

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0282/2011

Auskunft erteilt:

Frau Woldt

Ruf:

492-5900

E-Mail:

Woldt@stadt-muenster.de

Datum:

06.05.2011

Betrifft

Stiftung Bürgerwaisenhaus: Bauvorhaben am "Areal Gartenstraße 84 - 92"

Beratungsfolge

19.05.2011	Stiftungskommission	Vorberatung
24.05.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
07.06.2011	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.06.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
07.07.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.07.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
13.07.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stiftung Bürgerwaisenhaus beabsichtigt, von der Stadt Münster als Treuhänderin der rechtlich unselbständigen Stiftung Generalarmenfonds ein Erbbaurecht an dem Grundstück Gartenstraße 84 – 92 zu nehmen/erwerben.
2. Die Stiftung Bürgerwaisenhaus errichtet auf dem genannten Grundstück einen Wohnkomplex mit mind. 750 qm öffentlich gefördertem Wohnraum (Förderweg A) und übernimmt damit die Verpflichtung der Stiftung Generalarmenfonds aus dem Abriss des Gebäudekomplexes Gartenstraße 84 – 88, angemessenen öffentlich geförderten Ersatzwohnraum zu erstellen.
3. Der Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH wird zugestimmt (Anlage 1).
4. Die Kostenschätzung für die Gesamtbaumaßnahme (Anlage 2) und die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Gesamtbaumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenschätzung (Anlage 2) auf 3.806.000 Euro.

Sofern für das Jahr 2011 noch öffentliche Wohnbaufördermittel des Landes NRW bewilligt werden können, werden die erforderlichen Eigenmittel über einen Nachtrag zum Wirtschaftplan 2011 der Stiftung Bürgerwaisenhaus bereitgestellt. Andernfalls würden in dem Finanzplan der Stiftung Bürgerwaisenhaus für das Wirtschaftsjahr 2012 die entsprechenden Finanzmittel eingestellt.

Begründung:

Die Vermögensstruktur der Stiftung Bürgerwaisenhaus

Die Stiftung Bürgerwaisenhaus ist bis auf eine Immobilie in der Melchersstraße eine reine Kapitalstiftung; ihr Vermögen beträgt zurzeit rd. 3,7 Mio. Euro. Mit der Genehmigung des Verkaufs des Grundstücks Schulstraße/Uppenbergstraße an die Stadt Münster hat die zuständige Stiftungsaufsicht der Bezirksregierung darauf hinverwiesen, dass die Stiftung mittelfristig durch Investitionen in Immobilien wieder zu einer ausgewogeneren Vermögensstruktur gelangen sollte. Mit dem Areal an der Gartenstraße bietet sich jetzt für die Stiftung Bürgerwaisenhaus die Möglichkeit, im Rahmen einer Vermögensumschichtung den immobilien Anteil ihres Vermögens zu stärken. Dabei gilt, dass eine derartige Investition in teils öffentlich geförderte, teils freifinanzierte Mietwohnungen für die Stiftung Bürgerwaisenhaus keine Stiftungszweckerfüllung darstellt, sondern eine Vermögensanlage mit wirtschaftlich vertretbaren kontinuierlichen Erträgen.

Neubebauung des Grundstücks 84 – 92

Aus wohnungspolitischer und demografischer Sicht wurden - über die Schaffung des erforderlichen öffentlich geförderten Ersatzwohnraums an dieser Stelle hinaus - folgende Anforderungen an eine Vorentwurfsplanung formuliert:

- die Baubarkeit des Grundstücks sollte max. ausgenutzt werden,
- es sollten überwiegend kleinere 2-Raum-Wohnungen möglichst umfassend barrierefrei erstellt werden, die von verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt genutzt werden können.

Die genannten Prämissen wurden in der vorliegenden Vorentwurfsplanung von der Wohn + Stadtbau GmbH aufgegriffen und in Form einer U-förmigen dreigeschossigen Kubatur plus Staffelgeschoss umgesetzt. Die Wohnflächenberechnung ergibt eine Wohnfläche von insgesamt 1.745 qm verteilt auf 31 Wohnungen. Damit konnte in Absprache mit dem städt. Planungsamt die Grundstücksgröße von 1.782 qm optimal genutzt werden; der Entwurf ist genehmigungsfähig.

Kosten

Die ermittelten Gesamtkosten für den Neubau liegen bei rd. 3,8 Mio. Euro (Anlage 2). Auf dieser Basis wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowohl durch die Wohn + Stadtbau als auch durch den Wirtschaftsprüfer der Stiftung, Sozietät Dierkes, Voosholz & Sandker, Herr Dierkes, zunächst in drei Varianten durchgeführt:

Variante 1:

Alle Wohnungen werden mit öffentlicher Förderung für Mieter der Einkommensgruppe A gebaut.

Variante 2:

Wie in der Vorlage V/0801/2008 1. Erg. genannt: 2/3 Förderweg A, je 1/3 Förderweg B und freifinanziert.

Variante 3:

Wohnraum in etwa in Höhe der Ersatzwohnfläche; hier: 45 % der Wohnfläche Förderweg A, 55 % freifinanziert.

Da die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für alle drei Varianten zunächst nur bei einer Eigenkapitalverzinsung zwischen 0 und 0,63 % lagen, wurde zur Optimierung der Kosten- und Ertragsseite nur noch die 3. Variante weiter verfolgt. Im Hinblick auf eine höhere Rentabilität wurden dabei folgende Stellschrauben verändert:

- Senken der Baukosten
- Erhöhung des Eigenkapitalanteils
- Erhöhung der Mieten für die freifinanzierten Wohnungen und Stellplätze.

Die auf dieser Basis erfolgten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohn + Stadtbau bzw. des Wirtschaftsprüfers Dierkes der Sozietät Dierkes, Voosholz & Sandker, führen zu einer anfänglichen Eigenkapitalverzinsung zwischen 2 und 2,5 %.

Voraussetzungen für den Baubeschluss:

Die rechtlich selbständige kommunale Stiftung Bürgerwaisenhaus erhält von der Stadt Münster als Treuhänder des Stiftungsvermögens der unselbständigen örtlichen Stiftung Generalarmenfonds ein Erbbaurecht am Grundstück Gartenstraße 84 – 92 zu marktüblichen Konditionen. Damit übernimmt die Stiftung Bürgerwaisenhaus die Verpflichtung der Stiftung Generalarmenfonds aus der Abbruchgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen, in angemessener Frist Ersatzwohnraum mit öffentlicher Förderung zu errichten. Diese Verpflichtung, die durch eine Abstandssumme in Höhe von rd. 295.000 Euro voraussichtlich über Bankbürgschaft gesichert werden wird, muss vertraglich auf die Stiftung Bürgerwaisenhaus als nachfolgend Verfügungsberechtigten über das Grundstück übertragen werden.

Ein Antrag auf öffentliche Mittel des Landes NRW für den Neubau wird direkt nach Beschlussfassung durch den Rat gestellt.

Die Stiftung Bürgerwaisenhaus finanziert die Baumaßnahme aus dem in Geld angelegten Stiftungskapital in externer Vermögensverwaltung. Sie wird hierfür rd. 1,6 Mio. Euro unmittelbar zur Stärkung ihrer Vermögensstruktur umschichten. Obwohl die Stiftung Bürgerwaisenhaus bei dieser Neubaumaßnahme nur mit einer durchschnittlichen Verzinsung des Eigenkapitals in Höhe von ca. 2,4 % über 25 Jahre rechnen kann, wäre dadurch ein Teil des Kapitalvermögens der Stiftung Bürgerwaisenhaus wertmäßig gesichert und eine ausgewogenere Vermögensstruktur erreicht.

Eine solche Investition wäre auf lange Sicht zu rechtfertigen, obwohl die Erträge aus der externen Vermögensverwaltung aktuell und zukünftig höher liegen dürften. Mit dieser (neuen) Vermögensstruktur dürften (vorsichtig prognostiziert) rd. 3 % Rentabilität sicher und ansteigend für die Stiftung Bürgerwaisenhaus zu erzielen sein.

Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen wird den wahren Einsatz des Eigenkapitals für die Baumaßnahme mittels einer sorgfältigen Liquiditätsplanung absichern. Die Verhandlungen zur Aufnahme des Kapitalmarktdarlehns werden so rechtzeitig geführt, dass diese Finanzierungsmittel die vorgesehene Gesamtfinanzierung des Projekts sichern. Je nach dem, ob in 2011 noch öffentliche Fördermittel bewilligt werden können, wäre ein Baubeginn im 4. Quartal 2011 möglich. In diesem Falle würde ein Teil der erforderlichen Eigenmittel über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2011 bereitgestellt werden müssen.

Alternative zur Bebauung des Areals durch die Stiftung Bürgerwaisenhaus

Parallel (siehe Vorlage V/0281/2011) wird durch die Verwaltung eruiert, ob auch ein Dritter Erbbaurechtsnehmer unter den genannten Anforderungen und Verpflichtungen an dieser Stelle möglichst viel öffentlich geförderten, barrierefreien Mietwohnraum errichten würde. Unter der Voraussetzung, dass die Suche Erfolg hat und sofern die errechnete Rentabilität dieser Investition für die Stiftung Bürgerwaisenhaus als zu gering beurteilt wird, kommt auch ein Dritter als Erbbaurechtsnehmer und Investor in Frage.

Für die Stiftung Bürgerwaisenhaus wird in diesem Falle weiterhin mittelfristig nach einer immobilien Vermögensanlage gesucht.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen

Anlage 1 - Vorentwurfsplanung
Anlage 2 - Kostenschätzung
Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsberechnung

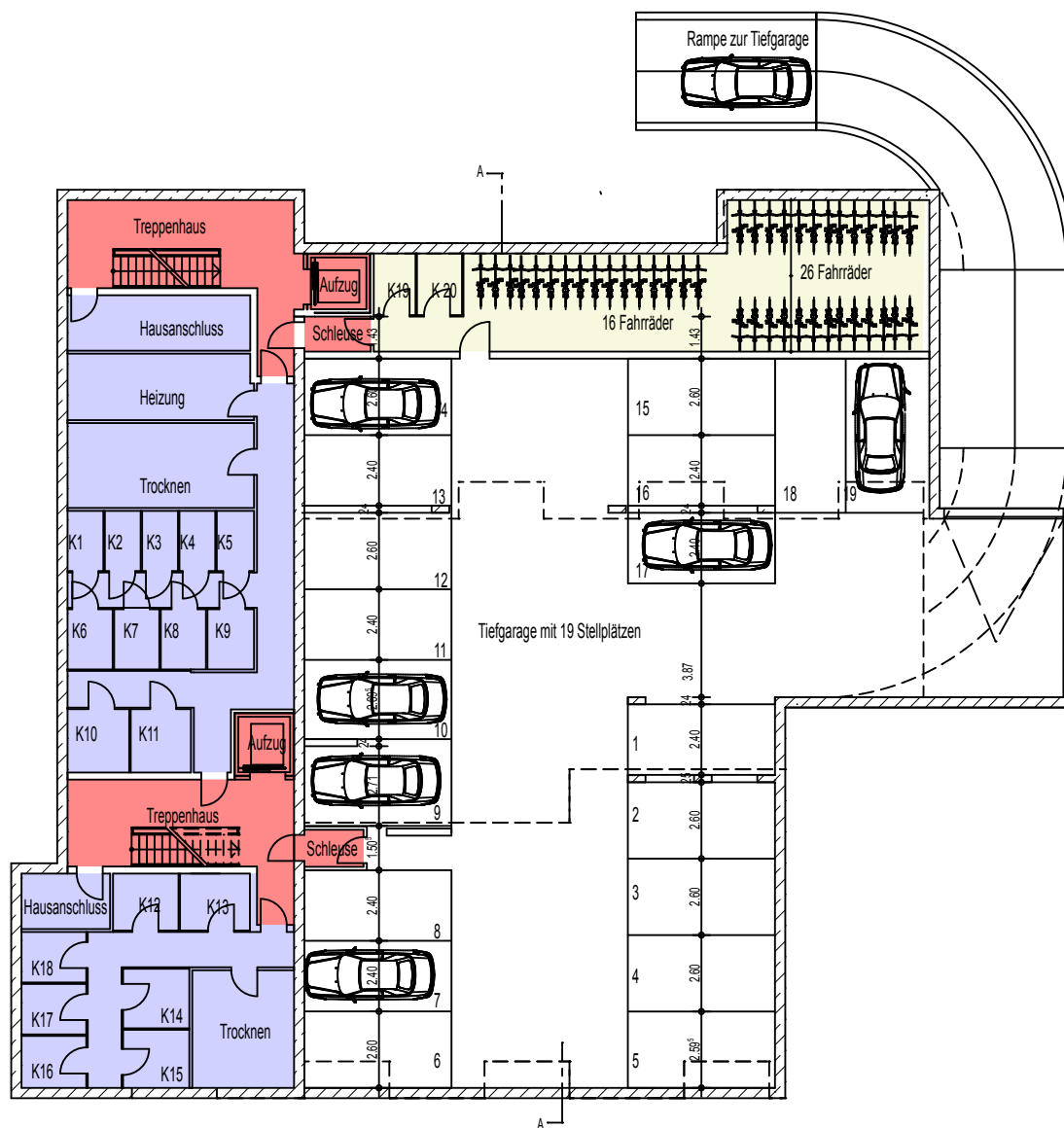


Gartenstraße 84-92

Lageplan


Wohn+Stadt bau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400



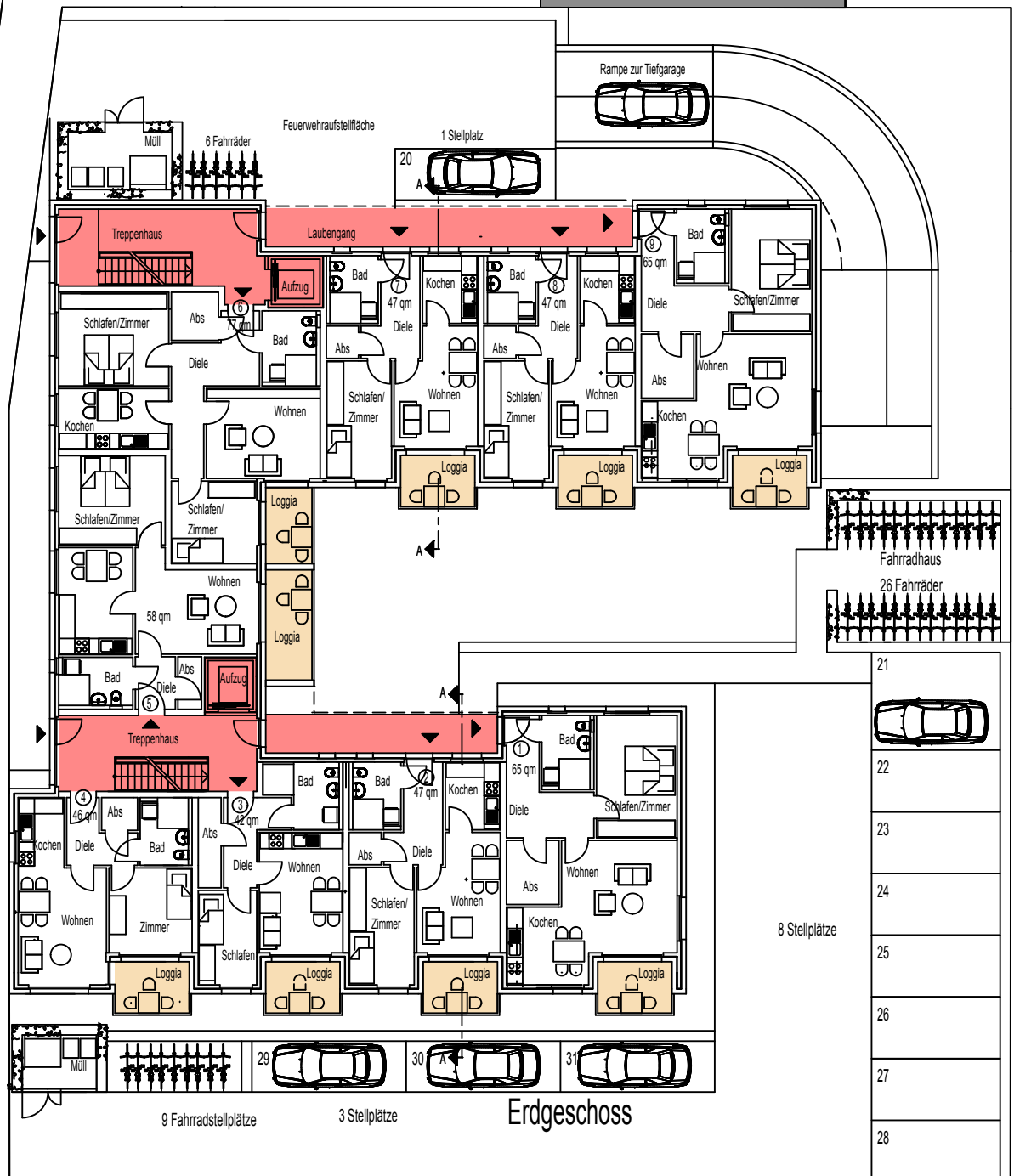
Gartenstraße 84-92

Keller/Tiefgarage


Wohn+Stadt bau
 Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
 Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400

94 II



Gartenstraße 84-92

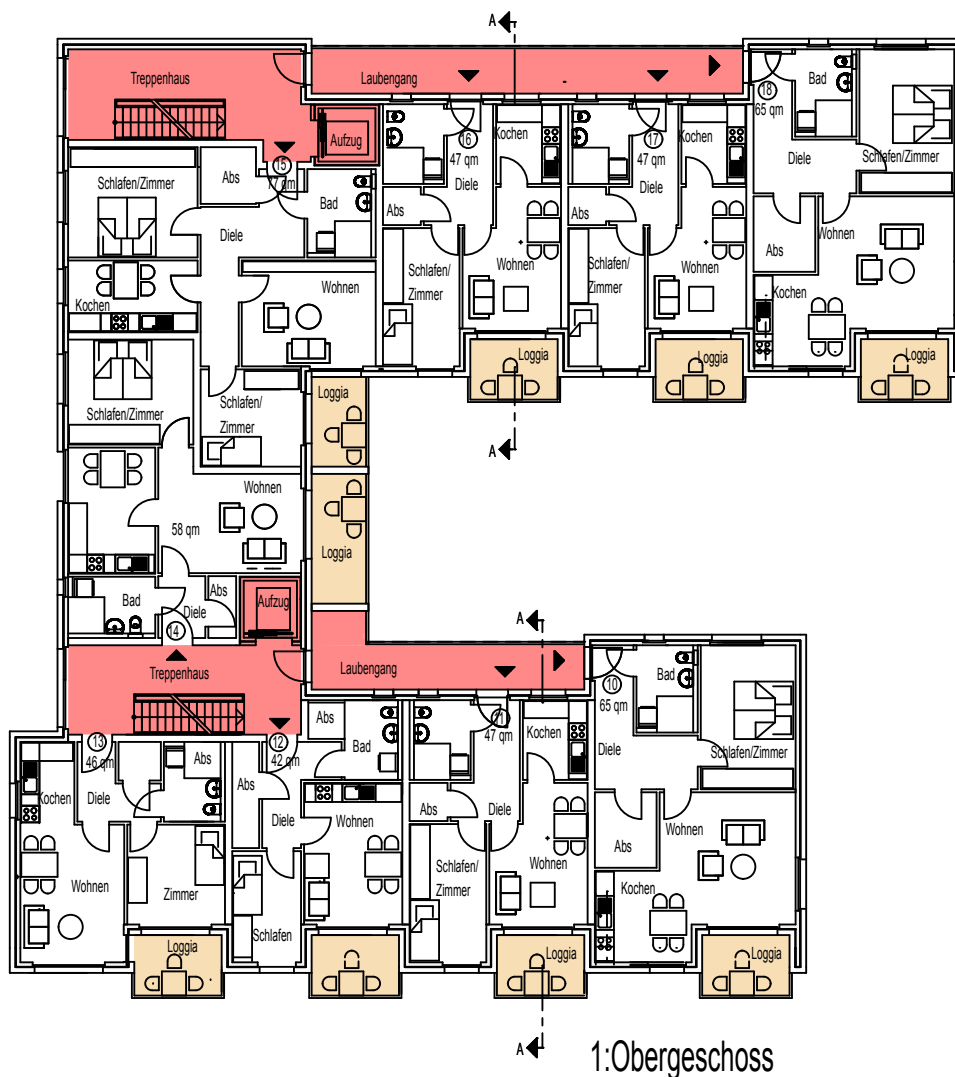
Erdgeschoss



Wohn+Stadt**bau**

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400

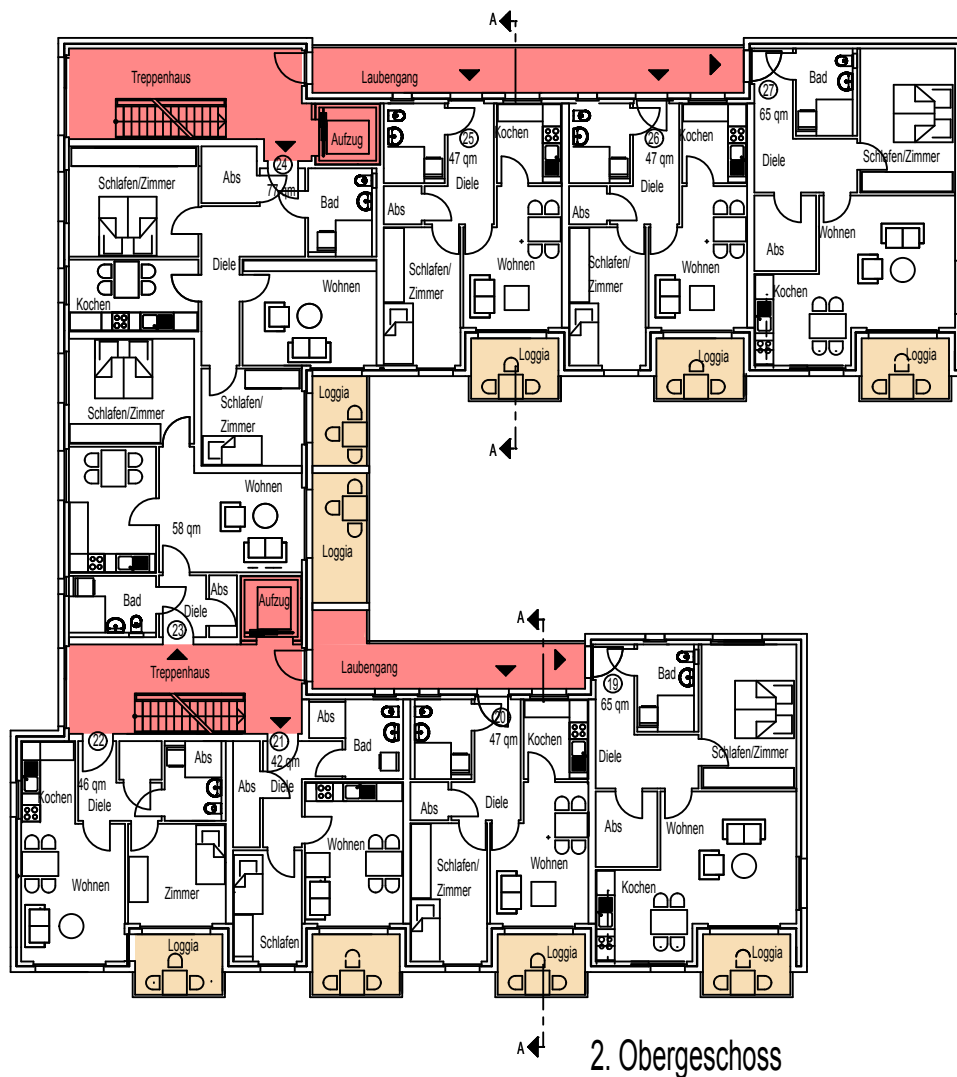


Gartenstraße 84-92

1. Obergeschoss

Wohn+Stadtbau****
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400



Gartenstraße 84-92

2. Obergeschoss


Wohn+Stadt bau
 Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
 Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400

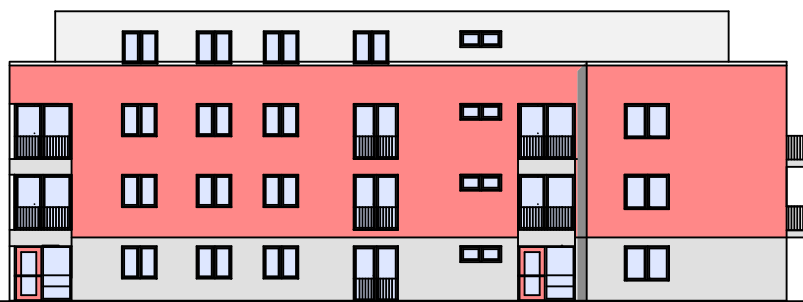


Gartenstraße 84-92

Staffelgeschoss

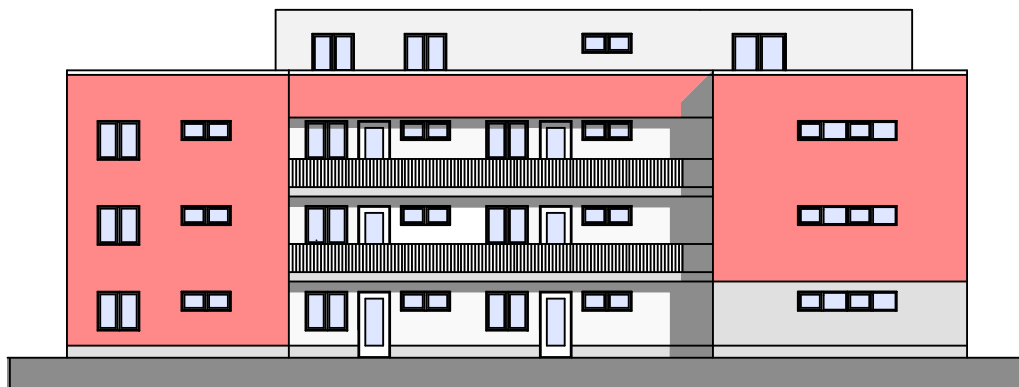

Wohn+Stadt bau
 Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
 Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400

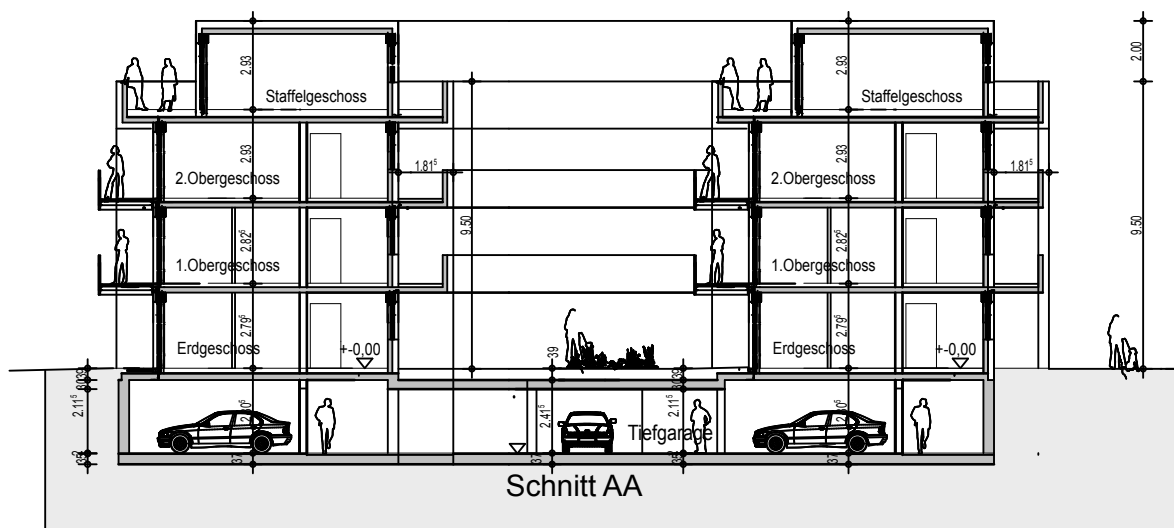


Westen

Nachbargebäude
Gartenstraße 80,82



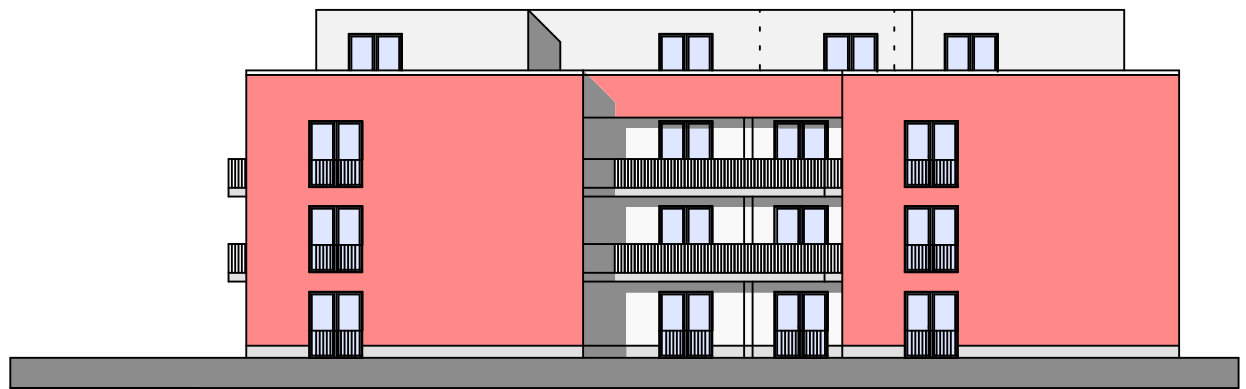
Norden



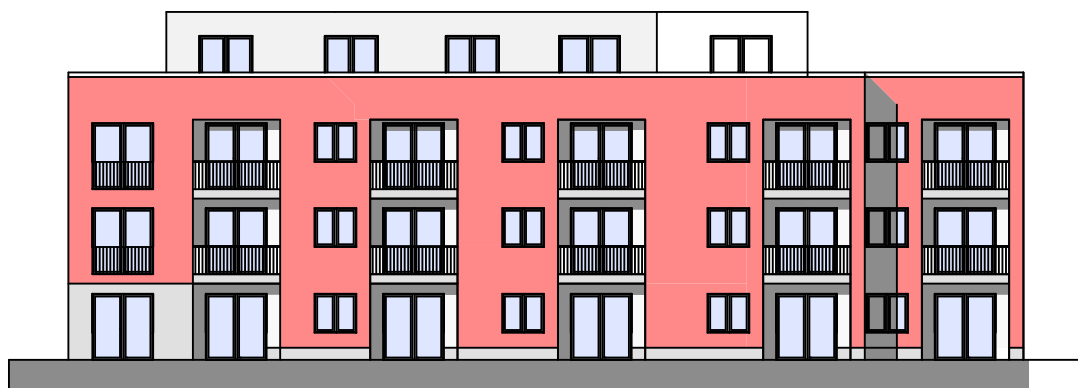
Gartenstraße 84-92
Ansichten Westen
Norden, Schnitt AA


Wohn+Stadt bau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

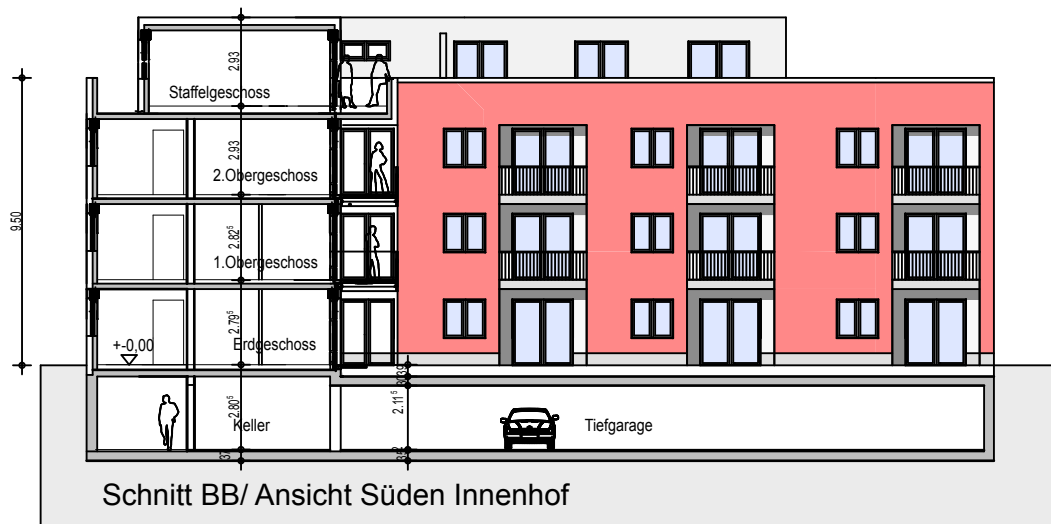
Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400



Osten



Süden



Schnitt BB/ Ansicht Süden Innenhof

Gartenstraße 84-92
Ansichten Osten
Süden, Innenhof


Wohn+Stadt bau
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Straße 60 48149 Münster
Tel. 0251/7008-1 Fax 0251/7008-400

Kostenschätzung

Bauherr Kommunale Stiftungen
Bauort Gartenstrasse 84 - 92 Münster
Bauweise 4-geschossig, Flachdach, Tiefgarage
Bauart konventionell

- Neubau von 31 Miet - Wohnungen -

Umbauter Raum: Gebäude 8.302 m³
Tiefgarage 768 m³
Fläche: Wohnfläche 1.745 m²
Tiefgarage: PKW Stellplätze 19 St
auf dem Grundstück: PKW Stellplätze 12 St

1. KOSTEN DES BAUGRUNDSTÜCKS

1.1	Wert	1.770 m ²	je €	451.200,00
1.2	Erwerbskosten (Notar, Grundbuch)			
1.3	Öffentliche Erschließung			0,00
1.4	Nichtöffentliche Erschließung			0,00
1.5	Freimachen Gelände (Spielplatz, Pflasterfl., Bepflanzung)			12.000,00
1.6	Abbruch Gebäude			82.000,00
1.7	Abbruch Garagen			500,00
1.8	Vermesserkosten Grundstück / Teilung			
1.9	Sonstige Grundstücksnebenkosten			
1.10	Sonstiges (Entsorgungen)			
Summe 1.1 - 1.10				545.700,00 €

2. KOSTEN DES GEBÄUDES

2.1.1	Gebäude	8.302 m³	x	240 €	1.992.480,00
	TG	768 m³	x	180 €	138.240,00
2.1.2	Heizungsanlagen	31 Stck	x	4.500 €	139.500,00
2.1.3	Aufzüge	2 Stck	x	50.000 €	100.000,00
2.1.4	Balkone	18 Stck	x	5.000 €	90.000,00
2.1.5	Dachterrassen	4 Stck	x	3.500 €	14.000,00
2.1.6	Vordächer	2 Stck	x	3.000 €	6.000,00
2.1.7	Attika	155 m	x	100 €	15.500,00
2.1.8	Attika	115 m	x	50 €	5.750,00
2.1.9	Laubengänge	50 m	x	500 €	25.000,00
2.1.10	Überdachungen	25 m	x	300 €	7.500,00
2.1.11	Verbau + Sondierung	40 m²	x	150 €	6.000,00
2.1.12	Sonnenschutzanl.		x	€	0,00
2.1.13	Medienanschlüsse	31 Stck	x	200 €	6.200,00
2.1.14	Rampe	1 Stck	x	25.000 €	25.000,00
2.1.15	Sonstiges				3.830,00
Summe 2.1.1 - 2.1.15					2.575.000,00 €

2.2 AUSSENANLAGEN

2.2.1	Schmutzleitung	lfm	x	€	1.500,00
2.2.2	Regenleitung				1.500,00
2.2.3	Hausanschluss Elektro				10.000,00
2.2.4	Hausanschluss Gas				6.000,00
2.2.5	Hausanschluss Wasser				6.000,00
2.2.6	Wege, Hofbefesti.	665 m²	x	100 €	66.500,00
2.2.7	Fläche über TG	206 m²	x	80 €	16.480,00
2.2.8	Grünflächen	500 m²	x	49 €	24.500,00
2.2.9	Fahrradplätze	2 Stck	x	5.500 €	11.000,00
2.2.10	Müllplätze	2 Stck	x	3.000 €	6.000,00
2.2.11	Hecken	100 m	x	30 €	3.000,00
2.2.12	Zäune	125 m	x	24 €	3.000,00
2.2.13	Bäume	3 Stck	x	500 €	1.500,00
2.2.14	Sonstige Anlagen:				3.020,00
Summe 2.2.1 - 2.2.14					160.000,00 €

2.3 BAUNEBEKOSTEN

2.3.1	Architektenleistung	gem. HOAI	221.200,00
2.3.2	Gartenarchitektenleistung	gem. HOAI	24.600,00
2.3.3	Statik	gem. HOAI	73.800,00
2.3.4	Heizungsingenieurleistung		
2.3.5	Sanitäringenieurleistung	gem. HOAI	69.100,00
2.3.6	Elektroingenieurleistung		
2.3.7	Verwaltungsleistung	gem. II BV	35.800,00
2.3.8	Behördenleistung	lt. Verw. GO	28.700,00
2.3.9	Vermesser		8.000,00
2.3.10	Bauphysik		12.000,00
2.3.11	Bodengutachten		3.000,00
2.3.12	Siegekoordinator		9.400,00
2.3.13	Lüftungsgutachten TG		3.000,00
2.3.14	Beweissicherung		2.000,00
2.3.15	Sondernutzung Strasse		2.000,00
2.3.16	Sonstiges (Gutachten etc.)		4.700,00
Summe 2.3.1 - 2.3.16			497.300,00 €

GESAMTKOSTEN ohne Finanzierungskosten **3.778.000,00 €**
und ohne Grundstückskosten aus 1.1 - 1.4

3. Finanzierungskosten

3.1	Dauerfinanzierungskosten	28.000,00
3.2	Zwischenfinanzierungskosten	0,00

GESAMTHERSTELLUNGSKOSTEN **3.806.000,00 €**

Bemerkungen:

Münster, den 02-05-2011

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	47,51 %	52,49%
1.1 Wert des Baugrundstückes		
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