

Vorläufige Mietberechnung ASZ Moosach, Gubestr. 3-5

Stand  
22.12.2022

Nutzfläche in m<sup>2</sup>

**601,60**

Erweiterung um 48,4m<sup>2</sup> für Anteil 2. Gymnastikraum  
Erläuterung

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| Baukosten direkte ASZ-Zuordnung               | 1.041.384 €        | Toilettensanierung, Eingangsbereich, Gymnastikraum und Umkleiden/Toiletten UG, <b>neu Anteil Dachsanierung und Anteil neuer Aufzug = LBK-Auflage der Baugenehmigung</b> |
| Baukosten Anteil ASZ an Bestandssanierung     | 463.389,50         | Anpassung Brandschutz, Lüftung, Elektrik + neu Bestandsanteil für Aufzug und Dach   |
| Gebäuderestwert                               | 62.694 €           |   |
| Aussenanlagen                                 | 49.176 €           |   |
| <b>Gebäudekosten mit ASZ-Zuordnung gesamt</b> | <b>1.616.643 €</b> |   |
| <b>Anteil Erbpacht</b>                        | <b>12.294 €</b>    | Erbpachterhöhung geschätzt nach Indexsteigerung   |
| Finanzierung:                                 |                    |   |
| Zuschüsse                                     | - €                |   |
| Darlehen Bank                                 | 1.000.000 €        |   |
| Eigenmittel                                   | 616.643 €          | 38%   |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung:                |                    |   |
| Instandsetzung                                | 7.770 €            | Instandsetzung abgesenkt auf 0,5%   |
| 0,50%   |                    |   |
| Instandsetzung Gebäuderestwert                | 627 €              |   |
| 1,00%   |                    |   |
| Abschreibung Gebäude 40 Jahre                 | 40.416 €           |   |
| 2,50%   |                    |   |
| Zinsen Bankdarlehen                           | 40.000 €           | Zinsanpassung   |
| 4,00%   |                    |   |
| Eigenkapitalverzinsung                        | 15.416 €           | Baukostensteigerung aufgefangen Eigenkapital  |
| 2,50%   |                    |   |
| Erbpachtanteil                                | 12.294 €           |   |
| Anteil  |                    |   |
| Hausverwaltung                                | 4.661 €            |   |
| 4,0%  |                    |   |
| Mietkosten jährlich                           | <b>121.184 €</b>   |   |
| <b>Nettomiete pro qm</b>                      | <b>16,79 €</b>     |   |
| Mietkosten aktuell Jahr                       | 56.028,12 €        |   |