

Straße: **Ringstr. 36-40**

Baujahr: 1956

Sanierung: 2016

Anzahl Wohnungen	16	qm	796,97	
Anzahl gewerbliche Objekte	0	qm	0,00	0,00%
Gesamtanzahl	<u>16</u>		<u>796,97</u>	
Anzahl Garagen	6			

Herstellungskosten

Grundstückskosten (anteilig)	2.856,62 m2	19,97 €	57.050,11 €
Baukosten (ANBU 31.12.2014)			335.717,34 €
Kostenschätzung 1.BA		900.000,00 €	0,00 €
Kostenschätzung 2.BA		0,00 €	
Kostenschätzung Urban gardening		<u>210.000,00 €</u>	1.110.000,00 €
Baunebenkosten	0,00%		<u>0,00 €</u>
Gesamtherstellungskosten			<u><u>1.502.767,45 €</u></u>

<u>Finanzierung</u>		Zinssatz	Tilgung nachrichtlich	Zinsen
Darlehen	450.000,00 €	2,8%	2%	12.600,00 €
öffentl. Mittel	Zuschuss 50 % 450.000,00 €			0,00 €
öffentl. Mittel	Zuschuss 100 % 210.000,00 €			
Eigenmittel	392.767,45 €	3,0%		11.783,02 €
Eigenmittel	0,00%	4,0%		0,00 €
	<u>1.502.767,45 €</u>			<u><u>24.383,02 €</u></u>

Mietberechnung

1.1. Zinsen				24.383,02 €
2.1. AFA auf (RN 40 Jahre)	335.717,34 €	1,50%	5.035,76 €	
2.2. AFA auf Sanierung (ohne Zuschuss)	450.000,00 €	2,00%	<u>9.000,00 €</u>	14.035,76 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit II.BV	16	279,35 €	4.469,60 €	
3.2. Verwaltungskosten je Garage	6	36,43 €	<u>218,58 €</u>	4.688,18
4.1. Instandhaltungskosten je m2	796,97	13,97 €	11.133,67 €	
4.3. Instandhaltungskosten je Garage	6	82,60 €	495,60 €	
4.4. Kleine Instandhaltungen je m2	796,97	0,00 €	<u>0,00 €</u>	11.629,27 €
6.0. Mietausfallwagnis	54.736,23 €	2,00%		<u>1.116,62 €</u>
Gesamtaufwand				<u><u>55.852,85 €</u></u>

Erträge

1.1. Erträge aus Wohnungen (05.2015)	3.096,36 €	3,885 €	37.156,32 €
1.1.1 Mieterhöhungen ab Fertigstellung der San.	171,35 €	0,215 €	2.056,20 €
1.2. Erträge Garagen	318,00 €	53,00 €	3.816,00 €
1.3. Erträge Wasser-/BK-AZ (nachrichtlich)	1.940,30 €	2,435 €	nachrichtlich
Gesamterträge		<u>6,320 €</u>	<u><u>43.028,52 €</u></u>

FEHLBETRAG je qm mtl./jährlich

-1,341 €

-12.824,33 €