

Musterbeispiel - allgemein, nicht auf Kleinscholz bezogen -

Kunde Beispiel eG i.Gr.
Kundennummer: n.n.

Ort: Musterstadt

Datum: 05.06.2024

Objektdaten:	Preis/qm	Verteilung in %			
Grundstück in qm	2.100,00	666,67			
Anzahl Wohneinheiten:	40				100%
Anzahl Gewerbeeinheiten	0				0%
Wohnfläch- und Gewerbefläche gesamt	3.000,00	4.710,00			100,00%
Wohnfläche frei finanziert	1.400,00	16,10	46,67%	22.540,00 x 12 ==>	-
Wohnfläche "Sozialer Wohnungsbau"	1.400,00	10,70	46,67%	14.980,00 x 12 ==>	-
Gemeinschaftsfläche (auf die allg. Wohnflächen umgelegt)	200,00	0,00	6,67%	0,00 x 12 ==>	-
Stellplätze	-	0,00	0,00%	0,00 x 12 ==>	-
Einnahmen Gästewohnung	-	0,00	0,00%	0,00 x 12 ==>	-
Miete gesamt				37.520,00 x 12 ==>	-
					453.240,00

Kostenplan:	gesamt	pro qm	in %
Grundstückskauf (inkl. Nebenkosten des Kaufs)	1.400.000,00	666,67	9,91%
Erschließung und Baugenehmigung	250.000,00	119,05	1,77%
Architekt bis LPH4, DGNB Auditor	300.000,00	100,00	2,12%
Kosten Stellplatzablässe, 40 x 17 TEUR pro WE	680.000,00	226,67	4,81%
Außenanlagen, Baunebenkosten	350.000,00	116,67	2,48%
Immobilie (inkl. MwSt.), Festpreisangebot GU	10.500.000,00	3.500,00	74,31%
Finanzierungskosten	200.000,00	66,67	1,42%
Baukostenpuffer / Unvorhergesehenes	450.000,00	150,00	3,18%
Gesamtkosten:	14.130.000,00	4.710,00	

Finanzierungsplan	€	Anteil in %	Zins p.a.	Tilgung	Annuität	Zins fest in Jahren	Kapitaldienst p.a.	Tilgungsfreie Zeit in Monaten	Restschuld nach Zinsfestschreibung	Zinsanteil	Tilgung	Laufzeit	KDF nach Zinsbindung
Eigenkapital	5.700.000,00	40,34%			0,00%								
GLS Darlehen	1.680.000,00	11,89%	4,00%	1,50%	5,50%	10,00	92.400	24	1.439.973	67.200	25.200	33,13	6,42%
KfW Darlehen (KfW 298) 40x150 TEUR	6.000.000,00	42,46%	3,07%	1,80%	4,87%	10,00	292.200	24	5.015.295	184.200	108.000	32,92	5,83%
Zuschüsse oder Darlehen L-Bank	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	24	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Förderer (Spenden oder investierende Geno-Anteile)	250.000,00	1,77%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Private Darlehen / Direktkredite	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Städtische Förderung (mietpreisgebundener Zuschuss)	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Zuschuss BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufg.), 25 T€ je gef. WE	500.000,00	3,54%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
		0,00%			0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
		0,00%			0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
		0,00%			0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Gesamtfinanzierung	14.130.000,00						384.600		6.455.268	251.400	133.200		5,97%

Finanzierungsbedarf 8.430.000,00 -

Cash-Flow:	€	
Miete gesamt	453.240,00	
BWK (Mietaufschlag, Instandhaltungreserve, Verwaltungskosten)	67.986,00	15%
Erbbauzins	0,00	
Jahresreinertrag	385.254,00	
Kapitaldienst gem. Fin.plan	-384.600,00	
Überschuß/Reserve	654,00	11.890,91

Finanzierungsplan Anschlussfinanz.	€	Zins p.a.	Tilgung	Annuität	Zins fest in J.	Kapitaldienst p.a.	Tilgungsfreie Zeit in Monaten	Restschuld nach Zinsfestschreibung	Zinsanteil	Tilgung	Laufzeit
Gesamt	6.455.268,28	4,00%	2,50%	6,50%	10,00	419.592		4.457.820,40	258.211	161.382	24,36
					10,00	-		-	-	-	#DIV/0!
Gesamtfinanzierung	6.977.802,28					419.592,44		0,00	4.457.820	258.211	

Cash-Flow Anschlussfinanzierung	€	
Miete gesamt (plus ca. 10 % Mieterhöhung ab J. 11)	498.240,00	
BWK geschätzt	74.736,00	15%
Erbbauzins		
Jahresreinertrag	423.504,00	
Kapitaldienst gem. Fin.plan	-419.592,44	
Überschuß/Reserve	3.911,56	