

Wirtschaftlichkeitsberechnung Walhalla analog der II. BV

25.02.2019

Stand: Nach Bewertung Eckard Harms

Walhalla **Netto** (Ausbau Flächen "Bestand")

Wohnungen
Gewerbereinheit (New Yorker)
Gewerbereinheit (Kultur)

Anzahl	Fläche	Anzahl	BGF-Fläche	Mietfläche*
0	0	0	0	0
1	790	1	1.017	811
0	0	1	5.500	4.532
insgesamt			6.517	5.343

* entspricht 82 % der BGF-Fläche

Herstellungs-/Anschaffungs-/Modernisierungskosten

	vor Sanierung	nach Sanierung	pro m² Mietfläche
Grundstück	2.380.000,00	2.380.000,00	445,44
Gebäude	0,00	24.237.146,09	4.536,24
Nebenkosten	0,00	7.271.143,83	1.360,87
Projektsteuerungskosten	0,00	1.200.000,00	
Summe der Herstellungs-/ Anschaffungs-/ Mod.Kosten	2.380.000,00	35.088.289,91	6.342,56

* entspricht dem aktuellen Buchwert

Finanzierung

Eigenkapital	100,00%	2.380.000,00	8,80%	3.088.289,91
Fremdkapital	0,00%	0,00	85,50%	30.000.000,00
Fremdkapital II	0,00%	0,00	0,00%	
Landesbaudarlehen		0,00		0,00
Kommundarlehen		0,00		0,00
Zuschuss	5,70%	0,00		2.000.000,00
Summe der Finanzierung		2.380.000,00		35.088.289,91

Laufende Aufwendungen

Zinsen FK (Darlehen 30 Jahre)	1,85%	0,00		555.000,00
Zinsen FK II (Darlehen 15 Jahre)	1,81%	0,00		0,00
Kommunalebürgschaft (80%)	0,65%	0,00		195.000,00
Zinsen + VK Kommundarlehen	1,00%	0,00		0,00
Zinsen Eigenkapital (bis 15%)	1,50%	0,00		46.324,35
Zinsen Eigenkapital (Anteil > 15%)	0,00%	0,00		0,00
Abschreibung: (ggfls. Tilgung)	3,00%	0,00		981.248,70
Kosten der Instandhaltung pro Garage/Stellplatz	150,00 €	0,00		0,00
Kosten der Instandhaltung, unsaniert 15 €/m²	15,00 €	107.055,00		0,00
Kosten der Instandhaltung, saniert 5 €/m²	5,00 €	0,00		26.715,00
Verwaltungskosten	GWV	20.000,00		45.000,00
Verwaltungskosten	0,00 €	0,00		0,00
Mietausfallwagnis	2,00%	2.654,40		37.748,26
Summe der laufenden Kosten		129.709,40		1.887.036,30

Laufende Erträge

Miete pro m²		14,00		32,20
Gewerbemiete New Yorker		132.720,00		136.248,00
Gewerbemiete Kultur		0,00		1.751.164,80
Parkhaus				0,00
Sonstige lfd. Einzahlungen		0,00		0,00
Summe der laufenden Erträge		132.720,00		1.887.412,80

Einnahmen pro m² Wohnfläche pro Monat				
Einnahmen pro m² Gewerbefläche New Yorker		14,00		14,00
Einnahmen pro m² Gewerbefläche (BGF) Kultur		0,00		32,20

Anfängliche Jährliche Über-/Unterdeckung		3.010,60		376,50
---	--	-----------------	--	---------------

Wirtschaftlichkeitsberechnung Walhalla analog der II. BV

25.02.2019

Stand: Nach Bewertung Eckard Harms

Walhalla **Netto** (Ausbau Flächen "Bestand")

Wohnungen
Gewerbereinheit (New Yorker)
Gewerbereinheit (Kultur)

Anzahl	Fläche	Anzahl	BGF-Fläche
0	0	0	0
1	790	1	1.017
0	0	1	5.500
insgesamt			6.517

* entspricht 82 % der BGF-Fläche

Herstellungs-/Anschaffungs-/Modernisierungskosten	vor Sanierung		nach Sanierung		pro m² Mietfläche
Grundstück	2.380.000,00		2.380.000,00		445,44
Gebäude	0,00		24.237.146,09		4.536,24
Nebenkosten	0,00		7.271.143,83		1.360,87
Projektsteuerungskosten	0,00		1.200.000,00		
Summe der Herstellungs-/ Anschaffungs-/ Mod.Kosten	2.380.000,00		35.088.289,91		6.342,56

* entspricht dem aktuellen Buchwert

Finanzierung

Eigenkapital	100,00%	2.380.000,00	8,80%	3.088.289,91
Fremdkapital	0,00%	0,00	29,92%	10.500.000,00
Fremdkapital II	0,00%	0,00	0,00%	
Landesbaudarlehen		0,00	0,00%	0,00
Zuschuss Landeshauptstadt Wiesbaden		0,00	55,57%	19.500.000,00
Zuschuss	5,70%	0,00	5,70%	2.000.000,00
Summe der Finanzierung		2.380.000,00		35.088.289,91

Laufende Aufwendungen

Zinsen FK (Darlehen 30 Jahre)	1,85%	0,00		194.250,00
Zinsen FK II (Darlehen 15 Jahre)	1,81%	0,00		0,00
Kommunaldarlehen (80%)	0,65%	0,00		68.250,00
Zinsen + VK Kommunaldarlehen	0,00%	0,00		0,00
Zinsen Eigenkapital (bis 15%)	1,50%	0,00		46.324,35
Zinsen Eigenkapital (Anteil > 15%)	0,00%	0,00		0,00
Abschreibung: (ggfls. Tilgung)	3,00%	0,00		396.248,70
Kosten der Instandhaltung pro Garage/Stellplatz	150,00 €	0,00		0,00
Kosten der Instandhaltung, unsaniert 15 €/m²	15,00 €	107.055,00		0,00
Kosten der Instandhaltung, saniert 5 €/m²	5,00 €	0,00		26.715,00
Verwaltungskosten	GWV	20.000,00		45.000,00
Verwaltungskosten	0,00 €	0,00		0,00
Mietausfallwagnis	2,00%	2.654,40		15.777,12
Summe der laufenden Kosten		129.709,40		792.565,17

Laufende Erträge

Miete pro m²		14,00		12,00
Gewerbemiete New Yorker		132.720,00		136.248,00
Gewerbemiete Kultur		0,00		652.608,00
Parkhaus				0,00
Sonstige lfd. Einzahlungen		0,00		0,00
Summe der laufenden Erträge		132.720,00		788.856,00

Einnahmen pro m² Wohnfläche pro Monat				
Einnahmen pro m² Gewerbefläche New Yorker		14,00		14,00
Einnahmen pro m² Gewerbefläche (BGF) Kultur		0,00		12,00

Anfängliche Jährliche Über-/Unterdeckung		3.010,60		-3.709,17
---	--	-----------------	--	------------------

Wirtschaftlichkeitsberechnung Walhalla analog der II. BV

25.02.2019

Stand: Nach Bewertung Eckard Harms

Walhalla **Netto** (Ausbau Flächen "Bestand")

Wohnungen
Gewerbereinheit (New Yorker)
Gewerbereinheit (Kultur)

Anzahl	Fläche	Anzahl	BGF-Fläche	Mietfläche*
0	0	0	0	0
1	790	1	1.017	811
0	0	1	5.500	4.532
insgesamt			6.517	5.343

* entspricht 82 % der BGF-Fläche

Herstellungs-/Anschaffungs-/Modernisierungskosten

	vor Sanierung	nach Sanierung	pro m² Mietfläche
Grundstück	2.380.000,00	2.380.000,00	445,44
Gebäude	0,00	24.237.146,09	4.536,24
Nebenkosten	0,00	7.271.143,83	1.360,87
Projektsteuerungskosten	0,00	1.200.000,00	
Summe der Herstellungs-/ Anschaffungs-/ Mod.Kosten	2.380.000,00	35.088.289,91	6.342,56

* entspricht dem aktuellen Buchwert

Finanzierung

Eigenkapital	100,00%	2.380.000,00	8,80%	3.088.289,91
Fremdkapital	0,00%	0,00	24,22%	8.500.000,00
Fremdkapital II	0,00%	0,00	0,00%	
Landesbaudarlehen		0,00	0,00%	0,00
Zuschuss Landeshauptstadt Wiesbaden		0,00	61,27%	21.500.000,00
Zuschuss	5,70%	0,00	5,70%	2.000.000,00
Summe der Finanzierung		2.380.000,00		35.088.289,91

Laufende Aufwendungen

Zinsen FK (Darlehen 30 Jahre)	1,85%	0,00	157.250,00
Zinsen FK II (Darlehen 15 Jahre)	1,81%	0,00	0,00
Kommunaldarlehen (80%)	0,65%	0,00	55.250,00
Zinsen + VK Kommunaldarlehen	0,00%	0,00	0,00
Zinsen Eigenkapital (bis 15%)	1,50%	0,00	46.324,35
Zinsen Eigenkapital (Anteil > 15%)	0,00%	0,00	0,00
Abschreibung: (ggfls. Tilgung)	3,00%	0,00	336.248,70
Kosten der Instandhaltung pro Garage/Stellplatz	150,00 €	0,00	0,00
Kosten der Instandhaltung, unsaniert 15 €/m²	15,00 €	107.055,00	0,00
Kosten der Instandhaltung, saniert 5 €/m²	5,00 €	0,00	26.715,00
Verwaltungskosten	GWV	20.000,00	45.000,00
Verwaltungskosten	0,00 €	0,00	0,00
Mietausfallwagnis	2,00%	2.654,40	13.601,76
Summe der laufenden Kosten		129.709,40	680.389,81

Laufende Erträge

Miete pro m²		14,00	10,00
Gewerbemiete New Yorker		132.720,00	136.248,00
Gewerbemiete Kultur		0,00	543.840,00
Parkhaus			0,00
Sonstige lfd. Einzahlungen		0,00	0,00
Summe der laufenden Erträge		132.720,00	680.088,00

Einnahmen pro m² Wohnfläche pro Monat			
Einnahmen pro m² Gewerbefläche New Yorker		14,00	14,00
Einnahmen pro m² Gewerbefläche (BGF) Kultur		0,00	10,00

Anfängliche Jährliche Über-/Unterdeckung		3.010,60	-301,81
---	--	-----------------	----------------