Anlage 6 — Stand: 13.08.2021 as

# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung — Investition-Erlöse-Bewirtschaftungskosten-Finanzierungskosten-AFA

erstellt durch 640140 Mietmanagement

## Projekt: Neubau Weidenborn

| Periode (8 bis 24 ausgeblendet) | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtinvestition** | | | | | | | | | | | | | | |
| Eigenkapital in % der Gesamtinvestition | | | | | | | | | | | | | | |
| Fremdkapital in % der Gesamtinvestition | 100% | 41.500.000 | | | | | | | | | | | | |
| **Baukosten - AK/HK in €** | | 41.500.000 | | | | | | | | | | | | |
| sonstige Anschaffungsnebenkosten | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| **Gesamt** | | **41.500.000** | | | | | | | | | | | | |
| Faktor (Basis: Netto-Istmiete) | 29,94 | | | | | | | | | | | | | |
| **Erlöse** | | | | | | | | | | | | | | |
| Sollmieten in € | | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | 1.400.000 |
| Mietausfall/Leerstand oder fehlende Refinanzierung | 1% | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 | -14.000 |
| Netto-Istmiete in € | | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 | 1.386.000 |
| Brutto-Rendite (Netto-Soll-Basis) in % | | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% | 3,34% |
| **Bewirtschaftungskosten** | | | | | | | | | | | | | | |
| Objektverwaltung in % von der Netto-Istmiete | 3,00% | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 | -41.580 |
| lfd. Instandhaltung in % p.a. der Netto-Istmiete in € | 8,00% | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 | -110.880 |
| Cash-flow nach lfd. Instandhaltung in € | | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 | 1.233.540 |
| Rendite (nach lfd. Instandhaltung) in % | | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% | 2,97% |
| **Finanzierungskosten** | | | | | | | | | | | | | | |
| Zinsaufwand | 2,00% | -830.000 | -805.100 | -779.702 | -753.796 | -727.372 | -700.419 | -672.928 | -72.496 | -32.446 | 8.406 | 50.074 | 92.575 | 135.927 |
| Tilgung | 3,00% | -1.245.000 | -1.269.900 | -1.295.298 | -1.321.204 | -1.347.628 | -1.374.581 | -1.402.072 | -2.002.504 | -2.042.554 | -2.083.406 | -2.125.074 | -2.167.575 | -2.210.927 |
| nachrichtlich Restschuld | | 40.255.000 | 38.985.100 | 37.689.802 | 36.368.598 | 35.020.970 | 33.646.389 | 32.244.317 | 1.622.277 | -420.278 | -2.503.683 | -4.628.757 | -6.796.332 | -9.007.259 |
| **Abschreibung** | | | | | | | | | | | | | | |
| AfA p.a. | 3,00% | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 | -1.245.000 |
| Nettoergebnis nach AfA ohne FK | | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 | -11.460 |
| **Nettoergebnis nach AfA inkl. FK (Zins)** | | -841.460 | -816.560 | -791.162 | -765.256 | -738.832 | -711.879 | -684.388 | -83.956 | -43.906 | -3.054 | 38.614 | 81.115 | 124.467 |

## Ansatz Sollmieten

| Fläche | Nutzer/Mieter | Mietflächen | Ansatz Miete €/m² | Miete monatlich in € | Miete p.a. in € |
|---|---|---|---|---|---|
| Büroflächen | Ämter 14, 33, 51 | 4037 | 18 | 72.666 | 871.992 |
| Büroflächen leer | leer | 1753 | 18 | 31.554 | 378.648 |
| Ladenflächen EG | externe Vermietung | 264 | 25 | 6.600 | 79.200 |
| Stellplätze | | 225 | 30 | 6.750 | 81.000 |
| **Gesamt-Sollmieten** | | | | **110.820** | **1.410.840** |