

Wirtschaftlichkeitsberechnung			
Neubau von 4 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Theaterstraße 14 + 16			
Energieeffizienzhaus 55			
Grundstücksgröße:	373,00 m ²		
1.) 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 43,00 m ² 2.) 1 Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,00 m ² 3.) 1 Drei-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,00 m ²	4 Wohneinheiten		
Wohnfläche insgesamt:	229,00 m ²		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2020/2021		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach Din 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten 0,00 € x 373,00 m ²	0,00 €		
Baukosten Gebäude Grobkostenschätzung gemäß DIN 276- 1 : 2008-12 4.087,34 € x 229,00 m ²	936.000,00 €		
Gesamtkosten 4.087,34 € x 229,00 m²	936.000,00 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Fremdkapital			
Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.000,00 € pro m ² Wohnfläche x 229,00 m ² = 687.000,00 € x 80 %	549.600,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	0,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 386.400,00 € = 0,66 %	386.400,00 €	0,66%	2.532,46 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	936.000,00 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Neubau)	936.000,00 €	2,00%	18.720,00 €
Verwaltungskosten 4 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 298,41 €			1.193,64 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,85 €			1.797,65 €
Mietausfallwagnis			396,81 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:			24.640,56 €
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020 33 % Absenkung für öffentliche Förderung Kaltmiete durchschnittlich	10,78 €/m ² <u>3,56 €/m²</u> 7,22 €/m²		19.840,56 €
Tilgungszuschuss 18.000,00 € pro Wohnung = 18.000,00 € x 4 = 72.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung			4.800,00 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)			24.640,56 €
Ergebnis			0,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,22 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			52 Jahren