

Anlage 6: Vorläufiger Finanzierungsplan

30 jährige Laufzeit

Bauherr: KR
Lage: Klinikum Schwabing

7.1 Fremdmittel

Art und Geldgeber	Nennbetrag	Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Zuschuss bis zu 40%	24.821.700	0	0	-	-
Zinsverbilligtes Darlehen bis 50 %	28.142.370	0	5,26	-	970.427
Zuschuss BEG	2.755.000	-	-	-	-
Erbbauszins	-	-	-	-	-
Summe der Fremdmittel	55.719.070	-	-	-	970.427

970.427 Kapitalkosten Fremdmittel

zuwendungsfähige Gesamtkosten: 62.054.070 €
geförderte Wohnfläche in m²: 4.435

7.2 Eigenleistungen (mind. 10 %)

Bargeld/Guthaben		ggf. Gebäuderestwert		
Bezahltes Grundstück Gebäuderestwert (./ Altbelastung)	6.335.000			
Selbsthilfe				
Summe der Eigenleistungen	6.335.000	-4,48	- 283.682	Ek-Quote 10,21 mindestens 10 %
Gesamtfinanzierung	62.054.070			

Berechnung Zuschuss:

zuwendungsfähige Gesamtkosten:	62.054.070,00 €
hieraus bis zu 40 %	24.821.700,00 €

Berechnung Darlehen

zuwendungsfähige Gesamtkosten:	62.054.070,00 €
hieraus bis zu 60 %	37.232.500,00 €
in Anspruch genommenes Darlehen	28.142.370,00 €
entspricht in %	45%

Eigenkapitalverzinsung

Erträge	753.270
abzügl. Kosten Fremdmittel	- 970.427
abzügl. Bewirtschaftungskosten	- 66.525
	- 283.682

8.1 Jährliche Aufwendungen

	€
8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	970.427
8.1.2 Bewirtschaftungskosten **	4.435,00 qm Wohnfläche x 15,- € = 66.525
Gesamtbetrag der Aufwendungen	1.036.952

Jährlicher Minderertrag - 283.682 € *

*** nach 30 Jahren abfinanziert, danach jährlich rund 686.000 € Mehrertrag**

8.2 Jährliche Erträge

		qm	Miete /€/qm/mtl.	
8.2.1 Geförderter Wohnraum und dazu gehörende Garagen				
8.2.1.1 Mietwohnraum		4.435,00	13,50 nicht indexiert	718.470
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	Anzahl	29	100,00 nicht indexiert	34.800
8.2.2 Nicht geförderte Räume				
8.2.2.1 Mietwohnraum	qm			-
8.2.2.2 Geschäftsräume	qm			-
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	Anzahl			-
Gesamtbetrag der Erträge				753.270

**** 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**

8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung

8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	1.036.952
8.3.2 Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)	753.270
8.3.3 Mehrertrag /Minderertrag	283.682

Zinssätze für Darlehen BayernLabo Stand: 08.07.2019

10-jährige Laufzeit	0,00 Prozent
20-jährige Laufzeit	0,00 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,00 Prozent
30-jährige Laufzeit (30 Jahre Zinsbindung)	0,20 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)