

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>			
<b>Neubau von 28 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23</b>			
Energieeffizienzhaus 55			
Grundstücksgröße:	2.629,00 m <sup>2</sup>		
4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 45,38 m <sup>2</sup> 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 46,52 m <sup>2</sup> 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 48,79 m <sup>2</sup> 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 60,43 m <sup>2</sup> 6 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 77,02 m <sup>2</sup> 2 Drei-Zimmer-Wohnung mit 77,59 m <sup>2</sup>	28 Wohnungen		
Wohnfläche insgesamt:	1.640,22 m <sup>2</sup>		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2016/2018		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach Din 276-1 ( §§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 100,00 € x 2.629,00 m <sup>2</sup> (lt. Bodenrichtwertkarte)	262.900,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276, Kostenstand 2016 2.798,42 € x 1.640,22 m <sup>2</sup>	4.590.020,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> 2.958,70 € x 1.640,22m <sup>2</sup>	<b>4.852.920,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
<b>Fremdkapital</b>			
Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 1,00 % Tilgung, 25 Jahre Zinsbindung 3.000 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.640,22 m <sup>2</sup> = 4.920.660,00 € x 75 %	3.690.495,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	262.900,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.162.425,00 € = 2,09 %	899.525,00 €	2,69%	24.238,79 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>4.852.920,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Neubau)	4.590.020,00 €	2,00%	91.800,40 €
Verwaltungskosten 28 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			7.821,80 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 7,34 €			12.039,21 €
Mietausfallwagnis			2.602,05 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>138.502,25 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegel 9,53 €/m <sup>2</sup> 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 3,15 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich 6,38 €/m<sup>2</sup></b> <b>zzgl. Stellplatzmiete 0,23 €/m<sup>2</sup></b> <b>Gesamtkaltmiete durchschnittlich 6,61 €/m<sup>2</sup></b>			130.102,25 €
Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 28= 210.000,00 € verteilt auf 25 Jahre Zinsbindung			8.400,00 €
<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete + Tilgungszuschuss)			<b>138.502,25 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,61 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:  Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			<b>34 Jahren</b>
Ertragswertberechnung: Grundlage: Miete gemäß Mietspiegel 9,53 € abzüglich Minderung wegen öffentlicher Förderung Liegenschaftszins: Mittelwert für Neubau 2,80 % (Stand: 08.07.2016 lt. Auskunft Gutachterausschuss)			<b>4.299.997,04 €</b>