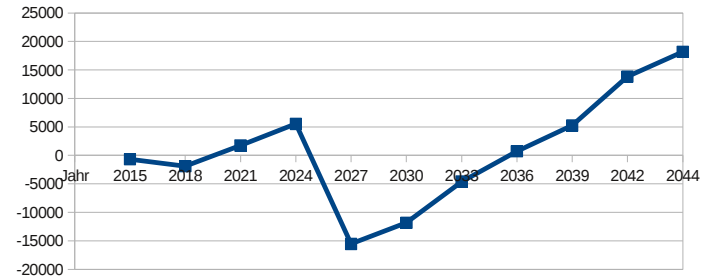


Wirtschaftlichkeitsberechnung "Neubau: Preisgünstiges Wohnen Fässlesbrunnen"

Objekt- und Investitionsdaten		
Bruttogeschossfläche in m²		
Wohnfläche in m²	794,20	
Investitionen Grund und Boden in €	259.000,00	
Investitionen Gebäude in €	1.581.000,00	
Investitionen Außenanlagen in €	90.000,00	
Investitionen pro m² BGF in €		
Investitionen pro m² WF in €	2.430,12	
Finanzierungsdaten		
Darlehen der Stadt	1.544.000,00	80,00%
Eigenmittel	386.000,00	20,00%

Jahr	Ergebnis in €
2015	-683
2018	-1.889
2021	1.737
2024	5.536
2027	-15.545
2030	-11.824
2033	-4.598
2036	732
2039	5.249
2042	13.845
2044	18.205



		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summe
Effektivzins in % p.a.	1,30	20.072,00	19.670,56	19.263,90	18.851,96	18.434,66	18.011,93	17.583,71	17.149,92	16.710,49	16.265,35	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	
Abschreibung Außenanlagen in % p.a.	5,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	
Instandhaltung pro m² WF p.a. *	8,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	6.353,60	6.353,60	6.353,60	6.544,21	6.544,21	6.544,21	6.740,53	
Verwaltung und Leerstand		9.495,36	9.495,36	9.495,36	9.924,23	9.924,23	9.924,23	10.374,54	10.374,54	10.374,54	10.847,37	
		63.985,06	63.584,62	63.178,96	68.050,48	67.634,18	67.212,46	67.426,16	66.993,37	66.554,94	66.779,96	
Miete pro m² und Monat in € *		6,00	6,00	6,00	6,18	6,18	6,18	6,37	6,37	6,37	6,56	
Jahresmiete *		57.182,40	57.182,40	57.182,40	60.041,52	60.041,52	60.041,52	63.043,60	63.043,60	63.043,60	66.195,78	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	
Ergebnis		-682,66	-282,22	123,44	-1.888,96	-1.472,66	-1.050,94	1.737,44	2.170,23	2.608,65	5.535,82	6.798,14
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 7,50 / m² und Monat) *		14.295,60	14.295,60	14.295,60	14.724,47	14.724,47	14.724,47	15.166,20	15.166,20	15.166,20	15.621,19	

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summe
Effektivzins in % p.a.	3,50	42.577,31	42.284,19	41.980,82	41.666,83	41.341,85	41.005,49	40.657,36	40.297,05	39.924,13	39.538,15	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	
Abschreibung Außenanlagen in % p.a.	5,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	
Instandhaltung pro m² WF p.a. *		6.740,53	6.740,53	6.942,75	6.942,75	6.942,75	7.151,03	7.151,03	7.151,03	7.365,56	7.733,84	
Verwaltung und Leerstand		10.847,37	10.847,37	11.343,83	11.343,83	11.343,83	11.865,13	12.412,48	12.412,48	12.987,21	12.987,21	
		91.067,91	90.774,79	91.170,10	90.856,11	90.531,13	90.924,35	91.123,58	90.763,27	91.179,60	91.161,90	
Miete pro m² und Monat in € *		6,56	6,56	6,75	6,75	6,75	6,96	6,96	6,96	7,16	7,16	
Jahresmiete *		66.195,78	66.195,78	69.505,56	69.505,56	69.505,56	72.980,84	76.629,88	76.629,88	80.461,38	80.461,38	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	
Ergebnis		-18.752,13	-18.459,02	-15.544,54	-15.230,55	-14.905,57	-11.823,51	-8.373,69	-8.013,38	-4.598,22	-4.580,52	-120.281,13
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 7,50 / m² und Monat) *		15.621,19	15.621,19	16.089,82	16.089,82	16.089,82	16.572,52	16.572,52	16.572,52	17.069,69	17.069,69	

		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Summe
Effektivzins in % p.a.	3,50	39.138,67	38.725,20	38.297,26	37.854,35	37.395,93	36.921,47	36.430,40	35.922,14	35.396,10	34.851,64	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	26.402,70	
Abschreibung Außenanlagen in % p.a.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Instandhaltung pro m² WF p.a. *		7.733,84	7.733,84	7.965,86	7.965,86	7.965,86	8.204,83	8.204,83	8.204,83	8.450,98	8.873,53	
Verwaltung und Leerstand		12.987,21	12.987,21	13.590,67	13.590,67	13.590,67	14.224,30	14.889,62	14.889,62	15.588,20	15.588,20	
		86.262,42	85.848,95	86.256,49	85.813,57	85.355,15	85.753,30	85.927,55	85.419,29	85.837,97	85.716,06	
Miete pro m² und Monat in € *		7,16	7,38	7,38	7,38	7,60	7,60	7,60	7,83	7,83	7,83	
Jahresmiete *		80.461,38	80.461,38	84.484,45	84.484,45	84.484,45	88.708,67	93.144,10	93.144,10	97.801,31	97.801,31	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	6.120,00	
Ergebnis		318,96	732,43	4.347,96	4.790,88	5.249,29	9.075,37	13.336,56	13.844,81	18.083,34	18.205,24	87.984,84
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 7,50 / m² und Monat) *		17.069,69	17.581,78	17.581,78	17.581,78	18.109,24	18.109,24	18.109,24	18.652,52	18.652,52	18.652,52	

* Erhöhung um 3% alle 3 Jahre

Tabelle2

1.544.000,00	50.952,00	20.072,00	30.880,00	1.513.120,00
1.513.120,00	50.952,00	19.670,56	31.281,44	1.481.838,56
1.481.838,56	50.952,00	19.263,90	31.688,10	1.450.150,46
1.450.150,46	50.952,00	18.851,96	32.100,04	1.418.050,42
1.418.050,42	50.952,00	18.434,66	32.517,34	1.385.533,07
1.385.533,07	50.952,00	18.011,93	32.940,07	1.352.593,00
1.352.593,00	50.952,00	17.583,71	33.368,29	1.319.224,71
1.319.224,71	50.952,00	17.149,92	33.802,08	1.285.422,63
1.285.422,63	50.952,00	16.710,49	34.241,51	1.251.181,13
1.251.181,13	50.952,00	16.265,35	34.686,65	1.216.494,48
1.216.494,48	50.952,00	42.577,31	8.374,69	1.208.119,79
1.208.119,79	50.952,00	42.284,19	8.667,81	1.199.451,98
1.199.451,98	50.952,00	41.980,82	8.971,18	1.190.480,80
1.190.480,80	50.952,00	41.666,83	9.285,17	1.181.195,63
1.181.195,63	50.952,00	41.341,85	9.610,15	1.171.585,48
1.171.585,48	50.952,00	41.005,49	9.946,51	1.161.638,97
1.161.638,97	50.952,00	40.657,36	10.294,64	1.151.344,33
1.151.344,33	50.952,00	40.297,05	10.654,95	1.140.689,38
1.140.689,38	50.952,00	39.924,13	11.027,87	1.129.661,51
1.129.661,51	50.952,00	39.538,15	11.413,85	1.118.247,66
1.118.247,66	50.952,00	39.138,67	11.813,33	1.106.434,33
1.106.434,33	50.952,00	38.725,20	12.226,80	1.094.207,53
1.094.207,53	50.952,00	38.297,26	12.654,74	1.081.552,80
1.081.552,80	50.952,00	37.854,35	13.097,65	1.068.455,15
1.068.455,15	50.952,00	37.395,93	13.556,07	1.054.899,08
1.054.899,08	50.952,00	36.921,47	14.030,53	1.040.868,54
1.040.868,54	50.952,00	36.430,40	14.521,60	1.026.346,94
1.026.346,94	50.952,00	35.922,14	15.029,86	1.011.317,09
1.011.317,09	50.952,00	35.396,10	15.555,90	995.761,18
995.761,18	50.952,00	34.851,64	16.100,36	979.660,82
979.660,82	50.952,00	34.288,13	16.663,87	962.996,95
962.996,95	50.952,00	33.704,89	17.247,11	945.749,85
945.749,85	50.952,00	33.101,24	17.850,76	927.899,09
927.899,09	50.952,00	32.476,47	18.475,53	909.423,56
909.423,56	50.952,00	31.829,82	19.122,18	890.301,38
890.301,38	50.952,00	31.160,55	19.791,45	870.509,93
870.509,93	50.952,00	30.467,85	20.484,15	850.025,78
850.025,78	50.952,00	29.750,90	21.201,10	828.824,68
828.824,68	50.952,00	29.008,86	21.943,14	806.881,55