

# Anlage 9: Vorläufiger Finanzierungsplan der Regierung von Oberbayern

## 7. Finanzierungsplan

Stand: 03-2021 **30 jährige Laufzeit**

Art und Geldgeber	Nennbetrag	20-jährige Zinsbindung			
		Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Zuschuss 30%	20.400.000	0	0	-	-
Zinsverbilligtes Darlehen bis 60 %	30.900.000	0,2	3,45	61.800	1.065.517
Erbbaubausins				-	-
<b>Summe der Fremdmittel</b>	<b>51.300.000</b>			<b>61.800</b>	<b>1.065.517</b>

Darlehenshöhe/-abnahme?  
Zinsbindung?

Bauherr: LHM Bettenhäuser Schwabing  
Lage: Parzivalstr

zuwendungsfähige Gesamtkosten: **68.000.000 €**  
geförderte Wohnfläche in m<sup>2</sup>: **7304,00**

### 7.2 Eigenleistungen (mind. 10 %)

Bargeld/Guthaben	69.000				
Bezahltes Grundstück	13.500.000	Bewertungsgrundlagen?			
Gebäuderestwert (./. Altbelastung)	3.131.000				
Selbsthilfe					Ek-Quote 24,56
<b>Summe der Eigenleistungen</b>	<b>16.700.000</b>	<b>-1,05</b>		<b>- 174.925</b>	<b>mindestens 10 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>68.000.000</b>				

Berechnung Zuschuss:	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	68.000.000,00 €
hieraus 30 %	20.400.000,00 €

Berechnung Darlehen	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	68.000.000,00 €
hieraus bis zu 60 %	40.800.000,00 €
<b>in Anspruch genommenes Darlehen</b>	<b>30.900.000,00 €</b>
entspricht in %	45%

Eigenkapitalverzinsung	
Erträge	1.061.952
abzügl. Kosten Fremdmittel	- 1.127.317
abzügl. Bewirtschaftungskosten	- 109.560
	- 174.925

### 8.1 Jährliche Aufwendungen

8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)			1.127.317
8.1.2 Bewirtschaftungskosten **	7.304,00	qm Wohnfläche x 15,- €	109.560
<b>Gesamtbetrag der Aufwendungen</b>			<b>1.236.877</b>

### 8.2 Jährliche Erträge

8.2.1 Geförderter Wohnraum und dazu gehörende Garagen			
8.2.1.1 Mietwohnraum	qm	Miete /€/qm/mtl.	
	7.304,00	11,50	1.007.952
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	Anzahl	Miete /€/mtl.	
	50	90,00	54.000
8.2.2 Nicht geförderte Räume			
8.2.2.1 Mietwohnraum	qm	Miete /€/qm/mtl.	
			-
8.2.2.2 Geschäftsräume	qm	Miete /€/qm/mtl.	
			-
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	Anzahl	Miete /€/mtl.	
			-
<b>Gesamtbetrag der Erträge</b>			<b>1.061.952</b>

### 8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung

8.3.1		
Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)		1.236.877
8.3.2		
Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)		1.061.952
8.3.3		
Mehrertrag/Minderertrag		- 174.925

Jährlicher Minderertrag - 174.925 € \*

\* nach 30 Jahren abfinanziert, danach jährlich rund 952.000 € Mehrertrag

\*\* die Bewirtschaftungskosten werden nach den Richtlinien zum KommWFP nicht angesetzt, sind jedoch in Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung in dieser Höhe realistisch. Enthalten sind Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten

Zinssätze für Darlehen BayernLabo	Stand: 01.03.2021	1. Jahr tilgungsfrei, danach Tilgung:
10-jährige Laufzeit	0,00 Prozent	11,11, Prozent
20-jährige Laufzeit	0,00 Prozent	5,26 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,20 Prozent	3,45 Prozent
30-jährige Laufzeit (30 Jahre Zinsbindung)	0,45 Prozent	3,45 Prozent

Bei der Zinsfestlegung für das Darlehen gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt des Auszahlungsabrufs des Darlehens!!! (Nr. 6.2 KommWFP)