

Variante 3

Zwingerasse 10 + 12 (2 Wohnungen mit insgesamt ca. 233 m² Wohnfläche)

überschlägliche Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Generalsanierung, Nutzungsdauer ca. 40 Jahre

Gebäuderestwert	Buchwert	- €
Nebenanlagen		- €
Außenanlage (Spielplatz, Trockenplatz, Müllplatz, Fahrradraum)		- €
Parkplätze		- €
Grundstück	gemäß Bodenrichtwertkarte 320 €/m² * 139 = 44.4480, -- €	

Investitionskosten

Baukosten gemäß Aufstellung vom 15.12.2020/ m² Wohnfläche	980.000,00 €	980.000,00 €	4.206 €/m² Wfl.
	- €		
denkmalgerechte Sanierung, normale zeitgemäße Ausstattung, energetische Maßnahmen			
Fördermittel (KfW Effizienzhaus im Denkmal)	30.000 €/WE	-	60.000,00 €
Finanzhilfe Sanierungsgebiet	ca.	-	350.000,00 €
			570.000,00 €

Mieterträge (statisch) gemäß Mietspiegel 2020	233,0 m² Wohnfl.	9,73 m² Wohnfl.	2.266 €/Mon.	27.193 €/a
inkl. 5% Zulage für Fertigstellung in 2022				
Mietausfallwagnis			2%	-544 €/a
Instandhaltung Wohnungen	233,0 m² Wohnfl.	7,85 €/m² Wohnfl.+a (1.-5 Jahr)		-1.829 €/a
Hausverwaltung	15 WE	298,41 €/WE+a		-4.476 €/a
Abschreibung (Generalsanierung, = 40 Jahre)	570.000 €	-2,5%		-14.250 €/a
Zinsen	- €	0,0%		0 €/a
Tilgung (Rückzahlung an die Bank)	- €	0,0%		0 €/a
Ertrag/Jahr				6.094 €/a

Ertrag pro Jahr				6.094 €/a
Eigenkapitalrendite	570.000,00 €	6.094 €/a	ist	1,07 %
kalkulatorischer Zins	(Stand 2021 = 2%)		soll	2,00 %
Amortisation	570.000,00 €	20.344 €/a		28,0 Jahre

In der Aufstellung ist kein Ansatz für eine Stellplatzmiete enthalten
 Nutzungsdauer (AfA) bei einer Generalsanierung 40 Jahre, bei Neubauten 50 Jahre
 Es ist aktuell nicht in Detail bekannt, in welcher Höhe eine Finanzhilfe zu Verfügung steht. Aktuelle Stand ca. 350.000 €.
 Es ist aktuell nicht im Detail bekannt, in welchem Umfang Fördermittel (BEG) für Energetische Maßnahmen möglich sind.
 Die Fördergeber müssen dem Antrag zustimmen (Förderhöchstbetrag 60%)
 Mietansatz: Mietspiegel 2020 Mittlere Wohnlage + 5% bei Fertigstellung Ende 2022
 In den vergangenen Jahren ist alle 2 Jahre eine Mietsteigerung in Höhe von 5-8% eingetreten.

Mietspiegel 2020 + 5%

Ausgang Neubau = Generalsanierung (normale zeitgemäße Ausstattung, energetischer Neubaustandard)

Gute Wohnlage 10,80 €/m²

Mittlere Wohnlage 9,75 + 5% 10,24 €/m²

Fußböden mit einfachem Kunststoffbelag -10%

Wohnung größer 100-120 m² -7%

Zweites WC 2%

Doppelhaus 10%

-5,0%

Ansatz Mietpreis 9,73 €/m² 233,00 m² 2266,07 €/Mon 27.193 €/a