

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf Ihren Angaben sowie auf allgemeinen Annahmen, denen Erfahrungswerte zugrunde liegen. Eine vorangehende Prüfung Ihrer Bonität und individueller Fördervoraussetzungen liegt den Berechnungen nicht zugrunde. Die tatsächlichen Investitionsentwicklungen können von den abgebildeten Investitionsszenarien abweichen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Berechnungen übernehmen wir ausdrücklich nicht.

1 Gemeinde Schacht-Audorf - Neubau oder Modernisierung?

Auftraggeber	Amt Eiderkanal Gemeinde Schacht-Audorf Nils Eichberg Schulstr. 36 24783 Osterrönfeld
Beratungsdatum	09.10.2020
Berater	Simone Holm Mietwohnungsbau Tel. 0431-9905 3425 E-Mail: simone.holm@ib-sh.de
Bezugsjahr	28.01.2020
Betrachtungszeitraum	35,00 a

2 Immobilie: 01/2020 Modernisierung SH 115: Regionalstufe I Rendite : 5,88 %

Baujahr	28.01.1970
---------	------------

2.1 Fläche & Anzahl Einheiten

Modernisierung	
Wohneinheiten	48,00
Wohnfläche	2.400,00 m ²
Ø Wohnfläche	50,00 m ²
Gewerbeeinheiten	0,00
Gewerbefläche	0,00
Stellplätze	0,00
Garagenplätze	0,00

2.2 Baukosten

Modernisierung	
Grundstück KG 100 + 200	0,00 €
Baukosten KG 300 + 400	1.382.400,00 €
Außenanlage KG 500	0,00 €

Modernisierung	
Baunebenkosten KG 600 + 700	0,00 €
Gesamtkosten	1.382.400,00 €

2.2.1 Bestandswerte

Grundstückswert	1.018.380,00 €
Wert Gebäude	0,00 €
Bestehende AfA	0,00 € p.a.
Wertsteigerung KG 100 + 200	1,00 % p.a.
AfA-Satz	2,00 % p.a.

2.3 Bewirtschaftungskosten

2.3.1 Verwaltungskosten

	Wohneinheit	Gewerbeeinheit	Stellplatz	Garage/Tiefgarage
Kosten	400,00 €/Stück p.a.	400,00 €/Stück p.a.	38,92 €/Stück p.a.	38,92 €/Stück p.a.
Steigerungssatz	1,50 % p.a.	1,50 % p.a.	1,50 % p.a.	1,50 % p.a.

2.3.2 Instandhaltungskosten Wohnungen

	WE mit Zweckbindung	WE ohne Zweckbindung
Art der Berechnung	II BV	II BV
Abweichung Startjahr	0,00 a	0,00 a
1. Intervall (Jahr 1-21)	7,85 €/m ² p.a.	7,85 €/m ² p.a.
2. Intervall (10 Jahre Jahr 22-31)	10,32 €/m ² p.a.	10,32 €/m ² p.a.
3. Intervall (> Jahr 32)	13,56 €/m ² p.a.	13,56 €/m ² p.a.
Kosten pro m ² und Jahr	(nur für Pauschalen Ansatz relevant)	(nur für Pauschalen Ansatz relevant)
Jährliche Steigerung	1,50 % p.a.	1,50 % p.a.
Aufschlag Aufzug		

2.4 Einnahmen

2.4.1 Wohnungen

	WE mit ZB	WE ohne ZB
Einheiten	18,00	30,00
Fläche	900,00 m ²	1.500,00 m ²
Miete pro Monat	5,25 €/m ² p.M.	7,00 €/m ² p.M.
Mietsteigerungsfreie Zeit	4,00 a	3,00 a
Mietanstiegsintervall	3,00 a	1,00 a
Mietsteigerung	6,00 %	1,50 %
Ausfallwagnis	2,00 %	2,00 %

2.5 Finanzierung

2.5.1.1 Darlehen SWF

Darlehentyp	Annuitäten-Darlehen mit Zinssteigerung
Nominalbetrag	1.247.400,00 €
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.
Tilgungssatz	3,00 % p.a.
Sollzinssatz	0,00 % p.a.
Zinsprogression	2,50 % p.a.
Zinsprogressionsfreie Jahre	20,00 a
Sollzinssatz nach progressionsfreien Jahren	0,00 % p.a.
Zinsprogressionsintervall	5,00 a

2.5.1.2 Zuschuß

Darlehentyp	Zuschuss
Nominalbetrag	135.000,00 €

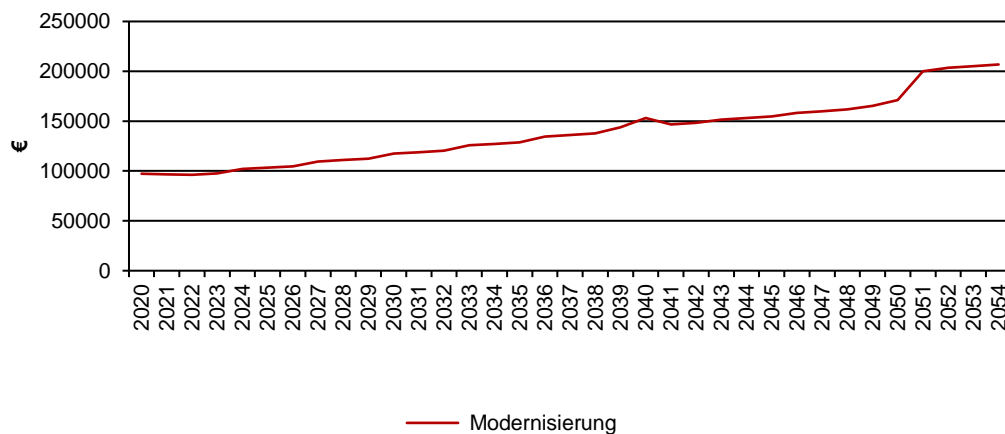
2.6 Berechnung

2.6.1 Übersicht Anteile

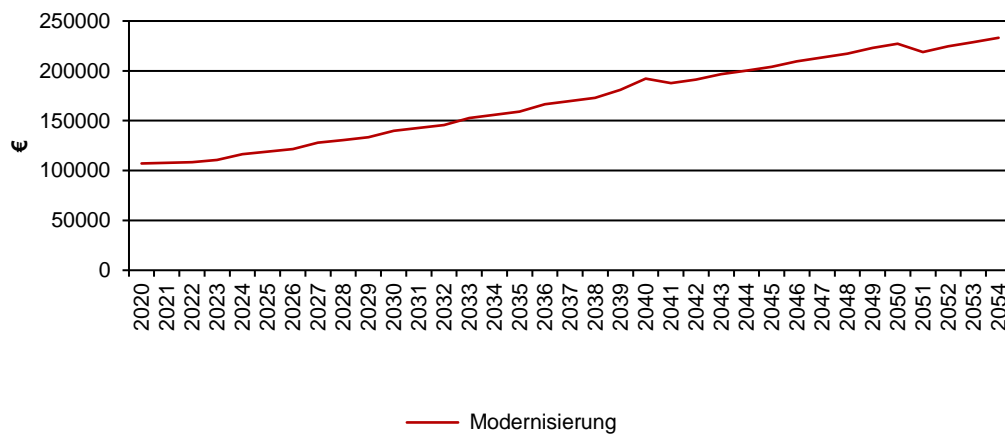
Modernisierung	
Baukosten	2.400.780 €
Fremdkapital	1.382.400 €
Eigenkapital	1.018.380 €
Anteil Eigenkapital	42,42 %
Rendite	5,88 %

2.6.2 Verläufe

Verlauf CashFlow



Verlauf GUv



2.6.3 Modernisierung / Gesamtrechnung

	Zinsen Gesamt	Tilgung Gesamt	Verwaltungskosten	Finanzierung Gesamt	Restkapital	Grundstückskosten KG 100+200	Baukosten KG 300-700-Afa	Objektwert KG 100-700	Dauerlast	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfall	Gesamtbelastung	Jahresmiete	Monatsmiete	Cash-Flow	Wiederanlage / Kreditkosten	kumulierter Cash-Flow	EK-Rendite
2020 [1]	0 €	37.422 €	6.237 €	43.659 €	1.209.978 €	1.028.564 €	1.354.752 €	2.383.316 €	0 €	18.840 €	19.200 €	3.654 €	85.353 €	182.700 €	6,34 €/m²	97.347 €	0 €	97.347 €	24,78 %
2021 [2]	0 €	37.609 €	6.050 €	43.659 €	1.172.369 €	1.038.849 €	1.327.104 €	2.365.953 €	0 €	19.123 €	19.488 €	3.654 €	85.924 €	182.700 €	6,34 €/m²	96.776 €	973 €	195.097 €	16,77 %
2022 [3]	0 €	37.797 €	5.862 €	43.659 €	1.134.572 €	1.049.238 €	1.299.456 €	2.348.694 €	0 €	19.409 €	19.780 €	3.654 €	86.503 €	182.700 €	6,34 €/m²	96.197 €	1.951 €	293.245 €	13,96 %
2023 [4]	0 €	37.986 €	5.673 €	43.659 €	1.096.586 €	1.059.730 €	1.271.808 €	2.331.538 €	0 €	19.701 €	20.077 €	3.692 €	87.128 €	184.590 €	6,41 €/m²	97.462 €	2.932 €	393.639 €	12,45 %
2024 [5]	0 €	38.176 €	5.483 €	43.659 €	1.058.410 €	1.070.328 €	1.244.160 €	2.314.488 €	0 €	19.996 €	20.378 €	3.798 €	87.831 €	189.910 €	6,59 €/m²	102.079 €	3.936 €	499.654 €	11,51 %
2025 [6]	0 €	38.367 €	5.292 €	43.659 €	1.020.043 €	1.081.031 €	1.216.512 €	2.297.543 €	0 €	20.296 €	20.684 €	3.837 €	88.476 €	191.857 €	6,66 €/m²	103.381 €	4.997 €	608.032 €	10,81 %
2026 [7]	0 €	38.559 €	5.100 €	43.659 €	981.484 €	1.091.841 €	1.188.864 €	2.280.705 €	0 €	20.600 €	20.994 €	3.877 €	89.130 €	193.834 €	6,73 €/m²	104.704 €	6.080 €	718.816 €	10,26 %
2027 [8]	0 €	38.752 €	4.907 €	43.659 €	942.732 €	1.102.760 €	1.161.216 €	2.263.976 €	0 €	20.909 €	21.309 €	3.989 €	89.866 €	199.446 €	6,93 €/m²	109.579 €	7.188 €	835.584 €	9,83 %
2028 [9]	0 €	38.945 €	4.714 €	43.659 €	903.787 €	1.113.787 €	1.133.568 €	2.247.355 €	0 €	21.223 €	21.629 €	4.030 €	90.540 €	201.482 €	7,00 €/m²	110.942 €	8.356 €	954.881 €	9,47 %
2029 [10]	0 €	39.140 €	4.519 €	43.659 €	864.647 €	1.124.925 €	1.105.920 €	2.230.845 €	0 €	21.541 €	21.953 €	4.071 €	91.225 €	203.549 €	7,07 €/m²	112.324 €	9.549 €	1.076.754 €	9,14 %
2030 [11]	0 €	39.336 €	4.323 €	43.659 €	825.311 €	1.136.174 €	1.078.272 €	2.214.446 €	0 €	21.865 €	22.282 €	4.189 €	91.995 €	209.469 €	7,27 €/m²	117.473 €	10.768 €	1.204.995 €	8,87 %
2031 [12]	0 €	39.532 €	4.127 €	43.659 €	785.779 €	1.147.536 €	1.050.624 €	2.198.160 €	0 €	22.193 €	22.617 €	4.232 €	92.700 €	211.598 €	7,35 €/m²	118.898 €	12.050 €	1.335.943 €	8,63 %
2032 [13]	0 €	39.730 €	3.929 €	43.659 €	746.048 €	1.159.011 €	1.022.976 €	2.181.987 €	0 €	22.525 €	22.956 €	4.275 €	93.415 €	213.759 €	7,42 €/m²	120.343 €	13.359 €	1.469.645 €	8,40 %
2033 [14]	0 €	39.929 €	3.730 €	43.659 €	706.120 €	1.170.602 €	995.328 €	2.165.930 €	0 €	22.863 €	23.300 €	4.400 €	94.223 €	220.004 €	7,64 €/m²	125.781 €	14.696 €	1.610.123 €	8,20 %
2034 [15]	0 €	40.128 €	3.531 €	43.659 €	665.991 €	1.182.308 €	967.680 €	2.149.988 €	0 €	23.206 €	23.650 €	4.445 €	94.960 €	222.230 €	7,72 €/m²	127.271 €	16.101 €	1.753.495 €	8,02 %
2035 [16]	0 €	40.329 €	3.330 €	43.659 €	625.662 €	1.194.131 €	940.032 €	2.134.163 €	0 €	23.554 €	24.004 €	4.490 €	95.708 €	224.490 €	7,79 €/m²	128.782 €	17.535 €	1.899.812 €	7,84 %
2036 [17]	0 €	40.531 €	3.128 €	43.659 €	585.132 €	1.206.072 €	912.384 €	2.118.456 €	0 €	23.908 €	24.365 €	4.622 €	96.553 €	231.079 €	8,02 €/m²	134.526 €	18.998 €	2.053.336 €	7,69 %
2037 [18]	0 €	40.733 €	2.926 €	43.659 €	544.398 €	1.218.133 €	884.736 €	2.102.869 €	0 €	24.266 €	24.730 €	4.668 €	97.323 €	233.407 €	8,10 €/m²	136.083 €	20.533 €	2.209.953 €	7,54 %
2038 [19]	0 €	40.937 €	2.722 €	43.659 €	503.461 €	1.230.314 €	857.088 €	2.087.402 €	0 €	24.630 €	25.101 €	4.715 €	98.106 €	235.770 €	8,19 €/m²	137.664 €	22.100 €	2.369.716 €	7,40 %
2039 [20]	0 €	41.142 €	2.517 €	43.659 €	462.320 €	1.242.617 €	829.440 €	2.072.057 €	0 €	25.000 €	25.477 €	4.854 €	98.991 €	242.721 €	8,43 €/m²	143.730 €	23.697 €	2.537.144 €	7,27 %
2040 [21]	0 €	41.347 €	2.312 €	43.659 €	420.972 €	1.255.043 €	801.792 €	2.056.835 €	0 €	25.375 €	25.860 €	5.064 €	99.957 €	253.198 €	8,79 €/m²	153.241 €	25.371 €	2.715.756 €	7,16 %
2041 [22]	0 €	41.554 €	2.105 €	43.659 €	379.418 €	1.267.594 €	774.144 €	2.041.738 €	0 €	33.859 €	26.248 €	5.113 €	108.879 €	255.669 €	8,88 €/m²	146.790 €	27.158 €	2.889.703 €	7,04 %
2042 [23]	0 €	41.762 €	1.897 €	43.659 €	337.656 €	1.280.270 €	746.496 €	2.026.766 €	0 €	34.367 €	26.641 €	5.164 €	109.831 €	258.177 €	8,96 €/m²	148.346 €	28.897 €	3.066.946 €	6,93 %
2043 [24]	0 €	41.971 €	1.688 €	43.659 €	295.685 €	1.293.072 €	718.848 €	2.011.920 €	0 €	34.883 €	27.041 €	5.250 €	110.832 €	262.492 €	9,11 €/m²	151.659 €	30.669 €	3.249.275 €	6,82 %
2044 [25]	0 €	42.181 €	1.478 €	43.659 €	253.505 €	1.306.003 €	691.200 €	1.997.203 €	0 €	35.406 €	27.446 €	5.302 €	111.813 €	265.076 €	9,20 €/m²	153.263 €	32.493 €	3.435.030 €	6,72 %
2045 [26]	0 €	42.391 €	1.268 €	43.659 €	211.113 €	1.319.063 €	663.552 €	1.982.615 €	0 €	35.937 €	27.858 €	5.354 €	112.808 €	267.698 €	9,30 €/m²	154.890 €	34.350 €	3.624.270 €	6,62 %
2046 [27]	0 €	42.603 €	1.056 €	43.659 €	168.510 €	1.332.254 €	635.904 €	1.968.158 €	0 €	36.476 €	28.276 €	5.443 €	113.854 €	272.165 €	9,45 €/m²	158.310 €	36.243 €	3.818.823 €	6,53 %
2047 [28]	0 €	42.816 €	843 €	43.659 €	125.693 €	1.345.576 €	608.256 €	1.953.832 €	0 €	37.023 €	28.700 €	5.497 €	114.880 €	274.866 €	9,54 €/m²	159.987 €	38.188 €	4.016.998 €	6,44 %
2048 [29]	0 €	43.031 €	628 €	43.659 €	82.663 €	1.359.032 €	580.608 €	1.939.640 €	0 €	37.579 €	29.131 €	5.552 €	115.920 €	277.609 €	9,64 €/m²	161.688 €	40.170 €	4.218.857 €	6,35 %
2049 [30]	0 €	43.246 €	413 €	43.659 €	39.417 €	1.372.622 €	552.960 €	1.925.582 €	0 €	38.142 €	29.568 €	5.645 €	117.014 €	282.233 €	9,80 €/m²	165.220 €	42.189 €	4.426.265 €	6,27 %
2050 [31]	0 €	39.417 €	181 €	39.598 €	0 €	1.386.349 €	525.312 €	1.911.661 €	0 €	38.714 €	30.011 €	5.701 €	114.025 €	285.058 €	9,90 €/m²	171.034 €	44.263 €	4.641.561 €	6,19 %
2051 [32]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.400.212 €	497.664 €	1.897.876 €	0 €	51.632 €	30.461 €	5.759 €	87.852 €	287.926 €	10,00 €/m²	200.074 €	46.416 €	4.888.051 €	6,11 %
2052 [33]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.414.214 €	470.016 €	1.884.230 €	0 €	52.406 €	30.918 €	5.854 €	89.179 €	292.714 €	10,16 €/m²	203.535 €	48.881 €	5.140.467 €	6,03 %
2053 [34]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.428.356 €	442.368 €	1.870.724 €	0 €	53.192 €	31.382 €	5.913 €	90.488 €	295.668 €	10,27 €/m²	205.181 €	51.405 €	5.397.052 €	5,95 %
2054 [35]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.442.640 €	414.720 €	1.857.360 €	0 €	53.990 €	31.853 €	5.973 €	91.816 €	298.667 €	10,37 €/m²	206.850 €	53.971 €	5.657.873 €	5,88 %

x:\321\16_reg_und_pers_ondert\521\5215_persönliche_ondert\hdm\einzelblätter\schach-audiert\varname_modernisierung.docx