

C. Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Neubau des Hauses Gartenstr. 84 - 92
= VE: 1705 der Stiftung "Generalarmenfonds"

1. Aufstellung der Gesamtkosten lt. Anlage 1 - II. BV

	15 Whg. EKG A	16 Whg. frei finanz.
1. Kosten des Baugrundstückes		
1.1 Wert des Baugrundstückes	47,51 %	52,49%
EKG A %-Ant. zu 200 €/m² = 357.400 €	0	0
frei finanz. %-Ant. zu 300 €/m² = 536.100 €	169.800	281.400
Grundstücksfläche = 1.787 m²	0	0
	0	0
1.2 Erwerbskosten	0	0
1.3 Erschließungskosten	44.900	49.600
Zwischensumme:	214.700	331.000
	= 545.700 €	

	45,00 %	55,00%
--	---------	--------

2. Baukosten

2.1 Kosten des Gebäudes		
2.11 Umbauter Raum = 8.302,00 m³		
Raummeterpreis = ca. 310,17 €	1.158.750	1.416.250
2.12 besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile	0	0
2.13 Wert der vorh. und wiederverwendeten Gebäudeteile	0	0
2.2 Kosten der Außenanlagen	72.000	88.000
Zwischensumme:	1.230.750	1.504.250

2.3 Baunebenkosten

2.31 Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen	194.760	238.040
2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen	16.110	19.690
2.33 Kosten der Behördenleistungen	12.915	15.785
2.34 Kosten der Finanzierungsmittel	10.000	0
2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel	5.000	0
2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel	0	0
	0	0
2.35 Sonstige Nebenkosten	5.765	7.235
2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen	0	0
2.5 Kosten des Gerätes und der sonstigen Wirtschaftsausstattungen	0	0
Zwischensumme:	1.475.300	1.785.000

Gesamtkosten

1.690.000	2.116.000
= 3.806.000 €	

Nachrichtlich

Die ausgewiesenen Gesamtkosten sind vermindert
um Kostenverzicht in folgender Höhe:

--	--

Der Kostenverzicht wird wie folgt finanziert:

				15 Whg. EKG A	16 Whg. frei finanz.
1. Fremdmittel				45,00 %	55,00%
1.1 dinglich gesichert				Euro Euro	
1.11 Darlehen				0	0
Zinssatz	Ausz.	Tilgung			
1.12 Darlehen				0	0
Zinssatz	Ausz.	Tilgung			
1.13 Darlehen				0	0
Zinssatz	Ausz.	Tilgung			
1.2 Darlehen der Wfa					
1.21 Baudarlehen					
Zinssatz 0,5%					
VKB.	0,5 %	Ausz. 99,6 %	Tilgung 1,0 %	1.229.500	0
1.22 Baudarlehen					
VKB.	Ausz.			0	0
1.23 Zusatzdarlehen für städtebaulichen Mehraufwand einschl. Gestaltung privater Haus- und Hofflächen					
VKB.	Ausz.	Tilgung		0	0
1.24 Darlehen für Schwerbehinderte					
VKB.	Ausz.	Tilgung		0	0
1.25 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen					
VKB.	Ausz.	Tilgung		0	0
1.3 sonstige Darlehen					
1.31 Darlehen					
Zinssatz	Ausz.	Tilgung		0	0
1.32 Darlehen					
Zinssatz	Ausz.	Tilgung		0	0
2. nicht rückzahlbare Zuschüsse				0	0
3. Eigenleistungen					
3.1 Bargeld und Guthaben				245.800	1.785.000
3.2 Sachleistungen				0	0
3.3 Selbsthilfe				0	0
3.4 Tilgungsstreckung				0	0
3.5 Gebäuderestwert u. Wert vorhandener Gebäudeteile (abzüglich Belastungen)				0	0
3.6 Wert des Baugrundstückes (abzüglich Belastungen)				214.700	331.000
Summe der Finanzierungsmittel				1.690.000	2.116.000
Summe der Eigenleistungen				460.500	2.116.000

gesamt:

= 2.576.500,00 €

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 3. Aufstellung der Aufwendungen
AAM
Kapitalkosten

			15 Whg. EKG A	16 Whg. frei finanz.
1.	Fremdmittelzinsen für Darlehen (C 2.)	Positionsnummer	45,00 %	55,00%
			Euro	Euro
1.11	Darlehen 1.11	1,00 % v. 1.229.500 €	12.295	0
1.12	Darlehen 1.12		0	0
1.13	Darlehen 1.13		0	0
1.14	Darlehen 1.21		0	0
1.15	Darlehen 1.22		0	0
1.16	Darlehen 1.23		0	0
1.17	Darlehen 1.24		0	0
1.18	Darlehen 1.25		0	0
1.19	Darlehen 1.31		0	0
1.20	Darlehen 1.32		0	0

2.	Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen		0	0
----	---	--	---	---

3.	Zinsen für Eigenleistungen (C 3.)			
3.1	ca. 2,95 %	von	2.576.500 EURO	gesamt: =
3.1	ca. 2,78 %	von	460.500 EURO	12.802
3.1	ca. 2,98 %	von	2.116.000 EURO	0
				63.093

Bewirtschaftungskosten

4.	Abschreibung			
4.1	1,0 %	von	3.260.300 EURO	14671
4.2	0,5 %	von	104.625 EURO (Fernheizung)	235
4.3	4,0 %	von	34.875 EURO (Warmwasser)	628
4.4		von	EURO	767
4.5	2,0 %	von	100.000 EURO (Aufzüge)	900
				1.100
5.	Verwaltungskosten			
5.1	je Wohnung	31 x 264,31	EURO	3.965
5.2	je Stellplatz	19 x 34,47	EURO	4.229
				103
6.	Instandhaltungskosten			
6.1	je qm Wohnfläche	1745 qm x 9,31	EURO	7.718
6.2	je qm Wohnfläche	qm	EURO	8.528
6.3	je qm	qm	EURO	0
6.4	je qm	qm	EURO	0
		19 x 78,15	EURO	0
				234,00
				1.251,00

7.	S u m m e	- bitte übertragen auf die nächste Seite -	53.551	97.740
----	-----------	--	--------	--------

gesamt: = 151.291,00

Positionennummer	15 Whg. EKG A	16 Whg. frei finanz.
	45,00 %	55,00%
	Euro	Euro
- Übertrag von der Vorseite -	53.551	97.740
8. abzüglich Aufwendungsdarlehen	0	0
9. abzüglich sonstige Aufwendungssubventionen	0	0
10. Zwischensumme	53.551	97.740
11. zuzüglich Mietausfallwagnis (2,04 % der Zwischensumme)	1.092	1.994
12. Aufwendungen insgesamt	54.643	99.734
13. abzüglich Erträge aus der Vermietung von TG PKW-Stellplätzen (= 50 Euro x 19 x 12 Mon.)	1.800	9.600
von Außen-PKW-Stellplätzen (= 25 Euro x 12 x 12 Mon.)	3.600	0
14. verbleibende, durch Miete zu deckende Aufwendungen	49.243	90.134

C Wirtschaftlichkeitsberechnung / 4. Berechnung der Durchschnittsmiete		
Die Durchschnittsmiete beträgt	qm	qm
Zeile 15 : 12 :	829	916
je qm Wohnfläche monatlich	EURO	4,95
		8,20