

Wirtschaftlichkeitsberechnung Stand 01.03.2022

Straße: Goethestraße 60 / Lutherstr. 24 / Frenssenstraße

Baujahr: 1906

Anzahl Wohnungen freifinanziert	7	854,33 m ²
Anzahl Läden	2	243,22 m ²
+ 3 Garagen, 3 Einstellplätze		
Gesamtanzahl	9	1.097,55 m²

Herstellungskosten

Grundstückskosten lt. Bodenrichtwertk. 637 m ²	60,00 € hier 20% Erwerbskosten	27.000,00 €
Erwerbskosten einschl. Grundstück		135.000,00 €
Umbau- Herrichtungskosten	1.097,55 m ²	2.050.000,00 €
Beräumung / Abriss		85.100,00 €
Baunebenkosten (Ankauf)		8.790,00 €
Gesamtherstellungskosten		2.278.890,00 €

		Zinssatz	Tilgung (nachrichtlich)	Zinsen
Finanzierung				
I. Hypothek 25 Jahre fest	700.000,00 €	1,620%	3,250%	11.340,00 €
Kostenzuschuss Stadtumbau West genehmigt	350.000,00 €	-		
Kostenzuschuss Stadtumbau West beantragt	250.000,00 €	-		
KfW Darlehen (152)	200.000,00 €	0,750%	4,898%	1.500,00 €
Eigenmittel gesamt 268.890,00 €	68.890,00 €	4%		2.755,60 €
Eigenmittel über Eigen-Darlehn finanziert	200.000,00 €	1,25%		2.500,00 €
Eigene Löhne gesamt 510.000,00 €	10.000,00 €	4%		400,00 €
Eigene Löhne über Eigen-Darlehn finanziert	500.000,00 €	1,25%		6.250,00 €
	2.278.890,00 €			24.745,60 €

Mietberechnung

1.1. Zinsen				24.745,60 €
2.1. Abschreibung (ohne Zuschuss)		2,50%		41.297,25 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit	9	214,20 €		2.570,40 €
4.1. Instandhaltungskosten je qm	1.097,55	8,15 €	8.945,03 €	
4.2. Instandhaltungskosten Aufzug	1.097,55	1,20 €	1.317,06 €	10.262,09 €
6.1. Mietausfallwagnis freif. WE auf	80.460,00 €	2%		1.609,20 €
Gesamtaufwand				80.484,54 €

Erträge

1.1. Erträge aus Wohnungen	5.110,00 €	5,98 €		61.320,00 €
1.2. Erträge aus Gewerbe	1.400,00 €	5,76 €		16.800,00 €
1.3. Erträge aus Garagen / EP	195,00 €			2.340,00 €
Gesamterträge				80.460,00 €

Lutherstraße 24 / Goethestraße 60

+ Garagen Frensenstraße 27576 Bremerhaven

Miete nach Fertigstellung

Lage	m ²	€/m ²	Netto Kaltmiete	Nebenkosten Vorrauszahlung	Heizkosten Vorrauszahlung	Gesamt Miete
<u>Erdgeschoß links - Gewerbe</u>						
Verkaufsraum, Büro	80,08	6,48 €	700,00 €	80,00 €	100,00 €	880,00 €
Anbau - Vorratslager	27,92					
<u>Erdgeschoß rechts -Gewerbe</u>						
Gastraum, 3 x WC, Küche, AR	98,84	5,18 €	700,00 €	90,00 €	100,00 €	890,00 €
Anbau, WC, AR, Lager, Müll-R.	36,38					
<u>1. Obergeschoss</u>						
7 Zimmer, 1 Bad, 2 WC `s, 5 Balkone, Flur	218,98	5,48 €	1.200,00 €	170,00 €	200,00 €	1.570,00 €
<u>2. Obergeschoss links</u>						
5 Zimmer, Bad, Gäste WC, Balkon, Flur	113,17	6,10 €	690,00 €	160,00 €	100,00 €	950,00 €
<u>2. Obergeschoss rechts</u>						
4 Zimmer, Bad, WC, Balkon, Flur	105,81	6,05 €	640,00 €	150,00 €	100,00 €	890,00 €
<u>3. Obergeschoss links</u>						
5 Zimmer, Bad, Gäste WC, Balkon, Flur	113,17	6,10 €	690,00 €	160,00 €	100,00 €	950,00 €
<u>3. Obergeschoss rechts</u>						
4 Zimmer, Bad, WC, Balkon, Flur	105,81	6,05 €	640,00 €	150,00 €	100,00 €	890,00 €
<u>Dachgeschoss links</u>						
3 Zimmer, Bad, Gäste WC, Balkon, Flur, Abstellraum	92,54	6,48 €	600,00 €	140,00 €	100,00 €	840,00 €
<u>Dachgeschoss rechts</u>						
2 Zimmer, Bad, Gäste WC, 2 Balkone, Flur, Abstellraum	104,85	6,20 €	650,00 €	150,00 €	120,00 €	920,00 €
<u>Garagenhof</u>						
Garage 1			45,00 €	3,00 €		48,00 €
Garage 2			45,00 €	3,00 €		48,00 €
Garage 3			60,00 €	3,00 €		63,00 €
Einstellplatz 1			15,00 €	2,00 €		17,00 €
Einstellplatz 2			15,00 €	2,00 €		17,00 €
Einstellplatz 3			15,00 €	2,00 €		17,00 €
Gesamt	1097,55	5,93 €	6.705,00 €	1.265,00 €	1.020,00 €	8.990,00 €

Monatliche Nettokaltmiete 6.705,00 € x 12 Monate = 80.460,00 € Jahresnettokaltmiete

