

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 Rotdornallee Neubau: Regionalstufe I Rendite : 3,04 %

Baujahr	01.01.2020
---------	------------

2.1 Fläche & Anzahl Einheiten

	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Wohneinheiten	24,00	24,00
Wohnfläche	1.200,00 m²	1.200,00 m²
Ø Wohnfläche	50,00 m²	50,00 m²
Gewerbeeinheiten	0,00	0,00
Gewerbefläche	0,00	0,00
Stellplätze	0,00	0,00
Garagenplätze	0,00	0,00

2.2 Baukosten

	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Grundstück KG 100 + 200	508.800,00 €	508.800,00 €
Baukosten KG 300 + 400	2.580.000,00 €	2.580.000,00 €
Außenanlage KG 500	120.000,00 €	120.000,00 €

	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Baunebenkosten KG 600 + 700	300.000,00 €	300.000,00 €
Gesamtkosten	3.508.800,00 €	3.508.800,00 €
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

	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Art der Berechnung	II BV	II BV
Abweichungs Startjahr	0,00 a	0,00 a
1. Intervall (Jahr 1-21)	7,85 €/m² p.a.	7,85 €/m² p.a.
2. Intervall (10 Jahre Jahr 22-31)	10,32 €/m² p.a.	10,32 €/m² p.a.
3. Intervall (> Jahr 32)	13,56 €/m² p.a.	13,56 €/m² p.a.
Kosten pro m² und Jahr	(nur für Pauschalen Ansatz relevant)	(nur für Pauschalen Ansatz relevant)
Jährliche Steigerung	1,50 % p.a.	1,50 % p.a.
Aufschlag Aufzug	1,30 €/m² p.a.	1,30 €/m² p.a.

2.4 Einnahmen

2.4.1 Wohnungen

	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Einheiten	24,00	24,00
Fläche	1.200,00 m²	1.200,00 m²
Miete pro Monat	5,25 €/m² p.M.	9,00 €/m² 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 24 geförderte WE

2.5.1.1 Darlehen SWF

Darlehentyp	Annuitäten-Darlehen mit Zinssteigerung
-------------	--

Nominalbetrag	2.622.400,00 €
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.
Tilgungssatz	1,50 % p.a.
Sollzinssatz	0,00 % p.a.
Zinsprogression	0,25 % p.a.
Zinsprogressionsfreie Jahre	20,00 a
Sollzinssatz nach progressionsfreien Jahren	2,50 % p.a.
Zinsprogressionsintervall	5,00 a

2.5.1.2 Zuschuss SWF

Darlehentyp	Zuschuss
Nominalbetrag	360.000,00 €

2.5.2 24 frei fin. WE

2.5.2.1 KfW 55

Darlehentyp	Annuitäten-Darlehen
Nominalbetrag	2.200.000,00 €

Startjahr	Zinssatz	Tilgung
01/2020	0,95 % p.a.	0,00 % p.a.
01/2021	0,95 % p.a.	3,69 % p.a.
01/2030	4,00 % p.a.	1,00 % p.a.

Ablösezeitpunkt	01.01.2022
Betrag absolut	330.000,00 €

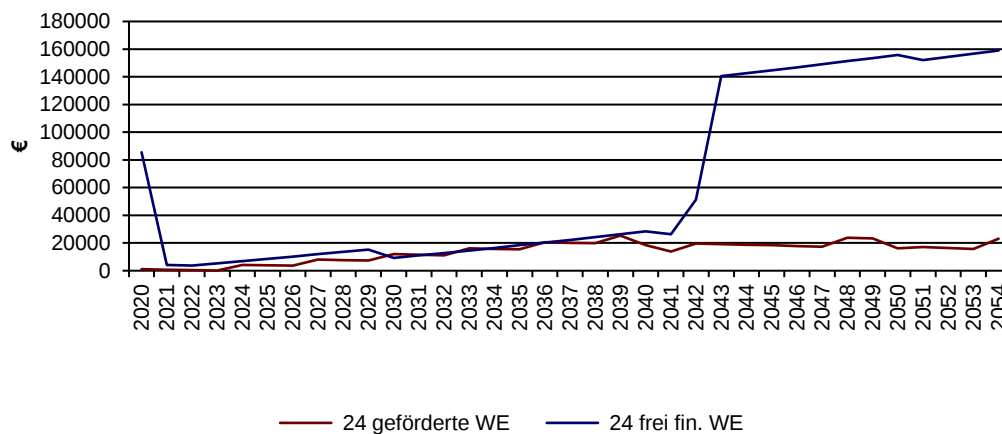
2.6 Berechnung

2.6.1 Übersicht Anteile

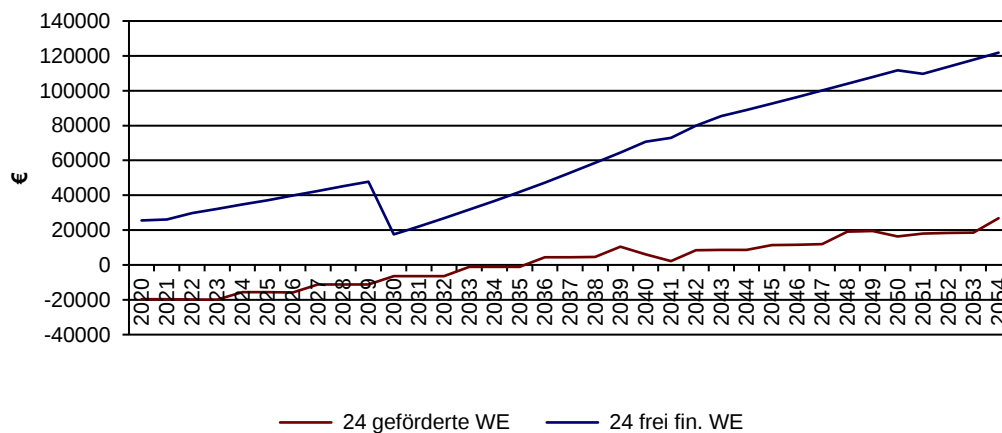
	24 geförderte WE	24 frei fin. WE
Baukosten	3.508.800 €	3.508.800 €
Fremdkapital	2.982.400 €	2.200.000 €
Eigenkapital	526.400 €	1.308.800 €
Anteil Eigenkapital	15,00 %	37,30 %
Rendite	2,25 %	3,31 %

2.6.2 Verläufe

Verlauf CashFlow



Verlauf GUv



2.6.3 24 geförderte WE

	Zinsen Ge- samt	Tilgung Ge- samt	Verwal- tungs- kosten	Finanzie- rung Gesamt	Restkapital	Grund- stückskosten KG 100+200	Baukosten KG 300-700- Afa	Objektwert KG 100-700	Dauerlast	Instand- hal- tung	Verwaltung	Mietausfall	Gesamt- be- lastung	Jahresmiete	Monatsmiete	Cash-Flow	Wiederan- lage / Kredit- kosten	kumulierter Cash-Flow	EK-Rendite
2020 [1]	0 €	39.336 €	13.112 €	52.448 €	2.583.064 €	513.888 €	2.940.000 €	3.453.888 €	0 €	10.980 €	9.600 €	1.512 €	74.540 €	75.600 €	5,25 €/m²	1.060 €	0 €	1.060 €	65,63 %
2021 [2]	0 €	39.533 €	12.915 €	52.448 €	2.543.531 €	519.027 €	2.880.000 €	3.399.027 €	0 €	11.145 €	9.744 €	1.512 €	74.849 €	75.600 €	5,25 €/m²	751 €	11 €	1.822 €	27,62 %
2022 [3]	0 €	39.730 €	12.718 €	52.448 €	2.503.801 €	524.217 €	2.820.000 €	3.344.217 €	0 €	11.312 €	9.890 €	1.512 €	75.162 €	75.600 €	5,25 €/m²	438 €	18 €	2.278 €	16,98 %
2023 [4]	0 €	39.929 €	12.519 €	52.448 €	2.463.872 €	529.459 €	2.760.000 €	3.289.459 €	0 €	11.482 €	10.039 €	1.512 €	75.480 €	75.600 €	5,25 €/m²	120 €	23 €	2.421 €	11,99 %
2024 [5]	0 €	40.129 €	12.319 €	52.448 €	2.423.743 €	534.754 €	2.700.000 €	3.234.754 €	0 €	11.654 €	10.189 €	1.603 €	75.894 €	80.136 €	5,57 €/m²	4.242 €	24 €	6.687 €	9,21 %
2025 [6]	0 €	40.329 €	12.119 €	52.448 €	2.383.414 €	540.101 €	2.640.000 €	3.180.101 €	0 €	11.829 €	10.342 €	1.603 €	76.221 €	80.136 €	5,57 €/m²	3.915 €	67 €	10.669 €	7,39 %
2026 [7]	0 €	40.531 €	11.917 €	52.448 €	2.342.883 €	545.502 €	2.580.000 €	3.125.502 €	0 €	12.006 €	10.497 €	1.603 €	76.554 €	80.136 €	5,57 €/m²	3.582 €	107 €	14.358 €	6,10 %
2027 [8]	0 €	40.734 €	11.714 €	52.448 €	2.302.150 €	550.957 €	2.520.000 €	3.070.957 €	0 €	12.186 €	10.655 €	1.699 €	76.987 €	84.944 €	5,90 €/m²	7.957 €	144 €	22.458 €	5,23 %
2028 [9]	0 €	40.937 €	11.511 €	52.448 €	2.261.212 €	556.467 €	2.460.000 €	3.016.467 €	0 €	12.369 €	10.814 €	1.699 €	77.330 €	84.944 €	5,90 €/m²	7.614 €	225 €	30.297 €	4,55 %
2029 [10]	0 €	41.142 €	11.306 €	52.448 €	2.220.070 €	562.032 €	2.400.000 €	2.962.032 €	0 €	12.554 €	10.977 €	1.699 €	77.678 €	84.944 €	5,90 €/m²	7.266 €	303 €	37.866 €	4,01 %
2030 [11]	0 €	41.348 €	11.100 €	52.448 €	2.178.723 €	567.652 €	2.340.000 €	2.907.652 €	0 €	12.743 €	11.141 €	1.801 €	78.133 €	90.041 €	6,25 €/m²	11.908 €	379 €	50.153 €	3,63 %
2031 [12]	0 €	41.554 €	10.894 €	52.448 €	2.137.168 €	573.329 €	2.280.000 €	2.853.329 €	0 €	12.934 €	11.308 €	1.801 €	78.491 €	90.041 €	6,25 €/m²	11.550 €	502 €	62.204 €	3,31 %
2032 [13]	0 €	41.762 €	10.686 €	52.448 €	2.095.406 €	579.062 €	2.220.000 €	2.799.062 €	0 €	13.128 €	11.478 €	1.801 €	78.855 €	90.041 €	6,25 €/m²	11.186 €	622 €	74.012 €	3,05 %
2033 [14]	0 €	41.971 €	10.477 €	52.448 €	2.053.435 €	584.852 €	2.160.000 €	2.744.852 €	0 €	13.325 €	11.650 €	1.909 €	79.332 €	95.443 €	6,63 €/m²	16.111 €	740 €	90.864 €	2,87 %
2034 [15]	0 €	42.181 €	10.267 €	52.448 €	2.011.254 €	590.701 €	2.100.000 €	2.690.701 €	0 €	13.525 €	11.825 €	1.909 €	79.706 €	95.443 €	6,63 €/m²	15.737 €	909 €	107.510 €	2,72 %
2035 [16]	0 €	42.392 €	10.056 €	52.448 €	1.968.863 €	596.608 €	2.040.000 €	2.636.608 €	0 €	13.728 €	12.002 €	1.909 €	80.087 €	95.443 €	6,63 €/m²	15.357 €	1.075 €	123.941 €	2,58 %
2036 [17]	0 €	42.604 €	9.844 €	52.448 €	1.926.259 €	602.574 €	1.980.000 €	2.582.574 €	0 €	13.933 €	12.182 €	2.023 €	80.587 €	101.170 €	7,03 €/m²	20.583 €	1.239 €	145.763 €	2,51 %
2037 [18]	0 €	42.817 €	9.631 €	52.448 €	1.883.442 €	608.600 €	1.920.000 €	2.528.600 €	0 €	14.142 €	12.365 €	2.023 €	80.979 €	101.170 €	7,03 €/m²	20.191 €	1.458 €	167.412 €	2,44 %
2038 [19]	0 €	43.031 €	9.417 €	52.448 €	1.840.411 €	614.686 €	1.860.000 €	2.474.686 €	0 €	14.355 €	12.550 €	2.023 €	81.376 €	101.170 €	7,03 €/m²	19.793 €	1.674 €	188.880 €	2,38 %
2039 [20]	0 €	43.246 €	9.202 €	52.448 €	1.797.166 €	620.833 €	1.800.000 €	2.420.833 €	0 €	14.570 €	12.739 €	2.145 €	81.901 €	107.240 €	7,45 €/m²	25.339 €	1.889 €	216.107 €	2,36 %
2040 [21]	4.493 €	45.525 €	8.986 €	59.004 €	1.751.640 €	627.041 €	1.740.000 €	2.367.041 €	0 €	14.788 €	12.930 €	2.145 €	88.867 €	107.240 €	7,45 €/m²	18.373 €	2.161 €	236.641 €	2,32 %
2041 [22]	4.379 €	45.867 €	8.758 €	59.004 €	1.705.774 €	633.311 €	1.680.000 €	2.313.311 €	0 €	19.062 €	13.124 €	2.145 €	93.335 €	107.240 €	7,45 €/m²	13.905 €	2.366 €	252.913 €	2,26 %
2042 [23]	4.264 €	46.211 €	8.529 €	59.004 €	1.659.563 €	639.645 €	1.620.000 €	2.259.645 €	0 €	19.348 €	13.321 €	2.273 €	93.946 €	113.674 €	7,89 €/m²	19.728 €	2.529 €	275.170 €	2,24 %
2043 [24]	4.149 €	46.557 €	8.298 €	59.004 €	1.613.006 €	646.041 €	1.560.000 €	2.206.041 €	0 €	19.638 €	13.520 €	2.273 €	94.436 €	113.674 €	7,89 €/m²	19.238 €	2.752 €	297.160 €	2,21 %
2044 [25]	4.033 €	46.906 €	8.065 €	59.004 €	1.566.099 €	652.501 €	1.500.000 €	2.152.501 €	0 €	19.933 €	13.723 €	2.273 €	94.934 €	113.674 €	7,89 €/m²	18.741 €	2.972 €	318.872 €	2,19 %
2045 [26]	7.830 €	49.899 €	7.830 €	65.560 €	1.516.200 €	659.026 €	1.440.000 €	2.099.026 €	0 €	20.232 €	13.929 €	2.410 €	102.131 €	120.495 €	8,37 €/m²	18.364 €	3.189 €	340.425 €	2,18 %
2046 [27]	7.581 €	50.398 €	7.581 €	65.560 €	1.465.802 €	665.617 €	1.380.000 €	2.045.617 €	0 €	20.535 €	14.138 €	2.410 €	102.643 €	120.495 €	8,37 €/m²	17.852 €	3.404 €	361.681 €	2,18 %
2047 [28]	7.329 €	50.902 €	7.329 €	65.560 €	1.414.900 €	672.273 €	1.320.000 €	1.992.273 €	0 €	20.843 €	14.350 €	2.410 €	103.163 €	120.495 €	8,37 €/m²	17.331 €	3.617 €	382.629 €	2,17 %
2048 [29]	7.075 €	51.411 €	7.075 €	65.560 €	1.363.489 €	678.996 €	1.260.000 €	1.938.996 €	0 €	21.156 €	14.565 €	2.554 €	103.836 €	127.725 €	8,87 €/m²	23.889 €	3.826 €	410.344 €	2,19 %
2049 [30]	6.817 €	51.925 €	6.817 €	65.560 €	1.311.564 €	685.786 €	1.200.000 €	1.885.786 €	0 €	21.473 €	14.784 €	2.554 €	104.372 €	127.725 €	8,87 €/m²	23.353 €	4.103 €	437.800 €	2,20 %
2050 [31]	9.837 €	55.721 €	6.558 €	72.116 €	1.255.843 €	692.643 €	1.140.000 €	1.832.643 €	0 €	21.796 €	15.006 €	2.554 €	111.472 €	127.725 €	8,87 €/m²	16.253 €	4.378 €	458.431 €	2,21 %
2051 [32]	9.419 €	56.418 €	6.279 €	72.116 €	1.199.425 €	699.570 €	1.080.000 €	1.779.570 €	0 €	28.291 €	15.231 €	2.708 €	118.345 €	135.388 €	9,40 €/m²	17.043 €	4.584 €	480.058 €	2,21 %
2052 [33]	8.996 €	57.123 €	5.997 €	72.116 €	1.142.301 €	706.566 €	1.020.000 €	1.726.566 €	0 €	28.715 €	15.459 €	2.708 €	118.998 €	135.388 €	9,40 €/m²	16.390 €	4.801 €	501.248 €	2,22 %
2053 [34]	8.567 €	57.837 €	5.712 €	72.116 €	1.084.464 €	713.631 €	960.000 €	1.673.631 €	0 €	29.146 €	15.691 €	2.708 €	119.661 €	135.388 €	9,40 €/m²	15.727 €	5.012 €	521.988 €	2,22 %
2054 [35]	8.133 €	58.560 €	5.422 €	72.116 €	1.025.904 €	720.767 €	900.000 €	1.620.767 €	0 €	29.583 €	15.926 €	2.870 €	120.496 €	143.511 €	9,97 €/m²	23.016 €	5.220 €	550.224 €	2,25 %

2.6.4 24 frei fin. WE

	Zinsen Ge- samt	Tilgung Ge- samt	Verwal- tungs- kosten	Finanzie- rung Gesamt	Restkapital	Grund- stückskosten KG 100+200	Baukosten KG 300-700- Afa	Objektwert KG 100-700	Dauerlast	Instand- hal- tung	Verwaltung	Mietausfall	Gesamt- be- lastung	Jahresmiete	Monatsmiete	Cash-Flow	Wiederan- lage / Kredit- kosten	kumulierter Cash-Flow	EK-Rendite
2020 [1]	20.900 €	0 €	0 €	20.900 €	2.200.000 €	513.888 €	2.940.000 €	3.453.888 €	0 €	10.980 €	9.600 €	2.592 €	44.072 €	129.600 €	9,00 €/m²	85.528 €	0 €	85.528 €	2,34 %
2021 [2]	20.900 €	81.180 €	0 €	102.080 €	2.118.820 €	519.027 €	2.880.000 €	3.399.027 €	0 €	11.145 €	9.744 €	2.592 €	125.561 €	129.600 €	9,00 €/m²	4.039 €	855 €	90.423 €	2,33 %
2022 [3]	16.994 €	85.086 €	0 €	102.080 €	1.703.734 €	524.217 €	2.820.000 €	3.344.217 €	0 €	11.312 €	9.890 €	2.592 €	125.874 €	129.600 €	9,00 €/m²	3.726 €	904 €	95.053 €	9,86 %
2023 [4]	16.185 €	85.895 €	0 €	102.080 €	1.617.839 €	529.459 €	2.760.000 €	3.289.459 €	0 €	11.482 €	10.039 €	2.631 €	126.231 €	131.544 €	9,14 €/m²	5.313 €	951 €	101.316 €	7,88 %
2024 [5]	15.369 €	86.711 €	0 €	102.080 €	1.531.129 €	534.754 €	2.700.000 €	3.234.754 €	0 €	11.654 €	10.189 €	2.670 €	126.593 €	133.517 €	9,27 €/m²	6.924 €	1.013 €	109.253 €	6,73 %
2025 [6]	14.546 €	87.534 €	0 €	102.080 €	1.443.594 €	540.101 €	2.640.000 €	3.180.101 €	0 €	11.829 €	10.342 €	2.710 €	126.961 €	135.520 €	9,41 €/m²	8.559 €	1.093 €	118.905 €	5,99 %
2026 [7]	13.714 €	88.366 €	0 €	102.080 €	1.355.229 €	545.502 €	2.580.000 €	3.125.502 €	0 €	12.006 €	10.497 €	2.751 €	127.334 €	137.553 €	9,55 €/m²	10.219 €	1.189 €	130.313 €	5,47 %
2027 [8]	12.875 €	89.205 €	0 €	102.080 €	1.266.023 €	550.957 €	2.520.000 €	3.070.957 €	0 €	12.186 €	10.655 €	2.792 €	127.713 €	139.616 €	9,70 €/m²	11.903 €	1.303 €	143.519 €	5,10 %
2028 [9]	12.027 €	90.053 €	0 €	102.080 €	1.175.970 €	556.467 €	2.460.000 €	3.016.467 €	0 €	12.369 €	10.814 €	2.834 €	128.097 €	141.710 €	9,84 €/m²	13.613 €	1.435 €	158.567 €	4,82 %
2029 [10]	11.172 €	90.908 €	0 €	102.080 €	1.085.062 €	562.032 €	2.400.000 €	2.962.032 €	0 €	12.554 €	10.977 €	2.877 €	128.488 €	143.836 €	9,99 €/m²	15.348 €	1.586 €	175.501 €	4,60 %
2030 [11]	43.402 €	66.598 €	0 €	110.000 €	1.018.465 €	567.652 €	2.340.000 €	2.907.652 €	0 €	12.743 €	11.141 €	2.920 €	136.804 €	145.993 €	10,14 €/m²	9.190 €	1.755 €	186.445 €	4,28 %
2031 [12]	40.739 €	69.261 €	0 €	110.000 €	949.203 €	573.329 €	2.280.000 €	2.853.329 €	0 €	12.934 €	11.308 €	2.964 €	137.206 €	148.183 €	10,29 €/m²	10.977 €	1.864 €	199.287 €	4,03 %
2032 [13]	37.968 €	72.032 €	0 €	110.000 €	877.171 €	579.062 €	2.220.000 €	2.799.062 €	0 €	13.128 €	11.478 €	3.008 €	137.614 €	150.406 €	10,44 €/m²	12.792 €	1.993 €	214.072 €	3,84 %
2033 [14]	35.087 €	74.913 €	0 €	110.000 €	802.258 €	584.852 €	2.160.000 €	2.744.852 €	0 €	13.325 €	11.650 €	3.053 €	138.028 €	152.662 €	10,60 €/m²	14.634 €	2.141 €	230.847 €	3,69 %
2034 [15]	32.090 €	77.910 €	0 €	110.000 €	724.349 €	590.701 €	2.100.000 €	2.690.701 €	0 €	13.525 €	11.825 €	3.099 €	138.449 €	154.952 €	10,76 €/m²	16.504 €	2.308 €	249.659 €	3,57 %
2035 [16]	28.974 €	81.026 €	0 €	110.000 €	643.323 €	596.608 €	2.040.000 €	2.636.608 €	0 €	13.728 €	12.002 €	3.146 €	138.875 €	157.276 €	10,92 €/m²	18.401 €	2.497 €	270.557 €	3,48 %
2036 [17]	25.733 €	84.267 €	0 €	110.000 €	559.055 €	602.574 €	1.980.000 €	2.582.574 €	0 €	13.933 €	12.182 €	3.193 €	139.308 €	159.636 €	11,09 €/m²	20.327 €	2.706 €	293.590 €	3,42 %
2037 [18]	22.362 €	87.638 €	0 €	110.000 €	471.418 €	608.600 €	1.920.000 €	2.528.600 €	0 €	14.142 €	12.365 €	3.241 €	139.748 €	162.030 €	11,25 €/m²	22.282 €	2.936 €	318.807 €	3,37 %
2038 [19]	18.857 €	91.143 €	0 €	110.000 €	380.274 €	614.686 €	1.860.000 €	2.474.686 €	0 €	14.355 €	12.550 €	3.289 €	140.194 €	164.461 €	11,42 €/m²	24.266 €	3.188 €	346.262 €	3,33 %
2039 [20]	15.211 €	94.789 €	0 €	110.000 €	285.485 €	620.833 €	1.800.000 €	2.420.833 €	0 €	14.570 €	12.739 €	3.339 €	140.647 €	166.927 €	11,59 €/m²	26.280 €	3.463 €	376.005 €	3,31 %
2040 [21]	11.419 €	98.581 €	0 €	110.000 €	186.905 €	627.041 €	1.740.000 €	2.367.041 €	0 €	14.788 €	12.930 €	3.389 €	141.107 €	169.431 €	11,77 €/m²	28.324 €	3.760 €	408.089 €	3,30 %
2041 [22]	7.476 €	102.524 €	0 €	110.000 €	84.381 €	633.311 €	1.680.000 €	2.313.311 €	0 €	19.062 €	13.124 €	3.439 €	145.625 €	171.973 €	11,94 €/m²	26.347 €	4.081 €	438.517 €	3,29 %
2042 [23]	2.813 €	84.381 €	0 €	87.194 €	0 €	639.645 €	1.620.000 €	2.259.645 €	0 €	19.348 €	13.321 €	3.491 €	123.354 €	174.552 €	12,12 €/m²	51.199 €	4.385 €	494.101 €	3,29 %
2043 [24]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	646.041 €	1.560.000 €	2.206.041 €	0 €	19.638 €	13.520 €	3.543 €	36.702 €	177.171 €	12,30 €/m²	140.468 €	4.941 €	639.511 €	3,29 %
2044 [25]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	652.501 €	1.500.000 €	2.152.501 €	0 €	19.933 €	13.723 €	3.597 €	37.253 €	179.828 €	12,49 €/m²	142.575 €	6.395 €	788.481 €	3,29 %
2045 [26]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	659.026 €	1.440.000 €	2.099.026 €	0 €	20.232 €	13.929 €	3.651 €	37.812 €	182.526 €	12,68 €/m²	144.714 €	7.885 €	941.080 €	3,29 %
2046 [27]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	665.617 €	1.380.000 €	2.045.617 €	0 €	20.535 €	14.138 €	3.705 €	38.379 €	185.264 €	12,87 €/m²	146.885 €	9.411 €	1.097.376 €	3,30 %
2047 [28]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	672.273 €	1.320.000 €	1.992.273 €	0 €	20.843 €	14.350 €	3.761 €	38.954 €	188.043 €	13,06 €/m²	149.088 €	10.974 €	1.257.438 €	3,30 %
2048 [29]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	678.996 €	1.260.000 €	1.938.996 €	0 €	21.156 €	14.565 €	3.817 €	39.539 €	190.863 €	13,25 €/m²	151.324 €	12.574 €	1.421.337 €	3,30 %
2049 [30]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	685.786 €	1.200.000 €	1.885.786 €	0 €	21.473 €	14.784 €	3.875 €	40.132 €	193.726 €	13,45 €/m²	153.594 €	14.213 €	1.589.144 €	3,31 %
2050 [31]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	692.643 €	1.140.000 €	1.832.643 €	0 €	21.796 €	15.006 €	3.933 €	40.734 €	196.632 €	13,65 €/m²	155.898 €	15.891 €	1.760.934 €	3,31 %
2051 [32]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	699.570 €	1.080.000 €	1.779.570 €	0 €	28.291 €	15.231 €	3.992 €	47.513 €	199.581 €	13,86 €/m²	152.068 €	17.609 €	1.930.612 €	3,31 %
2052 [33]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	706.566 €	1.020.000 €	1.726.566 €	0 €	28.715 €	15.459 €	4.052 €	48.226 €	202.575 €	14,07 €/m²	154.349 €	19.306 €	2.104.267 €	3,31 %
2053 [34]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	713.631 €	960.000 €	1.673.631 €	0 €	29.146 €	15.691 €	4.112 €	48.949 €	205.614 €	14,28 €/m²	156.665 €	21.043 €	2.281.974 €	3,31 %
2054 [35]	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	720.767 €	900.000 €	1.620.767 €	0 €	29.583 €	15.926 €	4.174 €	49.684 €	208.698 €	14,49 €/m²	159.014 €	22.820 €	2.463.808 €	3,31 %

xs\521\16_reg-und_pers_ordner\bm\finanz\l\alle\schach-auditor\variane_neubau_invreg.docx

2.6.5 Gesamtrechnung Immobilie

	Zinsen Ge- samt	Tilgung Ge- samt	Verwal- tungs- kosten	Finanzie- rung Gesamt	Restkapital	Grund- stückskosten KG 100+200	Baukosten KG 300-700- Afa	Objektwert KG 100-700	Dauerlast	Instand- hal- tung	Verwaltung	Mietausfall	Gesamt- be- lastung	Jahresmiete	Monatsmiete	Cash-Flow	Wiederan- lage / Kredit- kosten	kumulierter Cash-Flow	EK-Rendite
2020 [1]	20.900 €	39.336 €	13.112 €	73.348 €	4.783.064 €	1.027.776 €	5.880.000 €	6.907.776 €	0 €	21.960 €	19.200 €	4.104 €	118.612 €	205.200 €	7,13 €/m²	86.588 €	0 €	86.588 €	20,49 %
2021 [2]	20.900 €	120.713 €	12.915 €	154.528 €	4.662.351 €	1.038.054 €	5.760.000 €	6.798.054 €	0 €	22.289 €	19.488 €	4.104 €	200.409 €	205.200 €	7,13 €/m²	4.791 €	866 €	92.244 €	10,18 %
2022 [3]	16.994 €	124.817 €	12.718 €	154.528 €	4.207.535 €	1.048.434 €	5.640.000 €	6.688.434 €	0 €	22.624 €	19.780 €	4.104 €	201.036 €	205.200 €	7,13 €/m²	4.164 €	922 €	97.331 €	12,00 %
2023 [4]	16.185 €	125.824 €	12.519 €	154.528 €	4.081.711 €	1.058.919 €	5.520.000 €	6.578.919 €	0 €	22.963 €	20.077 €	4.143 €	201.711 €	207.144 €	7,19 €/m²	5.433 €	973 €	103.737 €	9,11 %
2024 [5]	15.369 €	126.839 €	12.319 €	154.528 €	3.954.872 €	1.069.508 €	5.400.000 €	6.469.508 €	0 €	23.308 €	20.378 €	4.273 €	202.487 €	213.653 €	7,42 €/m²	11.166 €	1.037 €	115.941 €	7,47 %
2025 [6]	14.546 €	127.864 €	12.119 €	154.528 €	3.827.009 €	1.080.203 €	5.280.000 €	6.360.203 €	0 €	23.657 €	20.684 €	4.313 €	203.182 €	215.656 €	7,49 €/m²	12.474 €	1.159 €	129.574 €	6,40 %
2026 [7]	13.714 €	128.897 €	11.917 €	154.528 €	3.698.112 €	1.091.005 €	5.160.000 €	6.251.005 €	0 €	24.012 €	20.994 €	4.354 €	203.888 €	217.689 €	7,56 €/m²	13.801 €	1.296 €	144.671 €	5,66 %
2027 [8]	12.875 €	129.939 €	11.714 €	154.528 €	3.568.173 €	1.101.915 €	5.040.000 €	6.141.915 €	0 €	24.372 €	21.309 €	4.491 €	204.700 €	224.560 €	7,80 €/m²	19.860 €	1.447 €	165.977 €	5,14 %
2028 [9]	12.027 €	130.990 €	11.511 €	154.528 €	3.437.183 €	1.112.934 €	4.920.000 €	6.032.934 €	0 €	24.738 €	21.629 €	4.533 €	205.428 €	226.654 €	7,87 €/m²	21.227 €	1.660 €	188.864 €	4,74 %
2029 [10]	11.172 €	132.050 €	11.306 €	154.528 €	3.305.133 €	1.124.063 €	4.800.000 €	5.924.063 €	0 €	25.109 €	21.953 €	4.576 €	206.166 €	228.780 €	7,94 €/m²	22.615 €	1.889 €	213.367 €	4,43 %
2030 [11]	43.402 €	107.945 €	11.100 €	162.448 €	3.197.187 €	1.135.304 €	4.680.000 €	5.815.304 €	0 €	25.485 €	22.282 €	4.721 €	214.937 €	236.034 €	8,20 €/m²	21.098 €	2.134 €	236.598 €	4,10 %
2031 [12]	40.739 €	110.816 €	10.894 €	162.448 €	3.086.372 €	1.146.657 €	4.560.000 €	5.706.657 €	0 €	25.868 €	22.617 €	4.764 €	215.697 €	238.224 €	8,27 €/m²	22.527 €	2.366 €	261.492 €	3,83 %
2032 [13]	37.968 €	113.794 €	10.686 €	162.448 €	2.972.578 €	1.158.124 €	4.440.000 €	5.598.124 €	0 €	26.256 €	22.956 €	4.809 €	216.469 €	240.447 €	8,35 €/m²	23.978 €	2.615 €	288.085 €	3,62 %
2033 [14]	35.087 €	116.884 €	10.477 €	162.448 €	2.855.693 €	1.169.705 €	4.320.000 €	5.489.705 €	0 €	26.650 €	23.300 €	4.962 €	217.360 €	248.105 €	8,61 €/m²	30.746 €	2.881 €	321.711 €	3,46 %
2034 [15]	32.090 €	120.090 €	10.267 €	162.448 €	2.735.603 €	1.181.402 €	4.200.000 €	5.381.402 €	0 €	27.049 €	23.650 €	5.008 €	218.155 €	250.395 €	8,69 €/m²	32.240 €	3.217 €	357.169 €	3,34 %
2035 [16]	28.974 €	123.418 €	10.056 €	162.448 €	2.612.185 €	1.193.216 €	4.080.000 €	5.273.216 €	0 €	27.455 €	24.004 €	5.054 €	218.962 €	252.720 €	8,77 €/m²	33.758 €	3.572 €	394.498 €	3,24 %
2036 [17]	25.733 €	126.871 €	9.844 €	162.448 €	2.485.314 €	1.205.148 €	3.960.000 €	5.165.148 €	0 €	27.867 €	24.365 €	5.216 €	219.896 €	260.805 €	9,06 €/m²	40.910 €	3.945 €	439.353 €	3,17 %
2037 [18]	22.362 €	130.454 €	9.631 €	162.448 €	2.354.860 €	1.217.200 €	3.840.000 €	5.057.200 €	0 €	28.285 €	24.730 €	5.264 €	220.727 €	263.200 €	9,14 €/m²	42.473 €	4.394 €	486.219 €	3,12 %
2038 [19]	18.857 €	134.174 €	9.417 €	162.448 €	2.220.686 €	1.229.372 €	3.720.000 €	4.949.372 €	0 €	28.709 €	25.101 €	5.313 €	221.571 €	265.630 €	9,22 €/m²	44.060 €	4.862 €	535.141 €	3,08 %
2039 [20]	15.211 €	138.035 €	9.202 €	162.448 €	2.082.651 €	1.241.665 €	3.600.000 €	4.841.665 €	0 €	29.140 €	25.477 €	5.483 €	222.549 €	274.167 €	9,52 €/m²	51.619 €	5.351 €	592.112 €	3,06 %
2040 [21]	15.912 €	144.106 €	8.986 €	169.004 €	1.938.545 €	1.254.082 €	3.480.000 €	4.734.082 €	0 €	29.577 €	25.860 €	5.533 €	229.974 €	276.671 €	9,61 €/m²	46.697 €	5.921 €	644.730 €	3,04 %
2041 [22]	11.855 €	148.391 €	8.758 €	169.004 €	1.790.155 €	1.266.623 €	3.360.000 €	4.626.623 €	0 €	38.125 €	26.248 €	5.584 €	238.960 €	279.213 €	9,69 €/m²	40.253 €	6.447 €	691.430 €	3,02 %
2042 [23]	7.077 €	130.592 €	8.529 €	146.198 €	1.659.563 €	1.279.289 €	3.240.000 €	4.519.289 €	0 €	38.696 €	26.641 €	5.765 €	217.300 €	288.227 €	10,01 €/m²	70.927 €	6.914 €	769.271 €	3,01 %
2043 [24]	4.149 €	46.557 €	8.298 €	59.004 €	1.613.006 €	1.292.082 €	3.120.000 €	4.412.082 €	0 €	39.277 €	27.041 €	5.817 €	131.139 €	290.845 €	10,10 €/m²	159.707 €	7.693 €	936.671 €	3,01 %
2044 [25]	4.033 €	46.906 €	8.065 €	59.004 €	1.566.099 €	1.305.003 €	3.000.000 €	4.305.003 €	0 €	39.866 €	27.446 €	5.870 €	132.186 €	293.503 €	10,19 €/m²	161.316 €	9.367 €	1.107.354 €	3,00 %
2045 [26]	7.830 €	49.899 €	7.830 €	65.560 €	1.516.200 €	1.318.053 €	2.880.000 €	4.198.053 €	0 €	40.464 €	27.858 €	6.060 €	139.943 €	303.021 €	10,52 €/m²	163.078 €	11.074 €	1.281.505 €	3,01 %
2046 [27]	7.581 €	50.398 €	7.581 €	65.560 €	1.465.802 €	1.331.233 €	2.760.000 €	4.091.233 €	0 €	41.071 €	28.276 €	6.115 €	141.022 €	305.758 €	10,62 €/m²	164.736 €	12.815 €	1.459.057 €	3,01 %
2047 [28]	7.329 €	50.902 €	7.329 €	65.560 €	1.414.900 €	1.344.546 €	2.640.000 €	3.984.546 €	0 €	41.687 €	28.700 €	6.171 €	142.118 €	308.537 €	10,71 €/m²	166.420 €	14.591 €	1.640.067 €	3,01 %
2048 [29]	7.075 €	51.411 €	7.075 €	65.560 €	1.363.489 €	1.357.991 €	2.520.000 €	3.877.991 €	0 €	42.312 €	29.131 €	6.372 €	143.375 €	318.588 €	11,06 €/m²	175.213 €	16.401 €	1.831.680 €	3,02 %
2049 [30]	6.817 €	51.925 €	6.817 €	65.560 €	1.311.564 €	1.371.571 €	2.400.000 €	3.771.571 €	0 €	42.947 €	29.568 €	6.429 €	144.504 €	321.451 €	11,16 €/m²	176.947 €	18.317 €	2.026.944 €	3,02 %
2050 [31]	9.837 €	55.721 €	6.558 €	72.116 €	1.255.843 €	1.385.287 €	2.280.000 €	3.665.287 €	0 €	43.591 €	30.011 €	6.487 €	152.205 €	324.357 €	11,26 €/m²	172.151 €	20.269 €	2.219.365 €	3,03 %
2051 [32]	9.419 €	56.418 €	6.279 €	72.116 €	1.199.425 €	1.399.140 €	2.160.000 €	3.559.140 €	0 €	56.582 €	30.461 €	6.699 €	165.859 €	334.970 €	11,63 €/m²	169.111 €	22.194 €	2.410.669 €	3,03 %
2052 [33]	8.996 €	57.123 €	5.997 €	72.116 €	1.142.301 €	1.413.131 €	2.040.000 €	3.453.131 €	0 €	57.431 €	30.918 €	6.759 €	167.224 €	337.963 €	11,73 €/m²	170.739 €	24.107 €	2.605.515 €	3,03 %
2053 [34]	8.567 €	57.837 €	5.712 €	72.116 €	1.084.464 €	1.427.262 €	1.920.000 €	3.347.262 €	0 €	58.292 €	31.382 €	6.820 €	168.610 €	341.002 €	11,84 €/m²	172.392 €	26.055 €	2.803.962 €	3,03 %
2054 [35]	8.133 €	58.560 €	5.422 €	72.116 €	1.025.904 €	1.441.535 €	1.800.000 €	3.241.535 €	0 €	59.166 €	31.853 €	7.044 €	170.179 €	352.209 €	12,23 €/m²	182.030 €	28.040 €	3.014.032 €	3,04 %