

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wohngebäude: Karpfengasse 9

Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Umbau (Einbau von Wohnungen im 1. OG)

Umbau Karpfengasse 9, bisherige Nutzung als Vereinsnutzung (Kinderschutzbund) Angestrebt ist der Umbau des 1. OG zu Wohnräumen. Das EG soll zur Nutzung für Vereine (Büro) verwendet werden. Das DG kann auf Grund des Denkmalschutzes nicht zur Büro- oder Wohnnutzung herangezogen werden.

			Instandhaltungskosten	Gesamt
Grundstückswert	405 €/m ²	221 €/m ²	89.505 €	89.505 €
Gebäudewert	Buchwert		1 €	1 €
Herstellungskosten, Umbau + Teilsanierung OG			220.000 €	220.000 €
Herstellungskosten, Umbau + Teilsanierung EG			- €	- €
Bisherige Maßnahmen			- €	- €
			<u>309.506 €</u>	<u>309.506 €</u>

Finanzierung ohne Instandhaltung

EK Grundstück		89.505,00 €	0,00%	- €	0,00%	- €
Darlehen Bauwerk	25 % EK	55.000,25 €	1,50%	825,00 €	1,50%	825,00 €
Darlehen Bauwerk	75 % EK	165.000,75 €	1,50%	2.475,01 €	1,50%	2.475,01 €
Zins aus Baukosten insgesamt		220.001,00 €		3.300,02 €		3.300,02 €
Tilgung	25 Jahre	220.001,00 €	4,00%	8.800,04 €	20 Jahre	11.000,05 €
Verwaltungskosten (279,35 €/WE)	2 WE	279,35 €		558,70 €	279,35 €	558,70 €
Instandsetzungskosten (Kleinrep.)	157 qm	9,65 €		1.515,05 €	9,65 €	1.515,05 €
MAW (Mietausfallwagnis 2% der Bruttomiete)	157 qm	ca. 2,00%		320,28 €	2,00%	320,28 €
Summe (Nettokaltmiete pro Jahr ohne Instandhaltung)				<u>14.494,09 €</u>		<u>16.694,10 €</u>
Kostenmiete je Monat	7,69 €/m²Wfl.			1.207,84 €	8,86 €/m²Wfl.	1.391,17 €

Zusatz zur Wirtschaftlichkeitsberechnung für absehbare Baumaßnahmen

Instandhaltungsaufwand/Modernisierung

für

Kosten/Darlehen		- €	1,50%	- €	1,50%	- €
Tilgung	25 Jahre	- €	4,00%	- €	20 Jahre	5,00%
Summe (Instandhaltung)				- €		- €
Summe (Nettokaltmiete pro Jahr ohne Instandhaltung)				14.494,09 €		16.694,10 €
Summe (Nettokaltmiete pro Jahr inkl. Instandhaltung)				<u>14.494,09 €</u>		<u>16.694,10 €</u>

Durch zusätzliche Aufwendungen ergibt sich eine

Kostenmiete je Monat	7,69 €/m²Wfl.			1.207,84 €	8,86 €/m²Wfl.	1.391,17 €
-----------------------------	---------------------------------	--	--	-------------------	---------------------------------	-------------------