

Wirtschaftlichkeitsberechnung Stand 01.03.2022

Straße: Umlandstraße 18 27576 Bremerhaven

Baujahr: 1904

Anzahl Wohnungen freifinanziert	9	664,62 m ²
Anzahl Gewerbe	1	80,90 m ²
+ Gewerbe Außenfläche 77 m ² x 0,25 % + Abstellraum 9,6 m ²		28,85 m ²
Fahrradgarage		41,00 m ²
Gesamtanzahl	10	815,37 m²

Herstellungskosten

Grundstückskosten lt. Bodenrichtwert	559 m ²	65,00 € hier 20% Erwerbskosten	9.595,15 €
Erwerbskosten einschl. Grundstück			47.975,77 €
Vorangegangene Sanierungsaufwendung			323.401,74 €
Umbau- Herrichtungskosten ab 19.11.2018	815,37 m ²		1.132.072,49 €
Beräumung / Abriss			28.700,00 €
Baunebenkosten			17.850,00 €
Gesamtherstellungskosten			1.550.000,00 €

Finanzierung		Zinssatz	Tilgung	Zinsen	
			(nachrichtlich)		
I. Hypothek	10 Jahre fest	570.000,00 €	1,600%	3,260%	9.120,00 €
Kostenzuschuss Stadtumbau West genehmigt		220.000,00 €	-		
Kostenzuschuss Stadtumbau West beantragt		170.000,00 €	-		
KFW Darlehen Wohnraum (152)		150.000,00 €	0,750%	4,898	1.125,00 €
Eigenmittel		150.000,00 €	4,0%		6.000,00 €
Eigene Löhne		290.000,00 €	4,0%		11.600,00 €
		1.550.000,00 €			27.845,00 €

Miëtberechnung

1.1. Zinsen / Finanzierung			27.845,00 €
2.1. Abschreibung (ohne Zuschuss)		2,50%	28.760,12 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit	10	285,60 €	2.856,00 €
4.1. Instandhaltungskosten je qm	815,37	8,15 €	6.645,27 €
6.1. Mietausfallwagnis freif. WE auf	67.464,00 €	2%	1.349,28 €
Gesamtaufwand			67.455,67 €

Erträge

1.1. Erträge aus Wohnungen	4.830,00 €	7,27 €	57.960,00 €
1.2. Erträge aus Gewerbe	620,00 €	7,66 €	7.440,00 €
1.3. Erträge aus Außenfläche und Abstellraum	100,00 €	3,47 €	1.200,00 €
1.4. Erträge aus Fahrradgarage	72,00 €	1,76 €	864,00 €
Gesamterträge			67.464,00 €

Uhlandstr. 18, 27576 Bremerhaven

Miete nach Fertigstellung

Lage	m ²	€/m ²	Netto Kaltmiete	Nebenkosten Vorrauszahlung	Heizkosten Vorrauszahlung	Gesamt Miete
<u>Erdgeschoß rechts:</u>						
2,5 Zimmer, Küche, Bad,	49,87	5,82 €	290,00 €	70,00 €	80,00 €	440,00 €
<u>Erdgeschoss li. - Gewerbe:</u>						
Verkaufsraum, Küche, Personal-WC, Damen+ Herren-WC	80,9	7,66 €	620,00 €	110,00 €	90,00 €	820,00 €
+ Außenfläche 77m ² x 0,25 + Abstellraum 9,6m ²	28,85	3,47 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €
<u>1. OG links 3a</u>						
1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	37,27	6,98 €	260,00 €	45,00 €	40,00 €	345,00 €
<u>1. OG links 3b</u>						
1,5 Zimmer, Pantry, Bad	23,54	8,92 €	210,00 €	40,00 €	30,00 €	280,00 €
<u>1. OG links 3c</u>						
1 Zimmer, Pantry, Bad, Abstellraum	26,23	7,24 €	190,00 €	40,00 €	30,00 €	260,00 €
<u>1. OG rechts 4a</u>						
1 Zimmer, Pantry, Flur, Bad	19,3	8,29 €	160,00 €	40,00 €	30,00 €	230,00 €
<u>1. OG rechts 4b</u>						
2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	46,28	6,48 €	300,00 €	60,00 €	50,00 €	410,00 €
<u>2. OG links 5a</u>						
1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	37,44	6,94 €	260,00 €	45,00 €	40,00 €	345,00 €
<u>2. OG links 5b</u>						
1,5 Zimmer, Pantry, Bad	23,69	8,86 €	210,00 €	40,00 €	30,00 €	280,00 €
<u>2. OG links 5c</u>						
1 Zimmer, Pantry, Bad, Abstellraum	26,42	7,19 €	190,00 €	40,00 €	30,00 €	260,00 €
<u>2. OG rechts 6a</u>						
1 Zimmer, Pantry, Flur, Bad	21,55	7,42 €	160,00 €	40,00 €	30,00 €	230,00 €
<u>2. OG rechts 6b</u>						
2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	46,82	6,83 €	320,00 €	60,00 €	50,00 €	430,00 €
<u>3. OG links 7a</u>						
1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	38,08	6,83 €	260,00 €	45,00 €	40,00 €	345,00 €
<u>3. OG links 7b</u>						
1,5 Zimmer, Pantry, Bad	22,15	9,48 €	210,00 €	40,00 €	30,00 €	280,00 €
<u>3. OG links 7c</u>						
1 Zimmer, Pantry, Bad, Abstellraum	26,5	7,17 €	190,00 €	40,00 €	30,00 €	260,00 €
<u>3. OG rechts 8a</u>						
1 Zimmer, Pantry, Abstellraum, Bad	21	7,62 €	160,00 €	40,00 €	30,00 €	230,00 €
<u>3. OG rechts 8b</u>						
2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	46,56	6,87 €	320,00 €	60,00 €	50,00 €	430,00 €
<u>4. OG links 9a</u>						
1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	37,42	6,95 €	260,00 €	45,00 €	40,00 €	345,00 €
<u>4. OG links 9b</u>						
1,5 Zimmer, Pantry, Bad	22,54	9,32 €	210,00 €	40,00 €	30,00 €	280,00 €
<u>4. OG links 9c</u>						
1 Zimmer, Bad, Pantry, Abstellraum	22,97	8,27 €	190,00 €	40,00 €	30,00 €	260,00 €
<u>4. OG rechts 10a</u>						
1 Zimmer, Pantry, Abstellraum, Bad	22,09	7,24 €	160,00 €	40,00 €	30,00 €	230,00 €
<u>4. OG rechts 10b</u>						
2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon	46,9	6,82 €	320,00 €	60,00 €	50,00 €	430,00 €
Fahrradstellplatz-Raum	41,00	1,76 €	72,00 €	0,00 €	0,00 €	72,00 €
Gesamt	815,37	6,90 €	5.622,00 €	1.080,00 €	890,00 €	7.592,00 €

Monatliche Nettokaltmiete 5.622,00 € x 12 Monate = 67.464,00 € Jahresnettokaltmiete