

Investitionen - Sanierung kommunaler Wohnungsbestand
OT Raßnitz, Th. Münzer Str. 19 a-d, 25 a-d

(29.09.2012)

Ausgangsdaten	HH 2013	HH 2014
	25 a-d	19 a-d
1 Wohnfläche in m ² /a (3,57 €/m ²)	16.300	23.880
2 Kaltmiete IST/a in €	58.191,00	85.251,60
3 Sanierungskosten in €	1.085.000,00	1.220.000,00
4 KfW Programm 218 mit momentan 0,35 % eff. Jahreszins für 10 Jahre		
5 Maximale Förderung = 600 €/m ²	815.000,00	1.194.000,00
Wärmedämmfassade, Fenster, Dach, Nebenarbeiten		

mögliche Finanzierung	10 Jahre fest	20 Jahre fest	10 Jahre fest	20 Jahre fest
6 Kosten	1.085.000,00	530.000,00	1.220.000,00	660.000,00
7 Eigenmittel	285.000,00		220.000,00	
8 KfW Kredit	800.000,00		1.000.000,00	
9 Kapitaldienst KfW/a (Zins+Tilg.)	29.460,00		35.676,00	
10 Fremdfinanz. eff. Zins 4,8%		41.574,00		51.995,00
11 Pauschalabschreibung 1,25%	13.562,50	13.562,50	7.333,00	7.333,00
12 Mietausfallwagnis 5%/a	2.909,55	2.909,55		
13 Verwaltungskosten je Haus/a	5.140,80	5.140,80	6.854,40	6.854,40
14 Instandhaltung 3,00 €/m ² /a	4.075,00		5.970,00	
15 Instandhaltung 7,00 €/m ² /a		9.508,33		13.930,00
16 Rückständige Investitionen /a	20.000,00	20.000,00	35.000,00	35.000,00
17 Ausgaben /a	75.147,85	92.695,18	90.833,40	115.112,40
18 Miete SOLL/m²	4,61	5,69	3,80	4,82
19 vorgeschlagene Miete / m²	5,00	5,00	5,00	5,00

Erläuterungen für Haus 25 a-d (Haus 19a-d gilt entsprechend)

- zu 1 Wohnfläche m²/a basiert auf der Wohnfläche multipliziert mit 12 Monaten
- zu 2 derzeitige Gesamtmiete bei Vollvermietung
- zu 3 geschätzte Gesamtkosten der Sanierung
- zu 4 Finanzierungsmöglichkeit über KfW - Bank
- zu 5 maximale Förderung bei "Effizienzhaus 85"

- zu 6 geschätzte Gesamtkosten der Sanierung
- zu 7 Eigenmittelanteil der Gemeinde Schkopau
- zu 8 aufzunehmender Kredit
- zu 9 Kreditzinsen und Tilgung pro Jahr, für 10 Jahre Zinsbindung
- zu 10 Kreditzinsen und Tilgung pro Jahr, **nach** 10 Jahren
Der Zinssatz ist angenommen worden! Er kann nach oben oder unten abweichen!
- zu 11 Abschreibung nach AfA-Tabelle (80 Jahre)
- zu 12 angenommener Ausfall bei Nichtvermietung (angelehnt an freie Unternehmen)
- zu 13 Verwaltungskosten bei Dienstleister
- zu 14 Die Instandhaltungskosten für einen m² Wohnfläche belaufen sich auf ca. 7,00 Euro/Jahr.
Aufgrund der durchgeführten Sanierung ist dieser auf 3,00 Euro reduziert.
- zu 15 Nach 10 Jahren ist wieder der volle Betrag von 7,00 Euro /m² angesetzt.
- zu 16 Durch die geplante Sanierung wird nur die "Außenhaut" der Gebäude saniert.
Im Inneren besteht weiterhin Sanierungsbedarf. Dies kann eine einzelne Wohnungssanierung z.B. bei Neubezug sein, aber auch die Erneuerung von Altanlagen, z.B. der Heizungsanlage.
Um die Investitionen finanzieren zu können, müssen Rücklagen gebildet werden.
- zu 17 Summe der Aufwendungen, welche durch Mieteinnahmen abzudecken sind.
- zu 18 Errechnete Kaltmiete, um in den ersten 10 Jahren die Aufwendungen zu decken.
Wohnfläche veranschlagt werden.
Für die Deckung der Ausgaben müssten **nach** den ersten 10 Jahren 5,68 €/m² Wohnfläche veranschlagt werden.
- zu 19 vorgeschlagene Kaltmiete über 30 Jahre konstant (ohne neue Investitionen)

Empfehlung

Nach der Sanierung wäre eine Umlage von 3,29 €/m² möglich.
Dies hätte eine Mieterhöhung von derzeit 3,57 €/m² auf 6,86 €/m² zur Folge.
Die Miete sollte nach der Sanierung auf höchstens **5,00 €/m²** (Zeile 19) begrenzt werden.
Mit der Differenz zur SOLL Miete (Zeile 18) von 0,40 € ließe sich über 10 Jahre ein Betrag von 65.320,00 Euro ansparen, um die Miete nach 10 Jahren beizubehalten.
Dieser Betrag muss zur Kreditreduzierung nach 10 Jahren eingesetzt werden, um die dann zu erwartende SOLL Miete von 5,00 Euro/m² beibehalten zu können.

Bei der Betrachtungsweise der Finanzierung über 30 Jahre sind mögliche Änderungen der Finanzparameter (Preisänderungen, Mehrwertsteuer ...) nicht berücksichtigt, ebenso Mieterhöhungen durch weitere Sanierungen.

Voraussetzung der Miete von 5,00 € ist, dass das Haus 19 a-d ebenfalls saniert wird.
Durch die höhere Wirtschaftlichkeit bei diesem Objekt ist mit einer Mischkalkulation eine Anfangsmiete von 5,00 €/m² vertretbar. Sollte dies nicht erfolgen, müsste die Miete bei dem Objekt 25 a-d gleich auf 5,20 € festgesetzt werden, um die Miete auch nach Ablauf der Zinsbindung konstant halten zu können.