

Grunddaten der Finanzierungsstruktur				
	vor Sanierung/Modernisierung	nach Sanierung/Modernisierung		
		Wohngebäude	Anbau	Remise
I. Grunddaten				
Wohnfläche in m² - Wohngebäude	303,23	586,62		
Wohnfläche in m² - Anbau	109,29		118,96	
Wohnfläche in m² - Remise	0			93,90
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	5	6	1	2
Zuwachsrate Mieteinnahmen 1.-5. Jahr in %		1,8	1,8	1,8
Zuwachsrate Mieteinnahmen 6.-10. Jahr in %		1,2	1,2	1,2
Zuwachsrate Mieteinnahmen 11.-15. Jahr in %		0,6	0,6	0,6
Zuwachsrate Mieteinnahmen 16.-20. Jahr in %		0,00	0,00	0,00
Zuwachsrate Modernisierungskosten		0,00	0,00	0,00
Verwaltungskosten je Wohneinheit/Jahr in €	252	252	252	252
Verwaltungskosten Zuwachsrate in %		2,00	2,00	2,00
Instandhaltungskosten pro m²/Jahr in €	16,95	1,39	1,39	1,39
Instandhaltungskosten Zuwachsrate in %		10,5	10,5	10,5
Mietausfall Soll-Miete im Jahr 1 in %		10,0	10,0	10,0
Mietausfall der Miete in den Folgejahren in %		3,0	3,0	3,0
Jährliche Wertsteigerung/Wertminderung		-0,63	-0,63	-0,63
II. Gesamtkosten Bauvorhaben				
Bruttobaukosten, einschl. Nebenkosten	geplant in 2005 587.654,46 €	363.035,71 €	105.411,69 €	119.207,05 €
Baukosten pro m² Wohn-/Nutzfläche	lt. Planung in 2005	855,00 €	880,00 €	1.425,00 €
III. Finanzierungsstruktur				
Eigenkapital, zzgl. Baukostensteigerung	620.000,00 €			
IV. Laufende Aufwendungen im ersten Jahr				
A. Kapitalkosten	- €			
B. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung (Zunahme um 2 %/Jahr)	2.214,00 €	2,0	2,0	2,0
Instandhaltung (Zunahme um 10,5 %/Jahr)	875,00 €			
Instandsetzung (aperiodische Verteilung)	- €			
Modernisierung (wurde nicht berücksichtigt)	- €			
Mietausfall (3 % im Jahr)	6.070,00 €	3,0	3,0	3,0
V. Mieteinnahmen pro Jahr und Wohneinheit nach Sanierung/Modernisierung im ersten Jahr				
bisherige Miete pro Monat/m² /Whg.	4,59 €			
bisherige Miete pro Monat/m² /Gew.	5,00 €			
Miete pro Monat/m² nach Umlage Modernis.		5,50 €		
Miete pro Monat und m² bei Neuvermietung Wohnungen		6,80 €	6,80 €	6,80 €
Miete pro Monat und m² bei Neuvermietung Gewerbe		10,50 €		

Entwicklung der erwarteten Mieteinnahmen im Jahr					
Jahr	Vergleichsmiete bei 799,48 m² neuvermieteter Mietfläche und 6,80 €/m² unter Berücksichtigung Inflationsrate	Grundmiete für ca. 288,29 m² vermieteter Wohnungen	Mod-umlage ca. 288,29 m² vermieteter Wohnungen	Neuvermietung ca. 511,19 m² Mietfläche	Sollmiete im Jahr abzügl. Mietausfallw agnis im 1. Jahr 10 %, danach 3 %
0					
1	65.237,57 €	15.879,00 €	3.148,13 €	41.713,10 €	54.666,21 €
2	66.411,85 €	15.879,00 €	3.148,13 €	41.713,10 €	58.918,02 €
3	67.607,26 €	15.879,00 €	3.148,13 €	41.713,10 €	58.918,02 €
4	68.824,19 €	22.832,56 €		41.713,10 €	62.609,29 €
5	70.063,03 €	22.832,56 €		50.055,72 €	70.701,63 €
6	70.903,78 €	22.832,56 €		50.055,72 €	70.701,63 €
7	71.754,63 €	23.243,55 €		50.055,72 €	71.100,29 €
8	72.615,68 €	23.243,55 €		50.956,72 €	71.974,26 €
9	73.487,07 €	23.243,55 €		50.956,72 €	71.974,26 €
10	74.368,92 €	24.165,43 €		50.956,72 €	72.868,49 €
11	74.815,13 €	24.165,43 €		51.262,46 €	73.165,05 €
12	75.264,02 €	24.165,43 €		51.262,46 €	73.165,05 €
13	75.715,60 €	24.165,43 €		51.262,46 €	73.165,05 €
14	76.169,90 €	24.165,43 €		51.262,46 €	73.165,05 €
15	76.626,92 €	ab 15. Jahr Mieterwechsel wahrscheinlich		80.172,36 €	77.767,19 €
16	77.086,68 €			80.172,36 €	77.767,19 €
17	77.549,20 €			80.172,36 €	77.767,19 €
18	78.014,49 €			80.653,39 €	78.233,79 €
19	78.482,58 €			80.653,39 €	78.233,79 €
20	78.953,48 €			80.653,39 €	78.233,79 €
		vorraussichtliche Nettokaltmiete im 20. Jahr liegt bei 8,15 €/m²			
		vorraussichtliche Mieteinnahmen im Zeitraum von 20 Jahren			
					1.425.095,25 €
Die anfänglichen Soll-Mieteinnahmen berücksichtigen die z.T. vermieteten Wohnungen und die neu vermieteten Wohnungen. Es wird bei den vermieteten Wohnungen eine Mietsteigerung durch Erhöhung nach BGB § 558 angenommen. Weiterhin wurde zunächst eine Inflationsrate von 1,8 berücksichtigt. In den Folgejahren erfolgt bei der Steigerung der Mieten ein schrittweiser Rückgang auf 1,2, 0,6 und 0,0 %, wegen der technischen und wirtschaftlichen Alterung.					

Berechnung der Rentabilität und Amortisation der Investitionen - Objekt Lindenallee 36

[illegible]