

Wirtschaftlichkeitsberechnung			
Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hochvogelstraße 50			
Energieeffizienzhaus 55			
Grundstücksgröße:	1.279,00 m ²		
3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 40,38 m ² (1-Personen-Haushalt)	12 Wohnungen		
3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 59,86 m ² (2-Personen-Haushalt)			
3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 76,99 m ²			
3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit 90,84 m ²			
Wohnfläche insgesamt:	804,21 m ²		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2016/2018		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach Din 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 220,00 € x 1.279,00 m ²	281.380,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276, Kostenstand 2016 2.877,13 € x 804,21 m ²	2.313.817,78 €		
Gesamtkosten 3.227,02 € x 804,21m²	2.595.197,78 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Fremdkapital			
Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 1,00 % Tilgung, 25 Jahre Zinsbindung 3.000 € pro m ² Wohnfläche x 804,21 m ² = 2.412.630 € x 75 %	1.809.472,50 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	281.380,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 785.725,28 € = 1,07 %	504.345,28 €	1,67%	8.407,46 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	2.595.197,78 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Neubau)	2.313.817,78 €	2,00%	46.276,36 €
Verwaltungskosten 12 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			3.352,20 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,34 €			5.902,90 €
Mietausfallwagnis			1.231,41 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:			65.170,32 €
Miete nach Berechnung des Mietspiegel 9,23€/m ² 33 % Absenkung für öffentliche Förderung <u>3,05 €/m²</u> Kaltmiete durchschnittlich 6,18 €/m² zzgl. Stellplatzmiete 0,20 €/m² Gesamtkaltmiete durchschnittlich 6,38 €/m²			61.570,32 €
Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 12 = 90.000,00 € verteilt auf 25 Jahre Zinsbindung			3.600,00 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)			65.170,32 €
Ergebnis			0,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,38 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			34 Jahren
Ertragswertberechnung: Grundlage: Miete gemäß Mietspiegel 9,23 € abzüglich Minderung wegen öffentlicher Förderung Liegenschaftszins: Mittelwert für Neubau 2,80 % (Stand: 08.07.2016 lt. Auskunft Gutachterausschuss)			2.085.525,45 €