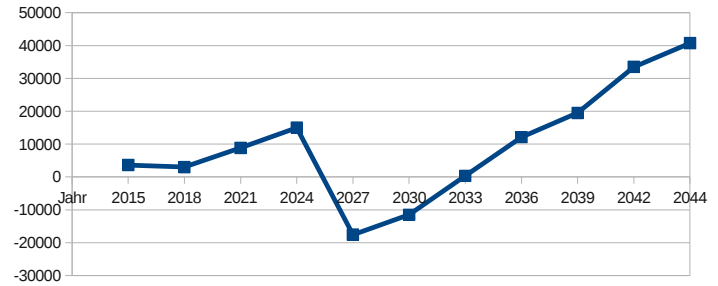


Wirtschaftlichkeitsberechnung "Neubau Altersgerechtes Wohnheim Fässlesbrunnen"

Objekt- und Investitionsdaten	
Bruttogeschossfläche in m ²	
Wohnfläche in m ²	1.123,63
Investitionen Grund und Boden in €	385.000,00
Investitionen Gebäude in €	2.326.000,00
Investitionen Außenanlagen in €	210.000,00
Investitionen pro m ² BGF in €	
Investitionen pro m ² WF in €	2.599,61
Finanzierungsdaten	
Darlehen der Stadt	2.336.800,00 80,00%
Eigenmittel	584.200,00 20,00%

Jahr	Ergebnis in €
2015	3.640
2018	3.005
2021	8.864
2024	15.001
2027	-17.537
2030	-11.480
2033	349
2036	12.142
2039	19.470
2042	33.512
2044	40.720



		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summe
Effektivzins in % p.a.	1,30	30.378,40	29.770,83	29.155,37	28.531,90	27.900,33	27.260,54	26.612,44	25.955,92	25.290,86	24.617,15	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	
Abschreibung Außenanlagen in % p.a.	5,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	
Instandhaltung pro m ² WF p.a. *	8,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	8.989,04	8.989,04	8.989,04	9.258,71	9.258,71	9.258,71	9.536,47
Verwaltung und Leerstand		15.507,74	15.507,74	15.507,74	16.215,62	16.215,62	16.215,62	16.958,91	16.958,91	16.958,91	17.739,35	
		99.745,34	99.138,77	98.524,30	105.098,76	104.468,19	103.829,41	104.195,26	103.539,73	102.875,67	103.261,17	
Miete pro m ² und Monat in € *		7,00	7,00	7,00	7,21	7,21	7,21	7,43	7,43	7,43	7,65	
Jahresmiete *		94.384,92	94.384,92	94.384,92	99.104,17	99.104,17	99.104,17	104.059,37	104.059,37	104.059,37	109.262,34	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	
Ergebnis		3.639,58	4.246,15	4.860,62	3.005,40	3.635,98	4.274,76	8.864,11	9.519,64	10.183,70	15.001,17	67.231,11
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 8,50 / m ² und Monat) *		20.225,34	20.225,34	20.225,34	20.832,10	20.832,10	20.832,10	21.457,06	21.457,06	21.457,06	22.100,78	

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summe
Effektivzins in % p.a.	3,50	64.439,54	63.995,92	63.536,77	63.061,56	62.569,71	62.060,64	61.533,76	60.988,44	60.424,03	59.839,87	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	
Abschreibung Außenanlagen in % p.a.	5,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	
Instandhaltung pro m ² WF p.a. *		9.536,47	9.536,47	9.822,57	9.822,57	9.822,57	10.117,24	10.117,24	10.117,24	10.420,76	10.941,80	
Verwaltung und Leerstand		17.739,35	17.739,35	18.558,82	18.558,82	18.558,82	19.419,26	20.322,72	20.322,72	21.271,36	21.271,36	
		141.059,56	140.615,94	141.262,36	140.787,12	140.295,29	140.941,35	141.317,93	140.772,61	141.460,35	141.397,23	
Miete pro m ² und Monat in € *		7,65	7,65	7,88	7,88	7,88	8,12	8,12	8,12	8,36	8,36	
Jahresmiete *		109.262,34	109.262,34	114.725,46	114.725,46	114.725,46	120.461,73	126.484,82	126.484,82	132.809,06	132.809,06	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	
Ergebnis		-22.797,22	-22.353,60	-17.536,90	-17.061,68	-16.569,83	-11.479,61	-5.833,11	-5.287,79	348,71	411,83	-118.159,20
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 8,50 / m ² und Monat) *		22.100,78	22.100,78	22.763,80	22.763,80	22.763,80	23.446,71	23.446,71	23.446,71	24.150,11	24.150,11	

		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Summe
Effektivzins in % p.a.	3,50	59.235,26	58.609,49	57.961,82	57.291,48	56.597,67	55.879,59	55.136,37	54.367,14	53.570,99	52.746,97	
Abschreibung Gebäude in % p.a.	1,67	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	38.844,20	
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 m ² WF p.a. *		10.941,80	10.941,80	11.270,05	11.270,05	11.270,05	11.608,15	11.608,15	11.608,15	11.956,40	12.554,22	
Verwaltung und Leerstand		21.271,36	21.271,36	22.267,43	22.267,43	22.267,43	23.313,30	24.411,46	24.411,46	25.564,54	25.564,54	
		130.292,62	129.666,85	130.343,50	129.673,16	128.979,35	129.645,24	130.000,19	129.230,96	129.936,12	129.709,92	
Miete pro m ² und Monat in € *		8,36	8,61	8,61	8,61	8,87	8,87	8,87	9,13	9,13	9,13	
Jahresmiete *		132.809,06	132.809,06	139.449,51	139.449,51	139.449,51	146.421,99	153.743,09	153.743,09	161.430,24	161.430,24	
Stellplatzmiete (30 € / Monat)		9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	
Ergebnis		11.516,44	12.142,21	18.106,02	18.776,36	19.470,16	25.776,75	32.742,90	33.512,13	40.494,12	40.720,32	253.257,41
Differenz zur Marktmiete (Marktmiete anfänglich 8,50 / m ² und Monat) *		24.150,11	24.874,62	24.874,62	24.874,62	25.620,86	25.620,86	25.620,86	26.389,48	26.389,48	26.389,48	

* Erhöhung um 3% alle 3 Jahre

Tabelle2

2.336.800,00	77.114,40	30.378,40	46.736,00	2.290.064,00
2.290.064,00	77.114,40	29.770,83	47.343,57	2.242.720,43
2.242.720,43	77.114,40	29.155,37	47.959,03	2.194.761,40
2.194.761,40	77.114,40	28.531,90	48.582,50	2.146.178,90
2.146.178,90	77.114,40	27.900,33	49.214,07	2.096.964,82
2.096.964,82	77.114,40	27.260,54	49.853,86	2.047.110,96
2.047.110,96	77.114,40	26.612,44	50.501,96	1.996.609,01
1.996.609,01	77.114,40	25.955,92	51.158,48	1.945.450,52
1.945.450,52	77.114,40	25.290,86	51.823,54	1.893.626,98
1.893.626,98	77.114,40	24.617,15	52.497,25	1.841.129,73
1.841.129,73	77.114,40	64.439,54	12.674,86	1.828.454,87
1.828.454,87	77.114,40	63.995,92	13.118,48	1.815.336,39
1.815.336,39	77.114,40	63.536,77	13.577,63	1.801.758,77
1.801.758,77	77.114,40	63.061,56	14.052,84	1.787.705,92
1.787.705,92	77.114,40	62.569,71	14.544,69	1.773.161,23
1.773.161,23	77.114,40	62.060,64	15.053,76	1.758.107,47
1.758.107,47	77.114,40	61.533,76	15.580,64	1.742.526,83
1.742.526,83	77.114,40	60.988,44	16.125,96	1.726.400,87
1.726.400,87	77.114,40	60.424,03	16.690,37	1.709.710,50
1.709.710,50	77.114,40	59.839,87	17.274,53	1.692.435,97
1.692.435,97	77.114,40	59.235,26	17.879,14	1.674.556,83
1.674.556,83	77.114,40	58.609,49	18.504,91	1.656.051,92
1.656.051,92	77.114,40	57.961,82	19.152,58	1.636.899,34
1.636.899,34	77.114,40	57.291,48	19.822,92	1.617.076,41
1.617.076,41	77.114,40	56.597,67	20.516,73	1.596.559,69
1.596.559,69	77.114,40	55.879,59	21.234,81	1.575.324,88
1.575.324,88	77.114,40	55.136,37	21.978,03	1.553.346,85
1.553.346,85	77.114,40	54.367,14	22.747,26	1.530.599,59
1.530.599,59	77.114,40	53.570,99	23.543,41	1.507.056,17
1.507.056,17	77.114,40	52.746,97	24.367,43	1.482.688,74
1.482.688,74	77.114,40	51.894,11	25.220,29	1.457.468,45
1.457.468,45	77.114,40	51.011,40	26.103,00	1.431.365,44
1.431.365,44	77.114,40	50.097,79	27.016,61	1.404.348,83
1.404.348,83	77.114,40	49.152,21	27.962,19	1.376.386,64
1.376.386,64	77.114,40	48.173,53	28.940,87	1.347.445,77
1.347.445,77	77.114,40	47.160,60	29.953,80	1.317.491,98
1.317.491,98	77.114,40	46.112,22	31.002,18	1.286.489,80
1.286.489,80	77.114,40	45.027,14	32.087,26	1.254.402,54
1.254.402,54	77.114,40	43.904,09	33.210,31	1.221.192,23