

# Finanzplanung – Speicher 9

---

Stand 05.11.2017

# Speicher 9

## Finanzierungs- und Investitionsübersicht

### Kapitalübersicht

<i>in EUR</i>	Plan
Eigenkapital	10.000
Private Nachrangdarlehen	50.000
Bankkredit	560.000
<b>Eigenmittel</b>	<b>620.000</b>
<b>Finanzierungslücke</b>	<b>189.435</b>

**Gesamtinvestitionsbedarf 809.435**

### Investitionsplanung

<i>in EUR</i>	Plan
Kaufpreis Haus	176.000
Grunderwerbssteuer	10.560
Notarkosten	2.500
Fremdarbeit Wohnungen	388.420
<b>Investitionsbedarf Wohnungen</b>	<b>577.480</b>
Fremdarbeit Gewerbe	34.455
<b>Investitionsbedarf Gewerbe</b>	<b>34.455</b>
<b>Gesamtinvestition (exkl. Eigenarbeit)</b>	<b>611.935</b>
Eigenarbeit	197.500
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>809.435</b>

Die Kapitalübersicht zeigt die vorhandenen Eigenmittel. Das Eigenkapital bringen Simon Niedermann und Niklas Piatkowski für die Finanzierung ein. Zusätzlich wurden Nachrangdarlehen privater Unterstützer akquiriert, welche gegenüber der finanzierenden Bank ebenfalls als eigenkapital-ähnlich eingestuft werden. Diese bilden zusammen die Eigenkapital-Grundlage des Bankkredits. Die Höhe des Bankkredits ist dabei bereits das Maximum, welches mit dem vorhandenen Eigenkapital von der Bank gewährt werden kann.

Zur Deckung des Gesamtinvestitionsbedarfs verbleibt deshalb über die Eigenmittel hinaus noch eine **Finanzierungslücke** von rund 189 TEUR.

Für die Zwecke dieses Antrags wurde der Gesamtinvestitionsbedarf eingeteilt in die Bereiche **Wohnen** und **Gewerbe**. Grund hierfür ist die Trennung der Investitionen nach der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs.

**Für die Förderung beziehen wir uns deshalb allein auf die geplanten Investitionen im Bereich Wohnungen, welche nicht vorsteuerabzugsfähig sind.**

Der **Investitionsbedarf Wohnungen** beinhaltet die Kosten für den Kauf des Hauses (Bürgermeister-Smidt-Straße 163), die Erwerbsnebenkosten sowie die durch Fachfirmen durchgeführten Fremdarbeiten für die Sanierungsmaßnahmen der Wohneinheiten.

Der **Gesamtinvestitionsbedarf** des Projekts enthält neben den Investitionen im Bereich Wohnen zusätzliche Investitionen in die Sanierung der Gewerbeeinheiten sowie den Materialbedarf für die in Eigenarbeit durchgeführten Arbeiten.

Die hier dargestellten Sanierungskosten basieren auf den Sanierungskalkulationen der Architektin Christiane Heck (siehe nächste Seite).

# Speicher 9

## Architektenkalkulation - Sanierung

### Architektenkalkulation - Sanierung

		Einheit / qm	Kosten pro Einheit	Kosten	Wohnungen	Gewerbe
Eigenarbeit	Entkernung Wohneinheiten	8	10.000	80.000	80.000	-
Eigenarbeit	Entkernung Gewerbeeinheiten	2	15.000	30.000	-	30.000
Eigenarbeit	Ausbau Boden Wand Decken Wohneinheiten	9	7.500	67.500	67.500	-
Eigenarbeit	Ausbau Boden Wand Decken Gewerbeeinheiten	2	10.000	20.000	-	20.000
<b>Summe Eigenarbeit</b>				<b>197.500</b>	<b>147.500</b>	<b>50.000</b>
Fremdfirmen	Taubenreinigung innen	-	-	5.000	5.000	-
Fremdfirmen	Taubenreinigung außen inkl. Fassade	-	-	3.750	3.750	-
Fremdfirmen	kellersanierung // trockenlegung	50	200	10.000	10.000	-
Fremdfirmen	baustelleneinrichtung // gerüststellung	-	-	25.000	25.000	-
Fremdfirmen	dachsanierung tlw innenseitig rauspund 20%	60	90	5.400	5.400	-
Fremdfirmen	dachsanierung tlw sparren	360	20	7.200	7.200	-
Fremdfirmen	geschossdecken-dämmung dachboden	75	195	14.625	14.625	-
Fremdfirmen	geschossdeckensanierung tlw. 20%	35	275	9.625	9.625	-
Fremdfirmen	abbruch innenwände // gewerbeinh. 30m	40	130	5.200	-	5.200
Fremdfirmen	neue mauerwerksinnenwände 20m	80	85	6.800	6.800	-
Fremdfirmen	fassadenreinigung + anstrich // hofseite	30	575	17.250	17.250	-
Fremdfirmen	schimmelsanierung 5%	35	245	8.575	8.575	-
Fremdfirmen	schornsteinsanierung	60	500	30.000	30.000	-
Fremdfirmen	mauerwerkssanierung innenwände 3%	95	150	14.250	14.250	-
Fremdfirmen	innenputzausbesserungen 10%	25	485	12.125	9.700	2.425
Fremdfirmen	treppenhaus anstrich wand + decke	30	695	20.850	20.850	-
Fremdfirmen	treppenhaus anstrich geländer	45	45	2.025	2.025	-
Fremdfirmen	treppenhaus bodenbelag	65	120	7.800	7.800	-
Fremdfirmen	treppenhaus sanierung fenster	500	7	3.500	3.500	-
Fremdfirmen	treppenhaus sanierung wohnungs+hoftüren	750	12	9.000	9.000	-
Fremdfirmen	neue fenster // 1-scheiben + holz ausser ths	675	10	6.750	6.750	-
Fremdfirmen	gangbarmachung bestands-fenster	200	76	15.200	12.540	2.660
Fremdfirmen	gangbarmachung hauseingangstüren	750	3	2.250	2.250	-
Fremdfirmen	gangbarmachung innentüren ohne anstrich	150	78	11.700	10.530	1.170
Fremdfirmen	heizungs- und sanitärinst. (9 whg+1 gewerbe)	9	8.000	72.000	64.000	8.000
Fremdfirmen	elektroinstallation (9 whg+1 gewerbe)	9	8.000	72.000	64.000	8.000
Fremdfirmen	aufwertung fassade durch bodentiefe fenster EG	1	25.000	25.000	18.000	7.000
<b>Summe Fremdfirmen</b>				<b>422.875</b>	<b>388.420</b>	<b>34.455</b>

# Speicher 9

## Wirtschaftlichkeitsrechnung

### Geplante Ertragslage

<i>in EUR</i>	Planjahr
Umsatzerlöse	58.080
Materialaufwand	-2.904
<b>Rohertrag</b>	<b>55.176</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.000
Personalaufwand	-5.400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.522
<i>Nebenkosten</i>	-2.150
<i>Versicherungen</i>	-500
<i>Werbekosten</i>	-150
<i>Rechts- und Beratungskosten</i>	-2.500
<i>Sonstige Kosten</i>	-500
<i>Grundsteuer</i>	-1.722
<b>EBITDA</b>	<b>47.254</b>
Abschreibungen	-
<b>EBIT</b>	<b>47.254</b>
Finanzergebnis	-37.125
<b>EBT</b>	<b>10.129</b>