

Wirtschaftlichkeit - 6,8 € Miete - Musterrechnung 1. Förderweg, KfW 55-Haus

1000 m ² -Wohnfläche	Eigenkapital
0 m ² Gemeinschaftsraum	660.000 €
15 Wohneinheiten	Eigenkapital 19%
Darlehensbetrag gesamt	Gesamtkosten pro m ² -Wohnfläche
2.558.005 €	3.400 €
Darlehensbetrag 75%	Kostengruppen 200-800

Mietentwicklung		Einnahmen Stellplätze	
Miete	6,80 €	Miete/Platz mtl.	0
Mietanstieg gefördert p.a.	0,10 €	Stellplätze Freifläche	0,00 €
Laufzeit Mietpreisbindung	99 Jahre	Einnahmen mtl.	0,00 €
Miete am Förderende	16,70 €	Miete/Platz mtl.	0
		Stellplätze TG	0,00 €
		Einnahme mtl.	0,00 €
Mietentwicklung nach Bindungsende		Laufende Zuschüsse	
p.a.	2%	je m ² /mtl.	3,30 €
Mietausfall p.a.	2,00%	Abbau p.a.	0,10 €
		ab 20-Jahr	0,05 €
		Mietausfall	3%

Entwicklung Bewirtschaftungskosten	
Entwicklung Instandhaltungskosten	
Instandhaltungskosten im 1. Jahr	1,00 €
Instandhaltungskosten im 11. Jahr	10,00 €
Anstieg p.a.	4,00%
Anstieg p.a. ab 30. Jahr	2,00%
Entwicklung Verwaltungskosten	
Verwaltungskosten im 1. Jahr	300,00 €
Anstieg p.a.	2,00%

Erbbauszins	
Fläche	0 m ²
Bodenwert	0 € pro m ²
Grundstückswert	600.000 €
Erbbauszins	1,50%
Betrag p.a.	0 €
Abzinsung	1,5%
Mietzinsentwicklung	0

Kapitaldienst		
Darlehen IFB		
Kreditbetrag	994.797 €	
Zinssatz	Tilgungssatz	Laufzeit
1,000%	2,000%	30 Jahre
Darlehen KfW		
Kreditbetrag	1.563.208 €	
Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsbindung
1,100%	3,780%	10 Jahre
Darlehen KfW ab dem 10. Jahr		
Kreditbetrag	0 €	
Zinssatz	Tilgungssatz	Laufzeit
4,000%	2,000%	20 Jahre
Darlehen ab 31. Jahr		
Kreditbetrag	0 €	
Zinssatz	Tilgungssatz	Laufzeit
4,000%	4,000%	20 Jahre

Liquidität / cash flow/Rendite				
--------------------------------	--	--	--	--

Jahr	Mietentnahmen brutto	je m ² /mtl.	Mietausfall-wagnis	je m ² /mtl.	Laufende Zuschüsse	Laufende Zuschüsse je m ² /mtl.	Einnahmen aus Stellplätzen	Einnahmen insgesamt	je m ² /mtl.
1	81.600 €	6,80 €	1.632 €	0,14 €	39.600 €	3,30 €	0 €	119.568 €	9,96 €
2	82.800 €	6,90 €	1.656 €	0,14 €	39.600 €	3,30 €	0 €	120.744 €	10,06 €
3	84.000 €	7,00 €	1.680 €	0,14 €	38.400 €	3,20 €	0 €	120.720 €	10,06 €
4	85.200 €	7,10 €	1.704 €	0,14 €	38.400 €	3,20 €	0 €	121.896 €	10,16 €
5	86.400 €	7,20 €	1.728 €	0,14 €	37.200 €	3,10 €	0 €	121.872 €	10,16 €
6	87.600 €	7,30 €	1.752 €	0,15 €	37.200 €	3,10 €	0 €	123.048 €	10,25 €
7	88.800 €	7,40 €	1.776 €	0,15 €	36.000 €	3,00 €	0 €	123.024 €	10,25 €
8	90.000 €	7,50 €	1.800 €	0,15 €	36.000 €	3,00 €	0 €	124.200 €	10,35 €
9	91.200 €	7,60 €	1.824 €	0,15 €	34.800 €	2,90 €	0 €	124.176 €	10,35 €
10	92.400 €	7,70 €	1.848 €	0,15 €	34.800 €	2,90 €	0 €	125.352 €	10,45 €
11	93.600 €	7,80 €	1.872 €	0,16 €	33.600 €	2,80 €	0 €	125.328 €	10,44 €
12	94.800 €	7,90 €	1.896 €	0,16 €	33.600 €	2,80 €	0 €	126.504 €	10,54 €
13	96.000 €	8,00 €	1.920 €	0,16 €	32.400 €	2,70 €	0 €	126.480 €	10,54 €
14	97.200 €	8,10 €	1.944 €	0,16 €	32.400 €	2,70 €	0 €	127.656 €	10,64 €
15	98.400 €	8,20 €	1.968 €	0,16 €	31.200 €	2,60 €	0 €	127.632 €	10,64 €
16	99.600 €	8,30 €	1.992 €	0,17 €	31.200 €	2,60 €	0 €	128.808 €	10,73 €
17	100.800 €	8,40 €	2.016 €	0,17 €	30.000 €	2,50 €	0 €	128.784 €	10,73 €
18	102.000 €	8,50 €	2.040 €	0,17 €	30.000 €	2,50 €	0 €	129.960 €	10,83 €
19	103.200 €	8,60 €	2.064 €	0,17 €	28.800 €	2,40 €	0 €	129.936 €	10,83 €
20	104.400 €	8,70 €	2.088 €	0,17 €	28.800 €	2,40 €	0 €	131.112 €	10,93 €
21	105.600 €	8,80 €	2.112 €	0,18 €	27.600 €	2,30 €	0 €	131.088 €	10,92 €
22	106.800 €	8,90 €	2.136 €	0,18 €	27.600 €	2,30 €	0 €	132.264 €	11,02 €
23	108.000 €	9,00 €	2.160 €	0,18 €	26.400 €	2,20 €	0 €	132.240 €	11,02 €
24	109.200 €	9,10 €	2.184 €	0,18 €	26.400 €	2,20 €	0 €	133.416 €	11,12 €
25	110.400 €	9,20 €	2.208 €	0,18 €	25.200 €	2,10 €	0 €	133.392 €	11,12 €
26	111.600 €	9,30 €	2.232 €	0,19 €	25.200 €	2,10 €	0 €	134.568 €	11,21 €
27	112.800 €	9,40 €	2.256 €	0,19 €	24.000 €	2,00 €	0 €	134.544 €	11,21 €
28	114.000 €	9,50 €	2.280 €	0,19 €	24.000 €	2,00 €	0 €	135.720 €	11,31 €
29	115.200 €	9,60 €	2.304 €	0,19 €	22.800 €	1,90 €	0 €	135.696 €	11,31 €
30	116.400 €	9,70 €	2.328 €	0,19 €	22.800 €	1,90 €	0 €	136.872 €	11,41 €
31	117.600 €	9,80 €	2.352 €	0,20 €	0 €	0,00 €	0 €	115.248 €	9,60 €
32	118.800 €	9,90 €	2.376 €	0,20 €	0 €	0,00 €	0 €	116.424 €	9,70 €
33	120.000 €	10,00 €	2.400 €	0,20 €	0 €	0,00 €	0 €	117.600 €	9,80 €
34	121.200 €	10,10 €	2.424 €	0,20 €	0 €	0,00 €	0 €	118.776 €	9,90 €
35	122.400 €	10,20 €	2.448 €	0,20 €	0 €	0,00 €	0 €	119.952 €	10,00 €
36	123.600 €	10,30 €	2.472 €	0,21 €	0 €	0,00 €	0 €	121.128 €	10,09 €
37	124.800 €	10,40 €	2.496 €	0,21 €	0 €	0,00 €	0 €	122.304 €	10,19 €
38	126.000 €	10,50 €	2.520 €	0,21 €	0 €	0,00 €	0 €	123.480 €	10,29 €
39	127.200 €	10,60 €	2.544 €	0,21 €	0 €	0,00 €	0 €	124.656 €	10,39 €
40	128.400 €	10,70 €	2.568 €	0,21 €	0 €	0,00 €	0 €	125.832 €	10,49 €
41	129.600 €	10,80 €	2.592 €	0,22 €	0 €	0,00 €	0 €	127.008 €	10,58 €
42	130.800 €	10,90 €	2.616 €	0,22 €	0 €	0,00 €	0 €	128.184 €	10,68 €
43	132.000 €	11,00 €	2.640 €	0,22 €	0 €	0,00 €	0 €	129.360 €	10,78 €
44	133.200 €	11,10 €	2.664 €	0,22 €	0 €	0,00 €	0 €	130.536 €	10,88 €
45	134.400 €	11,20 €	2.688 €	0,22 €	0 €	0,00 €	0 €	131.712 €	10,98 €
46	135.600 €	11,30 €	2.712 €	0,23 €	0 €	0,00 €	0 €	132.888 €	11,07 €
47	136.800 €	11,40 €	2.736 €	0,23 €	0 €	0,00 €	0 €	134.064 €	11,17 €
48	138.000 €	11,50 €	2.760 €	0,23 €	0 €	0,00 €	0 €	135.240 €	11,27 €
49	139.200 €	11,60 €	2.784 €	0,23 €	0 €	0,00 €	0 €	136.416 €	11,37 €
50	140.400 €	11,70 €	2.808 €	0,23 €	0 €	0,00 €	0 €	137.592 €	11,47 €

Jahr	Instandhaltungskosten	je m ² /mtl.	Verwaltungskosten	je m ² /mtl.	Bewirtschaftungskosten	je m ² /mtl.
1	1.000 €	0,08 €	4.500 €	0,38 €	5.500 €	0,46 €
2	1.040 €	0,09 €	4.590 €	0,38 €	5.630 €	0,47 €
3	1.082 €	0,09 €	4.682 €	0,39 €	5.763 €	0,48 €
4	1.125 €	0,09 €	4.775 €	0,40 €	5.900 €	0,49 €
5	1.170 €	0,10 €	4.871 €	0,41 €	6.041 €	0,50 €
6	1.217 €	0,10 €	4.968 €	0,41 €	6.185 €	0,52 €
7	1.265 €	0,11 €	5.068 €	0,42 €	6.333 €	0,53 €
8	1.316 €	0,11 €	5.169 €	0,43 €	6.485 €	0,54 €
9	1.369 €	0,11 €	5.272 €	0,44 €	6.641 €	0,55 €
10	1.423 €	0,12 €	5.378 €	0,45 €	6.801 €	0,57 €
11	10.000 €	0,83 €	5.485 €	0,46 €	15.485 €	1,29 €
12	10.400 €	0,87 €	5.595 €	0,47 €	15.995 €	1,33 €
13	10.816 €	0,90 €	5.707 €	0,48 €	16.523 €	1,38 €
14	11.249 €	0,94 €	5.821 €	0,49 €	17.070 €	1,42 €
15	11.699 €	0,97 €	5.938 €	0,49 €	17.636 €	1,47 €
16	12.167 €	1,01 €	6.056 €	0,50 €	18.223 €	1,52 €
17	12.653 €	1,05 €	6.178 €	0,51 €	18.831 €	1,57 €
18	13.159 €	1,10 €	6.301 €	0,53 €	19.460 €	1,62 €
19	13.686 €	1,14 €	6.427 €	0,54 €	20.113 €	1,68 €
20	14.233 €	1,19 €	6.556 €	0,55 €	20.789 €	1,73 €
21	14.802 €	1,23 €	6.687 €	0,56 €	21.489 €	1,79 €
22	15.395 €	1,28 €	6.820 €	0,57 €	22.215 €	1,85 €
23	16.010 €	1,33 €	6.957 €	0,58 €	22.967 €	1,91 €
24	16.651 €	1,39 €	7.096 €	0,59 €	23.747 €	1,98 €
25	17.317 €	1,44 €	7.238 €	0,60 €	24.555 €	2,05 €
26	18.009 €	1,50 €	7.383 €	0,62 €	25.392 €	2,12 €
27	18.730 €	1,56 €	7.530 €	0,63 €	26.260 €	2,19 €
28	19.479 €	1,62 €	7.681 €	0,64 €	27.160 €	2,26 €
29	20.258 €	1,69 €	7.835 €	0,65 €	28.093 €	2,34 €
30	21.068 €	1,76 €	7.991 €	0,67 €	29.060 €	2,42 €
31	21.490 €	1,79 €	8.151 €	0,68 €	29.641 €	2,47 €
32	21.920 €	1,83 €	8.314 €	0,69 €	30.234 €	2,52 €
33	22.358 €	1,86 €	8.480 €	0,71 €	30.838 €	2,57 €
34	22.805 €	1,90 €	8.650 €	0,72 €	31.455 €	2,62 €
35	23.261 €	1,94 €	8.823 €	0,74 €	32.084 €	2,67 €
36	23.727 €	1,98 €	9.000 €	0,75 €	32.726 €	2,73 €
37	24.201 €	2,02 €	9.179 €	0,76 €	33.381 €	2,78 €
38	24.685 €	2,06 €	9.363 €	0,78 €	34.048 €	2,84 €
39	25.179 €	2,10 €	9.550 €	0,80 €	34.729 €	2,89 €
40	25.682 €	2,14 €	9.741 €	0,81 €	35.424 €	2,95 €
41	26.196 €	2,18 €	9.936 €	0,83 €	36.132 €	3,01 €
42	26.720 €	2,23 €	10.135 €	0,84 €	36.855 €	3,07 €
43	27.254 €	2,27 €	10.338 €	0,86 €	37.592 €	3,13 €
44	27.799 €	2,32 €	10.544 €	0,88 €	38.344 €	3,20 €
45	28.355 €	2,36 €	10.755 €	0,90 €	39.111 €	3,26 €
46	28.923 €	2,41 €	10.970 €	0,91 €	39.893 €	3,32 €
47	29.501 €	2,46 €	11.190 €	0,93 €	40.691 €	3,39 €
48	30.091 €	2,51 €	11.414 €	0,95 €	41.505 €	3,46 €
49	30.693 €	2,56 €	11.642 €	0,97 €	42.335 €	3,53 €
50	31.307 €	2,61 €	11.875 €	0,99 €	43.181 €	3,60 €

Jahr	p.a.	Anschlusszins
1	9.000 €	0 €
2	9.135 €	0 €
3	9.272 €	0 €
4	9.411 €	0 €
5	9.552 €	0 €
6	9.696 €	0 €
7	9.841 €	0 €
8	9.989 €	0 €
9	10.138 €	0 €
10	10.291 €	0 €
11	10.445 €	0 €
12	10.602 €	0 €
13	10.761 €	0 €
14	10.922 €	0 €
15	11.086 €	0 €
16	11.252 €	0 €
17	11.421 €	0 €
18	11.592 €	0 €