

Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) vom 02.06.2020			
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 11,39 €/m ² 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 3,77 €/m ² Kaltmiete durchschnittlich 7,62 €/m² zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch) 0,22 €/m ² Kaltmiete durchschnittlich 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