

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 |