

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Straße: Schillerstr. 86

Baujahr: 1907

Anzahl Wohnungen freifinanziert		qm	
Anzahl Wohnungen öffentl.gefördert	14	qm	800,00
Anzahl Läden			
Gesamtanzahl	14		800,00
Anzahl Garagen	0		

Herstellungskosten

Grundstückskosten	349,00 m²	30.000,00 €
Einrichten/Keller auspumpen/trocknen		34.500,00 €
Abbruch/Entrümpeln		73.000,00 €
Reine Baukosten		1.022.000,00 €
Kosten der Außenanlagen		19.500,00 €
Baunebenkosten	10,00%	130.986,00 €
Gesamtherstellungskosten		1.309.986,00 €

		Zinssatz	Tilgung (nachrichtlich)	Zinsen
Finanzierung				
I. Darlehen KFW	366.000,00 €	2,00%	3%	7.320,00 €
II. Darlehen BAB Bremen Zinsen	560.000,00 €	1,50%	1%	8.400,00 €
II. Darlehen BAB Bremen Bearb.-Gebühr	0,00 €		0,375%	2.100,00 €
Kostenzuschuß Umbau West	240.000,00 €			
Eigenmittel (max 15%)	143.986,00 €	4,00%		5.759,44 €
Eigenmittel	11,0%			
	1.309.986,00 €			21.479,44 €

Mietberechnung

1.1. Zinsen				21.479,44 €
1.2. Erbbauzinsen				
2.1. Abschreibung auf (ohne Grundstück)	1.279.986,00 €	1,25%	15.999,83 €	
2.2. AFA zusätzlich Heizung	25.000,00 €	3,00%	750,00 €	
2.3. AFA zusätzlich Aufzug	62.500,00 €	2,00%	1.250,00 €	17.999,83 €
3.1. Verwaltungskosten je Einheit WE II.BV	14	264,31 €	3.700,34 €	
3.2. Verwaltungskosten je Einheit Garage II.BV	0	34,47 €	0,00 €	3.700,34 €
4.1. Instandhaltungskosten je qm II.BV	800,00	8,16 €	6.528,00 €	
4.2. abzüglich kleine Instandhaltungsk.	800,00	1,21 €	-968,00 €	
4.3. Instandhaltungskosten je Einheit Garage	0,00	78,15 €	0,00 €	
4.4. Instandhaltungskosten je qm Aufzug	800	1,15 €	920,00 €	6.480,00 €
5.1. Mietausfallwagnis auf	50.880,00 €	2%		1.017,60 €
Gesamtaufwand				50.677,21 €

Erträge

1.1. Erträge aus Wohnungen freifinanziert	0,00 €		0,00 €
1.2. Erträge aus Wohnungen öffentl.gefördert	50.880,00 €	63,60 €	50.880,00 €
1.3. Erträge aus gewerbl. Räume			0,00 €
1.4. Erträge aus Garagen	0,00 €		0,00 €
Gesamterträge			50.880,00 €

Überschuß je qm Wohnfl. mtl./jährlich -0,02 € -202,79 €