



STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH KONSTANZ

Wirtschaftlichkeitsberechnung 2015

Objekt: Modellrechnung für 57 geförderte Mietwohnungen
 Flst.Nr.:

	Werte
Anzahl der Wohnungen	57
Wohnfläche, qm	4.160
Sammelgarage	57
Sonstiges	

	Beträge in EUR
Grundstückskosten incl. Kaufnebenkosten	3.100.000,00
Gebäudekosten	10.800.000,00
Erschließung/Baureifmachung	30.000,00
Zwischensumme	13.930.000,00
Baukostenzuschuß Land	
Baukostenzuschuß Landkreis	
Baukostenzuschuß Stadt Konstanz	
Gesamtkosten 1	13.930.000,00

	Beträge in EUR	%	Beträge in EUR
Kapitalbedarf, Rest	0,00		
KfW, Effizienzhaus 70 - Darlehen (hier nicht möglich)	0,00	0,0	0,00
L-Bank, 15 Jahre Bindung, 2.250,- €/qm Wfl.	9.360.000,00	0,0	0,00
L-Bank, Ergänzungsdarlehen	1.070.000,00	2,0	21.400,00
Kapitalmarktdarlehen	0,00	0,0	0,00
Eigenkapital (ca. 25 %)	3.500.000,00	1,5	52.500,00
	0,00	0,0	0,00
Gesamtkosten 2	13.930.000,00		73.900,00

	Beträge in EUR	%	Beträge in EUR
Abschreibung	10.830.000,00	1,5	162.450,00
Heizung	300.000,00	3,0	9.000,00
Einrichtungen			0,00
			0,00
Verwaltungskosten pro WE	264,31		15.065,67
Instandhaltungskosten pro qm	9,31		38.729,60
Mietausfallwagnis		2,0	6.235,49
Instandhaltungs- und			
Verw.-Kosten pro TG-Stellplatz	112,62		6.419,34
Sonstiges			
Summe der Aufwendungen			311.800,10

	Beträge in EUR	Beträge in EUR
Jährliche Erträge		
Wohnraummiete, 8,50 €/qm Wfl. ortsüblich ./i. 33 %	5,67	283.046,40
Stellplatzmiete	42,00	28.728,00
Summe der Erträge		311.774,40

Fehlbetrag -25,70

Kostenmiete pro qm Wohnfläche **6,2460**

Bemerkungen:
 Berechnung für Gemeinden der Kategorie I, gem. LWFpr 2015.

Konstanz, 20.10.15

Le



STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH KONSTANZ

Wirtschaftlichkeitsberechnung 2015

Objekt: **Modellrechnung mit 50 freifinanzierten Mietwohnungen**
 Flst.Nr.:

	Werte
Anzahl der Wohnungen	50
Wohnfläche, qm	3.650
Sammelgarage	50
Sonstiges	

	Beträge in EUR
Grundstückskosten incl. Kaufnebenkosten	3.100.000,00
Gebäudekosten	9.500.000,00
Erschließung/Baureifmachung	30.000,00
Zwischensumme	12.630.000,00
Baukostenzuschuß Land	
Baukostenzuschuß Landkreis	
Baukostenzuschuß Stadt Konstanz	
Gesamtkosten 1	12.630.000,00

	Beträge in EUR	%	Beträge in EUR
Kapitalbedarf, Rest	0,00		
KfW-Effizienzhaus-Darlehen, 50.000,00 €/Wo	2.500.000,00	1,2	30.000,00
L-Bank, 15 Jahre Bindung, 2.250,- €/qm Wfl.	0,00	0,0	0,00
L-Bank, Ergänzungsdarlehen zu KfW, 50.000,00 €/Wo	2.500.000,00	1,8	45.000,00
Kapitalmarktdarlehen	4.130.000,00	2,0	82.600,00
Eigenkapital (ca. 25 %)	3.500.000,00	1,5	52.500,00
	0,00	0,0	0,00
Gesamtkosten 2	12.630.000,00		210.100,00

	Beträge in EUR	%	Beträge in EUR
Abschreibung	9.530.000,00	1,5	142.950,00
Heizung	300.000,00	3,0	9.000,00
Einrichtungen			0,00
			0,00
Verwaltungskosten pro WE	264,31		13.215,50
Instandhaltungskosten pro qm	9,31		33.981,50
Mietausfallwagnis		2,0	7.950,00
Instandhaltungs- und			
Verw.-Kosten pro TG-Stellplatz	112,62		5.631,00
Sonstiges			
Summe der Aufwendungen			422.828,00

	Beträge in EUR	Beträge in EUR
Jährliche Erträge		
Wohnraummiere, ortsüblich, €/qm Wfl.	8,50	372.300,00
Stellplatzmiete	42,00	25.200,00
Summe der Erträge		397.500,00

Fehlbetrag	-25.328,00
-------------------	-------------------

Bemerkungen:	Kostenmiete pro qm Wohnfläche	9,6536
--------------	-------------------------------	---------------

Konstanz, 20.10.15

Le