

**7. Finanzierungsplan** (vorläufig)

**20 jährige Laufzeit**

**Bauherr:** Landeshauptstadt München  
**Lage:** Nimmerfallstr.

**ENTWURF**

08.10.2024

Art und Geldgeber	Nennbetrag	20 Jahre Zinsbindung			
		Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Kredit	2.781.725	2	2	55.635	55.635
Zuschuss insgesamt	22.662.700			-	-
Zinsverbilligtes Darlehen bis 60 %	10.200.000	1,55	5,26	158.100	536.842
				-	-
Erbbauszins				-	-
<b>Summe der Fremdmittel</b>	<b>35.644.425</b>			<b>213.735</b>	<b>592.477</b>
				<b>806.211</b>	<b>Kapitalkosten Fremdmittel</b>

**zuwendungsfähige Gesamtkosten:** **64.750.670 €**  
**geförderte Wohnfläche:** **5.316,00 m²**

**7.2 Eigenleistungen (mind. 10 %)**

Bargeld/Guthaben					
Bezahltes Grundstück	29.391.823				
Gebäuderestwert (./ Altbelastung)					
Selbsthilfe					
<b>Summe der Eigenleistungen</b>	<b>29.391.823</b>	<b>0,04</b>		<b>11.241</b>	<b>Ek-Quote 45,19</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>65.036.248</b>				<b>mindestens 10 %</b>

8.1 Jährliche Aufwendungen	€
8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	806.211
8.1.2 Bewirtschaftungskosten **	5.316,00 qm Wohnfläche x 15,-- € = 79.740
<b>Gesamtbetrag der Aufwendungen</b>	<b>885.951</b>

8.2 Jährliche Erträge	€
8.2.1 Geförderter Wohnraum und dazu gehörende Garagen	
8.2.1.1 Mietwohnraum	
qm	Miete /€/qm/mtl.
5.316,00	13,50
	861.192
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	
Anzahl	Miete /€/mtl.
30	100,00
	36.000
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>897.192</b>

8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung	
8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	885.951
8.3.2 Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)	897.192
8.3.3 Mehrertrag /Mindertertrag	- 11.241

Berechnung Zuschuss:	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	64.750.670,00 €
5 % Zuschuss für min. 60 % Wohnungsvermietung an Bereiche der "Daseinsfürsorge"	3.237.500,00 €
10% Zuschuss für Nutzung von Bestandsgebäude	
30 % allgemeiner Zuschuss	19.425.200,00 €
<b>Zuschuss gesamt</b>	<b>22.662.700,00 €</b>

Berechnung Darlehen	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	64.750.670,00 €
hieraus bis zu 60 % (Reduzierung bei erhöhten Zuschüssen)	35.612.800,00 €
<b>in Anspruch genommenes Darlehen</b>	<b>10.200.000 €</b>
<b>entspricht in %</b>	<b>16%</b>

Eigenkapitalverzinsung	
Erträge	897.192
abzögl. Kosten Fremdmittel	- 806.211
abzögl. Bewirtschaftungskosten	- 79.740
	<b>11.241</b>

**Jährlicher Mehrertrag 11.241 € \***

**\* nach 20 Jahren abfinanziert, danach jährlich rund 817.000 € 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: 19.09.2024
10-jährige Laufzeit	0,30 Prozent
20-jährige Laufzeit	1,55 Prozent
30-jährige Laufzeit (10 Jahre Zinsbindung)	1,15 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	2,00 Prozent
30-jährige Laufzeit (30 Jahre Zinsbindung)	2,20 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)