

Straße: Schleusenstr. 33

Baujahr: 1904

Anzahl Wohnungen freifinanziert (Ursprung = 9)	10	qm	784,00	
Anzahl Läden	1	qm	95,00	
Gesamtanzahl	11	qm	879,00	(vorher 954 qm)
Anzahl Garagen	0			

Herstellungskosten

Grundstückskosten	283,00 qm	150,00 €	42.450,00 €
Erschließungskosten			
Reine Baukosten		2.389,00 €	2.100.000,00 €
Kosten der Außenanlagen			
Baunebenkosten	0,00%		0,00 €
Gesamtherstellungskosten			2.142.450,00 €

		Zinssatz	Tilgung (nachrichtlich)	Zinsen	
Finanzierung					
I. Hypothek	(10 Jahre fest)	0,00 €	4,00%	1%	0,00 €
Baudarlehen (*)	9 x 30.000,00 €	270.000,00 €	1,375%	1%	3.713,00 €
KFW-Energie (151)		260.000,00 €	2,650%		6.890,00 €
KFW-Wohnr. (141)		0,00 €	2,600%		0,00 €
KFW-Alters. (155)		600.000,00 €	1,900%		11.400,00 €
Kostenzuschuss	Stadtumbau West	526.000,00 €	-		-
Eigenmittel	2%	42.450,00 €	4,00%		1.698,00 €
Eigenmittel	21%	444.000,00 €	0,00%		0,00 €
		2.142.450,00 €			23.701,00 €

(*) Zinserhöhung ab 6. Jahr auf 2 % = + 0,57 €/qm + ab 11. Jahr auf 4 % = + 0,57 €/qm, ab 16. Jahr marktüblich

Mietberechnung

1.1. Zinsen				23.701,00 €
2.1. Abschreibung (ohne Grundstück)	2.100.000,00 €	1,25%		26.250,00 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit (II.BV)	11	264,31 €	2.907,00 €	
3.2. Verwaltungskosten je Einheit	0	34,47 €	0,00 €	2.907,00 €
4.1. Instandhaltungskosten je qm (II.BV)	879,00	8,16 €	7.173,00 €	
4.2. Instandhaltungskosten Aufzug	879,00	1,15 €	1.011,00 €	
4.3. abzügl. kleine Instandhaltungskosten	0,00	1,21 €	0,00 €	
4.3. Instandhaltungskosten je Einheit	0	78,15 €	0,00 €	8.184,00 €
5.1. Mietausfallwagnis auf	51.744,00 €	2%		1.056,00 €
Gesamtaufwand				62.098,00 €

Erträge

	monatlich	EUR/qm	jährlich
1.1. Erträge aus Wohnungen freifinanziert	4.312,00 €	5,50 €	51.744,00 €
1.2. Erträge aus gewerbl. Räume	855,00 €	9,00 €	10.260,00 €
Gesamterträge			62.004,00 €

FEHLBETRAG	je qm Wohnfl. monatlich	0,01 €	jährlich	94,00 €
------------	-------------------------	--------	----------	---------