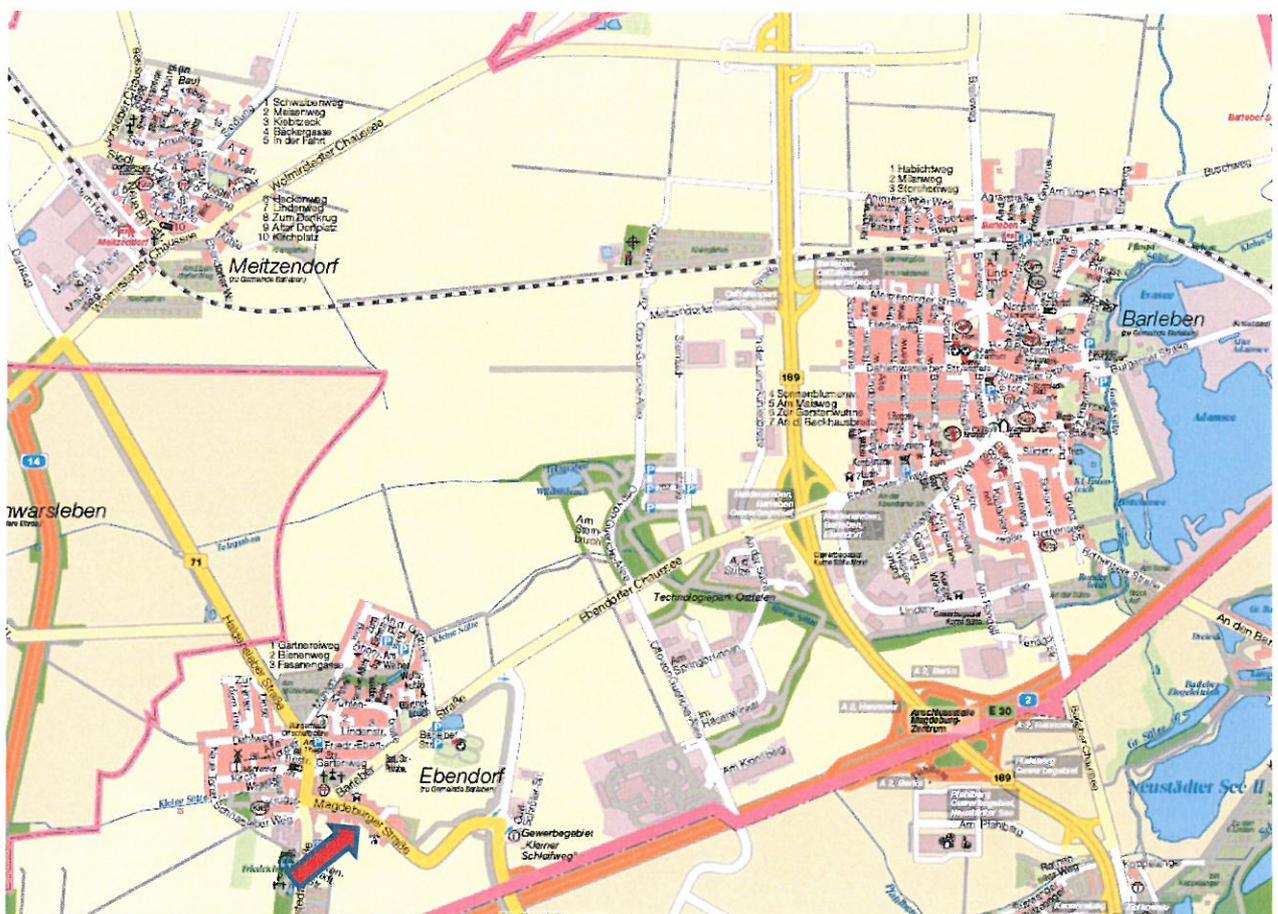


Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Bauvorhaben

Abriss und Neubebauung Magdeburger Straße 15 – 18 in Ebendorf



erarbeitet im Januar/Februar 2015
von: SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Kontakt: Dirk Steiner / steiner@saleg.de / Telefon 0391.8503-465

Inhaltsverzeichnis

1. Vorüberlegungen
2. Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 2.1. Vorhabenbeschreibung
 - 2.2. Investitionskosten
 - 2.3. Finanzierung
 - 2.3.1. Variante I: zu derzeit üblichen Bankkonditionen
 - 2.3.2. Variante II: Konditionen bei Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
 - 2.4. Deckungsbeitragsrechnung bei ortsüblicher Miete
 - 2.4.1. Grundlage Variante I der Finanzierung
 - 2.4.2. Grundlage Variante II der Finanzierung
3. Machbarkeit
 - 3.1. Standort
 - 3.2. bei Ansatz ortsüblicher Miete
 - 3.3. bei Ansatz wirtschaftlich notwendiger Miete
4. Fazit
 - 4.1. Risikoinventur
 - 4.2. Handlungsempfehlung

1. Vorüberlegungen

Die SALEG mbH ist durch die Gemeinde Barleben, mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie, d.h. einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einschließlich Mietkalkulation beauftragt.

Konkret geht es dabei um das Bauvorhaben Abriss und Neubebauung Magdeburger Straße 15 – 18 in Ebendorf.

Das Ergebnis soll Grundlage weiterer Entscheidungen sein.

Die Gemeinde Barleben hat der SALEG für die Auftragsrealisierung Planungs- und Objektunterlagen zur Verfügung gestellt sowie Auskünfte zum Standort und zur Bedarfssituation erteilt.

2. Wirtschaftlichkeitsberechnung

2.1. Vorhabenbeschreibung

Auf dem Grundstück Magdeburger Straße 15 bis 18, gelegen in der

Gemeinde Barleben
Gemarkung Ebendorf
Flur 2
Flurstücke 45/3; 45/4; 49/1; 49/3

beabsichtigt die Gemeinde, die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt zwölf Wohneinheiten, einzelnen Gärten und gemeinschaftlicher Gartenfläche.



Quelle: Entwurfsplanung Gemeinde Barleben; A.BB-Architekten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Grundstück zwei Doppelhäuser nebst Nebenglass mit insgesamt zwölf Wohneinheiten aus dem Jahr 1950.

Von den zwölf Wohneinheiten mit 34,53 m² bis 70,83 m² sind derzeit neun Einheiten vermietet.

Nach Aussage der Gemeinde Barleben sind die Häuser durch aufsteigende Nässe aus dem Kellerbereich geschädigt und wirtschaftlich nicht sanierungsfähig.

Damit begründet wird der Investitionsbedarf für Ersatzneubauten.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sollen die Bestandshäuser abgerissen werden.

Die Idee der Gemeinde besteht darin, während der Realisierungsphase die Wohnungen Zug um Zug herzustellen, um sie bei parallelem Abriss des Altbestandes, in erster Linie für die Bestandsmieter verfügbar zu machen.

Als Neubau sollen gleich dem Bestand ebenfalls zwölf Wohneinheiten, dann von vorn herein mit zwölf Stellplätzen entstehen.

Im Unterschied zum Bestand von derzeit 525,62 m², soll nach den vorgelegten Unterlagen für diese zwölf Einheiten eine Gesamtwohnfläche von 1.022,87 m² hergestellt werden.

Die Lage des Grundstückes sowie des Bestandes ist im Luftbild gekennzeichnet.



Quelle: <https://www.google.de/maps>

2.2. Investitionskosten

Als Investitionsvolumen wurden durch das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro insgesamt 2.141.917,14 € ermittelt.

Grundstückskosten werden für den Finanzbedarf nicht berücksichtigt, da die Gemeinde Eigentümer für diesen Standort ist.

Für die Aktivierung, d.h. zur Feststellung des Vermögenswertes wird der Grund- und Bodenwert festgestellt und den Baukosten hinzugerechnet.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für die Berechnung, des nach Abschluss der Maßnahme zu aktivieren Wertes folgendes:

zum Grundstückswert:	- Eigentümer	Gemeinde Barleben	
	- Größe	Flst. 45/3	795 m ²
		Flst. 45/4	795 m ²
		Flst. 49/1	740 m ²
		Flst. 49/3	774 m ²
			3.104,00 m ²
Bodenwert		lt. LVermGeo 28,00 €/m ²	86.912,00 €
zum Ersatzneubau:	- Wohneinheiten		12
lt. Architektenplanung	- Wohnfläche		1.022,87 m ²
	- Stellplätze		12
zu den Baumaßnahmen:	Baukosten		1.784.930,95 €
		<i>für KG 200 eingeschätzte HK für das Herrichten z.B. Abriss, ist in Bezug der Auskömmlichkeit zu prüfen</i>	
zu den Baunebenkosten:	- Architekten- und Ingenieurleistungen		
	- Verwaltungsleistungen / Versicherungskosten		356.986,19 €
Gebäudewert			2.141.917,14 €
aktivierungsfähig			2.228.829,14 €
durchschnittliche HK / m ² Wohnfläche			2.179,00 €

Mit Verweis auf die vom Verlag Bundesanzeiger herausgegebenen Wertermittlungsrichtlinien liegen die Normalherstellungskosten, Basis dafür ist das Herstellungsjahr 2010, bei der höchsten Standardstufe für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten bei durchschnittlich 1.190 €/m².

2.3. Finanzierung

Nach den vorliegenden Unterlagen soll die Investitionsmaßnahme hauptsächlich über Fremdkapital finanziert werden.

Darin begründet wird für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine über den rechnerischen Anteil von 141.917,14 € hinausgehende Bereitstellung von Eigenmitteln nicht in Betracht gezogen.

Für die Ermittlung der Finanzierungskosten wird der nach Abzug des vor genannten Betrages verbleibende Rest der festgestellten Baukosten, in Höhe von 2.000.000,00 €, für den Mittelbedarf, aus Darlehen finanziert, angenommen.

Die Berechnung erfolgt in zwei Varianten.

2.3.1. Variante I: zu derzeit durchschnittlich üblichen Bankkonditionen

Betreff: Baufinanzierung:		
	Fremdmittel: Annuitätendarlehen einer Bank	2.000.000,00 €
	Annahme: Zinssatz: 2,2 %; Tilgungssatz 3 %	
	jährlicher Kapitaldienst bei Laufzeit von 25 Jahren	104.000,00 €
	<i>Anteil Tilgung und Zinsen sowie verbleibende Restschuld nach 25 Jahren siehe Anlage</i>	

2.3.2. Variante II: Konditionen bei Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit

Betreff: Baufinanzierung:		
	Fremdmittel: Annuitätendarlehen einer Bank	2.000.000,00 €
	Annahme: Zinssatz: 2,0 %; Tilgungssatz 1 %	
	jährlicher Kapitaldienst bei Laufzeit von 25 Jahren	60.000,00 €
	<i>Anteil Tilgung und Zinsen sowie verbleibende Restschuld nach 25 Jahren siehe Anlage</i>	

An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die in Variante II vergleichsweise zu Variante I deutlich höhere Restschuld verwiesen.

Zum besseren Verständnis sind vorliegendem Ergebnisbericht, die Punkte 2.3.1 und 2.3.2 betreffend, erläuternde Anlagen beigelegt.

2.4. Deckungsbeitragsrechnung bei ortsüblicher Miete

Die Deckungsbeitragsrechnung ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die konkret für das Objekt Magdeburger Straße 15 – 18 in der Gemeinde Barleben OT Ebendorf nach Fertigstellung der Investitionsmaßnahme für ein Volljahr, bei ortsüblicher Miete von 6,50 €/m², die dem geplanten Standard entspricht, durchgeführt wird.

Dabei werden neben den Mieteinnahmen, der Grundstückswert und übliche weitere Kalkulationsbestandteile sowie die Daten aus denen in Punkt 2.3 dargestellten Finanzierungsvarianten verwendet.

2.4.1. Grundlage Variante I der Finanzierung

Gesamtkosten			
Grundstück (GuB)		86.912,00 €	
Baukosten KG 200 - 600		1.784.930,95 €	
Baunebenkosten KG 700		356.986,19 €	
Gesamtinvestitionskosten (GIK)		2.228.829,14 €	

Finanzierung			
	Zinssatz		Zinsen p.a.
Fremdmittel			
Annuitätendarlehen für Planungszwecke angenommen	2,20%	2.000.000,00 €	43.391,29 €
Eigenmittel			
Rest Baukosten Baukosten abzgl. 2 Mio € für Darlehen	0,10%	141.917,14 €	141,92 €
Grundstück		86.912,00 €	
Summe Zinsen			43.533,21 €

Abschreibungen:	
2 % p.a., Handelsbilanz (GIK abzgl. GuB)	42.838,34 €

Verwaltungskosten:	
statistische Daten 12/2014: 279,35 €/WE * 12 WE = 3.352,20 €	3.352,20 €

Instandhaltungskosten:	
statistische Daten 12/2014: 8,62 €/m ² für WE mit Bezugsfertigkeit w eniger 22 Jahre; Mietfläche: 1.022,87 m ²	8.817,14 €

Mietausfallwagnis:	
statistische Daten 12/2014: 2% der ortsüblichen Nettokaltmiete bei geplantem Standard (Annahme: 6,50 €/m ²)	1.595,68 €

Jährliche Gesamtkosten	
	100.136,57 €

Mieteinnahmen bei Vollvermietung	
Wohnungen: Annahme 6,50 €/m ² ; Mietfläche: 1.022,87 m ² = 6.648,65 € x 12 Monate =	79.783,86 €
Stellplätze: Annahme 15 €/Stellplatz á 12 Stellplätze = 180,00 € x 12 Monate =	2.160,00 €
Gesamt	81.943,86 €

Unterdeckung im ersten Volljahr	-18.050,79 €
Überleitung Geldrechnung	
+ Abschreibungen:	42.838,34 €
- Tilgung 3 % p.a. = im 1. Jahr; zu beachten: der absolute Betrag erhöht sich jährlich - siehe Anlage	60.608,71 €
Ergebnis Liquidität	-35.821,16 €

2.4.2. Grundlage Variante II der Finanzierung

Gesamtkosten			
Grundstück (GuB)		86.912,00 €	
Baukosten KG 200 - 600		1.784.930,95 €	
Baunebenkosten KG 700		356.986,19 €	
Gesamtinvestitionskosten (GIK)		2.228.829,14 €	

Finanzierung			
	Zinssatz		Zinsen p.a.
Fremdmittel			
Annuitätendarlehen für Planungszwecke angenommen	2,00%	2.000.000,00 €	39.815,64 €
Eigenmittel			
Rest Baukosten Baukosten abzgl. 2 Mio € für Darlehen	0,10%	141.917,14 €	141,92 €
Grundstück		86.912,00 €	
Summe Zinsen			39.957,56 €

Abschreibungen:	
2 % p.a., Handelsbilanz (GIK abzgl. GuB)	42.838,34 €

Verwaltungskosten:	
statistische Daten 12/2014: 279,35 €/WE * 12 WE = 3.352,20 €	3.352,20 €

Instandhaltungskosten:	
statistische Daten 12/2014: 8,62 €/m ² für WE mit Bezugsfertigkeit weniger 22 Jahre; Mietfläche: 1.022,87 m ²	8.817,14 €

Mietausfallwagnis:	
statistische Daten 12/2014: 2% der ortsüblichen Nettokaltmiete bei geplantem Standard (Annahme: 6,50 €/m ²)	1.595,68 €

Jährliche Gesamtkosten	
	96.560,92 €

Mieteinnahmen bei Vollvermietung	
Wohnungen: Annahme 6,50 €/m ² ; Mietfläche: 1.022,87 m ² = 6.648,65 € x 12 Monate =	79.783,86 €
Stellplätze: Annahme 15 €/Stellplatz á 12 Stellplätze = 180,00 € x 12 Monate =	2.160,00 €
Gesamt	81.943,86 €

Unterdeckung im ersten Volljahr	
	-14.475,14 €

Überleitung Geldrechnung	
+ Abschreibungen:	42.838,34 €
- Tilgung 1 % p.a. = im 1. Jahr; zu beachten: der absolute Betrag erhöht sich jährlich - siehe Anlage	20.184,36 €
Ergebnis Liquidität	8.178,84 €

3. Machbarkeit

3.1. Standort

Die Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf liegt nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg, begrenzt, südlich durch die Autobahn A2, westlich durch die Autobahn A14 und der Weiterführung der B 71, nördlich durch den Mittellandkanal und östlich durch die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal.

Die Attraktivität dieses Wohn- und Wirtschaftsstandortes ist eng verbunden mit seiner leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur. Die Nähe zur Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, zu zentralen Verkehrsachsen wie Nord-Süd- und Ost-West-Autobahnen, Nord- Süd- und Ost-West-Wasserwege (Elbe u. Mittellandkanal) und die gleiche Konstellation auf dem Schienenweg sind damit beste Argumente für diesen Standort.

Die Gemeinde Barleben bietet im Ortsteil Ebendorf, einerseits die ländliche Idylle für ein Leben, abseits der Großstadt, andererseits ist die Landeshauptstadt Magdeburg mit Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen, Bildungseinrichtungen sowie Arbeitsplätzen in wenigen Minuten zu erreichen.

Sowohl in der Ortschaft Ebendorf, als auch in den anderen Ortsteilen sind Kindertagesstätten vorhanden. Verschiedene Schulformen, wie Grundschule, Sekundarschule bzw. Gymnasium sind in der Ortschaft Barleben angesiedelt.

Die Waren des täglichen Bedarfs können in der Einheitsgemeinde Barleben, bzw. im nahe gelegenen Magdeburg erworben werden.

Schlussfolgernd daraus, unabhängig von Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit, ist die Überlegung der Einheitsgemeinde Barleben zur Schaffung von Wohnraum mit besonderen Ausstattungsmerkmalen als Angebot an Ihre Einwohner durchaus nachvollziehbar.

Ausschlaggebend für die Entscheidungsfindung bleibt letztlich das Ergebnis der Machbarkeit nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit für das Einzelvorhaben.

Darin begründet ist die Ergänzung dieses Punktes um die Berechnung mit aktuell ortsüblich zu erzielender Miete und einer wirtschaftlich notwendigen Miete.

3.2. bei Ansatz ortsüblicher Miete

Einen offiziellen Mietspiegel für die Einheitsgemeinde Barleben gibt es nicht.

Nach Auskunft der Gemeinde liegen die Mieten in der Einheitsgemeinde, abhängig vom Standort und der Ausstattung zwischen 4,50 €/m² und 6,50 €/m².

Da es sich bei der geplanten Investitionsmaßnahme am Standort Ebendorf um einen Neubau von Wohnungen, die im Erdgeschoss altengerecht und im Obergeschoss

hinsichtlich der Größe familienfreundlich mit vergleichsweise gehobener Ausstattung handelt, wird für diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von einer ortsüblichen Miete in Höhe von 6,50 €/m² ausgegangen.

Gerechtfertigt ist dieser Ansatz zusätzlich durch die besonders bewohnerfreundliche Gestaltung sowie der zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen in diesem Objekt.

Für die Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden für den geplanten Neubau auf der Grundlage der ortsüblichen Miete von 6,50 €/m², unter der Voraussetzung der Vollvermietung, die zu erzielenden jährlichen Nettokaltmieten festgestellt.

	Lage	Wohnfläche	Annahme Vollvermietung	mtl. NKM	jährl. NKM	Miete in €/m ²
Haus 1						
WE 1	EG	70,42 m ²	vermietet	457,73 €	5.492,76 €	6,50
WE 2	EG	69,93 m ²	vermietet	454,55 €	5.454,54 €	6,50
WE 3	EG/OG/DG	127,97 m ²	vermietet	831,81 €	9.981,66 €	6,50
WE 4	EG/OG/DG	113,47 m ²	vermietet	737,56 €	8.850,66 €	6,50
Zw_summe		381,79 m²		2.481,64 €	29.779,62 €	
Haus 2						
WE 1	EG	69,70 m ²	vermietet	453,05 €	5.436,60 €	6,50
WE 2	EG	69,33 m ²	vermietet	450,65 €	5.407,74 €	6,50
WE 3	EG/OG/DG	90,65 m ²	vermietet	589,23 €	7.070,70 €	6,50
WE 4	EG/OG/DG	90,86 m ²	vermietet	590,59 €	7.087,08 €	6,50
Zw_summe		320,54 m²		2.083,51 €	25.002,12 €	
Haus 3						
WE 1	EG	69,70 m ²	vermietet	453,05 €	5.436,60 €	6,50
WE 2	EG	69,33 m ²	vermietet	450,65 €	5.407,74 €	6,50
WE 3	EG/OG/DG	90,65 m ²	vermietet	589,23 €	7.070,70 €	6,50
WE 4	EG/OG/DG	90,86 m ²	vermietet	590,59 €	7.087,08 €	6,50
Zw_summe		320,54 m²		2.083,51 €	25.002,12 €	
Gesamt Mietfläche		1.022,87 m²		6.648,66 €	79.783,86 €	
Einn aus Stellplatzvermietg				180,00 €	2.160,00 €	
Gesamt				6.828,66 €	81.943,86 €	

Die mit diesem Ansatz ermittelten jährlichen Einnahmen in Höhe von insgesamt 81.943,86 € führen nach den Berechnungen gemäß Punkt 2.4.1 und 2.4.2 nicht zu einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis.

3.3. bei Ansatz wirtschaftlich notwendiger Miete

Das Erfordernis für die Ermittlung der wirtschaftlich notwendigen Miete ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen, siehe Punkt 2.4.1 und 2.4.2.

Abgesehen von der Liquiditätsbetrachtung, die abhängig von der vereinbarten Tilgungshöhe zum Darlehen ist, ergibt sich für beide Finanzierungsmodelle hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsaussage eine Unterdeckung.

Zur Feststellung der wirtschaftlich notwendigen Miete wird deshalb zunächst die kostendeckende Miete errechnet. Sie ergibt sich aus dem Mittelbedarf zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens und den Kosten der in Folge durchzuführenden Bewirtschaftung.

Die Kosten deckende Miete beträgt 7,98 €/m².

Erst bei zusätzlich üblicher Berücksichtigung eines Risikozuschlages und eines Gewinnanteils in der Mietkalkulation ist die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer nachgewiesen und die Machbarkeit gegeben.

Die auf dieser Grundlage nach folgendem Schema errechnete notwendige Miete beträgt 9,18 €/m².

Finanzierung:			
	Zinssatz		Zinsen p.a.
Fremdkapital	2,20%	2.000.000 €	43.391,29 €
Eigenkapital Eigenmittelanteil aus Baukosten	0,10%	141.917 €	141,92 €
Summe Zinsen			43.533,21 €
Abschreibungen:			
nach Handelsbilanz	2,00%		42.838,34 €
Verwaltungskosten:			
statistische Daten 12/2014: 279,35 €/WE * 12 WE = 3.352,20 €			3.352,20 €
Instandhaltungskosten:			
statistische Daten 12/2014: 8,62 €/m ² für WE mit Bezugsfertigkeit w eniger 22 Jahre; Mietfläche: 1.022,87 m ²			8.817,14 €
Mietausfallwagnis:			
statistische Daten 12/2014: 2% der ortsüblichen Nettokaltmiete (Annahme: 6,50 €/m ²)			1.595,68 €
Risiko und Gewinn:			
Ermittlung eines Gew innzuschlages; Annahme 15 % aus Summe Zinsen, Afa, Verw _ko, Instandhaltgs _ko)			14.759,85 €
wirtschaftlich notwendige Mieteinnahme pro Jahr			114.896,41 €
dies entspricht Nettomieteinnahmen von:			
monatlich			9.574,70 €
davon für Stellplätze Annahme 15 €/Stellplatz á 12 Stellplätze = 180,00 €			180,00 €
verbleibt je m ² bei 1.022,87 m ² Wohnfläche			9,18 €

Bei Umsetzung des Neubaus gemäß der vorbereiteten Planung und Vollvermietung werden mit nachfolgender Berechnung die jährlich in der Kalkulation ausgewiesenen Nettomieteinnahmen von rund 115 T€ bestätigt.

Für das in Punkt 4 vorgesehene Fazit und aus Gründen der Klarheit, diese Mietkalkulation betreffend, wird ergänzend die Ermittlung der jährlichen Nettomieteinnahmen nach Wohneinheiten dargestellt.

Lage		Wohnfläche	Annahme	mtl. NKM	jährl. NKM	Miete in €/m ²
			Vollvermietung			
Haus 1						
WE 1	EG	70,42 m ²	vermietet	646,46 €	7.757,47 €	9,18
WE 2	EG	69,93 m ²	vermietet	641,96 €	7.703,49 €	9,18
WE 3	EG/OG/DG	127,97 m ²	vermietet	1.174,76 €	14.097,18 €	9,18
WE 4	EG/OG/DG	113,47 m ²	vermietet	1.041,65 €	12.499,86 €	9,18
Zw_summe		381,79 m²		3.504,83 €	42.057,99 €	
Haus 2						
WE 1	EG	69,70 m ²	vermietet	639,85 €	7.678,15 €	9,18
WE 2	EG	69,33 m ²	vermietet	636,45 €	7.637,39 €	9,18
WE 3	EG/OG/DG	90,65 m ²	vermietet	832,17 €	9.986,00 €	9,18
WE 4	EG/OG/DG	90,86 m ²	vermietet	834,09 €	10.009,14 €	9,18
Zw_summe		320,54 m²		2.942,56 €	35.310,69 €	
Haus 3						
WE 1	EG	69,70 m ²	vermietet	639,85 €	7.678,15 €	9,18
WE 2	EG	69,33 m ²	vermietet	636,45 €	7.637,39 €	9,18
WE 3	EG/OG/DG	90,65 m ²	vermietet	832,17 €	9.986,00 €	9,18
WE 4	EG/OG/DG	90,86 m ²	vermietet	834,09 €	10.009,14 €	9,18
Zw_summe		320,54 m²		2.942,56 €	35.310,69 €	
Gesamt		1.022,87 m²		9.389,95 €	112.679,36 €	
Einn aus Stellplatzvermietg				180,00 €	2.160,00 €	
Gesamt				9.569,95 €	114.839,36 €	

Mit der Mietenkalkulation soll nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Ausgaben durch die Einnahmen gedeckt sind und somit keine Liquiditätslücke für den Investor entsteht.

Bei einem ermittelten Mietzins von monatlich 9,18 €/m² wäre dieser Nachweis erbracht.

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach Informationen der Gemeinde Barleben:

- in den Objekten des Eigenbetriebs bei ca. 5,40 €/m²

- lt. Internetrecherche in Objekten mit 40 – 80 m² bei 5,49 €/m²; in Objekten ab 120 m² bei 6,50 €/m²
- in Meitzendorf bei Objekten mit normal gepflegter Ausstattung bei ca. 4,50 m²
- in Ebendorf bei Wohnungen mit niedrigem Niveau bei 4,60 €/m²
- die Durchschnittsmiete im Bördekreis bei 4,87 €/m²

Nach eigenen Recherchen werden in der Gemeinde Barleben Einzelobjekte mit hochwertiger Ausstattung bei einer Mietfläche von 93,00 m² bzw. 120,00 m² zu Mietpreisen von 7,40 €/m² bis 7,50 €/m² angeboten.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2014 werden für Wohnungen ab dem Baujahr 1991, in Großstadtrandlagen, wozu die Einheitsgemeinde Barleben zählt, nachfolgende Mietpreise erzielt.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden:

mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert	
von	bis	von	bis
4,00 €/m ²	5,50 €/m ²	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²

Mietübersicht für Wohnflächenklassen:

	mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert	
	von	bis	von	bis
bis 40 m ²	-	-	-	-
41 - 60 m ²	5,00 €/m ²	5,88 €/m ²	6,11 €/m ²	7,61 €/m ²
61 – 90 m ²	5,11 €/m ²	6,60 €/m ²	5,12 €/m ²	8,43 €/m ²
über 90 m ²	3,22 €/m ²	8,74 €/m ²	-	-

Unter Berücksichtigung dieser Informationen zum regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkt ist der aus wirtschaftlicher Sicht mindestens zu erzielende Mietpreis von 9,18 €/m² nicht realisierbar.

4. Fazit

4.1. Risikoinventur

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung lassen unter den gegebenen Umständen nur den Schluss zu, dass das geplante Vorhaben, so wie es inhaltlich gedacht und vorbereitend beraten ist, wirtschaftlich nicht rentabel umgesetzt werden kann.

Folgende Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierung untermauern diese Schlussfolgerung:

- Die monatlichen Zahlungsverpflichtungen für die Finanzierungs- und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden nicht durch die Einnahmen aus der Vermietung gedeckt.
- Begrenzt durch die grundsätzlich mögliche Einnahmensituation in diesem Objekt tritt eine andauernde Unterdeckung auf, welche durch den Eigentümer laufend auszugleichen wäre.
- Ein weiteres wirtschaftliches Risiko besteht darin, ein nach Ablauf der Zinsbindung für das erste Darlehen, zinsbilliges Anschlussdarlehen zu erhalten.

Aus der Analyse der Planungsunterlagen für das Neubauvorhaben im Vergleich mit dem derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Objekt ergeben sich weitere Risiken;

- Von den im Bestandsobjekt vorhandenen Wohnungen haben
 - 7 Wohnungen eine Mietfläche zwischen ca. 34,00 m² bis 39,00 m²,
 - 2 Wohnungen eine Mietfläche von ca. 45,00 m²,
 - 2 Wohnungen eine Mietfläche von ca. 50,00 m² bzw. 57,00 m²,
 - 1 Wohnung eine Mietfläche von ca. 70,00 m².
- In dem geplanten Neubauobjekt sollen
 - 6 Wohnungen mit einer Mietfläche von ca. 70,00 m²,
 - 4 Wohnungen einer Mietfläche von ca. 90,00 m²,
 - 1 Wohnung einer Mietfläche von ca. 110,00 m² und
 - 1 Wohnung einer Mietfläche von ca. 130,00 m²

entstehen.

Es ist schwer vorstellbar, dass die derzeitigen Mieter wegen der wesentlich größeren Mietfläche/WE und in diesem Zusammenhang erheblich höheren Miete in die neue Wohnanlage ziehen werden.

Für den Vermieter besteht, sollten die Bestandsmieter nicht in die neue Wohnanlage ziehen wollen, zwar die Möglichkeit einer Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Bestandsobjektes, aber damit ist das Risiko von Mietrechtsstreitigkeiten durch die gekündigten Mieter mit wahrscheinlichen Entschädigungszahlungen denkbar.

4.2. Handlungsempfehlung

Als Fazit vorliegender Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollten nachfolgende Überlegungen Entscheidungsgrundlage sein:

- Da die Standortfaktoren eindeutig für neu zu errichtende Wohnungen an diesem Standort sprechen, wird dem grundsätzlichen Vorhaben von Abriss und Neubau zu gestimmt, sofern der Bedarf sorgfältig recherchiert und die Vollvermietung nach Fertigstellung real ist.
- Die inhaltlichen Vorstellungen zur Gestaltung und zum Standard der geplanten neu zu errichtenden Wohnungen müssen sich hinsichtlich der Baukosten an den statistisch ermittelten durchschnittlichen Normalherstellungskosten gemäß den

Wertermittlungsrichtlinien orientieren, damit der Wirtschaftlichkeit nachhaltig Rechnung getragen werden kann.

Sollten diese beiden Grundsätze nach nochmaliger Prüfung nicht zu einem positiven Ergebnis führen, wird empfohlen von der Realisierung des Vorhabens Abstand zu nehmen.

Darlehensbetrag:	2.000.000,00 €
Gebundener Sollzinssatz:	2,20% p.a. nominal
Anfängliche Tilgung:	3,00% p.a.
Rückzahlungsrate:	8.666,67 €
Ratenintervall:	monatlich
Laufzeit der Ratenzahlungen:	25 Jahre
Restschuld nach Sollzinsbindung:	2.598,78 €
Jährliche Sondertilgung:	0,00 €
Gesamtlaufzeit:	25 Jahre
Zinsen und Gebühren gesamt:	602.598,78 €
Gesamtaufwand:	2.602.598,78 €
Effektiver Jahreszinssatz:	2,22% p.a. (interner Zinssatz, IRR)

Tilgungsplan (Jahressummen)

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Raten- zahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	2.000.000,00 €	104.000,00 €	43.391,29 €	60.608,71 €	1.939.391,29 €
2	1.939.391,29 €	104.000,00 €	42.044,37 €	61.955,63 €	1.877.435,66 €
3	1.877.435,66 €	104.000,00 €	40.667,52 €	63.332,48 €	1.814.103,18 €
4	1.814.103,18 €	104.000,00 €	39.260,07 €	64.739,93 €	1.749.363,25 €
5	1.749.363,25 €	104.000,00 €	37.821,34 €	66.178,66 €	1.683.184,59 €
6	1.683.184,59 €	104.000,00 €	36.350,64 €	67.649,36 €	1.615.535,23 €
7	1.615.535,23 €	104.000,00 €	34.847,25 €	69.152,75 €	1.546.382,48 €
8	1.546.382,48 €	104.000,00 €	33.310,46 €	70.689,54 €	1.475.692,94 €
9	1.475.692,94 €	104.000,00 €	31.739,51 €	72.260,49 €	1.403.432,45 €
10	1.403.432,45 €	104.000,00 €	30.133,65 €	73.866,35 €	1.329.566,10 €
11	1.329.566,10 €	104.000,00 €	28.492,10 €	75.507,90 €	1.254.058,20 €
12	1.254.058,20 €	104.000,00 €	26.814,08 €	77.185,92 €	1.176.872,28 €
13	1.176.872,28 €	104.000,00 €	25.098,76 €	78.901,24 €	1.097.971,04 €
14	1.097.971,04 €	104.000,00 €	23.345,32 €	80.654,68 €	1.017.316,36 €
15	1.017.316,36 €	104.000,00 €	21.552,92 €	82.447,08 €	934.869,28 €
16	934.869,28 €	104.000,00 €	19.720,68 €	84.279,32 €	850.589,96 €
17	850.589,96 €	104.000,00 €	17.847,72 €	86.152,28 €	764.437,68 €
18	764.437,68 €	104.000,00 €	15.933,15 €	88.066,85 €	676.370,83 €
19	676.370,83 €	104.000,00 €	13.976,02 €	90.023,98 €	586.346,85 €
20	586.346,85 €	104.000,00 €	11.975,40 €	92.024,60 €	494.322,25 €
21	494.322,25 €	104.000,00 €	9.930,32 €	94.069,68 €	400.252,57 €
22	400.252,57 €	104.000,00 €	7.839,79 €	96.160,21 €	304.092,36 €
23	304.092,36 €	104.000,00 €	5.702,80 €	98.297,20 €	205.795,16 €
24	205.795,16 €	104.000,00 €	3.518,32 €	100.481,68 €	105.313,48 €
25	105.313,48 €	104.000,00 €	1.285,30 €	102.714,70 €	2.598,78 €
Gesamtsummen		2.600.000,00 €	602.598,78 €	1.997.401,22 €	

Darlehensbetrag:	2.000.000,00 €
Gebundener Sollzinssatz:	2,00% p.a. nominal
Anfängliche Tilgung:	1,00% p.a.
Rückzahlungsrate:	5.000,00 €
Ratenintervall:	monatlich
Laufzeit der Ratenzahlungen:	25 Jahre
Restschuld nach Sollzinsbindung:	1.351.964,77 €
Jährliche Sondertilgung:	0,00 €
Gesamtlaufzeit:	25 Jahre
Zinsen und Gebühren gesamt:	851.964,77 €
Gesamtaufwand:	2.851.964,77 €
Effektiver Jahreszinssatz:	2,02% p.a. (interner Zinssatz, IRR)

Tilgungsplan (Jahressummen)

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Raten- zahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	2.000.000,00 €	60.000,00 €	39.815,64 €	20.184,36 €	1.979.815,64 €
2	1.979.815,64 €	60.000,00 €	39.408,24 €	20.591,76 €	1.959.223,88 €
3	1.959.223,88 €	60.000,00 €	38.992,60 €	21.007,40 €	1.938.216,48 €
4	1.938.216,48 €	60.000,00 €	38.568,58 €	21.431,42 €	1.916.785,06 €
5	1.916.785,06 €	60.000,00 €	38.136,00 €	21.864,00 €	1.894.921,06 €
6	1.894.921,06 €	60.000,00 €	37.694,69 €	22.305,31 €	1.872.615,75 €
7	1.872.615,75 €	60.000,00 €	37.244,48 €	22.755,52 €	1.849.860,23 €
8	1.849.860,23 €	60.000,00 €	36.785,17 €	23.214,83 €	1.826.645,40 €
9	1.826.645,40 €	60.000,00 €	36.316,59 €	23.683,41 €	1.802.961,99 €
10	1.802.961,99 €	60.000,00 €	35.838,56 €	24.161,44 €	1.778.800,55 €
11	1.778.800,55 €	60.000,00 €	35.350,88 €	24.649,12 €	1.754.151,43 €
12	1.754.151,43 €	60.000,00 €	34.853,35 €	25.146,65 €	1.729.004,78 €
13	1.729.004,78 €	60.000,00 €	34.345,78 €	25.654,22 €	1.703.350,56 €
14	1.703.350,56 €	60.000,00 €	33.827,97 €	26.172,03 €	1.677.178,53 €
15	1.677.178,53 €	60.000,00 €	33.299,70 €	26.700,30 €	1.650.478,23 €
16	1.650.478,23 €	60.000,00 €	32.760,77 €	27.239,23 €	1.623.239,00 €
17	1.623.239,00 €	60.000,00 €	32.210,97 €	27.789,03 €	1.595.449,97 €
18	1.595.449,97 €	60.000,00 €	31.650,06 €	28.349,94 €	1.567.100,03 €
19	1.567.100,03 €	60.000,00 €	31.077,84 €	28.922,16 €	1.538.177,87 €
20	1.538.177,87 €	60.000,00 €	30.494,06 €	29.505,94 €	1.508.671,93 €
21	1.508.671,93 €	60.000,00 €	29.898,50 €	30.101,50 €	1.478.570,43 €
22	1.478.570,43 €	60.000,00 €	29.290,92 €	30.709,08 €	1.447.861,35 €
23	1.447.861,35 €	60.000,00 €	28.671,08 €	31.328,92 €	1.416.532,43 €
24	1.416.532,43 €	60.000,00 €	28.038,73 €	31.961,27 €	1.384.571,16 €
25	1.384.571,16 €	60.000,00 €	27.393,61 €	32.606,39 €	1.351.964,77 €
Gesamtsummen		1.500.000,00 €	851.964,77 €	648.035,23 €	