

Bauprojekt Haufeld

Wohnbebauung				Stand: 30.09.2026	Rückfluss Kapitaldienstreserve im Jahr 20
Erlöse = Einzahlungen		Fläche (in m²)	Kummulativ 1.-10. Jahr	Kummulativ 1.-20. Jahr	Kummulativ 1.-20. Jahr
Einkommensgruppe A (alle 12 Monate um 2%, Nr. 2.3.2.3.1)		2.536 m²	2.482.503 €	5.508.661 €	5.508.661 €
Einkommensgruppe B (alle 12 Monate um 2%, Nr. 2.3.2.3.1)		2.060 m²	2.327.823 €	5.165.426 €	5.165.426 €
Frei finanzierte Wohnungen & Gewerbeinheit		4.839 m²	10.038.077 €	21.672.535 €	21.672.535 €
Verpachtung Dachflächen für Photovoltaikanlage		2.000 m²	50.000 €	100.000 €	100.000 €
Deckungsbeitrag aus Lichtwellenleiter		pausch	420.254 €	840.508 €	840.508 €
Zinsertrag aus Anlage Kapitaldienstreserve NRW.BANK von 1 Mio. €	2,50%		217.000 €	467.000 €	467.000 €
			15.535.657 €	33.754.131 €	33.754.131 €
Liquiditätsrechnung					
Erlöse			15.535.657 €	33.754.131 €	33.754.131 €
Zinsen NRW.Bank	0,50%	ersten 5 Jahre zinsfrei	-213.865 €	-604.208 €	-604.208 €
Zinsen kfw 296	1,60%	Zinsbindung 10 Jahre	-2.188.321 €	-6.219.985 €	-6.219.985 €
Zinsen Kapitalmarkt	3,80%	Zinsbindung 10 Jahre	-3.686.503 €	-6.870.958 €	-6.870.958 €
Verwaltungskosten 8.3 NRW Bank	0,50%		-347.834 €	-738.176 €	-738.176 €
Mietausfall	4%	pauschal	-593.936 €	-1.293.865 €	-1.293.865 €
Erbbauszins		alle 5 Jahre + 4%	-826.229 €	-1.719.879 €	-1.719.879 €
Instandhaltung		siehe Instandhaltungsquote	-923.662 €	-2.524.998 €	-2.524.998 €
Zuschuss rheinenergie			-350.000 €	-350.000 €	-350.000 €
Tilgung NRW.Bank			-942.550 €	-1.975.792 €	-1.975.792 €
Tilgung kfw 296		ersten 5 Jahre tilgungsfrei	-1.907.837 €	-5.473.822 €	-5.473.822 €
Tilgung Kapitalmarkt			-1.098.380 €	-2.698.809 €	-2.698.809 €
Bildung Kapitaldienstreserve NRW.Bank gem. Förderzusage			-1.000.000 €	-1.000.000 €	0 €
Kfm. und techn. Gebäudemanagememt	2%		-370.539 €	-822.223 €	-822.223 €
Summe Auszahlungen			-14.449.656 €	-32.292.713 €	-31.292.713 €
Liquidität Wohnbebauung			1.086.002 €	1.461.417 €	2.461.417 €
Gewinn- und Verlustrechnung					
Erlöse			15.535.657 €	33.754.131 €	33.754.131 €
Zinsen NRW.Bank	0,50%	ersten 5 Jahre zinsfrei	-213.865 €	-604.208 €	-604.208 €
Zinsen kfw 296	1,60%	Zinsbindung 10 Jahre	-2.188.321 €	-6.219.985 €	-6.219.985 €
Zinsen Kapitalmarkt	3,80%	Zinsbindung 10 Jahre	-3.686.503 €	-6.870.958 €	-6.870.958 €
Verwaltungskosten 8.3	0,50%		-347.834 €	-738.176 €	-738.176 €
Mietausfall	4%	pauschal	-593.936 €	-1.293.865 €	-1.293.865 €
Abschreibung auf Gebäude		70 Jahre Nutzungsdauer	-5.798.433 €	-11.596.865 €	-11.596.865 €
Erbbauszins		alle 5 Jahre + 4%	-826.229 €	-1.719.879 €	-1.719.879 €
Instandhaltung		siehe Instandhaltungsquote	-923.662 €	-2.524.998 €	-2.524.998 €
Auflösung Sonderposten Zuschuss rheinenergie		auf 10 Jahre	-350.000 €	-350.000 €	-350.000 €
Kfm. und techn. Gebäudemanagememt			-370.539 €	-822.223 €	-822.223 €
Summe Aufwendungen			-15.299.322 €	-32.741.156 €	-32.741.156 €
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) Wohnbebauung			236.336 €	1.012.974 €	1.012.974 €
Prämissen: - Mieterlöse frei finanzierter Wohnungsbau 16€/qm mit jährlicher Mietsteigerung von 1,5% - Mietausfallrisiko von 4% - Abschreibung über 70 Jahre - Indexierung Erbbauzins alle 5 Jahre +4% - Instandhaltungsquote: Grundlage Infos FA Tektoplan - Kfm. und techn. Gebäudemanagement: 20€/WE + Steigerung von 2% p.a.					