

# Finanzierungsmodell VIVI KUNE

## 2-mal Mehrfamilienhaus à 800 m<sup>2</sup>

10.03.2021

In den gelben Feldern befinden sich die Vorgaben.

Die anderen Felder werden über Formeln berechnet.

### Eckdaten Projekt

Gemeinschaftsflächenanteil an Wohnfläche	10%	
Durchschnittliche Wohnungsgröße	70 m <sup>2</sup>	
Wohnungsfläche gesamt	1455 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsflächen	145 m <sup>2</sup>	
Wohn- und Gemeinschaftsfläche	1600 m <sup>2</sup>	
Anzahl Häuser   m <sup>2</sup> pro Haus	2	800 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen (aufgerundet)		21
Anzahl Geschosse		2,50
Wohn- Gem.fläche / Grundfläche	0,8	800 m <sup>2</sup> Grundfläche Gebäude
GRZ Grundflächenzahl	0,3	2667 m <sup>2</sup> erforderliche Grundstücksgröße

### Kosten Projekt

Grundstück	300 €/m <sup>2</sup>	800.000,00 €
Baukosten Wohnfläche	3.000 €/m <sup>2</sup>	4.363.636,36 €
Baukosten Gem.fläche	2.500 €/m <sup>2</sup>	363.636,36 €
Baukosten Tiefgarage (1 pro Wohnung)	25.000 €	525.000,00 €
Sonstiges (Notar, Grundbuch, Steuer ...)	3%	181.568,18 €
Zwischenfinanzierung für 18 Monate	2%	121.045,45 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>6.354.886,36 €</b>

Projektkosten bezogen auf Wohnfläche 4.369 €/m<sup>2</sup>

bezogen auf Wohnfläche + Gem.fläche 3.972 €/m<sup>2</sup>

### Kosten Finanzierung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtkosten	100%	6.354.886,36 €		
Eigenkapital ersetzende Darlehen	33%	2.097.112,50 €		
Fremdkapital KfW Darlehen	33%	2.100.000,00 €	100.000 € pro Whg.	
Fremdkapital Bank Darlehen	34%	2.157.773,86 €		
Eigenkapital Verzinsung (keine Tilgung)	1,00%		20.971,13 €	11%
Fremdkapital KfW Darlehen Zinsen	0,75%	2.100.000,00 €	15.750,00 €	9%
Fremdkapital KfW Darlehen Tilgung 28 Jahre	3,21%		67.410,00 €	37%
Fremdkapital Bankdarlehen Zinsen	1,55%	2.157.773,86 €	33.445,49 €	18%
Fremdkapital Bankdarlehen Tilgung 36 Jahre	2,10%		45.313,25 €	25%
<b>Kapitaldienst</b>			<b>182.889,87 €</b>	<b>100%</b>
pro Monat			15.240,82 €	
<b>pro Monat und m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			<b>10,48 €</b>	

### Weiter zu berücksichtigende Kosten

Rücklagenbildung für Reparaturen etc.	5 €/m <sup>2</sup>	8.000,00 €	pro Jahr
Verwaltung, Steuerberater, Beiträge (IHK ...)	7%	12.802,29 €	
Mietausfallrisiko, Leerstand ~ 5%	5%	9.144,49 €	
Summe weitere Kosten	14%	29.946,78 €	<b>1,72 €</b>

### Erforderliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> und Monat

**12,19 €**

Nebenkosten von 2 bis 3 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen noch hinzu.

### Kaltmiete Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

**10,00 €**

Prozent Wohnfläche für Bündnis 20%

### Resultierende Kaltmiete für Nicht-Bündnis Wohnungen

**12,74 €**