

# **1. Berechnung ohne Förderung**

## Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>Gesamtkosten:</b>	
Grundstückskosten	528.320,00 €
Herrichten und Erschließen	25.000,00 €
Baukosten	1.003.600,00 €
Außenanlagen	100.000,00 €
Baunebenkosten	196.705,60 €
(19,6% von Baukosten)	
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>

<b>Finanzierungsplan:</b>	
<u>Fremdmittel:</u>	
Bankdarlehen	1.325.305,60 €
<u>Eigenleistungen:</u>	
Grundstück	528.320,00 €
Eigenmittel	- €
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>

### Laufende Aufwendungen

<b>a. Kapitalkosten</b>		p.a.
	0,50%	6.626,53 €
	0%	- €
	0%	- €
<b>Summe Kapitalkosten</b>		<b>6.626,53 €</b>

### b. Bewirtschaftungskosten:

#### 1. Abschreibung

Gebäude	1,25% von	1.225.305,60 €	15.316,32 €
Außenanlagen	6,67% von	100.000,00 €	6.700,00 €

#### 2. Verwaltungskosten

7 Einheiten je 357,00 € 2.499,00 €

#### 3. Betriebskosten

(werden gem. § 556 BGB sowie den Vereinbarungen gemäß Mietvertrag als Umlage erhoben)

#### 4. Instandhaltungskosten

Gebäude (Nutzfläche)	394 m <sup>2</sup>	x	9,00 €	3.546,00 €
Außenanlagen	770 m <sup>2</sup>	x	2,00 €	1.540,00 €

#### 5. Mietausfallwagnis

2% der Mieteinnahmen 42.362,40 € 847,25 €  
(9,50 € / m<sup>2</sup>)

**Von Mietern zu deckende laufende Aufwendungen: p.a. 37.075,10 €**

: 12 Monate  
: 371,6 Wohnfläche

= **m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche/Monat 8,31 €**

Baukosten / Mieteinnahmen p.a. 50,00 Jahre mit Berücksichtigung Grundstückswert  
 Baukosten / Mieteinnahmen p.a. 35,75 Jahre ohne Berücksichtigung Grundstückswert

## Liquiditätsprüfung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>zwingende Ausgaben:</b>	<b>p.a.</b>	
Fremdkapitalzinsen	6.626,53 €	
Tilgung      30 Jahre	44.176,85 €	Zur Deckung der Tilgung dient in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den laufenden Aufwendungen einkalkulierte und mit den Mieterträgen vom Mieter erhobene Betrag der Abschreibungen
Eigenkapitalverzinsung	- €	keine zwingende Ausgabe
Abschreibung	- €	Nur Aufwand
Verwaltungskosten	2.499,00 €	
Betriebskosten	- €	Betriebskosten stellen durchlaufende Posten dar, sofern der Vermieter wegen eines möglichen Leerstandes nicht die dafür anfallenden Betriebskosten übernehmen muss.
Instandhaltungskosten	5.086,00 €	Die Gemeinde kalkuliert trotz der in den ersten Anfangsjahren bestehenden Gewährleistungsansprüchen mit Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis	- €	Der reine Mietausfall stellt keine Ausgabe dar, sondern eine Einnahmeminderung.
<b>zwingende Ausgaben</b>	<b>58.388,38 €</b>	
<b>Mieteinnahmen abzgl. Mietausfallwagnis</b>	<b>36.227,85 €</b>	
<b>Ergebnis:</b>	Die Liquidität des Mietwohnhauses ist nicht gegeben, da die zu erwartenden Mieterträge die zwingenden Ausgaben nicht decken. Der kalkulierte Abschreibungsbetrag reicht hier nicht aus, um die Tilgung zu decken.	

# **2. Berechnung**

**Erster**

**Förderweg**

**Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee  
mit Förderung gem. der Richtlinie Wohnungsbau Sozial - WoBauSozRL M-V**

**erster Förderweg**

<b>Gesamtkosten:</b>	
Grundstückskosten	528.320,00 €
Herrichten und Erschließen	25.000,00 €
Baukosten	1.003.600,00 €
Außenanlagen	100.000,00 €
Baunebenkosten	196.705,60 €
(19,6% von Baukosten)	
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>

Förderung 34 %	450.603,90 €
Förderung pro m² Wohnfl.	1.212,60 €
<b>Begrenzung auf 850 € / m²</b>	<b>315.860,00 €</b>

<b>Finanzierungsplan:</b>	
<b>Fremdmittel:</b>	
Bankdarlehen	1.009.445,60 €
<b>Eigenleistungen:</b>	
Grundstück	528.320,00 €
Eigenmittel	- €
<b>Summe:</b>	<b>1.537.765,60 €</b>

<b>Laufende Aufwendungen</b>			
<b>a. Kapitalkosten</b>		p.a.	
	0,50%		5.047,23 €
	0%		- €
	0%		- €
<b>Summe Kapitalkosten</b>			<b>5.047,23 €</b>

**b. Bewirtschaftungskosten:**

**1. Abschreibung**

Gebäude	1,25% von	909.445,60 €	11.368,07 €
Außenanlagen	6,67% von	100.000,00 €	6.700,00 €

**2. Verwaltungskosten**

	7 Einheiten	je	357,00 €	2.499,00 €
--	-------------	----	----------	------------

**3. Betriebskosten**

(werden gem. § 556 BGB sowie den Vereinbarungen gemäß Mietvertrag als Umlage erhoben)

**4. Instandhaltungskosten**

Gebäude (Nutzfläche)	394 m²	x	9,00 €	3.546,00 €
Außenanlagen	770 m²	x	2,00 €	1.540,00 €

**5. Mietausfallwagnis**

	2% der Mieteinnahmen	31.526,54 €	630,53 €
--	----------------------	-------------	----------

<b>Von Mietern zu deckende laufende Aufwendungen:</b>	<b>p.a.</b>		<b>31.330,83 €</b>
---	-------------	--	--------------------

: 12 Monate  
: 371,6 Wohnfläche

=	<b>m² Wohn-/Nutzfläche/Monat</b>	<b>lt. Kalkulation</b>	<b>7,03 €</b>
	<b>Jährliche Miete lt. Kalkulation</b>		<b>31.330,83 €</b>

Baukosten / Mieteinnahmen p.a.	59,16 Jahre	mit Berücksichtigung Grundstückswert
Baukosten / Mieteinnahmen p.a.	42,30 Jahre	ohne Berücksichtigung Grundstückswert

<b>zulässig nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>6,00 €</b>
<b>jährliche Miete nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>26.755,20 €</b>
<b>jährliche Differenz</b>	<b>4.575,63 €</b>

Baukosten - Förderung / Mieteinnahmen p.a.	57,48 Jahre	mit Berücksichtigung Grundstückswert
Baukosten - Förderung / Mieteinnahmen p.a.	37,73 Jahre	ohne Berücksichtigung Grundstückswert

## Liquiditätsprüfung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>zwingende Ausgaben:</b>	<b>p.a.</b>	
Fremdkapitalzinsen	5.047,23 €	
Tilgung      30 Jahre	33.648,19 €	Zur Deckung der Tilgung dient in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den laufenden Aufwendungen einkalkulierte und mit den Mieterträgen vom Mieter erhobene Betrag der Abschreibungen
Eigenkapitalverzinsung	- €	keine zwingende Ausgabe
Abschreibung	- €	Nur Aufwand
Verwaltungskosten	2.499,00 €	
Betriebskosten	- €	Betriebskosten stellen durchlaufende Posten dar, sofern der Vermieter wegen eines möglichen Leerstandes nicht die dafür anfallenden Betriebskosten übernehmen muss.
Instandhaltungskosten	5.086,00 €	Die Gemeinde kalkuliert trotz der in den ersten Anfangsjahren bestehenden Gewährleistungsansprüchen mit Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis	- €	Der reine Mietausfall stellt keine Ausgabe dar, sondern eine Einnahmeminderung.
<b>zwingende Ausgaben</b>	<b>46.280,41 €</b>	
<b>Mieteinnahmen abzgl. Mietausfallwagnis</b>	<b>26.124,67 €</b>	
<b>Ergebnis:</b>	Die Liquidität des Mietwohnhauses ist nicht gegeben, da die zu erwartenden Mieterträge die zwingenden Ausgaben nicht decken. Der kalkulierte Abschreibungsbetrag reicht hier nicht aus, um die Tilgung zu decken.	

# **3. Berechnung**

## **Zweiter**

## **Förderweg**

**Wirtschaftlichkeitsberechnung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee**

**mit Förderung gem. der Richtlinie Wohnungsbau Sozial - WoBauSozRL M-V**

**zweiter Förderweg**

<b>Gesamtkosten:</b>	
Grundstückskosten	528.320,00 €
Herrichten und Erschließen	25.000,00 €
Baukosten	1.003.600,00 €
Außenanlagen	100.000,00 €
Baunebenkosten	196.705,60 €
(19,6% von Baukosten)	
<b>Summe:</b>	<b>1.853.625,60 €</b>
<b>50 % der Wohnungen über ersten Förderweg</b>	
Förderung 34 %	225.301,95 €
Förderung pro m² Wohnfl.	1.212,60 €
<b>Begrenzung auf 850 € / m²</b>	<b>157.930,00 €</b>
<b>50 % der Wohnungen über zweiten Förderweg</b>	
Förderung 28 %	185.542,78 €
Förderung pro m² Wohnfl.	998,62 €
<b>Begrenzung auf 700 € / m²</b>	<b>130.060,00 €</b>
<b>Fördermittel gesamt</b>	<b>287.990,00 €</b>
<b>Finanzierungsplan:</b>	
<b>Fremdmittel:</b>	
Bankdarlehen	1.037.315,60 €
<b>Eigenleistungen:</b>	
Grundstück	528.320,00 €
Eigenmittel	- €
<b>Summe:</b>	<b>1.565.635,60 €</b>

**Bemerkungen:**

Da eine Förderung im zweiten Förderweg voraussetzt, dass im Förderobjekt mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen im ersten Förderweg geschaffen werden, handelt es sich hierbei um eine Berechnung, mit beiden Förderwegen. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Baukosten und die Wohnfläche für die Berechnung halbiert. Sodass 50 % der Maßnahme mit dem ersten Förderweg und 50 % mit dem zweiten Förderweg berechnet worden sind. Das Gleiche gilt für die Berechnung der Mieterträge. Bei der Berechnung der Abschreibungen wurde die Fördersumme vom Gebäudewert abgesetzt.

**Laufende Aufwendungen**

<b>a. Kapitalkosten</b>		p.a.
	0,50%	5.186,58 €
	0%	- €
	0%	- €
<b>Summe Kapitalkosten</b>		<b>5.186,58 €</b>

**b. Bewirtschaftungskosten:**

1. Abschreibung

Gebäude	1,25% von	937.315,60 €	11.716,45 €
Außenanlagen	6,67% von	100.000,00 €	6.700,00 €

2. Verwaltungskosten

	7 Einheiten	je	357,00 €	2.499,00 €
--	-------------	----	----------	------------

3. Betriebskosten

(werden gem. § 556 BGB sowie den Vereinbarungen gemäß Mietvertrag als Umlage erhoben)

4. Instandhaltungskosten

Gebäude (Nutzfläche)	394 m²	x	9,00 €	3.546,00 €
Außenanlagen	770 m²	x	2,00 €	1.540,00 €

5. Mietausfallwagnis

	2% der Mieteinnahmen	31.526,54 €	630,53 €
	(7,07 € / m²)		

**Von Mietern zu deckende laufende Aufwendungen: p.a. 31.818,55 €**

: 12 Monate  
: 371,6 Wohnfläche

= **m² Wohn-/Nutzfläche/Monat**      **lt. Kalkulation**      **7,14 €**  
**Jährliche Miete lt. Kalkulation**      **31.818,55 €**

Baukosten / Mieteinnahmen p.a.	58,26 Jahre	mit Berücksichtigung Grundstückswert
Baukosten / Mieteinnahmen p.a.	41,65 Jahre	ohne Berücksichtigung Grundstückswert

erster Förderweg	50 % der Wohnfläche	<b>zulässig nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>6,00 €</b>
		<b>jährliche Miete nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>13.377,60 €</b>
zweiter Förderweg	50 % der Wohnfläche	<b>zulässig nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>6,80 €</b>
		<b>jährliche Miete nach Richtlinie soz. Wohnungsbau</b>	<b>15.161,28 €</b>
		<b>Gesamt</b>	<b>28.538,88 €</b>
		<b>jährliche Differenz</b>	<b>3.279,67 €</b>

Baukosten - Förderung / Mieteinnahmen p.a.	54,86 Jahre	mit Berücksichtigung Grundstückswert
Baukosten - Förderung / Mieteinnahmen p.a.	36,35 Jahre	ohne Berücksichtigung Grundstückswert



## Liquiditätsprüfung Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Birkenallee

<b>zwingende Ausgaben:</b>	<b>p.a.</b>	
Fremdkapitalzinsen	5.186,58 €	
Tilgung      30 Jahre	34.577,19 €	Zur Deckung der Tilgung dient in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den laufenden Aufwendungen einkalkulierte und mit den Mieterträgen vom Mieter erhobene Betrag der Abschreibungen
Eigenkapitalverzinsung	- €	keine zwingende Ausgabe
Abschreibung	- €	Nur Aufwand
Verwaltungskosten	2.499,00 €	
Betriebskosten	- €	Betriebskosten stellen durchlaufende Posten dar, sofern der Vermieter wegen eines möglichen Leerstandes nicht die dafür anfallenden Betriebskosten übernehmen muss.
Instandhaltungskosten	5.086,00 €	Die Gemeinde kalkuliert trotz der in den ersten Anfangsjahren bestehenden Gewährleistungsansprüchen mit Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis	- €	Der reine Mietausfall stellt keine Ausgabe dar, sondern eine Einnahmeminderung.
<b>zwingende Ausgaben</b>	<b>47.348,76 €</b>	
<b>Mieteinnahmen abzgl. Mietausfallwagnis</b>	<b>27.908,35 €</b>	
<b>Ergebnis:</b>	Die Liquidität des Mietwohnhauses ist nicht gegeben, da die zu erwartenden Mieterträge die zwingenden Ausgaben nicht decken. Der kalkulierte Abschreibungsbetrag reicht hier nicht aus, um die Tilgung zu decken.	