

| Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) vom 02.06.2020 - 1019 | | | |
|--|--|-----------------|---------------------|
| Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in 88400 Biberach an der Riß, Schweidnitzallee 23 | | | |
| Energieeffizienzhaus 55 | | | |
| Grundstücksgröße: | 1.770 m ² | | |
| 1.) 6 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 42,00 m ² 2.) 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m ² 3.) 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m ² 4.) 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90,00 m ² | 18 Wohneinheiten | | |
| Wohnfläche insgesamt: | ca. 1.187,00 m ² | | |
| Baujahr/Bezugsfertigkeit: | 2021/2023 | | |
| Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV) | | | |
| Grundstücks- u. Erschließungskosten 260,00 € x 1.770,00 m ² (lt. Bodenrichtwertkarte) | 460.200,00 € | | |
| Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukostentabelle, Kostenstand 2020) 3.404,42 € x 1.187,00 m ² | 4.041.043,80 € | | |
| Gesamtkosten 3.791,46 € x 1.187,00 m² | 4.501.243,80 € | | |
| Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV) | Nennbetrag | Zinssatz | Zinsen |
| Fremdkapital Landescreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.500,00 € pro m ² Wohnfläche x 1.187,00 m ² = 4.154.500,00 € x 80 % | 3.323.600,00 € | 0,00% | |
| Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt | 460.200,00 € | | |
| Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.177.643,80 € = 3,03 % (mit Grundstück) | 717.443,80 € | 4,97% | 35.668,89 € |
| FINANZIERUNG INSGESAMT: | 4.501.243,80 € | | |
| Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV) | | | |
| Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Neubau) | 4.041.043,80 € | 2,00% | 80.820,88 € |
| Verwaltungskosten 18 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 298,41 € | | | 5.371,38 € |
| Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,85 € | | | 9.317,95 € |
| Mietausfallwagnis | | | 2.236,31 € |
| AUFWENDUNGEN INSGESAMT: | | | 133.415,40 € |
| Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020 33 % Absenkung für öffentliche Förderung Kaltmiete durchschnittlich zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch) Kaltmiete durchschnittlich | 11,39 €/m ² 3,77 €/m ² 7,62 €/m² 0,22 €/m ² 7,85 €/m² | | 111.815,40 € |
| Tilgungszuschuss 18.000,00 € pro Wohnung = 18.000,00 € x 18 = 324.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung | | | 21.600,00 € |
| ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss) | | | 133.415,40 € |
| Ergebnis | | | 0,00 € |
| Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,85 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan). | | | 38 Jahren |