

Angaben zur Einschätzung der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Konzeptes

In dieser Anlage zum Exposé im Konzeptverfahren sollen Kennziffern des Projektes erfasst werden. Bitte legen Sie Ihren aktuellen Planungsstand dar. Es ist nicht notwendig, detaillierte Einzelraumplanungen vorzulegen, jedoch sind grundsätzliche Überlegungen zum Flächenbedarf, zur Gestaltung und zum Umgang mit dem Bestand zu treffen - im Besonderen mit Blick auf die Finanzierbarkeit des Projektes (***zusätzlich eigene prüffähige Investitionskalkulation einreichen**). Auch das Verhältnis von gemeinschaftlich genutzten Flächen zu privaten Flächen soll ersichtlich werden. Um eine Beurteilung durch die Jury zu ermöglichen, sollte dieser Bogen möglichst umfassend ausgefüllt werden. Sollten Sie nicht alle Zeilen der Tabelle ausfüllen können, lassen Sie die entsprechende Zeile des Bogens frei.

1. Flächen	Erläuterungen	
1.1 BGF gesamt (in m ²)		Bruttogrundfläche (BGF): Gesamtfläche aller Grundrissebenen (auch Kellergeschoss) des Bauwerks (nach DIN 277) inklusive aller Umfassungswände. Hierbei handelt es sich <u>nicht</u> um die Wohnfläche.
1.2 Anzahl aller Personen in der Gruppe		Die Anzahl aller Personen, welche in der gebauten Immobilie wohnen werden (hierzu gehören auch Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt). Sollte sich die Gruppe noch nicht final gefunden haben, so ist hier die Anzahl der angestrebten Gruppenmitglieder, die auch Mitglieder der Baugemeinschaft/ der Bauwilligen werden, Anzahl der Kinder, die in der gebauten Immobilie wohnen werden.
... davon Anzahl der Kinder		
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (insgesamt)		Die Anzahl aller Wohneinheiten, die in der gebauten Immobilie untergebracht werden. Bei der Planung von Clusterwohnungen bitte die Anzahl der Haushalte angeben.
1.4 Wohneinheiten Einzelaufstellung mit Angabe der m ²	formlose Einzelaufstellung	Bitte fügen Sie dem Formblatt eine formlose Einzelaufstellung der geplanten Wohneinheiten mit Angabe der jeweiligen Größe in m ² an. Bei der Planung von Clusterwohnungen bitte den Haushalt (HH) und die geplante Wohnfläche/HH angeben.
1.5 WF insgesamt (in m ²)		Die Wohnfläche (WF) einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche einer Wohngemeinschaft umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind (weitere Flächen siehe WoFIV §2). Im Regelfall handelt es sich um ca. 70 % der BGF. (Basis: Wohnflächenverordnung)
... 1.5a davon Gemeinschaftsfläche (Baugruppe)		Fläche die exklusiv für gemeinschaftliche Nutzungen für die Baugemeinschaft/Bauwilligen vorgesehen ist.
1.6 Gemeinschaftsfläche Nachbarschaft		Fläche die für gemeinschaftliche Nutzungen auch für die Nachbarschaft offen ist.
1.7 gewerblich genutzte Fläche in m ² (Nutzfläche)		Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind (nach DIN 277).
1.8 sonstige Flächen in m ²		sonstige vermietbare Flächen, falls vorhanden.

Wohnflächen/Wohneinheiten (WE)

	m ²	Anzahl WE	
1.10 frei finanzierte Wohnflächen in m ² /Anzahl WE			Angegeben werden hier die Flächen, welche im Rahmen der Wohnungsbauförderung des Landes Sachsen und der Stadt Leipzig förderfähig sind.
1.11 geförderte Flächen insgesamt in m ² mit Mietpreis und Belegungsbindung			
1.12 Fläche in m ² /Anzahl WE - Soziale Wohnraumförderung			Förderung gemäß FRL gebundener Mietwohnraum des Freistaats Sachsen, Mietpreisbindung (vgl. https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19143-FRL-gebundener-Mietwohnraum)
... 1.11a davon Fläche in m ² /Anzahl WE - mit zusätzlicher Förderung für Menschen mit besonderen Bedarfen			z. B. Kommunale Förderung von kleinen und großen Wohnungen mit dem Ziel der Absenkung der Miete auf KdU-Niveau (Kosten der Unterkunft), Mietpreis- und Belegungsbindung mit Benennungsrecht (vgl. https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/foerdermittelfinder)

Angaben zur Einschätzung der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Konzeptes

2 Projektkosten*

Tragen Sie hier die Kosten aufgeschlüsselt nach den geforderten Kostengruppen (KG) ein (vgl. DIN 276).

	EUR	pro m² BGF	
2.1 KG 200 in EUR gesamt und pro m² BGF			KG 200 umfasst alle Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks.
2.2 KG 300-400 in EUR gesamt und pro m² BGF			Es handelt sich um die anrechenbaren Kosten für das Bauwerk. Auf dieser Basis wird nach HOAI das Architektenhonorar ermittelt. KG 300 betrifft die Baukonstruktion, KG 400 die technischen Anlagen.
2.3 KG 500 in EUR gesamt und pro m² BGF			KG 500 umfasst alle Kosten für Außenanlagen und Freiflächen
2.4 KG 700 in EUR gesamt und pro m² BGF			KG 700 umfasst alle anfallenden Baunebenkosten. Finanzierungsnebenkosten (KG 800) werden unter Pkt. 4.5 einbezogen.
2.5 Baukosten gesamt (Brutto) in EUR und pro m² BGF			Summe aller Baukosten
...2.5a davon Eigenleistung in EUR			Basierend auf dem gesetzlichen Mindestlohn sind Eigenleistungen mit 10,45 € / Stunde anzusetzen.
2.6 Projektkosten gesamt in EUR			Die Gesamtprojektkosten, die für den Entwicklungszeitraum des Projekts bis Fertigstellung aufzuwenden sind, ergeben sich aus der Summe Baukosten (gesamt) und sonstige Kosten, abzüglich der Eigenleistungen.

3 Förderung (Zuschüsse)*

3.1 Fördermittel (gesamt) der FRL gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) in		Wieviele Fördermittel gemäß der FRL gebundener Mietwohnraum sollen abgerufen werden (bezogen auf einen Zeitraum von 20 Jahren)?
3.2 Fördermittel (gesamt) - Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedarfen in EUR		Wieviele Fördermittel der Kommunalen Förderung z. B. für den Bau kleiner und/oder großer Wohnungen, für Wohnungen für Menschen mit Handicap etc. werden abgerufen?
3.3 KfW-Fördermittel (gesamt) in EUR		Wieviele Fördermittel der KfW werden abgerufen? Bitte Programmnummer angeben:
3.4 sonstige Fördermittel (gesamt) in EUR		Sonstige Fördermittel sind anzugeben. Sollte es sich um Darlehen handeln, geben Sie bitte die Konditionen an:

Angaben zur Einschätzung der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Konzeptes

4 Finanzierung (ohne Fördermittel)*

4.1 Eigenkapital in EUR		Das von der Gruppe zur Verfügung gestellte Eigenkapital.
4.2 Eigenkapital in % am Gesamtfinanzierungsbedarf		Das von der Gruppe zur Verfügung gestellte Eigenkapital (Richtwert ca. 20%).
4.3 Darlehensbetrag in EUR		Der Betrag, welcher nach Abzug des Eigenkapitals und der Zuschüsse von den Projektkosten durch eine Bank finanziert wird. Sollten Sie verschiedene Darlehen kombinieren, tragen Sie hier bitte den Gesamtbetrag ein.
4.4 Finanzierungskosten (Zins und Tilgung) in EUR (gesamt) pro Jahr*		Nach Rücksprache mit einer Bank (vgl. geforderte Finanzierungsabsichtserklärung) ist eine Annahme zum Darlehens- und Tilgungsszinssatz zu treffen. Sollten Sie verschiedene Darlehen kombinieren, tragen Sie hier bitte die Gesamtkosten der Finanzierung ein.
4.5 Zins- und Tilgungssatz (Annuität) in %		
4.6 Eigenkapitalverzinsung in EUR pro Jahr		Der Eigenkapitalanteil kann mit kalkulatorischen Zinsen in Höhe von max. 2% für das zur Finanzierung eingesetzte Eigenkapital angegeben werden.
4.7 Eigenkapitalzinssatz in %		
4.8 Finanzierungsnebenkosten in EUR (gesamt)		Kosten für die Finanzplanung und die Beschaffung von Finanzierungsmitteln, Gerichts- und Notariatsgebühren für die mit der Finanzierung verbundenen Eintragungen und Löschungen im Grundbuch sowie Gründungskosten für die gewählte Rechtsform (entspricht der KG 800).

5 Bewirtschaftungskosten*

5.1 Mietausfallwagnis bzw. Rücklage Wohnen für Unvorhergesehenes in EUR		Richtwert ca. 2 % der Jahresmiete.
5.2 Instandhaltungskostenpauschale		Es wird empfohlen mit einer Instandhaltungskostenpauschale ca. 9,00 EUR x Wohnfläche pro Jahr zu rechnen.
5.3 Verwaltungskostenpauschale		Empfohlene Richtwerte: Selbstgenutzte Einheit 150EUR/Einheit, vermietete Einheit 300 EUR/Einheit.

6 Erbbauzinsen

Erbpacht pro Jahr	ca. 3.640	Entspricht einem Erbbauzins von 2,5 % des Verkehrswertes. Bei Schaffung von z. B. vier Sozialwohnungen wird der Erbbauzins um ca. 2.500 EUR verringert.
-------------------	-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7 Miete/Einnahmen*

	EUR	EUR/m²	
7.1 Miete/Einnahmen pro Jahr und m² Wohnfläche (WF) für alle Wohnflächen <u>ohne Mietpreis- und Belegungsbindung</u>			Betrag, der für die kostendeckende Nutzung der Immobilie notwendig ist.
7.2 Miete/Einnahmen pro Jahr und m² Wohnfläche (WF) für alle Wohnflächen <u>mit Mietpreis- und Belegungsbindung (mit Benennungsrecht)</u>			Wert bezieht sich auf die gemäß den jeweiligen Förderbedingungen festgesetzten Mietobergrenzen, z. B. bei Förderungen nach FRL gMW, Förderung für Menschen mit Handicap o. ä.
7.3 errechnete Durchschnittsmiete pro m² WF			Summe aller Mieteinnahmen geteilt durch die Gesamtwohnfläche.
7.4 Miete/Einnahmen pro Jahr und m² Gewerbe/sonstige Nutzungen			