

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

28.12.2023

### Kauf und Sanierung Goethestraße 32 und 34

#### Ermittlung der laufenden Aufwendungen

Finanzierung				
Fremdkapital	1.028.000,00 €	2,55%	26.214,00 €	35,69%
Zuschuss Stadtumbau *	1.070.000,00 €	0,00%	0,00 €	37,15%
KfW altengerecht (159)	100.000,00 €	1,15%	1.150,00 €	3,47%
Eigenkapital	682.000,00 €	1,00%	6.820,00 €	23,68%
Finanzierungskosten	2.880.000,00 €		34.184,00 €	100,00%

#### Bewirtschaftungskosten

Abschreibung Gebäude	2,00%	2.752.882,42 €	55.057,65 €
Instandhaltung	m <sup>2</sup> Fläche. (§ 28 II.BV)	7,10 €	5.119,46 €
Verwaltungskosten	240,00 €	11Einheiten	2.640,00 €
Mietausfallwagnis	2% (§ 29. II BV.)		1.940,02 €
			64.757,13 €

#### laufende Aufwendungen

Finanzierungskosten		34.184,00 €
Bewirtschaftungskosten		64.757,13 €
laufende Aufwendungen	pro Jahr	<b>98.941,13 €</b>
	pro Monat	8.245,09 €
	pro m <sup>2</sup> -Wfl./Monat	11,43 €

Mieteinn. Wohnungen	7,00 € m <sup>2</sup> /Wfl.	566,93m <sup>2</sup>	47.622,12 €
Mieteinnahmen Gewerbe	6,50 € m <sup>2</sup> /Wfl.	154,12m <sup>2</sup>	12.021,36 €
Mieteinnahmen insgesamt		pro Jahr	<b>59.643,48 €</b>

#### Wirtschaftlichkeits- u. Liquiditätsberechnung

##### Wirtschaftlichkeitsberechnung

laufende Aufwendungen		<b>98.941,13 €</b>
Mieteinnahmen		59.643,48 €
Unterdeckung	pro Jahr	<b>-39.297,65 €</b>

\*) einschließlich 480 T€ gem. Nachtragsantrag

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

28.12.2023

### Kauf und Sanierung Goethestraße 32 und 34

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

#### 1. Ermittlung der Gesamtbaukosten

A. Kosten des Baugrundstückes		
Erwerbskosten inkl. Erwerbsnebenkosten und Grundstück		<b>122.346,97 €</b>
B. Baukosten/Umbaukosten		
Bruttobaukosten	3.250,00 €/m <sup>2</sup>	2.343.412,50 €
Aufzug inkl. Schacht		85.000,00 €
		<b>2.428.412,50 €</b>
C. Baunebenkosten		
Baubetreuung Thörner		223.092,87 €
Verwaltung, Genehmigungen etc.		7.000,00 €
<b>Baunebenkosten</b>		<b>230.092,87 €</b>
D. Außenanlagen		
Pflasterung	} pauschal	35.000,00 €
Abstellräume		
Pflanzungen		
Beleuchtung		
Müllbox		3.000,00 €
<b>Außenanlagen</b>		<b>38.000,00 €</b>
E. Zusammenstellung der Einzelkosten		
A. Baugrundstück		122.346,97 €
B. Baukosten		2.428.412,50 €
C. Baunebenkosten		230.092,87 €
D. Außenanlagen		38.000,00 €
		<u>2.818.852,34 €</u>
Unvorhergesehenes		56.377,05 €
<b>Gesamtkosten des Bauvorhabens (geschätzt)</b>		<b><u>2.875.229,39 €</u></b>
	gerundet	<b>2.880.000,00 €</b>
entspricht pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche ca.	3.994 €	