

Wirtschaftlichkeitsberechnung			
Sanierung von 6 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Theaterstraße 14 + 16			
Grundstücksgröße:	373,00 m ²		
1.) 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45,00 m ² - 48,00 m ² 2.) 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 61,00 m ²	6 Wohneinheiten		
Wohnfläche insgesamt:	ca. 312,32 m ²		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2020/2021		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten 0,00 € x 373,00 m ²	0,00 €		
Baukosten Gebäude Grobkostenschätzung gemäß DIN 276- 1 : 2008-12 4.482,58 € x 312,32 m ²	1.400.000,00 €		
Gesamtkosten 4.482,58 € x 312,32 m²	1.400.000,00 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Fremdkapital Sanierungszuschuss ca. 35 %	492.000,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	0,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 908.000,00 € = 1,89 %	908.000,00 €	1,89%	17.191,51 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	1.400.000,00 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Sanierung)	908.000,00 €	2,00%	18.160,00 €
Verwaltungskosten 6 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 298,41 €			1.790,46 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,85 €			2.451,71 €
Mietausfallwagnis			808,03 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:			40.401,72 €
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020 10,78 €/m ²			40.401,72 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete)			40.401,72 €
Ergebnis			0,00 €
Das Bauvorhaben hat sich armotisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 10,78 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			28 Jahren