

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) vom 22.04.2021</b>			
<b>Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in 88400 Biberach an der Riß, Schweidnitzallee 23</b>			
Energieeffizienzhaus 55			
Grundstücksgröße:	1.770 m <sup>2</sup>		
1.) 6 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 42,00 m <sup>2</sup> 2.) 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m <sup>2</sup> 3.) 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m <sup>2</sup> 4.) 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90,00 m <sup>2</sup>	18 Wohneinheiten		
Wohnfläche insgesamt:	ca. 1.187,00 m <sup>2</sup>		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2021/2023		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 ( §§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten 260,00 € x 1.770,00 m <sup>2</sup> (lt. Bodenrichtwertkarte)	460.200,00 €		
Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukostentabelle, Kostenstand 2020) 3.404,42 € x 1.187,00 m <sup>2</sup>	4.041.043,80 €		
<b>Gesamtkosten</b> <b>3.791,46 € x 1.187,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.501.243,80 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>	<b>Nennbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Zinsen</b>
<b>Fremdkapital</b> Landeskreditbank Förderlinie Kommunal <b>Zuschussvariante</b> 3.500,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.187,00 m <sup>2</sup> = 4.154.500,00 € x 80 % x 45 %	1.495.620,00 €		
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	460.200,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung	2.545.423,80 €	1,79%	45.568,89 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>4.501.243,80 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
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 <sup>2</sup> Wohnfläche 7,85 €			9.317,95 €
Mietausfallwagnis			2.236,31 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>143.315,40 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020      11,39 €/m <sup>2</sup> 33 % Absenkung für öffentliche Förderung      3,77 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich      7,62 €/m<sup>2</sup></b> zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch)      0,22 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich      7,85 €/m<sup>2</sup></b>			111.815,40 €
Tilgungszuschuss 26.250,00 € pro Wohnung = 26.250 € x 18 = 472.500,00 € verteilt auf 15 Jahre (analog bisherige Variante)			31.500,00 €
<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete)			<b>143.315,40 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Zuschussvariante, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,85 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:			<b>20 Jahren</b>