

Wirtschaftlichkeitsberechnung

30.08.2018

Kauf und Sanierung Goethestraße 32 und 34

3. Ermittlung der laufenden Aufwendungen

Finanzierung				
Fremdkapital	528.000,00 €	2,55%	13.464,00 €	36,67%
Zuschuss Stadtumbau West	590.000,00 €	0,00%	0,00 €	40,97%
KfW altengerecht (159)	100.000,00 €	1,15%	1.150,00 €	6,94%
<u>Eigenkapital</u>	<u>222.000,00 €</u>	<u>1,00%</u>	<u>2.220,00 €</u>	<u>15,42%</u>
Finanzierungskosten	1.440.000,00 €		16.834,00 €	100,00%

Bewirtschaftungskosten				
Abschreibung Gebäude	2,00%	1.314.098,04 €	26.281,96 €	
Instandhaltung	m ² Fläche. (§ 28 II.BV)	7,10 €	5.119,46 €	
Verwaltungskosten	240,00 €	11Einheiten	2.640,00 €	
Mietausfallwagnis	2% (§ 29. II BV.)		1.017,51 €	
			<u>35.058,92 €</u>	

laufende Aufwendungen			
Finanzierungskosten			16.834,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>			<u>35.058,92 €</u>
laufende Aufwendungen		pro Jahr	51.892,92 €
		pro Monat	4.324,41 €
		pro m ² -Wfl./Monat	6,00 €
Mieteinn. Wohnungen	6,00 € m ² /Wfl.	566,93m ²	40.818,96 €
<u>Mieteinnahmen Gewerbe</u>	<u>6,00 € m²/Wfl.</u>	<u>154,12m²</u>	<u>11.096,64 €</u>
Mieteinnahmen insgesamt		pro Jahr	51.915,60 €

Wirtschaftlichkeits- u. Liquiditätsberechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnung

laufende Aufwendungen			51.892,92 €
<u>Mieteinnahmen</u>			<u>51.915,60 €</u>
Überdeckung		pro Jahr	22,68 €
		pro Monat	1,89 €
		pro m ² -Wfl./Mo	0,00 €

Kauf und Sanierung Goethestraße 32 und 34

Anzahl der Wohnungen	9	566,93 m ²
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2	154,12 m ²
Gesamtanzahl	11	721,05 m ²
Flächenbedarf Aufzug innerhalb des Hauses		20,00 m ²
verbleibende Wohnfläche nach Sanierung		<u>701,05 m²</u>

1. Ermittlung der Gesamtbaukosten

A. Kosten des Baugrundstückes		
Erwerbskosten inkl. Erwerbsnebenkosten und Grundstück		122.346,97 €
B. Baukosten/Umbaukosten		
Bruttobaukosten	1.550,00 €/m ²	1.117.627,50 €
Aufzug inkl. Schacht		65.000,00 €
		1.182.627,50 €
C. Baunebenkosten		
Baubetreuung Thörner		85.804,95 €
Verwaltung, Genehmigungen etc.		7.000,00 €
Baunebenkosten		92.804,95 €
D. Außenanlagen		
Pflasterung	} pauschal	8.000,00 €
Abstellräume		
Pflanzungen		
Beleuchtung		
Müllbox		2.500,00 €
Außenanlagen		10.500,00 €
E. Zusammenstellung der Einzelkosten		
A. Baugrundstück		122.346,97 €
B. Baukosten		1.182.627,50 €
C. Baunebenkosten		92.804,95 €
D. Außenanlagen		10.500,00 €
		<u>1.408.279,42 €</u>
Unvorhergesehenes		28.165,59 €
Gesamtkosten des Bauvorhabens (geschätzt)		<u>1.436.445,01 €</u>
	gerundet	1.440.000,00 €
<i>entspricht pro m²-Wohnfläche ca.</i>	1.997 €	