

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Straße: Bgm.-Smidt-Str. 216
(Wohnungseigentum)

Baujahr: 0

Anzahl Wohnungen freifinanziert	8	778,84 m ²
Anzahl Wohnungen (Neubau)	4	340,00 m ²
Anzahl Läden	1	165,00 m ²
Gesamtanzahl	13	1.283,84 m²

Herstellungskosten

Grundstückskosten lt. Bodenrichtwert	0,00 qm	140,00 €	0,00 €
Erwerbskosten einschl. Grundstück			295.000,00 €
Umbau-/Herrichtungskosten	943,84 qm	954,00 €	900.423,00 €
Neubau/Aufstockung	340,00 qm	1.400,00 €	476.000,00 €
Abbruchkosten Hinterhaus			100.000,00 €
Baunebenkosten (Ankauf)	5,00%		14.750,00 €
Gesamtherstellungskosten			1.786.173,00 €

<u>Finanzierung</u>		Zinssatz	Tilgung (nachrichtlich)	Zinsen	
I. Hypothek	10 Jahre fest	170.967,00 €	4,00%	1%	6.838,68 €
Kostenzuschuss	Stadtumbau West	350.000,00 €	-		
KFW-Darlehen	Energieeffizient (151)	300.000,00 €	2,65%	20/3/10	7.950,00 €
KFW-Darlehen	Wohnraum (141)	400.000,00 €	2,70%	10/2/10	10.800,00 €
KFW-Darlehen	Altersgerecht (155)	400.000,00 €	1,60%	10/2/10	6.400,00 €
Baudarlehen (*)	5 x 30.000,00 €	150.000,00 €	1,375%	1%	2.063,00 €
Eigenmittel		15.206,00 €	4,00%		608,24 €
Eigenmittel		0,00 €	6,50%		0,00 €
		1.786.173,00 €			34.659,92 €

(*) 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				34.659,92 €
2.1. Abschreibung (ohne Zuschuss)	1.436.173,00 €	2,05%		29.441,55 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit	13	264,31 €		3.436,03 €
4.1. Instandhaltungskosten je qm	1.283,84	8,16 €	10.476,13 €	
4.2. Instandhaltungskosten Aufzug	1.283,84	1,15 €	1.476,42 €	
4.2. abzüglich kleine Instandhaltung:	1.283,84	0,00 €	0,00 €	11.952,55 €
6.1. Mietausfallwagnis freif. WE auf	79.490,05 €	2%		1.622,23 €
Gesamtaufwand				81.112,28 €

Erträge

1.1. Erträge aus Wohnungen	3.894,20 €	5,00 €	46.730,00 €
1.2. Ertrag Wohnungen (Neubau)	2.040,00 €	6,00 €	24.480,00 €
1.3. Erträge aus Gewerbe	825,00 €	5,00 €	9.900,00 €
Gesamterträge			81.110,00 €

FEHLBETRAG je qm Wohnfl. mtl./ **-0,00 €** jährlich **-2,28 €**