

Krähenestergang

Berechnung auf Grundlage "allg. Mietwohnraumförderung"

Grundlage 5,60 €/m² und Tilgungsnachlass

Vorgaben:

- Darlehenshöhe 85%, Laufzeit 35 Jahre + 7 Jahre
- Tilgung bis 35. Jahr 1,5 ; ab 36. Jahr bis zum 42. Jahr mind. 2,5 %
- Verwaltungskosten einmalig 1,0 %; 0,5%/a bis Hälfte Tilgung; 0,25% ab Hälfte Tilgung
- Tilgungsnachlass nach 20 Jahre 30%

Gesamtfläche Herstellung Krähenestergang 6+7: 1.083,88 m²

Herstellungskosten: 2.700.000,-- € (brutto)

Darlehen N-Bank: 2.295.000,-- €

Erforderliches Eigenkapital: 405.000,-- €

Vermietbare Fläche 980 m²

Kosten:

Einmaliges Bearbeitungsentgelt (1,0 %)	→	22.950,00 €
Verwaltungsgebühr (0,5 %)	→	11.475,00 €/a
Verwaltungsgebühr (0,25 %)	→	5.737,50 €/a
Tilgung (1,5 %)	→	34.425,00 €/a

Erlös aus Kirchdorfer Straße

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| - Erstattung Brandkasse | → | 170.000,00 € |
| - Verkauf Grundstück | → | <u>100.000,00 €</u> |
| | | 270.000,00 € |

Eigenkapital:

405.000,00 € - 270.000,00 €	→	135.000,00 €
-----------------------------	---	--------------

Zinsen: Laufzeit 30 Jahre, 2% Zinsen

30 Jahre * 2.700,00 €/a	→	81.000,00 €
-------------------------	---	-------------

Darlehen N-Bank

		2.295.000,00 €
- 20 Jahre * 34.425,00 €/a	-	<u>688.500,00 €</u>
⇒ Restschuld nach 20 Jahren		1.606.500,00 €
abzgl. Tilgungsnachlass		
⇒ 30 % von 2.295.000,00 €	-	<u>688.500,00 €</u>
⇒ Restschuld nach Nachlass		918.000,00 €
- 15 Jahre * 34.425,00 €/a	-	<u>516.375,00 €</u>
⇒ Restschuld nach 35 Jahren		401.625,00 €

Restlaufzeit 7 Jahre

$$\Rightarrow 401.625,00 \text{ €} / 7 \text{ Jahre} = 57.375,00 \text{ €/a}$$

Zinsen 3%

$$\Rightarrow 12.048,75 \text{ €/a} * 7 \text{ Jahre} = 84.341,25 \text{ €}$$

Zusammenstellung:

Einnahmen

980 m² * 5,60 €/m² = 5.488,00 €/ Mon.

Jährliche Einnahmen aus Miete: 12 Mon. * 5.488,00 €/ Mon = 65.856 €/a

Ausgaben

Tilgung:

688.500,00 € + 516.375,00 €
+ 401.625,00 € + 135.000,00 € = 1.741.500,00 €

Zinsen / Gebühren

20 Jahre * 11.475,00 €/a = 229.500,00 €
22 Jahre * 5.737,00 €/a = 126.225,00 €
Einmalgebühr = 22.950,00 €
Zinsen 35 – 42 Jahre = 84.341,25 €
Zinsen Eigenkapital = 81.000,00 €

544.016,25 €

42 Jahre → 54.417,05 €

35 Jahre → 51.415,71 €

Gesamtbetrachtung 42 Jahre (ohne Anpassung)

Einnahmen 65.856,00 €/a

Ausgaben:

Tilgung/Zinsen/Gebühren - 54.417,05 €/a

Reparatur (0,5 % von 2.700.000 €) - 13.500,00 €/a

Sonstiges - 9.000,00 €/a

- 11.061,05 €/a
=====

Ausgaben in 42 Jahren

42 Jahre * 11.061,05 €/a = 464.564,10 €