

Wirtschaftlichkeitsberechnung

(Bitte nur grau hinterlegte Felder ausfüllen, sollte eine Angabe unzutreffend sein, bitte nicht ausfüllen!)
 Achtung keine Zahlenformate z.B. m² oder €, etc. angeben, diese werden automatisch ergänzt!!!)

Datum: 02.01.2014

Objekt:
 Neubau/Sanierung Müllerstr. 2, 4 und 6
 Sanierungsvariante 3 - Generalsanierung Haus Nr. 6, Neubau Haus Nr. 4

ANGABEN ZUR IMMOBILIE

OBJEKTDATEN	
Wohnfläche	1.477,92 m²
Gewerbefläche	228,33 m²
► Von der Baumaßnahme betroffene Nutzfläche insgesamt somit	1.706,25 m²
► Von der Baumaßnahme betroffene Nutzfläche somit	1.706,25 m²
Gesamt	1.706,25 m²
Gesamtnutzfläche des Objekts	1.706,25 m²
► Anteil der von der Baumaßnahme betroffenen Neubaufäche an der Gesamtnutzfläche damit	100,00%
► Anteil der von der Baumaßnahme betroffenen Fläche an der Gesamtnutzfläche damit	100,00%
Zahl der von Baumaßnahmen betroffenen Wohneinheiten	28
Zahl der Gewerbeeinheiten	2
Zahl der Garagen/Stellplätze	17 Garagen/Stellplätze
Frage: Ist ein Aufzug bereits vorhanden oder geplant? Falls zutreffend, bitte nebenstehend mit der Eingabe x vermerken.	x

KOSTEN	
Grundstücksbuchwert insgesamt	1.808.752 €
Gebäuderestbuchwert insgesamt	- €
Baukosten Kostengruppe 200 - 500 (Neubau/Sanierung)	5.063.257 €
Wohnen	5.063.257 €
Gewerbe	2.967 €
► entspricht einem Kostenaufwand pro m² Wohn-/Gewerbefläche von Garagen/Stellplätze (nicht separat ausgewiesen)	5.063.257 €
Baukosten (KG 200 - 500) der Baumaßnahmen damit	5.063.257 €

FREDMITTEL	
Zu erwartende staatliche Förderdarlehen	1.135.815 €
Zu erwartende Zuschüsse	

ERTRÄGE	
Zu erwartende durchschnittliche freifinanzierte Miete für den Wohnraum in €/m²/ml.	12,50 €/m²/ml.
Zu erwartende Miete für kleine öffentlich geförderte Wohnungen bis 90 m² in €/m²/ml.	5,35 €/m²/ml.
Zu erwartende Miete für große öffentlich geförderte Wohnungen über 90 m² in €/m²/ml.	4,95 €/m²/ml.
Zu erwartende durchschnittliche Miete für den Gewerberaum in €/m²/ml.	17,00 €/m²/ml.
Zu erwartende durchschnittliche Miete für Garagen/Stellplätze in €/ml.	110,00 €/ml.

Für die nachstehende Berechnung verwendete Parameter:

Allgemein	
► Kalkulatorischer Zinssatz der LHM im Jahr 2014	0,00%
► Abschreibungssatz (bezogen auf 60 Jahre Abschreibungszeitraum)	1,67%
► Zinsaufwand für evtl. öffentliches Baudarlehen*	0,50%
(* Achtung: Sofern erforderlich bitte an jeweilige Förderkonditionen anpassen!!)	
Wohnen + Gewerbe (analoge Anwendung)	
► Instandhaltungskosten gem. § 28 Abs. 2 und 5a II. BV	9,84 €/m²/p.a.
► Verwaltungskosten gem. Verwaltungsvertrag	350,00 €/p.a.
Garagen/Stellplätze	
► Instandhaltungskosten gem. § 28 Abs. 5 und 5a II. BV	82,60 €/p.a.
► Verwaltungskosten gem. Verwaltungsvertrag	50,00 €/p.a.
Wohnen + Gewerbe + Garagen	
► Mietaufschlag gem. § 29 II. BV	2,00%

I. HERSTELLUNGS-AUFWAND

A) Eingesetztes städtisches Kapital:

a) Buchwerte:		1.808.752 €
Grundstücksbuchwert:	1.808.752 € x 100,00%	1.808.752 €
Gebäuderestwert:	- € x 100,00%	- €
b) Herstellungsaufwand:		3.927.442 €
Kostenaufwand:	5.063.257 €	
staatliche Förderdarlehen:	1.135.815 €	
Evtl. Zuschüsse:	- €	
gesamtes eingesetztes städtisches Kapital (A = a + b):		5.736.194 €

B) Laufender Aufwand im Jahr:

2.1 Verzinsung Grundstück	1.808.752 € x 0,00%	- €
2.2 Verzinsung Gebäuderestwert	- € x 0,00%	- €
2.3 Verzinsung Bauaufwand	2.531.629 € x 0,00%	- €

(Ansatz der halben Baukosten wg Abschreibung)

2.4 Abschreibung:	5.063,257 € x 1,67%	84.556 €
2.5.1 Instandhaltungskosten Wohnen + Gewerbe:	1.706,25 m ² x 9,84 €/m ² /p.a.	16.790 €
2.5.2 Instandhaltungskosten Garagen/Stellplätze	17 Garagen/Stellplätze x 82,60 €/p.a.	1.404 €
2.6 Mietausfallwagnis:	246.919 € x 2,00%	4.938 €
2.7.1 Verwaltungskosten Wohnen + Gewerbe	25 Wohn-/Gewerbeeinheiten x 350,00 €/p.a.	8.750 €
2.7.2 Verwaltungskosten Garagen/Stellplätze	17 Garagen/Stellplätze x 50,00 €/p.a.	850 €
2.8 Zinsaufwand öffentliches Baudarlehen	1.135.815 € x 0,50%	5.679 €
2.9 Sonstiges:	x	- €

gesamter laufender Aufwand im Jahr: 122.968 €

C) Mietertrag im Jahr:

	Nutzfläche/Anzahl:	Mieteinnahme :	Monate:	
Freifinanzierter Wohnraum	867,57 m ²	x 12,50 €/m ² /mtl.	X 12	145.136 €
Öffentlich geförderter Wohnraum bis 90 m ²	510,35 m ²	x 5,35 €/m ² /mtl.	X 12	32.764 €
Öffentlich geförderter Wohnraum über 90m ²	m ²	x 4,95 €/m ² /mtl.	X 12	- €
Gewerbe	229,33 m ²	x 17,00 €/m ² /mtl.	X 12	46.579 €
Stellplätze	17	x 110,00 €/mtl.	X 12	22.440 €

gesamter laufender Ertrag im Jahr: 246.919 €

D) Jahresüberschuss:

gesamter laufender Aufwand im Jahr: 122.968 €
 gesamter Mietertrag im Jahr: 246.919 €

Jahresüberschuss Herstellungsaufwand (C abzüglich B): 123.952 €

E) Rendite:

Grundstück (voller Ansatz, da keine Abschreibung) 1.808.752 €
 Herstellungsaufwand (halber Ansatz wegen Abschreibung) 2.531.629 €
 eingesetztes (durchschnittlich) gebundenes städtisches Kapital 4.340.381 €
 Jahresüberschuss 123.952 €

RENDITE (= D in Relation zu A): 2,86%

Bei dem ermittelten Jahresüberschuss ergibt sich, bezogen auf das von der Stadt eingesetzte Kapital, eine Rendite von 2,86%.

F) Amortisation in Jahren:

Jahresüberschuss 123.952 €
 Abschreibungen 84.558 €
 Kalkulatorischer Zins Grundstück - €
 Kalkulatorischer Zins für halben Herstellungsaufwand - €
 Mietausfallwagnis 4.938 €
 Cashflow 213.447 €
 damit ergibt sich eine Amortisation nach rund 24 Jahren

Damit ergibt sich eine Amortisation des Herstellungsaufwandes ohne Berücksichtigung evtl. Ertragssteigerungen durch Mietanpassungen nach rund 24 Jahren.