

Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung
„Unterbringung Wohnungsloser in Schwerin“
Incl. geschätzter Aufwand für Betriebskosten

Die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt folgende laufende Aufwendungen und Bewirtschaftungskosten:

- Abschreibung bezogen auf die Baukosten incl. Geschätzter Gebäudewert
 - o Abschreibungszeitraum 25 Jahre
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Angenommene Fremdkapitalzinsen

Eigenkapitalzinsen, Tilgungsleistungen und Mietausfallwagnis sowie Umlageausfallwagnis wurden nicht berücksichtigt.

Folgende Unterbringungsvarianten wurden ausgewählt:

Alternative a:

- Neubau einer geeigneten Immobilie auf Freifläche
- Freifläche Anne Frank Straße
 - Freifläche Magdeburger Straße

Alternative b:

- Errichtung Modulbauweise
- Kauf von Modulen

Alternative c:

- Unterbringung in Bestandsimmobilie
- Kita Anne-Frank-Straße
 - Kita Mittelweg
 - Franz Mehring Str. 11

Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung - Errichtung Neubau auf eigenem Grundstück

Kosten:

Grundstück vorhanden		
Baukosten	800m ² x 1650,-€/m ²	1.320.000,-
Baunebenkosten	incl.	
Gesamt:		1.320.000,- €

Finanzierung:

Eigenmittel	0,-
Eigenleistung	0,-
Fremdmittel	1.320.000,-
Gesamt: 1.320.000,- €	

Aufwand: jährlich

Abschreibung	20 Jahre	80 Jahre		66.000,-	16.500	
Verwaltungskosten	0,04%					528,-
Instandhaltung	1-10 Jahre 0,8 %	11-20 Jahre 1,2%		10.560,-	15.840	
Zinsen 20 Jahre	Gesamt 355.533,-					17.776,-
Tilgung	3,9 %					66.000,-
Tilgung abzüglich Abschreibungssatz (80 Jahre)						49.500,-

Betriebskosten	zahlt Mieter		
Zinsen Eigenkapital	entfällt		
1-10 Jahr	78.364,- € Gesamtbelastung	ohne Betriebskosten	Jährlich
11-20 Jahr	83.644,- € Gesamtbelastung	ohne Betriebskosten	Jährlich

**Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung – Ankauf und Errichtung neuer
Modulbauweise auf einem vorhandenen Grundstück**

Kosten:

Grundstück	vorhanden	
Baukosten	800m² Containerfläche incl. Aufbau	840.200,-
Baunebenkosten	Fundament erstellen	150.000,-
	<u>Gesamt:</u>	<u>990.200,- €</u>

Finanzierung:

Eigenmittel	0,-
Eigenleistung	0,-
Fremdmittel	990.200,-
	<u>Gesamt: 990.200,- €</u>

Aufwand:

Abschreibung	20 Jahre				42.000,-
Verwaltungskosten	0,04%				396,-
Instandhaltung	1-10 Jahre 0,8 %	11-20 Jahre 1,2%		7.922,-	11.882,-
Zinsen 20 Jahre	Gesamt 266.703,-				13.335,-
Tilgung	3,9 %				49.510,-

Tilgung abzüglich Abschreibungssatz	7.510,-
--------------------------------------------	----------------

Betriebskosten	zahlt Mieter		
Zinsen Eigenkapital	entfällt		
1-10 Jahr	71.163,- € Gesamtbelastung	ohne Betriebskosten	Jährlich
11-20 Jahr	75.123,- € Gesamtbelastung	ohne Betriebskosten	Jährlich

**Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung – Herrichtung Bestandsimmobilie
ehemalige Kindertagesstätte Anne Frank Straße**

Kosten:

Wert Immobilie	500.000,-
Grundstück vorhanden	
Baukosten	250.000,-
Baunebenkosten incl.	
Gesamt:	<u>750.000,- €</u>

Finanzierung:

Eigenmittel	0,-
Eigenleistung	0,-
Fremdmittel	250.000,-
Gesamt:	<u>250.000,- €</u>

Aufwand:

Abschreibung	20 Jahre		37.500		
Verwaltungskosten	0,04%				100,-
Instandhaltung (für 250.000,- gerechnet)	1-20 Jahre 1,2 %		3.000,-		
Zinsen 20 Jahre	Gesamt 67.336,-				3.367,-
Tilgung	3,9 %				12.500,-

Tilgung abzüglich Abschreibungssatz (zur weiteren Bauunterhaltung zu nutzen)	+ 25.000,-
------------------------------------------------------------------------------	------------

Betriebskosten zahlt Mieter
Zinsen Eigenkapital entfällt

1-20 Jahr 56.467,- € Gesamtbelastung ohne Betriebskosten Jährlich

Eine möglicherweise notwendige Sanierung nach EnEV für die Folgejahre wurde in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.
Es ist dann aber ein Aufwand zwischen 20.000,- bis 100.000,- erforderlich, in Abhängigkeit der jeweils gültigen EnEV und den zwingend durchzuführenden Leistungen an der Immobilie.

**Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung - Herrichtung Bestandsimmobilie
(ehemalige) Kindertagesstätte Mittelweg**

Kosten:

Wert Immobilie (lt. Gutachten DB)	110.000,-
Grundstück vorhanden	
Baukosten	115.000,-
Baunebenkosten incl.	

Gesamt: 225.000,- €

Finanzierung:

Eigenmittel	0,-
Eigenleistung	0,-
Fremdmittel	115.000,-

Gesamt: 115.000,- €

Aufwand:

Abschreibung	20 Jahre	25 Jahre		11.250,-	9.000,-	
Verwaltungskosten	0,04%					46,-
Instandhaltung (für 115.000,- gerechnet)	1-20 Jahre 1,2%			1.380,-		
Zinsen 20 Jahre	Gesamt 30.974,-					1.549,-
Tilgung	3,9 %					5.750,-

Tilgung abzüglich Abschreibungssatz 20 Jahre (zur weiteren Bauunterhaltung zu nutzen)	5.500,-
------------------------------------------------------------------------------------------	---------

Betriebskosten	zahlt Mieter		
Zinsen Eigenkapital	entfällt		
1-20 Jahr	19.975,- € Gesamtbelastung	ohne Betriebskosten	Jährlich

Eine möglicherweise notwendige Sanierung nach EnEV für die Folgejahre wurde in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

Es ist dann aber ein Aufwand zwischen 20.000,- bis 100.000,- erforderlich, in Abhängigkeit der jeweils gültigen EnEV und den zwingend durchzuführenden Leistungen an der Immobilie.

**Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung- Herrichtung Bestandsimmobilie
Franz – Mehring – Str.**

Kosten:

Wert Immobilie	147.000,-
Grundstück vorhanden	
Baukosten	100.000,-
Baunebenkosten	

Gesamt: 247.000,- €

Finanzierung:

Eigenmittel*	0,-
Eigenleistung	0,-
Fremdmittel	100.000,-

Gesamt: 100.000,- €

Aufwand:

Abschreibung	20 Jahre	25 Jahre		12.350,-	9.880,-	
Verwaltungskosten	0,04%					40,-
Instandhaltung (für 100.000,- gerechnet)	1-20 Jahre 1,2%			1.200,-		
Zinsen 20 Jahre	Gesamt 26.934,-					1.347,-
Tilgung	3,9 %					5.000,-

Tilgung abzüglich Abschreibungssatz 20 Jahre (zur weiteren Bauunterhaltung zu nutzen)	7.350,-
------------------------------------------------------------------------------------------	---------

Betriebskosten zahlt Mieter
Zinsen Eigenkapital entfällt

1-20 Jahr 19.937,- € Gesamtbelastung ohne Betriebskosten Jährlich

Eine möglicherweise notwendige Sanierung nach EnEV für die Folgejahre wurde in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.
Es ist dann aber ein Aufwand zwischen 20.000,- bis 100.000,- erforderlich, in Abhängigkeit der jeweils gültigen EnEV und den zwingend durchzuführenden Leistungen an der Immobilie.

Gesamtübersicht / Zusammenfassung

Immobilie	Kosten	Aufwand jährlich	Betriebskosten* jährlich	Gesamt jährlich
Neubau	1.320.000,-	81.004,-	21.200,-	102.204,-
In Modul- bauweise	990.200,-	73.143,-	21.200,-	94.343,-
Anne- Frank-Str.	250.000,-	56.467,-	40.200,-	96.667,-
Mittelweg	115.000,-	19.975,-	37.000,-	56.975,-
Franz- Mehring-Str	100.000,-	19.937,-	40.000,-	59.937,-

* Betriebskosten geschätzt

Kerstin Schmidt
ZGM

