

Musterbeispiel - generell, nicht auf Kleineschholz 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	5.210,00			100,00%
Wohnfläche frei finanziert	1.400,00	18,00	46,67%	25.200,00 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				40.180,00 x 12 ==>	-
					302.400,00
					179.760,00
					-
					-
					3.000,00
					485.160,00

Kostenplan:	gesamt	pro qm	in %
Grundstückskauf (inkl. Nebenkosten des Kaufs)	1.400.000,00	666,67	8,96%
Erschließung und Baugenehmigung	250.000,00	119,05	1,60%
Architekt bis LPH4, DGNB Auditor	300.000,00	100,00	1,92%
Kosten Stellplatzablässe, 40 x 17 TEUR pro WE	680.000,00	226,67	4,35%
Außenanlagen, Baunebenkosten	350.000,00	116,67	2,24%
Immobilie (inkl. MwSt.), Festpreisangebot GU	12.000.000,00	4.000,00	76,78%
Finanzierungskosten	200.000,00	66,67	1,28%
Baukostenpuffer / Unvorhergesehenes	450.000,00	150,00	2,88%
Gesamtkosten:	15.630.000,00	5.210,00	

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	6.700.000,00	42,87%			0,00%								
GLS Darlehen	2.180.000,00	13,95%	4,00%	1,50%	5,50%	10,00	119.900	24	1.868.536	87.200	32.700	33,13	6,42%
KfW Darlehen (KfW 298) 40x150 TEUR	6.000.000,00	38,39%	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	1,60%	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	3,20%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00	-	-	0	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!
Gesamtfinanzierung	15.630.000,00						412.100		6.883.832	271.400	140.700		5,99%

Finanzierungsbedarf	8.930.000,00		
----------------------------	---------------------	--	--

Cash-Flow:	€	
Miete gesamt	485.160,00	
BWK (Mietaufschlagwagnis, Instandhaltungreserve, Verwaltungskosten)	72.774,00	15%
Erbbauzins	0,00	
Jahresreinertrag	412.386,00	
Kapitaldienst gem. Fin.plan	-412.100,00	
Überschuß/Reserve	286,00	5.200,00

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	6.883.831,62	4,00%	2,50%	6,50%	10,00	447.449		4.753.773,77	275.353	172.096	24,36
								-	-	-	#DIV/0!
								-	-	-	#DIV/0!
Gesamtfinanzierung	7.442.337,62					447.449,06		0,00	4.753.774	275.353	

Cash-Flow Anschlussfinanzierung	€	
Miete gesamt (plus ca. 10 % Mieterhöhung ab J. 11)	530.160,00	
BWK geschätzt	79.524,00	15%
Erbbauzins		
Jahresreinertrag	450.636,00	
Kapitaldienst gem. Fin.plan	-447.449,06	
Überschuß/Reserve	3.186,94	