

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 ² 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 | 98.941,13 € | |
| | | pro Monat | 8.245,09 € | |
| | | pro m ² -Wfl./Monat | 11,43 € | |

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

Wirtschaftlichkeits- u. Liquiditätsberechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnung

| | | | |
|-----------------------|--|--------------------|---------------------|
| laufende Aufwendungen | | 98.941,13 € | |
| Mieteinnahmen | | 59.643,48 € | |
| Unterdeckung | | pro Jahr | -39.297,65 € |

*) einschließlich 480 T€ gem. Nachtragsantrag

Wirtschaftlichkeitsberechnung

28.12.2023

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 | 3.250,00 €/m ² | 2.343.412,50 € |
| Aufzug inkl. Schacht | | 85.000,00 € |
| | | 2.428.412,50 € |
| C. Baunebenkosten | | |
| Baubetreuung Thörner | | 223.092,87 € |
| Verwaltung, Genehmigungen etc. | | 7.000,00 € |
| Baunebenkosten | | 230.092,87 € |
| D. Außenanlagen | | |
| Pflasterung | } pauschal | 35.000,00 € |
| Abstellräume | | |
| Pflanzungen | | |
| Beleuchtung | | |
| Müllbox | | 3.000,00 € |
| Außenanlagen | | 38.000,00 € |
| 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 € |
| Gesamtkosten des Bauvorhabens (geschätzt) | | <u>2.875.229,39 €</u> |
| | gerundet | 2.880.000,00 € |
| entspricht pro m ² -Wohnfläche ca. | 3.994 € | |