parkdeck	100,00 Stück	x	300,00	30.000
Summe				30.455.000
			/m ² BGF	2.051

2.5 Außenanlagen

Grobplanung				350.000
Summe				350.000
			/m ² BGF	24

	EUR	Bemerkungen
2.6 Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten		
Grobplanung	2.000.000	
Summe	2.000.000	
/m² BGF	135	
2.7 Sonstige Kosten		
Grobplanung	1.000.000	
Summe	1.000.000	
/m² BGF	67	
2.8 Vermarktungskosten		
Verkehrswert nach Fertigstellung = 57.000.000		
Vertrieb 5,00% des Verkehrswertes n.F.	2.850.000	
Werbung	2.000.000	
Summe	4.850.000	
/m² BGF	327	
2.9 Finanzierungskosten		
2.9.1 Finanzierungskosten vor Baufertigstellung		
Grundstückskosten = 3.421.800		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 24 Monate / Auslastung 100.00%	435.115	
Grundstücksnebenkosten = 359.289		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 24 Monate / Auslastung 100.00%	45.687	
Herrichten/Erschließen = 4.000.000		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 18 Monate / Auslastung 100.00%	375.716	
Bauwerkkosten = 30.455.000		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 12 Monate / Auslastung 100.00%	1.878.398	
Außenanlagen = 350.000		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 3 Monate / Auslastung 100.00%	5.276	
BNK ohne Finanzierungskosten = 2.000.000		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 12 Monate / Auslastung 100.00%	123.356	
Sonstige Kosten = 1.000.000		
6.00% Zinsen p.a. / Laufzeit 6 Monate / Auslastung 100.00%	30.378	
Zwischensumme	2.893.925	
2.9.2 Finanzierungskosten nach Baufertigstellung		
- keine Angaben -		
Zwischensumme	0	
2.9.3 Finanzierungskosten Gesamt		
Finanzierungskosten vor Baufertigstellung:	2.893.925	
+ Finanzierungskosten nach Baufertigstellung:	0	
Summe	2.893.925	
/m² BGF	195	
2.10 Mehrwertsteueroption (Grobplanung)		
Mehrwertsteuerbetrag = 7.331.627		
Optiert = 100,00 % (0,00 % kostenwirksam)	0	
Summe	0	
/m² BGF	0	
3. Gesamtinvestition		
3.1 Gesamtinvestition vor Abzug der sonstigen Erlöse	49.330.014	
3.2 Sonstige Erlöse		
Grobplanung	0	
3.3 Gesamtinvestition nach Abzug der sonstigen Erlöse	49.330.014	
/m² BGF	3.322	

4. Erträge

4.1 Mieterträge

				monatlich	jährlich
4.1.1 oberirdisch					
Einzelhandel	2.500 m² MF	x	18,00=	45.000	540.000
Büro	2.700 m² MF	x	15,00=	40.500	486.000
Büro	2.700 m² MF	x	15,00=	40.500	486.000
Büro	2.700 m² MF	x	15,00=	40.500	486.000
Büro	2.700 m² MF	x	15,00=	40.500	486.000
Büro	2.700 m² MF	x	15,00=	40.500	486.000
4.1.2 unterirdisch					
Tiefgaragenstellplätze	50 Stück	x	50,00=	2.500	30.000
Mietertrag					3.000.000

4.2 Verkaufserträge

4.2.2 unterirdisch					
- keine Angaben -					
Verkaufsertrag					0

5. Verkehrswert

Jahresrohertrag aus Vermietung x Vervielfältiger 19,000 (bzw. Käufermietrendite %: 5,263)	57.000.000
Verkaufsertrag	0
Verkehrswert nach Fertigstellung	57.000.000

6. Cash-Flow

Summe Mietertrag p.a.	3.000.000
Faktor	16,443
Cash-Flow	6,08%

7. Trading Profit

Verkehrswert nach Fertigstellung	57.000.000
- Gesamtinvestition	49.330.014
Trading Profit	7.669.986
	= 15,55%
Eigenkapital: Trading Profit bezogen auf das Eigenkapital	

--- Reportende ---