

überschlägliche Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Schwesterwohnheim (EG = Gewerbe, 1. - 10. OG = Wohnungen, 11. - 12. OG = Technik)

Die **Neubaukosten** wurden anhand von Vergleichsobjekten und entsprechenden Zuschlägen ermittelt

Gebäuderestwert	- €		
Nebenanlagen	- €		
Außenanlage (Spielplatz, Trockenplatz, Müllplatz, Fahrradraum)	- €		
Parkplätze	- €	erforderlich min.	80 Stück
Grundstück	- €		+ Gewerbe

Investitionskosten

Baukosten geschätzt 3.650 €/ m ² Wohnfläche	15.340.220 €
Neubau, normale zeitgemäße Ausstattung, energetischer Neubaustandard	
Fördermittel	- €
	- €
	15.340.220,00 €

Mieterträge (statisch) gemäß Mietspiegel 2020	3820,8 m2 Wohnfl.	9,95 €/m2 Wohnfl.	37.998 €/Mon.	455.974 €/a
Mieterträge Gewerbe (statisch)	382,0 m2 Gewerbefl.	14,00 €/m2 Wohnfl.	5.348 €/Mon.	64.176 €/a
Mieterträge (statisch)	0,0 m2 Wohnfl.	0,00 €/m2 Wohnfl.	0 €/Mon.	0 €/a
	4202,8 m2 Wohnfl.			
Mietausfallwagnis		2%		-9.119 €/a
Instandhaltung Wohnungen	3821 m2 Wohnfl.	7,85 €/m2 Wohnfl.+a (1.-5 Jahr)		-29.993 €/a
Instandhaltung Gewerbe	382 m2 Wohnfl.	7,85 €/m2 Wohnfl.+a (1.-5 Jahr)		-2.999 €/a
Hausverwaltung	82 WE	298,41 €/WE+a		-24.470 €/a
Abschreibung (Neubau = 50 Jahre)	15.340.220 €	-2,0%		-306.804 €/a
Zinsen	- €	0,0%		0 €/a
Tilgung (Rückzahlung an die Bank)	- €	0,0%		0 €/a
Ertrag/Jahr				146.765 €/a

Ertrag pro Jahr				146.765 €/a
Eigenkapitalrendite	15.340.220,00 €	146.765 €/a	ist	0,96 %
kalkulatorischer Zins	(Stand 2021 = 2%)		soll	2,00 %
Armortisation	15.340.220,00 €	453.569 €/a		33,8 Jahre

In der Aufstellung ist kein Ansatz für eine Stellplatzmiete enthalten
 Nutzungsdauer (AfA) für Neubauten 50 Jahre
 Es ist aktuell nicht bekannt, ob Fördermittel möglich sind, bez. welche Fördermittel anzusetzen sind.
 Mietansatz: Mietspiegel 2020 Mittlere Wohnlage
 In den vergangenen Jahren ist alle 2 Jahre eine Mietsteigerung in Höhe von 5-8% eingetreten. Vorsichtiger Ansatz Mietspiegel 2020)

Mietspiegel 2020				
Neubau				
Gute Wohnlage		10,80 €/m ²		
Mittlere Wohnlage	9,75 €/m ²			
Fußböden mit einfachem Kunststoffbelag				
Wohnung bis 50 m ²	12%			
kein Keller oder Abstellraum	-7%			
Balkon	1%			
Gemeinschaftswaschmaschine/Trockner	1%			
Mehr als 10 WE	-5%			
	2%			
Ansatz Mietpreis	9,95 €/m²	47,76 m²	474,97 €/Mon	5.700 €/a

überschlägliche Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Schwesterwohnheim (EG = Gewerbe, 1. - 10. OG = Wohnungen, 11. - 12. OG = Technik, UG = Nebenräume)

Die Sanierungskosten wurden anhand von Vergleichsobjekten erhoben

Gebäuderestwert	- €		
Nebenanlagen	- €		
Außenanlage (Spielplatz, Trockenplatz, Müllplatz, Fahrradraum)	- €		
Parkplätze	- €	erforderlich min.	80 Stück
Grundstück	- €		+ Gewerbe

Investitionskosten

Baukosten Berechnung anhand von Vergleichsobjekten durch das HBA	21.000.000 €
Generalsanierung, normale zeitgemäße Ausstattung, energetischer Neubaustandard	
Fördermittel	- €
	- €
	21.000.000,00 €

Mieterträge (statisch) gemäß Mietspiegel 202	3820,8 m2 Wohnfl.	9,95 €/m2 Wohnfl.	37.998 €/Mon.	455.974 €/a
Mieterträge Gewerbe (statisch)	382,1 m2 Wohnfl.	14,00 €/m2 Wohnfl.	5.349 €/Mon.	64.189 €/a
Mieterträge (statisch)	0,0 m2 Wohnfl.	0,00 €/m2 Wohnfl.	0 €/Mon.	0 €/a
	4202,9 m2 Wohnfl.			
Mietausfallwagnis		2%		-9.119 €/a
Instandhaltung Wohnungen	3821 m2 Wohnfl.	7,85 €/m2 Wohnfl.+ (1.-5 Jahr)		-29.993 €/a
Instandhaltung Gewerbe	382 m2 Wohnfl.	7,85 €/m2 Wohnfl.+ (1.-5 Jahr)		-2.999 €/a
Hausverwaltung	82 WE	298,41 €/WE+a		-24.470 €/a
Abschreibung	21.000.000 €	-2,5%		-525.000 €/a
Zinsen	- €	0,0%		0 €/a
Tilgung (Rückzahlung an die Bank)	- €	0,0%		0 €/a
Ertrag/Jahr				-71.418 €/a

Ertrag pro Jahr				-71.418 €/a
Eigenkapitalrendite	21.000.000,00 €	-71.418 €/a	ist	-0,34 %
kalkulatorischer Zins	(Stand 2021 = 2%)		soll	2,00 %
Amortisation	21.000.000,00 €	453.582 €/a		46,3 Jahre

Nutzungsdauer (Afa) max. 40 Jahre (bei grundlegender Sanierung inkl. energetischer Maßnahmen)
 In der Aufstellung ist kein Ansatz für eine Stellplatzmiete enthalten
 Es ist aktuell nicht bekannt, ob Fördermittel möglich sind
 Mietansatz: Mietspiegel 2020 Mittlere Wohnlage
 In den vergangenen Jahren ist alle 2 Jahre eine Mietsteigerung in Höhe von 5-8% eingetreten. Vorsichtiger Ansatz Mietspiegel 2020)
 Es ist zu prüfen, ob ausreichend Flächen für Fahrradabstellplätze, Müllraum, Trockenraum usw. zu Verfügung stehen.

Mietspiegel 2020				
Ausgang Neubau = Generalsanierung (normale zeitgemäße Ausstattung, energetischer Neubaustandard)				
Gute Wohnlage		10,80 €/m ²		
Mittlere Wohnlage	9,75 €/m ²			
Fußböden mit einfachem Kunststoffbelag				
Wohnung bis 50 m ²	12%			
kein Keller oder Abstellraum	-7%			
Balkon	1%			
Gemeinschaftswaschmaschine/Trockner	1%			
Mehr als 10 WE	-5%			
	2%			
Ansatz Mietpreis	9,95 €/m ²	47,76 m ²	474,97 €/Mon	5.700 €/a