

**Anlage 7: Rentabilitätsberechnung für den Verkauf von Teilgrundstücken
zur Bebauung mit Ferienwohnungen für das Objekt "Waldbad"**

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Bungalows neu (Anzahl)	6	17	21
Bungalows alt (Anzahl)	2	2	2
Grundstückgröße (m²)	15.000	24.200	31.800
1. Anschaffungskosten/Planungskosten	948.306 €	1.973.903 €	2.485.356 €
darunter:			
Grunderwerb	225.000 €	363.000 €	477.000 €
Ferienhäuser (pro Haus ca. 54.000 €)	324.000 €	918.000 €	1.134.000 €
Inneinrichtung/Umfeld/Haus ca. 6.000 €	36.000 €	102.000 €	126.000 €
Renovierung/Ausstattung Bungalow alt	6.000 €	6.000 €	6.000 €
Erschließungskosten Medien und Gas, Erschließungskosten Gas, Wasser, Strom Abwasser und Erschließungsstraße	346.806 €	569.903 €	723.856 €
Planungskosten	10.500 €	15.000 €	18.500 €
2. Finanzierungskosten 7,5 % berechnet aus Finanzierungszins 5,5 % Tilgung 7 %	71.123 €	148.043 €	186.402 €
3. Mieteinnahmen			
Mieteinnahmen/ Tag ca. 30 €/Haus neu	180 €	510 €	630 €
Mieteinnahmen/ Tag ca. 50 €/Haus alt	100 €	100 €	100 €
Gesamtmieteinnahmen/Tag	280 €	610 €	730 €
Im Schnitt üblich 100 Tage/Jahr			
Bruttomieteinnahme	28.000 €	61.000 €	73.000 €
abzüglich 7 Mehrwertsteuer	1.960 €	4.270 €	5.110 €
abzüglich 1/3 Betriebskosten	9.333 €	20.333 €	24.333 €
Nettomieteinnahme/Jahr	16.707 €	36.397 €	43.557 €
Jahresrechnung:			
Mieteinnahmen-Finanzierungskosten	- 54.416 €	- 111.646 €	- 142.845 €

Anhand dieser überschläglichen Rechnung ist zu erkennen, dass sich der Neubau und die Vermietung nicht rechnet und im Normalfall keine Bank eine Finanzierung übernimmt. Selbst bei einer maximalen Auslastung der Ferienhäuser an 365 Tagen, kann keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden:

Beispiel für 365 Tage Auslastung:	Variante 1	Variante2	Variante 2
Bruttomieteinnahmen	102.200 €	222.650 €	266.450 €
Nettomieteinnahmen	60.979 €	132.848 €	158.982 €
Mieteinnahmen-Finanzierungskosten	- 10.144 €	- 15.195 €	- 27.420 €