

Prof. M. Puche • Rodacher Weg 35 • 12249 Berlin

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4

14469 Potsdam

Prof. Dr.-Ing. Manfred Puche

Beratender Ingenieur

von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
IHK Berlin

Rodacher Weg 35

12249 Berlin

Tel: 030 - 711 63 48

Fax: 030 - 715 20 415

Berlin, 2. März 2022

**Gutachten „Bestandsanalyse“ Staudenhof – Am Markt 10 in 14467 Potsdam
G 02/ 22 Renditeberechnung wohnungsbezogen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu meinen Gutachten G 02/ 22 zur Bestandsuntersuchung führe ich auf der Basis der „Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vom 25.2.2021, hier speziell der „Richtlinie Zweckentfremdungsverbots“ v. 29.6.21 durch.

Ich ergänze insofern mein o.a. Gutachten im Folgenden unter Bezugnahme auf

1. Grundlagen - Renditeberechnung

Den „Nachweis der Unwirtschaftlichkeit“ (o.a. RiLi zu § 3 Abs. 7) erfolgt unter Anlehnung an die Berliner „Zweite Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“, dort Pkt. 23.2.3. Es werden sowohl von der Basis des Mietspiegels, als auch von einer Mietsteigerung von 0,9 % p.a. bei einer 10 – Jahresbetrachtung die Rentabilität errechnet.

Die Renditeberechnung betrachtet eine Gegenüberstellung

- der Aufwendungen zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards
 - Mindestanforderungen nach einschlägigen Rechtsvorschriften
 - d.h. allgemein anerkannten Regeln der Technik mit geltenden Sicherheitsvorschriften
 - Ausstattung: Toilette und Bad

mit

- anrechenbaren Nettomieteträgen
 - Nettomieten
 - ./ Abschreibung
 - ./ Verwaltungskosten
 - ./ Instandhaltungskosten
 - ./ Mietausfallwagnis.

Die vorliegende Renditeberechnung basiert auf den Regelungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der geltenden Fassung.

2. Grundlagen - Mindeststandard

Zugrunde zu legen ist ein einfacher Wohnstandard, der den Mindestanforderungen nach den einschlägigen Rechtsvorschriften genügt.

Der einfache Wohnstandard beinhaltet Toilette und Bad, die Mindestanforderungen nach den einschlägigen, d.h. heute geltenden und zu beachtenden Rechtsvorschriften sind:

- Forderungen aus BauO:
 - Gebäudesicherheit
 - Standsicherheit
 - Ausreichender Sicherheitsabstand zur Überflutung
 - Mindestsicherheit Elektro
 - Gesundheitsschutz
 - Schallschutz (Mindestwerte)
 - Wärmeschutz (Vermeidung Schimmelgefahr an Wärmebrücken)
 - Legionellenschutz
 - Öffentliche Sicherheit

- Forderungen aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik, die ihrerseits die o.a. Kriterien näher definieren:
 - Normen zum Schallschutz (geltende DIN 4109)
 - Normen zur Wohnungslüftung (DIN 1946)
 - Nomen zum Wärmeschutz (Vermeidung Wärmebrücken DIN 4108/ 2)

3. Mindestanforderungen - Maßnahmen

Zur Einhaltung, Wiederherstellung bzw. dem Erreichen der v.g. Mindestanforderungen sind bei dem Gebäude „Staudenhof“ folgende Maßnahmen einzuleiten (Verweise auf Gutachten G 02/ 22 S. 89ff, Szenario I):

erforderliche Maßnahmen Szenario I

	SZ	Maßnahme	Bewertung	Bemerkung
1	I	Fenster neu	++	Gesundheitsschutz, akute Undichtigkeiten
2	I	Ertüchtigung Schallschutz Estrich, WE Türen neu	+	massiver Eingriff in Baukonstruktion erforderlich
3	I	Dach: Verblechungen erneuern, Undichtigkeiten beheben	+	akute Undichtigkeiten beseitigen
4	I	Fassaden und Loggien überarbeiten	+	akute Maßnahme, ggf. Standsicherheit
5	I	Überarbeiten ELT Unterverteilung in Wohnungen; Abschotten Zähler Trhs	++	Umbauten der Elektroanlage machen das vollständige Erneuern der Elektroanlage erforderlich - Rohbauzustand
8	I	Einbau Wohnungslüftung	+	hygienische Grundnotwendigkeit
10	I	Ertüchtigung Brandschutz	+	sicherheitstechnische Notwendigkeit
12	I	Überarbeitung sämtlicher Wände + Deckenflächen	o	Folge aus Erneuerung Elektro, Schall

Erläuterung: o ... keine Verbesserung möglich
+ ... nur punktuelle Verbesserung möglich
++ ... Verbesserung möglich


4. Renditeberechnungen

Es werden zunächst die erforderlichen Gesamtaufwendungen ermittelt (s. Querverweis auf Gutachten) und aufgelistet (Anlage 0), dann erfolgt die zusammengefasste Renditeberechnungen wohnungsweise in der Anlage 2 und in den Anlagen 3-10 die Einzelnachweise.

Es ergeben sich folgende Unterdeckungen der 10- Jahresbetrachtung für die einzelnen Wohnungen mit und ohne Einrechnung einer Mietsteigerung von 0,9%:

Wohnung		Fehlbetrag erf. Aufwendungen je Wohnung ohne Mietsteigerung mit Mietsteigerung	Fehlbetrag je Wohnungstypen ohne Mietsteigerung mit Mietsteigerung
Nr.	m ²		
A	30,25	12.740,22 €	1.312.242,94 €
		12.007,37 €	1.236.758,75 €
B	30,25	12.633,50 €	833.811,05 €
		11.896,22 €	785.150,32 €
C	30,25	12.348,91 €	37.046,73 €
		11.599,82 €	34.799,45 €
D	104,39	31.352,68 €	125.410,70 €
		28.813,88 €	115.255,54 €
E	70,5	28.783,47 €	28.783,47 €
		27.316,56 €	27.316,56 €
F	104,39	31.107,15 €	31.107,15 €
		28.558,17 €	28.558,17 €
G	39,21	14.198,46 €	14.198,46 €
		13.214,53 €	13.214,53 €
H	36,25	13.681,46 €	41.044,39 €
		12.779,02 €	38.337,05 €
		SUMME	2.423.644,88 €
			2.279.390,37 €

Mit freundlichem Gruß


Anlagen:

Anlage 0: Aufwendungen insgesamt

Anlage 1: Wohnungsliste

Anlage 2: zusammengefasste Renditeberechnung, wohnungsweise

Anlagen 3-10 Renditeberechnungen wohnungsweise

Sanierungsmaßnahmen - Szenario I

zu Nr.	Maßnahme	Massen	Einheit	EP	GP	Titelsummen
1	Fenster neu					
		603	St	1.100,00 €	663.300,00 €	
	Austausch Fensterbleche dazu	227	St	250,00 €	56.750,00 €	
	Treppenhaus- Metallfensterfassade	144	m²	700,00 €	100.800,00 €	
	Entrauchung Treppenhaus Nord	1	St	30.000,00 €	30.000,00 €	
						850.850,00 €
2	Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen					
	Abriss vorhandener Estrich	5943	m²	40,00 €	237.720,00 €	
	Estrich neu	5943	m²	55,00 €	326.865,00 €	
	WE-Türen neu	182	St	2.000,00 €	364.000,00 €	
						928.585,00 €
3	Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wohnen - Bereich)					
	Blechverkleidung Attika+ Aufkantung ersetzen	260	l/m	150,00 €	39.000,00 €	
	Dachabdichtung neu	1840	m²	80,00 €	147.200,00 €	
						186.200,00 €
4	Fassaden und Loggien überarbeiten					
	Betonsanierung Loggien	182	St	2.200,00 €	400.400,00 €	
	Betonsanierung Fassadenelemente Schäd.-grad 25 %	2950	m²	45,00 €	132.750,00 €	
	Putzbereiche	300	m²	107,00 €	32.100,00 €	
						565.250,00 €
5	Elektro neu					
	Abschotten Zähler im Trms	7	St	7.500,00 €	52.500,00 €	
	Erneuerung ELT in Wohnungen, ca. 30% 182 Whgen	54,6	St	2.000,00 €	109.200,00 €	
	Wandflächen neu putzen, anteilig 40%	1854	m²	22,00 €	40.792,75 €	
	Deckenflächen neu putzen	5943	m²	25,00 €	148.575,00 €	
						351.067,75 €
8	Einbau Wohnungslüftung					
	Lüfter f. Küche + Bad	364	St	370,00 €	134.680,00 €	
	Lüftungsstränge, Brandschutzl	432	l/m	180,00 €	77.760,00 €	
	Durchgänge Dach/ Hauben	18	St	750,00 €	13.500,00 €	
	Nachströmöffnungen Wände/ Fenster/ je Whg	182	psch	95,00 €	17.290,00 €	
						243.230,00 €
10	Überarbeitung Brandschutz					
	Entrauchung Treppenhaus Nord - unter 1)					
	Entrauchung Treppenhaus Süd	1	St	25.000,00 €	25.000,00 €	
	Entrauchung Vorflure Aufzüge	7	St	15.000,00 €	105.000,00 €	
						386.000,00 €
12	Erneuerung baulicher Ausbaustandard neu					
	Innentüren	546	St	230,00 €	125.580,00 €	
	Bodenbelag neu	5943	m²	40,00 €	237.720,00 €	
	Wandflächen neu putzen, anteilig 60%	2781	m²	22,00 €	61.189,13 €	
	Decken; Maler, Putz s.u. "ELT"	5943	m²	12,00 €	71.316,00 €	
	Wände; Maler, Fliesen	2781	m²	40,00 €	111.252,86 €	
	alt-Abriss					
Wandoberflächen	2781	m²	5,00 €	13.906,62 €		
						620.954,71 €
						4.132.147,46 €
						826.429,49 €
						4.958.576,95 €
						942.129,62 €
						5.900.706,57 €

Nr	Etage	Zimmer	Fläche	Mietspiegel	gleiche Whgen	Anlage
1	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
2	01. OG	1	30,25	6,62	B	4
3	01. OG	1	30,25	6,62	B	4
4	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
5	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
6	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
7	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
8	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
9	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
10	01. OG	1	30,25	6,59	A	3
11	01. OG	1	30,25	6,62	B	4
Whgen à 1 Zi:		11	332,75			
Nr	Etage	Zimmer	Fläche	Mietspiegel	gleiche Whgen	Anlage
12	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
13	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
14	02. OG	1	30,25	6,70	C	5
15	02. OG	1	30,25	6,59	A	3
16	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
17	02. OG	1	30,25	6,59	A	3
18	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
19	02. OG	1	30,25	6,59	A	3
20	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
21	02. OG	1	30,25	6,62	B	4
22	02. OG	1	30,25	6,59	A	3
23	02. OG	1	30,25	6,70	C	5
Whgen à 1 Zi:		12	363			
Nr	Etage	Zimmer	Fläche	Mietspiegel	gleiche Whgen	Anlage
24	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
25	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
26	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
27	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
28	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
29	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
30	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
31	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
32	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
33	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
34	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
35	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
36	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
37	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
38	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
39	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
40	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
41	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
42	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
43	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
44	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
45	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
46	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
47	03. OG	1	30,25	6,62	B	4
48	03. OG	4	104,39	6,15	D	6
49	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
50	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
51	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
52	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
53	03. OG	1	30,25	6,59	A	3
54	03. OG	2	70,50	5,52	E	7
Whgen à 1 Zi:		29	877,25			
Whgen à 2 Zi:		1	70,50			
Whgen à 4 Zi:		1	104,39			
Nr	Etage	Zimmer	Fläche	Mietspiegel	gleiche Whgen	Anlage
55	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
56	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
57	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
58	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
59	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
60	04. OG	1	30,25	6,70	C	5
61	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
62	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
63	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
64	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
65	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
66	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
67	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
68	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
69	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
70	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
71	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
72	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
73	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
74	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
75	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
76	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
77	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
78	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
79	04. OG	4	104,39	6,17	F	8
80	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
81	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
82	04. OG	1	30,25	6,62	B	4

Wohnungsschlüssel	Anzahl	Flächen [m ²]
1 - Zimmer Wohnungen (30 und 36 m ²):	176	5.350,96
2 - Zimmer Wohnungen (70,50 m ²):	1	70,50
4 - Zimmer Wohnungen (30,25 m ²):	5	521,95
	182	5.943,41

83	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
84	04. OG	1	30,25	6,59	A	3
85	04. OG	1	30,25	6,62	B	4
86	04. OG	1	39,21	6,62	G	9
Whgen à 1 Zi:			31	946,71		
Whgen à 4 Zi:			1	104,39		

Nr	Etage	Zimmer	Fläche			
87	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
88	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
89	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
90	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
91	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
92	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
93	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
94	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
95	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
96	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
97	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
98	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
99	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
100	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
101	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
102	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
103	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
104	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
105	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
106	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
107	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
108	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
109	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
110	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
111	05. OG	4	104,39	6,15	D	6
112	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
113	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
114	05. OG	1	30,25	6,62	B	4
115	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
116	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
117	05. OG	1	30,25	6,59	A	3
118	05. OG	1	36,25	6,62	H	10
Whgen à 1 Zi:			31	943,75		
Whgen à 4 Zi:			1	104,39		

Nr	Etage	Zimmer	Fläche			
119	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
120	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
121	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
122	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
123	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
124	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
125	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
126	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
127	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
128	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
129	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
130	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
131	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
132	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
133	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
134	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
135	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
136	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
137	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
138	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
139	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
140	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
141	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
142	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
143	06. OG	4	104,39	6,15	D	6
144	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
145	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
146	06. OG	1	30,25	6,62	B	4
147	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
148	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
149	06. OG	1	30,25	6,59	A	3
150	06. OG	1	36,25	6,62	H	10
Whgen à 1 Zi:			31	943,75		
Whgen à 4 Zi:			1	104,39		

Nr	Etage	Zimmer	Fläche			
151	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
152	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
153	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
154	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
155	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
156	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
157	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
158	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
159	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
160	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
161	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
162	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
163	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
164	07. OG	1	30,25	6,62	B	4

165	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
166	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
167	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
168	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
169	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
170	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
171	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
172	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
173	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
174	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
175	07. OG	4	104,39	6,15	D	6
176	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
177	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
178	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
179	07. OG	1	30,25	6,59	A	3
180	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
181	07. OG	1	30,25	6,62	B	4
182	07. OG	1	36,25	6,59	H	10
Whgen à 1 Zi:			31	943,75		
Whgen à 4 Zi:			1	104,39		

Nr	Etage	Gewerbe flächen
601	EG	27,96
602	EG	349,83
607	EG	634,92
608	02. OG	121,1
609	02. OG	245,81
610	EG	412
611	02. OG	151,53
613	EG	24
702		40

Gewerbeflächen 2.007,15
 Summe Whgen: 5.943,41
 Anzahl Whgen: 182

Zusammenstellung Renditeberechnung Wohnungen

Wohnung	Miete	Prognose Mieterträge	erforderliche	
Nr.	m²	mittel	mit (0,9 %) Mietsteigerung	Aufwendungen
A	30,25	6,59 €	17.664,52 € 18.397,37 €	30.404,74 €
B	30,25	6,62 €	17.771,24 € 18.508,52 €	30.404,74 €
C	30,25	6,70 €	18.055,83 € 18.804,92 €	30.404,74 €
D	104,39	6,15 €	61.184,17 € 63.732,97 €	92.546,85 €
E	70,50	5,52 €	35.357,72 € 36.824,62 €	64.141,18 €
F	104,39	6,17 €	61.439,70 € 63.968,68 €	92.546,85 €
G	39,21	6,62 €	23.716,31 € 24.700,24 €	37.914,76 €
H	36,25	6,62 €	21.752,31 € 22.654,76 €	35.433,77 €

SUMME

Summen	erforderliche	Flächen	
Anz. Whgen	Prognose Mieterträge	Aufwendungen	m²
103	1.819.445,15 € 1.894.929,33 €	3.131.688,09 €	3.115,75
66	1.172.901,71 € 1.221.562,44 €	2.006.712,75 €	1.996,50
3	54.167,49 € 56.414,76 €	91.214,22 €	90,75
4	244.776,69 € 254.931,66 €	370.187,40 €	417,56
1	35.357,72 € 36.824,62 €	64.141,18 €	70,50
1	61.439,70 € 63.968,68 €	92.546,85 €	104,39
1	23.716,31 € 24.700,24 €	37.914,76 €	39,21
3	65.256,93 € 67.964,28 €	106.301,32 €	108,75
SUMME	3.477.061,69 € 3.621.316,20 €	5.900.706,57 €	5.943,41

Wohnung	Fehlbetrag	Fehlbetrag
Nr.	erf. Aufwendungen Je Wohnung ohne Mietsteigerung mit Mietsteigerung	Je Wohnungstypen ohne Mietsteigerung mit Mietsteigerung
A	12.740,22 € 12.007,37 €	1.312.242,94 € 1.236.758,75 €
B	12.633,50 € 11.686,22 €	833.811,05 € 785.150,32 €
C	12.348,91 € 11.589,82 €	37.046,73 € 34.799,45 €
D	31.352,68 € 28.813,88 €	125.410,70 € 115.255,54 €
E	28.783,47 € 27.316,56 €	28.783,47 € 27.316,56 €
F	31.107,15 € 28.558,17 €	31.107,15 € 28.558,17 €
G	14.198,46 € 13.214,53 €	14.198,46 € 13.214,53 €
H	13.681,46 € 12.779,02 €	41.044,39 € 38.337,05 €
SUMME	2.423.644,68 € 2.279.390,37 €	

	Anl 3_Whgen A 30,25 m²	1 -Zi. Whgen	30,25 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,59 € /m² Monat	
... für	30,25 m²	199,35 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	28,99 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	3,99 €		
		52,14 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		147,20 €	
Jahresertrag (x 12)		1.766,45 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		17.664,52 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		18.397,37 €	

Jahr	Ausgangsmiete	
1	2022	1.766,45 € / m² p.a.
2	2023	1.782,35 € / m² p.a.
3	2024	1.798,39 € / m² p.a.
4	2025	1.814,58 € / m² p.a.
5	2026	1.830,91 € / m² p.a.
6	2027	1.847,39 € / m² p.a.
7	2028	1.864,01 € / m² p.a.
8	2029	1.880,79 € / m² p.a.
9	2030	1.897,72 € / m² p.a.
10	2031	1.914,79 € / m² p.a.
		18.397,37 €

Aufwendungen für Anl 3_Whgen A 30,25 m² für die zu-
grunde liegenden
Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu	Titelsumme	Bezug	Faktor	
1 Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.330,55 €
2 Erlüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.726,19 €
3 Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	0,51%	947,70 €
4 Fassaden und Loggien überarbeiten				
Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	839,03 €
5 Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	0,51%	1.786,82 €
8 Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10 Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	0,51%	1.964,61 €
11 Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	0,51%	3.160,51 €
				21.291,83 €
				zuzügl. 20 % Planung und Überwachung
				4.258,37 €
				netto
				25.550,20 €
				zuzügl. 19 % MwSt
				4.854,54 €
				Aufwendungen für diese Wohnung, brutto: 30.404,74 €
Bezugsgrößen:	182 Wohnungen	5.943,41 m² Wfl		
Wohnfläche:	30,25 m²	0,51% Wohnfläche von gesamt		

Prognose Mieterträge		
Miete Mittelwert	ohne mit (0,9 %) Mietsteigerung	erforderliche Aufwendungen
6,59 €	17.664,52 € 18.397,37 €	30.404,74 €

	Anl 4_Whgen B 30,25 m²	1 -Zi. Whgen	30,25 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,62 € /m² Monat	
... für	30,25 m²	200,26 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	28,99 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	4,01 €		
		52,16 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		148,09 €	
Jahresertrag (x 12)		1.777,12 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		17.771,24 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		18.508,52 €	

	Ausgangsmiete		
Jahr			
1	2022	1.777,12 € / m² p.a.	
2	2023	1.793,12 € / m² p.a.	
3	2024	1.809,26 € / m² p.a.	
4	2025	1.825,54 € / m² p.a.	
5	2026	1.841,97 € / m² p.a.	
6	2027	1.858,55 € / m² p.a.	
7	2028	1.875,27 € / m² p.a.	
8	2029	1.892,15 € / m² p.a.	
9	2030	1.909,18 € / m² p.a.	
10	2031	1.926,36 € / m² p.a.	
			18.508,52 €

Aufwendungen für Anl 4_Whgen B 30,25 m² für die zu-
grunde liegenden
Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu		Titelsumme	Bezug	Faktor	
1	Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.330,55 €
2	Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.726,19 €
3	Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	0,51%	947,70 €
4	Fassaden und Loggien überarbeiten	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
	Loggien	164.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	839,03 €
	Fassade				
5	Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	0,51%	1.786,82 €
8	Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10	Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	0,51%	1.964,61 €
11	Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	0,51%	3.160,51 €

	21.291,83 €
zuzügl. 20 % Planung und Überwachung	4.258,37 €
netto	25.550,20 €
zuzügl. 19 % MwSt	4.854,54 €
Aufwendungen für diese Wohnung, brutto:	30.404,74 €

Bezugsgrößen: 182 Wohnungen 5,943,41 m² Wfl
Wohnfläche: 30,25 m² 0,51% Wohnfläche von gesamt

	Prognose Mieterträge		
		ohne	
Miete	mit (0,9 %)	erforderliche	
Mittelwert	Mietssteigerung	Aufwendungen	
6,62 €	17.771,24 €	30.404,74 €	
	18.508,52 €		

	Anl 5_Whgen C 30,25 m²	1 -Zi. Whgen	30,25 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,70 € /m² Monat	
... für	30,25 m²	202,68 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	28,99 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	4,05 €		
		<u>52,21 € /m² Monat</u>	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		150,47 €	
Jahresertrag (x 12)		1.805,58 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		18.055,83 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		18.804,92 €	

	Ausgangsmiete	
Jahr		
1	2022	1.805,58 € / m² p.a.
2	2023	1.821,83 € / m² p.a.
3	2024	1.838,23 € / m² p.a.
4	2025	1.854,77 € / m² p.a.
5	2026	1.871,47 € / m² p.a.
6	2027	1.888,31 € / m² p.a.
7	2028	1.905,30 € / m² p.a.
8	2029	1.922,45 € / m² p.a.
9	2030	1.939,75 € / m² p.a.
10	2031	1.957,21 € / m² p.a.
		<u>18.804,92 €</u>

Aufwendungen für Anl 5_Whgen C 30,25 m² für die zu-
grunde liegenden
Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu	Titelsumme	Bezug	Faktor	
1 Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.330,55 €
2 Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	0,51%	4.726,19 €
3 Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	0,51%	947,70 €
4 Fassaden und Loggien überarbeiten				
Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	0,51%	839,03 €
5 Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	0,51%	1.786,82 €
8 Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10 Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	0,51%	1.964,61 €
11 Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	0,51%	3.160,51 €

	<u>21.291,83 €</u>
zuzügl. 20 % Planung und Überwachung	<u>4.258,37 €</u>
netto	25.550,20 €
zuzügl. 19 % MwSt	<u>4.854,54 €</u>
Aufwendungen für diese Wohnung, brutto:	<u>30.404,74 €</u>

Bezugsgrößen: 182 Wohnungen 5,943,41 m² Wfl
Wohnfläche: 30,25 m² 0,51% Wohnfläche von gesamt

Prognose Mieterträge		
	ohne	
Mieta	mit (0,9 %)	erforderliche
Mittelwert	Mietsteigerung	Aufwendungen
6,70 €	18.055,83 €	30.404,74 €
	18.804,92 €	

	Anl 7_Whgen E 70,50 m²	2 -Zi. Whgen	70,50 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		5,52 € /m² Monat	
... für	70,50 m²	389,16 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	67,56 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	7,78 €		
		94,51 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		294,65 €	
Jahresertrag (x 12)		3.535,77 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		35.357,72 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		36.824,62 €	

Jahr	Ausgangsmiete	
1	2022	3.535,77 € / m² p.a.
2	2023	3.567,59 € / m² p.a.
3	2024	3.599,70 € / m² p.a.
4	2025	3.632,10 € / m² p.a.
5	2026	3.664,79 € / m² p.a.
6	2027	3.697,77 € / m² p.a.
7	2028	3.731,05 € / m² p.a.
8	2029	3.764,63 € / m² p.a.
9	2030	3.798,51 € / m² p.a.
10	2031	3.832,70 € / m² p.a.
		36.824,62 €

Aufwendungen für Anl 7_Whgen E 70,50 m² für die zugrunde liegenden Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu	Titelsumme	Bezug	Faktor	
1 Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	1,19%	10.092,68 €
2 Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	1,19%	11.014,76 €
3 Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	1,19%	2.208,68 €
4 Fassaden und Loggien überarbeiten				
Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	1,19%	1.955,43 €
5 Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	1,19%	4.164,32 €
8 Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10 Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	1,19%	4.578,68 €
11 Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	1,19%	7.365,81 €

	44.916,79 €
zuzügl. 20 % Planung und Überwachung	8.983,36 €
netto	53.900,15 €
zuzügl. 19 % MwSt	10.241,03 €
Aufwendungen für diese Wohnung, brutto:	64.141,18 €

Bezugsgrößen: 162 Wohnungen 5.943,41 m² Wfl
Wohnfläche: 70,50 m² 1,19% Wohnfläche von gesamt

Prognose Mieterträge ohne		
Miete Mittelwert	mit (0,9 %) Mietsteigerung	erforderliche Aufwendungen
5,52 €	35.357,72 € 36.824,62 €	64.141,18 €

	Anl 8_Whgen F 104,39 m²	4 -Zi. Whgen	104,39 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,17 € /m² Monat	
... für	104,39 m²	644,09 € /m² Monat	
.J. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
.J. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	100,04 €		
.J. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	12,88 €		
		132,09 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		512,00 €	
Jahresertrag (x 12)		6.143,97 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		61.439,70 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		63.988,68 €	

	Ausgangsmiete	
Jahr		
1	2022	6.143,97 € / m² p.a.
2	2023	6.199,27 € / m² p.a.
3	2024	6.255,06 € / m² p.a.
4	2025	6.311,35 € / m² p.a.
5	2026	6.368,16 € / m² p.a.
6	2027	6.425,47 € / m² p.a.
7	2028	6.483,30 € / m² p.a.
8	2029	6.541,65 € / m² p.a.
9	2030	6.600,52 € / m² p.a.
10	2031	6.659,93 € / m² p.a.
		<hr/>
		63.988,68 €

Aufwendungen für **Anl 8_Whgen F 104,39 m²** für die zu-
grunde liegenden Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu	Titelsumme	Bezug	Faktor	
1 Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	1,76%	14.944,32 €
2 Erüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	1,76%	16.309,66 €
3 Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	1,76%	3.270,42 €
4 Fassaden und Loggien überarbeiten				
Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	1,76%	2.895,42 €
5 Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	1,76%	6.166,15 €
8 Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10 Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	1,76%	6.779,70 €
11 Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	1,76%	10.906,62 €
				<hr/>
				64.808,72 €
				zuzügl. 20 % Planung und Überwachung
				12.961,74 €
				netto
				77.770,46 €
				zuzügl. 19 % MwSt
				14.776,39 €
				<hr/>
				Aufwendungen für diese Wohnung, brutto: 92.546,85 €
Bezugsgrößen:	182 Wohnungen	5.943,41 m² Wfl		
Wohnfläche:	104,39 m²	1,76% Wohnfläche von gesamt		

Prognose Mieterträge ohne mit (0,9 %) Mietsteigerung		
Miete Mittelwert		erforderliche Aufwendungen
6,17 €	61.439,70 €	92.546,85 €
	63.988,68 €	

	Anl 9_Whgen G 39,21 m²	1 -Zi. Whgen	39,21 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,62 € /m² Monat	
... für	39,21 m²	259,57 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	37,58 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	5,19 €		
		61,93 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		197,64 €	
Jahresertrag (x 12)		2.371,63 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		23.716,31 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		24.700,24 €	

Jahr	Ausgangsmiete	
1	2022	2.371,63 € / m² p.a.
2	2023	2.392,98 € / m² p.a.
3	2024	2.414,51 € / m² p.a.
4	2025	2.436,24 € / m² p.a.
5	2026	2.458,17 € / m² p.a.
6	2027	2.480,29 € / m² p.a.
7	2028	2.502,61 € / m² p.a.
8	2029	2.525,14 € / m² p.a.
9	2030	2.547,86 € / m² p.a.
10	2031	2.570,80 € / m² p.a.
		24.700,24 €

Aufwendungen für Anl 9_Whgen G 39,21 m² für die zugrunde liegenden Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu	Titelsumme	Bezug	Faktor	
1 Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	0,66%	5.613,25 €
2 Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	0,66%	6.126,08 €
3 Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	0,66%	1.228,40 €
4 Fassaden und Loggien überarbeiten				
Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	0,66%	1.087,55 €
5 Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	0,66%	2.316,07 €
8 Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10 Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	0,66%	2.546,53 €
11 Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	0,66%	4.096,64 €
				26.550,96 €
				zuzügl. 20 % Planung und Überwachung
				5.310,19 €
				netto
				31.861,15 €
				zuzügl. 19 % MwSt
				6.053,62 €
				Aufwendungen für diese Wohnung, brutto:
				37.914,76 €
Bezugsgrößen:	182 Wohnungen		5.943,41 m² Wfl	
Wohnfläche:	39,21 m²		0,66% Wohnfläche von gesamt	

Prognose Mieterträge ohne		
Miete Mittelwert	mit (0,9 %) Mietsteigerung	erforderliche Aufwendungen
6,62 €	23.716,31 €	37.914,76 €
	24.700,24 €	

	Anl 10_Whgen H 36,25 m²	1 -Zi. Whgen	36,25 m² Whgs.- Fl.
Einnahmen			
Mietspiegel:		6,62 € /m² Monat	
... für	36,25 m²	239,98 € /m² Monat	
./. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) € 230 p.a. / 12	19,17 €		
./. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) € 11,50 €/m² p.a.	34,74 €		
./. Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) 2 % d. Kaltmiete	4,80 €		
		58,71 € /m² Monat	
monatlich renditemäßig zu berücksichtigende Miete		181,27 €	
Jahresertrag (x 12)		2.175,23 €	
Prognose 10 Jahre OHNE Mietsteigerungen		21.752,31 €	
Prognose 10 Jahre MIT Mietsteigerungen 0,9 % p.a.		22.654,76 €	

	Ausgangsmiete		
Jahr			
1	2022	2.175,23 €	/ m² p.a.
2	2023	2.194,81 €	/ m² p.a.
3	2024	2.214,56 €	/ m² p.a.
4	2025	2.234,49 €	/ m² p.a.
5	2026	2.254,60 €	/ m² p.a.
6	2027	2.274,89 €	/ m² p.a.
7	2028	2.295,37 €	/ m² p.a.
8	2029	2.316,03 €	/ m² p.a.
9	2030	2.336,87 €	/ m² p.a.
10	2031	2.357,90 €	/ m² p.a.
		22.654,76 €	

Aufwendungen für Anl 10_Whgen H 36,25 m² für die zugrunde liegenden Wohnungen

Aufwendungen Sanierungsmaßnahmen Szenario I

zu		Titelsumme	Bezug	Faktor	
1	Fenster neu	850.850,00 €	Wohnfläche	0,61%	5.189,50 €
2	Ertüchtigung Schallschutz in den Wohnungen	928.585,00 €	Wohnfläche	0,61%	5.663,62 €
3	Dachabdichtung neu, Verblechungen ersetzen (nur Wol)	186.200,00 €	Wohnfläche	0,61%	1.135,67 €
4	Fassaden und Loggien überarbeiten				
	Loggien	400.400,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	2.200,00 €
	Fassade	164.850,00 €	Wohnfläche	0,61%	1.005,45 €
5	Elektro neu	351.067,75 €	Wohnfläche	0,61%	2.141,23 €
6	Einbau Wohnungslüftung	243.230,00 €	Anzahl Whgen	0,55%	1.336,43 €
10	Überarbeitung Brandschutz	386.000,00 €	Wohnfläche	0,61%	2.354,29 €
11	Erneuerung baulicher Ausbaustandard	620.964,71 €	Wohnfläche	0,61%	3.787,38 €
					24.813,57 €
					zuzügl. 20 % Planung und Überwachung
					netto 4.962,71 €
					zuzügl. 19 % MwSt 29.776,28 €
					5.657,49 €
					Aufwendungen für diese Wohnung, brutto: 35.433,77 €
Bezugsgrößen:	182 Wohnungen		5.943,41 m² Wfl		
Wohnfläche:	36,25 m²		0,61% Wohnfläche von gesamt		

Prognose Mieterträge		
	ohne	erforderliche
Miete	Mietssteigerung	Aufwendungen
Mittelwert	mit (0,9 %)	
6,62 €	21.752,31 €	35.433,77 €
	22.654,76 €	