

# Wirtschaftlichkeit des Neubaus

**Veranstaltung:** AGW-Tagung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft

**Datum:** 15.11.2012

**Ort:** Berlin

**Referent:** Manfred Sydow



## Auswahlprozess der Projekte (Phase 1 des Neubauprozesses)

0 = nicht erfüllt 1 = erfüllt	Renditerwartung von > 4% könnte erfüllt werden	Projekt bedient das Preissegment für mittlere Einkommen	Quartiersbezogene Zielsetzung / Bestandsgrundstück der GEWOBA werden erfüllt	Projekt erfüllt Städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Bremen	Projekt erfüllt ortspolit. Ziele	Projekt mit besonderen Wohnformen	Projekt mit besonderer Imagebildung für die GEWOBA	Score
Gewichtung	40%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
gefördert, Bremen	0	1	1	1	0,5	0	1	0,45
nicht gefördert, Bremen	1	0	0	1	0,5	0	0,5	0,60
Projekt n.n., Bremen								

## Investitionsrechenmodell der GEWOBA

- Basis des Investitionsrechenmodells Neubau ist das Modell zur energetischen Modernisierung (siehe dazu Abschlussbericht der Arbeitsgruppe „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen“ des Arbeitskreises Betriebswirtschaft, Juni 2009):
  - VOFI-Modell (VOFI-Rendite des eingesetzten Eigenkapitals)
  - 20jähriger Betrachtungszeitraum
  - Exit über fiktiven Verkauf in der 20. Betrachtungsperiode
  - Standardparameter
  - projektindividuelle Parameter
- Darstellung der Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung

## Parametrisierung des Rechenmodells

- Im Vergleich zur Investitionsrechnung einer energetischen Modernisierung weniger Standardparameter im Neubau-Modell

- wesentliche Parameter im Modell:

- Anschaffungs- und Herstellungskosten
  - Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital
  - Kosten der laufenden Investitionen in der Bewirtschaftung (m<sup>2</sup>-Satz)
  - Verwaltungskosten
  - erzielbare Nettokaltmiete
  - durchschnittlicher Leerstand
  - jährliche Mietsteigerung
  - Fremdkapitalzins Förderprogramme
  - Vervielfältiger in der 20. Bewirtschaftungsperiode
- 
- Standardparameter
- projektindividuelle Parameter

## Investitionsrechnung eines nicht geförderten Projektes (1/3)

5. Eckdaten der Investition		Start: III. Quartal 2013	Fertig: IV. Quartal 2014	Bauzeit: 18 Monate				
<b>5.0 Bebauungsabsicht</b>		Wohnungen	Gewerbe	Sonstige	<b>Summe</b>	TG-Plätze	Stellplätze	
	Anzahl	34	0	0	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	
	vermietbare Fläche	3.433 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>3.433 m<sup>2</sup></b>			
	Ø je Einheit	101 m <sup>2</sup>						
<b>5.1 Grundstückskostenansatz</b>	(Grundstücksgröße:	ca. 5.135 m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>		TEUR	€/ m <sup>2</sup>	
	Netto-Kaufpreis:	1.333.000 €		259,59	Brutto-Kaufpreis:	1.378.000	268,35	
					Brutto-Kaufpreis Wfl.:	1.378.000	401,40	
	Verkehrswert:	1.333.000 €		259,59				
	Buchwert (WI 0000):	-----	-----		<b>Kosten-Ansatz:</b>	<b>1.378.000</b>	<b>268,35</b>	
<b>5.2 Herstellungskosten (Brutto)</b>				Projektkostenspanne	pro m <sup>2</sup> / Nutzfläche	<b>Mittelwerte</b>		
		Stand:	von/ bis [ TEUR € ]	von/ bis [ €/ m <sup>2</sup> ]		TEUR	€/ m <sup>2</sup>	
		1. Zielannahme	27.09.2012	9.625	10.441	2.804	3.041	<b>10.033</b>
		2. Kostenannahme						<b>2.923</b>
		3. Kostenschätzung						
		4. Kostenberechnung						
<b>5.3 Mieterlöse</b>				Mieterlösenspanne	<b>Mittelwert</b>	Miethöhe in €/ m <sup>2</sup>		
				von/ bis [ TEUR € ]	€/ m <sup>2</sup>	von	bis	
	nicht gefördert:	aus Wohnflächen		411.960	494.352	<b>453.156</b>	10,00	12,00
		aus Nutzflächen		0	0	<b>0</b>	0,00	0,00
		aus PKW-Flächen (nur TG)		28.560	28.560	<b>28.560</b>	70,00	70,00
	<b>Bruttomieterlöse</b>		<b>440.520</b>	<b>522.912</b>	<b>481.716</b>		<b>11,00</b>	
<b>5.4 Einstandsfaktor (Mittelwert-Herstellungskosten/Mittelwert-Mieterlöse):</b>				<b>21-fache</b>		<b>Anfangsverzinsung:</b>	<b>4,80%</b>	

## Investitionsrechnung eines nicht geförderten Projektes (2/3)

5.5 Finanzstruktur					Stand: 09.10.2012	Anteil %	Zins %	Tilgung %
		1.	Eigenkapital			25,00%		
		2.	Kaptalmarktdarlehen ohne Zinsvorteil			57,59%	2,95%	2,00%
		3.	KfW-Kapitalmarktdarlehen (Programm 153)			17,41%	1,10%	4,40%
		4.	Öffentliches Darlehen der Stadtgemeinde Bremen			0,00%	0,00%	0,00%
						100,00%		
5.6 MITTELWERT = Bewirtschaftungsprämissen und weitere Annahmen (Stand September 2012)								
		1.	Abschreibung auf Gebäude		2,00%			
		2.	Verwaltungskosten	Wohnen: 272,00 €	Gewerbe: 500 €		PKW: 30 €	
		3.	Laufende Instandhaltung	6,65 €	pro m <sup>2</sup> / jährlich			
		4.	VU Maßnahmen	2,42 €	pro m <sup>2</sup> / jährlich			
		5.	Großinstandhaltung	3,00 €	pro m <sup>2</sup> / jährlich			
		6.	Mietausfall p.a.	Wohnen: 2,00%	Gewerbe: 3,00%			
		7.	Kakulationszinsfuß	5,00%				
		8.	Anpassung der Kosten pro Jahr	1,70%				
	nicht gefördert:	9.	Anpassung der Erlöse pro Jahr Periode 1-5:	0,80%	Periode 6-20:	0,80%		
	gefördert:	9.1	Anpassung der Erlöse pro Jahr Periode 1-5:	0,00%	Periode 6-20:	0,00%		
		10.	Zinssätze	Habenzins: 2,50%	Sollzins: 1,52%			
		11.	Verkaufsfaktor in Periode 20	von: 15,00	bis: 18,80	Mittelwert:	<b>16,90</b>	

## Investitionsrechnung eines nicht geförderten Projektes (3/3)

<b>5.7 Projektergebnis</b>			VOFI-Rendite		Kapitalwert		interner Zinsfuß		Vofi-Endvermögen	
			best	<b>middle</b>	worst	<b>middle</b>		<b>middle</b>		
			7,73%	<b>5,20%</b>	3,98%	<b>212.477 €</b>		<b>5,48%</b>		<b>6.948.471 €</b>
<b>5.8 Nachrichtlich</b>			Kostenansatz für		TEUR	Anteil		Standard	TEUR	Anteil
			Eigene Honorare		170	2,46%		zum	0	0,00%
			Eigene Projektsteuerungskosten		0	0,00%		Vergleich	0	0,00%

## Zahlungsreihe eines nicht geförderten Projektes

Zahlungsreihe															
Jahr	Periode	Anschaffung/ Resterlo <sup>s</sup> <sup>1)</sup> €	Mittelzuflüsse			Mittelabflüsse						Abfluss €	Zufluss €	Saldo €	
			Wohn- fläche €	Nutz- fläche €	PKW €	Darlehn/ Annuitäten €	BKO €	Instand- haltung €	Honorare/ Verwaltung €	Miet- ausfall €	Steuern €				
01.12.2014		-10.033.000				-7.524.750									<b>-2.508.250</b>
31.12.2014	0	0	37.348	0	2.380	25.305	0	17.941	1.866	795	-1.784	44.123	39.728	<b>-4.395</b>	
31.12.2015	1	0	456.781	0	28.788	307.025	0	15.833	10.696	9.711	26.881	370.147	485.569	<b>115.422</b>	
31.12.2016	2	0	460.435	0	29.251	381.825	0	16.102	10.878	9.794	28.311	446.911	489.686	<b>42.775</b>	
31.12.2017	3	0	464.119	0	29.485	381.825	0	16.376	11.063	9.872	29.866	449.002	493.604	<b>44.601</b>	
31.12.2018	4	0	467.832	0	29.721	381.825	0	16.655	11.251	9.951	31.446	451.128	497.552	<b>46.424</b>	
31.12.2019	5	0	471.574	0	29.959	381.825	0	16.938	11.442	10.031	33.053	453.289	501.533	<b>48.244</b>	
31.12.2020	6	0	475.347	0	29.959	381.825	0	34.451	11.912	10.106	30.730	469.025	505.305	<b>36.280</b>	
31.12.2021	7	0	479.150	0	30.440	381.825	0	35.037	12.115	10.192	32.378	471.547	509.589	<b>38.042</b>	
31.12.2022	8	0	482.983	0	30.683	381.825	0	35.633	12.321	10.273	34.001	474.053	513.666	<b>39.613</b>	
31.12.2023	9	0	486.847	0	30.929	381.825	0	36.238	12.530	10.356	35.652	476.601	517.775	<b>41.174</b>	
31.12.2024	10	0	490.741	0	31.176	381.825	0	119.480	17.701	10.438	17.792	547.236	521.918	<b>-25.318</b>	
31.12.2025	11	0	494.667	0	31.176	424.562	0	37.481	12.960	10.517	34.105	519.625	525.844	<b>6.218</b>	
31.12.2026	12	0	498.625	0	31.677	424.562	0	38.118	13.180	10.606	36.335	522.802	530.302	<b>7.500</b>	
31.12.2027	13	0	502.614	0	31.930	424.562	0	38.766	13.404	10.691	38.560	525.984	534.544	<b>8.560</b>	
31.12.2028	14	0	506.635	0	32.186	424.562	0	39.425	13.632	10.776	40.835	529.231	538.820	<b>9.589</b>	
31.12.2029	15	0	510.688	0	32.443	424.562	0	122.721	18.821	10.863	23.622	600.589	543.131	<b>-57.458</b>	
31.12.2030	16	0	514.773	0	32.443	424.562	0	40.777	14.100	10.944	45.485	535.868	547.217	<b>11.348</b>	
31.12.2031	17	0	518.891	0	32.965	424.562	0	41.470	14.339	11.037	47.976	539.385	551.856	<b>12.471</b>	
31.12.2032	18	0	523.042	0	33.228	424.562	0	42.175	14.583	11.125	50.467	542.914	556.271	<b>13.357</b>	
31.12.2033	19	0	527.227	0	33.494	424.562	0	42.892	14.831	11.214	53.017	546.517	560.721	<b>14.204</b>	
31.12.2034	20	6.894.433	531.445	0	33.762	308.313	0	126.247	20.041	11.304	702.357	1.168.261	7.459.640	<b>6.291.379</b>	
			9.901.761	0	628.076	7.898.129	0	930.757	273.667	210.597	1.371.086	10.684.237	17.424.271	<b>6.740.034</b>	

1) Der Resterlo<sup>s</sup> entsteht nach Abzug der Restvaluten von 2.657.560 €



## Gewinn- und Verlustrechnung eines nicht geförderten Projektes

Auswirkung auf Gewinn & Verlustrechnung													
Jahr	Periode	Erlöse		Aufwand							Entlastung Habenzinsen €	G & V	
		Mieten €	Roherträge Verkauf €	BKO €	Honorare/ Verwaltung €	Instand- haltung €	Miet- ausfall €	Abschrei- bung €	Disagio/ Zinsen €	Steuern €		€	kumuliert €
31.12.2014	0	39.728		0	1.866	17.941	795	14.230	15.704	-1.784	0	<b>-9.024</b>	-9.024
31.12.2015	1	485.569		0	10.696	15.833	9.711	172.660	190.247	26.881	0	<b>59.541</b>	50.517
31.12.2016	2	489.686		0	10.878	16.102	9.794	172.660	186.802	28.311	2.774	<b>62.365</b>	112.882
31.12.2017	3	493.604		0	11.063	16.376	9.872	172.660	182.433	29.866	3.913	<b>67.421</b>	180.303
31.12.2018	4	497.552		0	11.251	16.655	9.951	172.660	177.949	31.446	5.126	<b>72.514</b>	252.817
31.12.2019	5	501.533		0	11.442	16.938	10.031	172.660	173.350	33.053	6.414	<b>77.645</b>	330.463
31.12.2020	6	505.305		0	11.912	34.451	10.106	172.660	168.630	30.730	7.781	<b>69.035</b>	399.497
31.12.2021	7	509.589		0	12.115	35.037	10.192	172.660	163.786	32.378	8.882	<b>74.539</b>	474.037
31.12.2022	8	513.666		0	12.321	35.633	10.273	172.660	158.815	34.001	10.055	<b>79.907</b>	553.944
31.12.2023	9	517.775		0	12.530	36.238	10.356	172.660	153.714	35.652	11.297	<b>85.328</b>	639.272
31.12.2024	10	521.918		0	17.701	119.480	10.438	172.660	148.479	17.792	12.609	<b>22.759</b>	662.031
31.12.2025	11	525.844		0	12.960	37.481	10.517	172.660	169.753	34.105	12.291	<b>76.076</b>	738.107
31.12.2026	12	530.302		0	13.180	38.118	10.606	172.660	161.854	36.335	12.754	<b>84.794</b>	822.901
31.12.2027	13	534.544		0	13.404	38.766	10.691	172.660	153.710	38.560	13.260	<b>93.493</b>	916.394
31.12.2028	14	538.820		0	13.632	39.425	10.776	172.660	145.313	40.835	13.806	<b>102.372</b>	1.018.766
31.12.2029	15	543.131		0	18.821	122.721	10.863	172.660	136.657	23.622	14.391	<b>43.397</b>	1.062.163
31.12.2030	16	547.217		0	14.100	40.777	10.944	172.660	127.732	45.485	13.314	<b>122.205</b>	1.184.368
31.12.2031	17	551.856		0	14.339	41.470	11.037	172.660	118.530	47.976	13.931	<b>131.912</b>	1.316.280
31.12.2032	18	556.271		0	14.583	42.175	11.125	172.660	109.043	50.467	14.591	<b>141.626</b>	1.457.906
31.12.2033	19	560.721		0	14.831	42.892	11.214	172.660	99.262	53.017	15.289	<b>151.555</b>	1.609.462
31.12.2034	20	565.207	2.986.423	0	20.041	126.247	11.304	172.660	89.178	702.357	16.027	<b>2.413.818</b>	4.023.279
		10.529.838	2.986.423	0	273.667	930.757	210.597	3.467.430	3.030.939	1.371.086	208.505	<b>4.023.279</b>	

## Investitionsrechnung eines geförderten Projektes (1/3)

5. Eckdaten der Investition		Start: IV. Quartal 2013	Fertig: IV. Quartal 2014	Bauzeit: 12 Monate			
<b>5.0 Bebauungsabsicht</b>		Wohnungen	Betreutes Wohnen	Gewerbe	<b>Summe</b>	TG-Plätze	Stellplätze
	Anzahl	14	0	0	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
	vermietbare Fläche	935 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>935 m<sup>2</sup></b>		
	Ø je Einheit	67 m <sup>2</sup>					
<b>5.1 Grundstückskostenansatz</b>	(Grundstücksgröße: ca. 1.380 m <sup>2</sup> )		€/ m <sup>2</sup>			TEUR	€/ m <sup>2</sup>
	Netto-Kaufpreis: 0 €		0,00	Brutto-Kaufpreis:	0	0,00	
				Brutto-Kaufpreis Wfl.:	0	0,00	
	Verkehrswert: 124.200 €		90,00				
	Buchwert (WI 06900): 11.178 €		8,10	<b>Kosten-Ansatz:</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	
<b>5.2 Herstellungskosten (Brutto)</b>			Projektkostenspanne	pro m <sup>2</sup> / Nutzfläche		<b>Mittelwerte</b>	
		Stand:	von/ bis [ TEUR € ]	von/ bis [ €/ m <sup>2</sup> ]		TEUR	€/ m <sup>2</sup>
	1. Zielannahme	11.09.2012	2.023 2.222	2.164 2.376		<b>2.123</b>	<b>2.270</b>
	2. Kostenannahme						
	3. Kostenschätzung						
	4. Kostenberechnung						
5. Kostenanschlag							
<b>5.3 Mieterlöse</b>			Mieterlöspanne	<b>Mittelwert</b>	Miethöhe in €/ m <sup>2</sup>		<b>Mittelwert</b>
			von/ bis [ TEUR € ]	€/ m <sup>2</sup>	von	bis	€/ m <sup>2</sup>
	gefördert:	aus Wohnungen	68.442 68.442	<b>68.442</b>	6,10	6,10	<b>6,10</b>
		aus betreutem Wohnen	0 0	<b>0</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
		aus Nutzflächen	0 0	<b>0</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
		aus PKW-Flächen (nur TG)	0 0	<b>0</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>68.442 68.442</b>	<b>68.442</b>				
<b>5.4 Einstandsfaktor (Mittelwert-Herstellungskosten/Mittelwert-Mieterlöse):</b>	<b>31-fache</b>			<b>Anfangsverzinsung:</b>	<b>3,22%</b>		

## Investitionsrechnung eines geförderten Projektes (2/3)

5.5 Finanzstruktur				Stand: 09.10.2012	Anteil %	Zins %	Tilgung %
	1.	Eigenkapital			25,00%		
	2.	Kapitalmarktdarlehen ohne Zinsvorteil			3,00%	2,95%	2,00%
	3.	KfW-Kapitalmarktdarlehen (Programm 153 = 50.000 € pro Whg.)			33,00%	1,10%	4,40%
	4.	Öffentliches Darlehen der Stadtgemeinde Bremen (anfänglich)			39,00%	0,00%	1,00%
		(Annahme: 60.000 € Förderung pro Whg. im BEST- und REALISTIC-CASE)			100,00%		
<b>5.6 MITTELWERT = Bewirtschaftungsprämissen und weitere Annahmen (Stand September 2012)</b>							
	1.	Abschreibung auf Gebäude		2,00%			
	2.	Verwaltungskosten	Wohnen: 272,00 € Gewerbe: 500 € PKW: 30 €				
	3.	Laufende Instandhaltung	6,65 € pro m <sup>2</sup> / jährlich				
	4.	VU Maßnahmen	2,42 € pro m <sup>2</sup> / jährlich				
	5.	Großinstandhaltung	3,00 € pro m <sup>2</sup> / jährlich				
	6.	Mietausfall p.a.	Wohnen: 2,00% Gewerbe: 3,00%				
	7.	Kakulationszinsfuß	5,00%				
	8.	Anpassung der Kosten pro Jahr	1,70%				
nicht gefördert:	9.	Anpassung der Erlöse pro Jahr Periode 1-5:	0,00%	Periode 6-20:	0,00%		
gefördert:	9.1	Anpassung der Erlöse pro Jahr Periode 1-5:	2,00%	Periode 6-20:	2,00%		
	11.	Zinssätze	Habenzins: 2,50% Sollzins: 1,52%				
	12.	Verkaufsfaktor in Periode 20	von: 12,40 bis: 15,40 Mittelwert: <b>13,90</b>				

## Investitionsrechnung eines geförderten Projektes (3/3)

5.7 Projektergebnis	VOFI-Rendite			Kapitalwert		interner Zinsfuß	Vofi-Endvermögen	
	best	<b>realistic</b>	worst	<b>realistic</b>		<b>realistic</b>	<b>realistic</b>	
	5,28%	<b>1,91%</b>	-10,30%	<b>-223.886 €</b>		<b>1,86%</b>	<b>777.571 €</b>	
5.8 Nachrichtlich	Kostenansatz für			TEUR	Anteil	Standard	TEUR	Anteil II. BV.
	Eigene Honorare			40	2,37%	zum	0	0,00%
	Eigene Projektsteuerungskosten			0	0,00%	Vergleich	0	1,60%

## Zahlungsreihe eines geförderten Projektes

Zahlungsreihe															
Jahr	Periode	Anschaffung/ Resterlo <sup>s</sup> <sup>1)</sup> €	Mittelzuflüsse			Mittelabflüsse						Abfluss €	Zufluss €	Saldo €	
			Wohn- fläche €	Nutz- fläche €	PKW €	Darlehn/ Annuitäten €	BKO €	Instand- haltung €	Honorare/ Verwaltung €	Miet- ausfall €	Steuern €				
01.11.2014		-2.123.000				-1.592.250									<b>-530.750</b>
31.12.2014	0	0	11.282	0	0	3.654	0	7.512	1.117	226	-1.402	11.107	11.282	<b>174</b>	
31.12.2015	1	0	69.811	0	0	22.168	0	4.312	4.369	1.396	1.540	33.786	69.811	<b>36.025</b>	
31.12.2016	2	0	71.207	0	0	52.968	0	4.386	4.443	1.424	1.819	65.040	71.207	<b>6.167</b>	
31.12.2017	3	0	72.631	0	0	52.968	0	4.460	4.519	1.453	2.166	65.565	72.631	<b>7.066</b>	
31.12.2018	4	0	74.084	0	0	52.968	0	4.536	4.596	1.482	2.519	66.100	74.084	<b>7.984</b>	
31.12.2019	5	0	75.565	0	0	52.968	0	4.613	4.674	1.511	2.879	66.645	75.565	<b>8.920</b>	
31.12.2020	6	0	77.077	0	0	52.968	0	9.383	4.828	1.542	2.182	70.903	77.077	<b>6.174</b>	
31.12.2021	7	0	78.618	0	0	52.968	0	9.543	4.910	1.572	2.538	71.531	78.618	<b>7.087</b>	
31.12.2022	8	0	80.191	0	0	52.968	0	9.705	4.994	1.604	2.900	72.171	80.191	<b>8.020</b>	
31.12.2023	9	0	81.795	0	0	52.968	0	9.870	5.079	1.636	3.269	72.822	81.795	<b>8.973</b>	
31.12.2024	10	0	83.430	0	0	52.968	0	32.618	6.520	1.669	-1.695	92.080	83.430	<b>-8.650</b>	
31.12.2025	11	0	85.099	0	0	83.593	0	10.208	5.253	1.702	1.008	101.764	85.099	<b>-16.665</b>	
31.12.2026	12	0	86.801	0	0	83.593	0	10.382	5.342	1.736	1.590	102.643	86.801	<b>-15.842</b>	
31.12.2027	13	0	88.537	0	0	83.593	0	10.558	5.433	1.771	2.187	103.542	88.537	<b>-15.005</b>	
31.12.2028	14	0	90.308	0	0	83.593	0	10.738	5.525	1.806	2.798	104.460	90.308	<b>-14.152</b>	
31.12.2029	15	0	92.114	0	0	83.593	0	33.501	6.974	1.842	-1.917	123.993	92.114	<b>-31.879</b>	
31.12.2030	16	0	93.956	0	0	83.593	0	11.106	5.715	1.879	4.064	106.357	93.956	<b>-12.401</b>	
31.12.2031	17	0	95.835	0	0	83.593	0	11.295	5.812	1.917	4.721	107.337	95.835	<b>-11.501</b>	
31.12.2032	18	0	97.752	0	0	83.593	0	11.487	5.911	1.955	5.393	108.338	97.752	<b>-10.586</b>	
31.12.2033	19	0	99.707	0	0	83.593	0	11.682	6.011	1.994	6.082	109.362	99.707	<b>-9.655</b>	
31.12.2034	20	813.886	101.701	0	0	35.725	0	34.461	7.468	2.034	34.209	113.898	915.587	<b>801.689</b>	
			1.707.501	0	0	1.290.598	0	256.355	109.492	34.150	78.849	1.769.443	2.521.387	<b>751.944</b>	

1) Der Resterlo<sup>s</sup> entsteht nach Abzug der Restvaluten von 599.760 €

## Gewinn- und Verlustrechnung eines geförderten Projektes

Auswirkung auf Gewinn & Verlustrechnung													
Jahr	Periode	Erlöse		Aufwand							Entlastung Habenzinsen €	G & V	
		Mieten €	Roherträge Verkauf €	BKO €	Honorare/ Verwaltung €	Instand- haltung €	Miet- ausfall €	Abschrei- bung €	Disagio/ Zinsen €	Steuern €		€	kumuliert €
31.12.2014	0	11.282		0	1.117	7.512	226	6.999	2.083	-1.402	0	<b>-5.254</b>	-5.254
31.12.2015	1	69.811		0	4.369	4.312	1.396	42.460	12.633	1.540	4	<b>3.096</b>	-2.158
31.12.2016	2	71.207		0	4.443	4.386	1.424	42.460	12.597	1.819	905	<b>3.173</b>	1.015
31.12.2017	3	72.631		0	4.519	4.460	1.453	42.460	12.222	2.166	1.082	<b>4.271</b>	5.285
31.12.2018	4	74.084		0	4.596	4.536	1.482	42.460	11.841	2.519	1.286	<b>5.365</b>	10.651
31.12.2019	5	75.565		0	4.674	4.613	1.511	42.460	11.455	2.879	1.517	<b>6.456</b>	17.107
31.12.2020	6	77.077		0	4.828	9.383	1.542	42.460	11.065	2.182	1.778	<b>3.839</b>	20.946
31.12.2021	7	78.618		0	4.910	9.543	1.572	42.460	10.669	2.538	1.977	<b>4.949</b>	25.895
31.12.2022	8	80.191		0	4.994	9.705	1.604	42.460	10.269	2.900	2.204	<b>6.056</b>	31.951
31.12.2023	9	81.795		0	5.079	9.870	1.636	42.460	9.863	3.269	2.459	<b>7.159</b>	39.110
31.12.2024	10	83.430		0	6.520	32.618	1.669	42.460	9.452	-1.695	2.745	<b>-10.338</b>	28.771
31.12.2025	11	85.099		0	5.253	10.208	1.702	42.460	25.528	1.008	2.597	<b>-3.658</b>	25.113
31.12.2026	12	86.801		0	5.342	10.382	1.736	42.460	24.061	1.590	2.246	<b>-1.016</b>	24.097
31.12.2027	13	88.537		0	5.433	10.558	1.771	42.460	22.552	2.187	1.906	<b>1.671</b>	25.768
31.12.2028	14	90.308		0	5.525	10.738	1.806	42.460	21.000	2.798	1.578	<b>4.403</b>	30.171
31.12.2029	15	92.114		0	6.974	33.501	1.842	42.460	19.403	-1.917	1.264	<b>-11.413</b>	18.758
31.12.2030	16	93.956		0	5.715	11.106	1.879	42.460	17.761	4.064	499	<b>10.473</b>	29.231
31.12.2031	17	95.835		0	5.812	11.295	1.917	42.460	16.071	4.721	201	<b>13.359</b>	42.590
31.12.2032	18	97.752		0	5.911	11.487	1.955	42.460	14.333	5.393	0	<b>16.213</b>	58.803
31.12.2033	19	99.707		0	6.011	11.682	1.994	42.460	12.545	6.082	0	<b>18.933</b>	77.736
31.12.2034	20	101.701	146.845	0	7.468	34.461	2.034	42.460	10.706	34.209	0	<b>117.209</b>	194.945
		<b>1.707.501</b>	<b>146.845</b>	<b>0</b>	<b>109.492</b>	<b>256.355</b>	<b>34.150</b>	<b>856.199</b>	<b>298.108</b>	<b>78.849</b>	<b>26.249</b>	<b>194.945</b>	

## Prüfungsschritte eines möglichen Abwertungsbedarfs (aktueller Diskussionsstand mit dem beteiligten WP)

- Herstellungskosten: 2.123.000 €
- Kapitalwert: **-223.886 € (1. Prüfindikator)**
- durchschnittliche Marktmiete: 8,50 €/m<sup>2</sup> (ohne Förderung) → JNKM 95.370 €
- Errechnung des Marktwertes durch Multiplikatorenmodell und Vergleich mit den Herstellungskosten (**2. Prüfindikator**)
  - Annahme: Umwandlung in Eigentumswohneinheiten und Veräußerung dieser (Kosten der Umwandlung des Vertriebs: 0,7-fache der Jahresnettokaltmiete)
  - Basis: Grundstücksmarktbericht Bremen 2011
  - Multiplikatorenspanne: 22,6 bis 28,8-fach; Durchschnitt: 25,7-fach

untere Faktorenspanne	22,6 - 0,7 * 95.370€	2.098.140 €
<b>==&gt; Abwertungsbedarf</b>	<b>-24.860 €</b>	
Durchschnitt	25,7 - 0,7 * 95.370€	2.384.250 €
<b>==&gt; KEIN Abwertungsbedarf</b>	261.250 €	

GEWOBA strebt die Verwendung des Durchschnitts an.

## Prüfungsschritte eines möglichen Abwertungsbedarfs (aktueller Diskussionsstand mit dem beteiligten WP)

- Herstellungskosten: 2.123.000 €
- Kapitalwert: -223.886 €
- Abwertungsbedarf: bis zu 25 T€