

**Wirtschaftlichkeitsberechnung Hindenburgstr. 34 - JUKS****Anlage 3****3. Obergeschoss und Dachgeschoss**

Eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit 124,44 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse	414,20 m <sup>2</sup>
Eine 4,5 Zimmer-Wohnung mit 142,63 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse	
Eine 2 Zimmer-Wohnung mit 66,31 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse	
Eine 2 Zimmer-Wohnung mit 80,82 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse	

**1. Grunddaten**

Baujahr 1966	
Bezugsfertigkeit des 3. OG und Dachgeschosses nach Umbau und energetischer Sanierung	01.04.2011

**2. Baukosten**

Gesamtkosten	602.000,00 €
abzüglich Instandhaltungskosten für Flach- und Steildach	- 130.000,00 €
<b>Ausbaukosten Wohnungen</b>	<b>472.000,00 €</b>

**3. Finanzierungsplan**

Darlehen der KfW-Bank aus dem CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm	75.000,00 €
Effektivzinssatz zur Zeit 1,75 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre, Tilgungszuschuss 5 %	
Eigenmittel	397.000,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>472.000,00 €</b>

**4. Aufwendungen (teilweise Ansatz II. Berechnungsverordnung)**

Kapitalkosten 75.000,00 € x 1,75 % Zinsen		1.312,50 €
Abschreibung Restlaufzeit 40 Jahre = 472.000 € : 40 Jahre		11.800,00 €
Verwaltungskosten 252,00 € x 4 Einheiten	Einheit 252,00 €	1.008,00 €
Instandhaltungskosten 8,00 € x 414,20 m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 8,00 €	3.313,60 €
Mietausfallwagnis 2,00 % aus 30.705,18 €	2,0%	626,39 €
<b>Jährliche Gesamtaufwendungen</b>		<b>18.060,49 €</b>

**5. Jährliche Einnahmen**

	Wohnfläche	Kaltmiete netto/Jahr
Kaltmiete pro m <sup>2</sup> 6,00 € x 267,07 m <sup>2</sup> Wohnfläche	267,07 m <sup>2</sup>	19.229,04 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup> 6,50 € x 147,13 m <sup>2</sup> Wohnfläche	147,13 m <sup>2</sup>	11.476,14 €
5 % einmaliger Tilgungszuschuss aus 75.000,00 Euro CO <sub>2</sub> -Darlehen auf 10 Jahre		375,00 €
		<b>31.080,18 €</b>

**Ergebnis**

Gesamteinnahmen	31.080,18 €
Gesamtausgaben	18.060,49 €
<b>Ergebnis - Überschuss</b>	<b>13.019,69 €</b>

**Amortisation**

Kosten insgesamt	472.000,00 €
geteilt durch Summe von	
Einnahmen für Miete und Tilgungszuschuss	31.080,18 €
abzüglich Verwaltungskosten	- 1.008,00 €
abzüglich Instandhaltungskosten	- 3.313,60 €
abzüglich Mietausfallwagnis	- 626,39 €
insgesamt	<u>26.132,19 €</u>
Amortisation nach (472.000,00 € : 26.132,19 €) =	18 Jahren

Eigenkapitalverzinsung (13.019,69 € : 397.000,00 €) ohne Restbuchwert	3,28%
---	-------

**Belastungen für den Mieter:**

Kaltmiete pro qm Wohnfläche für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen	6,00 €
Kaltmiete pro qm Wohnfläche für 2-Zimmer-Wohnungen	6,50 €

durch die energetische Sanierung werden die Nebenkosten für die Mieter sehr gering ausfallen.