

**Barrierefreies und altengerechtes Wohnen, Marburg Stadtwald**

**Baujahr: 2016**

**Areal: ca. 3.178 m<sup>2</sup>    140 €/m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis Areal            381.360 €** zzgl. Kaufnebenkosten  
**Neubaukosten            4.450.500 €** 2.300 € m<sup>2</sup>  
**Gesamtkosten            4.831.860 €**

Wfl.                            1.935 m<sup>2</sup>

<b>2,00%</b>	<b>Afa Gebäude</b>	<b>90.348 €</b>
	<b>Gebäudewert</b>	<b>4.517.410 €</b>
<b>10%</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>501.934 €</b>

Notar inkl. Umschreibungsgebühren	5.720 €	1,50%	nur auf Grd.
Grunderwerbsteuer	22.882 €	6,00%	nur auf Grd.
Makler	158.883 €	3,57%	Auf Gesamtpreis
<b>Gesamt Kaufnebenkosten</b>	<b>187.485 €</b>	<b>11,07%</b>	
<b>Gesamter Kapitalaufwand</b>	<b>5.019.345 €</b>		

**Mieteinnahmen**

Mieter	m <sup>2</sup>	Zi	Miete/m <sup>2</sup>	Miete p. m.	Miete p. a.
Haus 1 10 WE	729,03		11,00 €	<b>8.019,33 €</b>	96.231,96 €
Haus 2 10 WE	679,77		11,00 €	<b>7.477,47 €</b>	89.729,64 €
Haus 3 7 WE	526,62		11,00 €	<b>5.792,82 €</b>	69.513,84 €
	<b>1935,42</b>			<b>21.290 €</b>	<b>255.475 €</b>

**Finanzierung**

Finanzierungskosten			10 Jahre		
Gesamtkosten				4.860.500 €	48.605
Eigenkapital				400.000 €	4000
<b>Finanzierungssumme</b>			92%	<b>4.460.500 €</b>	
KfW	2.700.000 €		0,75%	20.250 €	Zins
			2,00%	54.000 €	Tilgung
Bank	1.760.500 €		1,80%	31.689 €	Zins
			2,00%	35.210 €	Tilgung
FinKosten p. a.				<b>141.149 €</b>	
Mieteinnahme p. a.				255.475 €	
Zwischensumme				114.326 €	
<b>Überschuss</b>				<b>114.326 €</b>	p. a.
				9.527 €	p. m.
			<b>ohne steuerliche Berücksichtigung</b>		
			<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>%</b>	<b>28,58</b>

Ges.Kosten/JNKM Faktor	18,91	Rendite vor Steuer	%	5,29
------------------------	-------	--------------------	---	------

Da die gemachten Angaben sich ändern können, wird für diese keine Gewähr oder Haftung übernommen!