

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

**Projekt
„Sonnenhof“
Stand März 2013**

Aufsichtsrat
der WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH
- Der Aufsichtsratsvorsitzende -

Heidenau, den 21.03.2013

Aufsichtsratssitzung am 26.03.2013

Vorlage Nr. 01 - 02/2013

Betr.: Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2013 der WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH

Inhalt des Beschlußentwurfs:

Der Aufsichtsrat nimmt die Änderung des Investitionsvolumens für das Bauvorhaben Neugestaltung Wohnquartier Sonnenhof - Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in Heidenau-Mügeln zur Kenntnis.

Das Investitionsvolumen beträgt neu 5.831.767 € (vorher gem. Beschluss Nr. 02-01/2011 3.323.550,06 €).

Die Finanzierung soll wie folgt gesichert werden:

Eigenkapital	1.892.567 €
SAB Energetische Sanierung	462.800 €
SAB "Mehrgenerationenwohnen"	976.400 €
Ergänzungsdarlehen	<u>2.500.000 €</u>
	<u>5.831.767 €</u>

Der Aufsichtsrat bestätigt die sich daraus ergebende Änderung des Wirtschaftsplanes 2013 gem. Anlagen und empfiehlt der Gesellschafterin, den Wirtschaftsplan 2013 einschließlich einer weiteren Kreditaufnahme von 2.500.000 € für das Bauvorhaben Sonnenhof zu beschließen.

Begründung
siehe Anlage 1

Abstimmungsergebnis: 7 zugestimmt
0 abgelehnt
0 zurückgestellt bis zum

Jürgen Opitz
Aufsichtsratsvorsitzender

Begründung:

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss Nr. 02 - 01/2011 vom 22.03.2011 beschlossen, mit der Neugestaltung des Wohnquartiers Sonnenhof in Heidenau Mügeln zu beginnen, indem zunächst das Gebäude Käthe-Kollwitz-Str. 27 - 33 altersgerecht umgebaut und ein Gemeinschaftshaus als Ergänzungsbau errichtet werden sollen. Die Kosten betragen gemäß Kostenberechnung des Planungsbüros Meyer-Bassin und Partner und für Wohnungsanierungen und Projektsteuerung zusätzlich durch die WVH einzuplanender Kosten 3.323.550,06 €.

Die Gesellschafterversammlung hat mit Gesellschafterbeschluss Nr. 09/2011 einer Darlehensaufnahme von bis zu 2.601.000 € gem. § 13 i des Gesellschaftsvertrages zugestimmt.

Mit Aufsichtsratsbeschluss Nr. 04 - 03/2012 vom 11.09.2012 und Gesellschafterbeschluss 07/2012 vom 16.10.2012 wurde der Wirtschaftsplan 2013 unter Einbeziehung der Plankosten beschlossen. Im Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung der Sanierung des Bestandsgebäudes nach VOB/A werden die geplanten Baukosten erheblich überschritten. Der Vergleich der in der Kostenberechnung für das Bestandsgebäude geplanten Kosten mit dem Ausschreibungsergebnis ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Durch die erheblichen Abweichungen wurde eine Überprüfung aller weiteren Kosten veranlasst, die in Anlage 3 zusammengefasst werden.

Verursacht werden die Kostenerhöhungen durch

- nicht sachgerechte Kostenberechnungen durch die Planungsbüros,
- erhöhte Leerstände im Objekt Käthe-Kollwitz-Str. 27 - 33 gegenüber dem Planansatz. Damit erhöhen sich die Modernisierungskosten in den Wohnungen..
- Die Verlegung der Trafostation durch die ENSO als Voraussetzung für den Neubau des Gemeinschaftshauses.
- Sonstige Kosten durch das Einschalten von Rechtsanwälten und Sachverständigen infolge der nicht sachgerechten Kostenberechnungen.

Die erhöhten Kosten können wie folgt finanziert werden:

Eigenkapital	1.892.567 €
SAB Energetische Sanierung	462.800 €
SAB Mehrgenerationenwohnen	976.400 €
Ergänzungsdarlehen	<u>2.500.000 €</u>
	5.831.767 €
	=====

In Gesprächen mit verschiedenen Banken ist die Gewährung des Ergänzungsdarlehens unter Einbeziehung von Zusatzsicherheiten in Form der Beleihung anderer WVH-Grundstücke möglich.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erfolgten unter Berücksichtigung der erhöhten Investitionskosten neu (s. Anlage 4).

Dabei wurden folgende Planansätze verändert:

- veränderte Baukosten
- Einbeziehung des Zinsaufwandes in Höhe von 3 % p.a. für das Ergänzungsdarlehen, Tilgung 5 % p.a.
- Mieteinnahmen im Betreuten Wohnen 7,50 €/m² und Monat 2014 - 2019, ab 2020 steigend von 7,60 € bis 8,00 € in 2022.
- Vermietung aller Wohnungen mit Betreuungspauschale in Höhe von 60 €/WE/Monat, weil das Objekt zum Sanierungsbeginn voraussichtlich vollständig leer steht.
- Erhöhte Abschreibungen durch höhere Investitionskosten.

Die Rentabilitätsberechnung und Liquiditätsbetrachtung zeigen bei vorsichtiger Betrachtung ein positives Ergebnis.

Die Planansätze der WVH wurden einer kritischen externen Betrachtung durch die Sachsen Treuhand GmbH als regional tätigem Beratungsunternehmen mit speziellen Kenntnissen der Besonderheiten der mitteldeutschen Immobilienmärkte unterzogen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

Im Ergebnis aller Betrachtungen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass Heidenau Mügeln dringend einer Aufwertung bedarf und die Entwicklung altersgerechter, betreuter Wohnformen angesichts der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft geboten sind, sollte das Vorhaben trotz erheblicher Kostenerhöhungen durchgeführt werden.

Der fortgeschriebene Wirtschaftsplan zeigt, dass das Vorhaben langfristig durch die WVH tragbar ist. Deshalb schlägt die Geschäftsführung vor, die Änderung des Wirtschaftsplanes wie vorgelegt zu beschließen und einer weiteren/höheren Darlehensaufnahme zuzustimmen.

Anlagen

Investition "Betreutes Wohnen Sonnenhof"

Kostenänderung nach öffentlicher Ausschreibung Bestandsgebäude und Kostenberechnung Gemeinschaftshaus / Sanierung der Wohnungen

	Kostenberechnung bisher brutto	fortgeschriebene Kostenermittlung neu brutto
Investitionen in den Bestand altersgerechter Umbau	Baukosten Planung 1.691.613,09 € 264.229,96 €	3.200.709,83 € ¹⁾ 264.229,96 € siehe Anlage 3.1.
Gesamt	1.955.843,05 €	3.464.939,79 €
Altersgerechter Neubau Ergänzungsbau	Baukosten Planung Medientechnik/Möbel 635.962,18 € 99.337,29 € 0,00 €	1.052.552,93 € ¹⁾ 99.337,29 € 150.000,00 € siehe Anlage 3.2.
Gesamt	735.299,47 €	1.301.890,22 €
Freianlagen (incl. Planung)	282.407,54 €	287.936,98 € ¹⁾
Modernisierung von Wohnungen	300.000,00 €	650.000,00 €
Trafostation verlegen	0,00 €	57.000,00 €
Projektsteuerung DLG	50.000,00 €	50.000,00 €
Sonstiges (Gutachten etc.)	0,00 €	20.000,00 €
Gesamt	3.323.550,06 €	5.831.766,99 €

¹⁾ Kosten der Freianlagen teilweise in Sanierung Bestandsgebäude und Neubau enthalten.



Sachsen-Treuhand Gesellschaft zur Förderung
und Betreuung der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft mbH
Schweizer Straße 3a
01069 Dresden

Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens „Sonnenhof“ in Heidenau

für die

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft Heidenau mbH**



Projektnummer	STH13001
Erstellungsdatum	19.03.2013
Projektleiter	Maik Hörold maik.hoerold@sachsen-treuhand.net
Telefon/Fax	+49 351 867986-32 / +49 351 867986-11

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Kurzbeschreibung der Baumaßnahme	4
3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	5
3.1	Vorgehensweise	5
3.2	Ergebnis	7

1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Das kommunale Wohnungsunternehmen WVH Heidenau mbH (im Folgenden WVH oder Wohnungsunternehmen) beabsichtigt, das im Bestand befindliche Wohnquartier „Sonnenhof“ im Heidenauer Stadtteil Mügeln zu entwickeln. Geplant sind zunächst ein Umbau eines Bestandsgebäudes für altersgerechtes Wohnen sowie die Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Innenhof der Wohnanlage.

Nachdem sich die Baukosten für den Umbau sowie des geplanten Neubaus gegenüber den ursprünglich vom Architekten angenommenen Kosten im Ergebnis der Ausschreibung um ca. 75 % erhöht haben, sollen die Baumaßnahmen erneut einer Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen werden. Die Gesamtkosten sind von ursprünglich 3.323,6 T€ auf 5.831,8 T€ gestiegen.

Gemäß Auftrag vom 28.02.2013 wurde die Sachsen Treuhand GmbH (ST) von der WVH beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu den vom Wohnungsunternehmen geplanten Baumaßnahmen im Wohnquartier „Sonnenhof“ vorzunehmen.

Folgende Daten wurden uns von der WVH zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Stammdaten der Objekte im „Sonnenhof“
- Konzept Neugestaltung des Wohnquartiers
- Übersicht der zukünftig angebotenen Serviceleistungen
- Baubeschreibung zur Entwurfsplanung
- Kostenberechnung vor Ausschreibung sowie Kostenänderung nach Ausschreibung
- Pläne, Ansichten und Visualisierungen
- Rentabilitätsberechnung und Liquidität vor und nach Erhöhung Investitionskosten
- Darlehensaufstellung

2 Kurzbeschreibung der Baumaßnahme

- Der „Sonnenhof“ besteht aus aktuell 420 WE
(Typ WBS 70 Baujahr 1986 – derzeit teilmodernisiert)
- Ein Block (Käthe-Kollwitz-Str. 27-33) mit aktuell 96 WE soll
für altersgerechtes Wohnen modernisiert werden
(danach 65 WE)
- Neubau eines Gemeinschaftshauses im Innenhof
- Alle übrigen WE bleiben bis auf Weiteres unverändert

3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

3.1 Vorgehensweise

Wir haben für die von der WVH geplanten Baumaßnahmen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mittels Vollständigem Finanzplan (VoFi) als Investitionsrechenverfahren durchgeführt. Im VoFi erfolgt die periodengerechte Erfassung aller direkt und indirekt mit der Investition verbundenen Zahlungen in tabellarischer Form. Am Ende des Betrachtungszeitraumes werden alle Zahlungen aggregiert. Überschüsse wurden durch Kreditaufnahme bzw. Wiederanlage periodengerecht erfasst und mit realitätsnahen Konditionen (Soll- und Habenzinsen) berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgt eine Betrachtung aus Sicht eines Bestandhalters (Langfristigkeit der Investition).

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben wir im Wesentlichen mit der Software **avestrategy**[®], einer im eigenen Konzern erstellten und bei mittlerweile fast 100 Kunden in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft installierten Software für Unternehmensplanung und Controlling, Darlehens- und Beleihungs- sowie Portfolio-Management, durchgeführt. Diese Software ist als einzige zertifiziert, d.h. jeder Rechenschritt, jede Kennzahl, jeder Cashflow ist von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden von uns 3 Varianten sowie der Ausgangszustand (Status Quo – Variante ohne Maßnahmen) betrachtet. Die Variante 1 lehnt sich an die von der WVH zur Verfügung gestellten Prämissen nach Realisierung der Maßnahme an (nach Erhöhung der Investitionskosten). Bei der Variante 1 handelt es sich um eine vorsichtige Prognose. Insbesondere die Entwicklung der zukünftig erzielbaren Mieten sowie die Einschätzung des Wohnungsleerstandes wurden vom Wohnungsunternehmen konservativ eingeschätzt. Damit ist die Variante 1 auf kaufmännische Sicherheit ausgelegt.

Die Variante 2 enthält leicht positivere Annahmen hinsichtlich der Mieten- und Leerstandsentwicklung als die Variante 1. Die Variante 3 enthält eine ähnliche Mietenannahme wie die Variante 2 (ab dem Jahr 2020 leicht steigend), geht aber ab dem Jahr 2015 von einer erhöhten Reduzierung des Wohnungsleerstandes aus. Die Variante 3 geht somit von einer noch positiveren Mieten- und Leerstandsentwicklung als Variante 2 aus.

Beschreibung der VoFi-Varianten

Prämissen		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Status Quo
Mieten	mod. Bestand: (K.-K.-Str. 27-33)	7,50 €/m ² + Steigerungen in den Folge- jahren (in An- lehnung WVH)	leicht besser als V1 7,75 €/m ²	ähnlich wie V2 (ab dem Jahr 2020 leicht steigend)	-entfällt-
	übriger Bestand:	4,00 €/m ² + geringf. Steigerungen in den Folge- jahren (in An- lehnung WVH)	leicht besser als V1 (Steigerung von 1,5% p.a.)	ähnlich wie V2 (ab dem Jahr 2020 leicht steigend)	4,19 €/m ² konstant
Leerstand	mod. Bestand:	4,5% p.a.			-entfällt-
	übriger Bestand:	15% p.a.			ab 2014: 20% Steigerung um 5% p.a. (max. 32,6%)
	Durchschnitt	ca. 12,8% p.a.	besser als V1 ab 2016: 10% p.a.	besser als V2 ab 2017: 8% p.a.	ab 2014: 20% Steigerung um 5% p.a. (max. 32,6%)
Instandhaltung		ab 2013: 8,40 €/m ² a Steigerung um 1% p.a. (max. 9,18 €)	ab 2013: 8,40 €/m ² a Steigerung um 1% p.a. (max. 9,18 €)	ab 2013: 8,40 €/m ² a Steigerung um 1% p.a. (max. 10,96 €)	ab 2013: 5 €/m ² a Steigerung um 5% p.a. (max. 8,14 €)
Betriebskosten- ausfall		analog Leerstand	analog Leerstand	analog Leerstand	analog Leerstand
andere Annahmen der Bewirtschaf- tung		gleich	gleich	gleich	gleich

3.2 Ergebnis

Alle 3 Varianten liefern gegenüber dem Ausgangszustand (Status Quo) ein positiveres Ergebnis (Betrachtungszeitraum 30 Jahre). Am besten schneidet die Variante 3 ab. Selbst die Variante 1 mit den konservativ moderaten Ansätzen zur Entwicklung der Miete und des Leerstandes liefert ein positives Ergebnis.

VOFI-Kennzahlen	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Status Quo
VOFI-Endvermögen in T€	11.633	16.777	19.309	7.506
VOFI-EK-Rendite in %	0,21	1,44	1,92	-0,61
Amortisationsdauer in Jahren	11	9	9	0

Die Amortisationsdauer liegt bei allen 3 Varianten vergleichbar bei 9 - 11 Jahren. Das heißt, dass nach diesem Zeitraum die Summe aller Cashflows aus der Bewirtschaftung abzüglich der Zinsaufwendungen größer ist als die anfänglichen Investitionsausgaben für die o.g. Baumaßnahme (ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Geldes, keine Diskontierung).

Die Kennzahl VoFi-Endvermögen beinhaltet die kumulierten Cashflows aus Bewirtschaftung, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit über den Betrachtungszeitraum zuzüglich eines fiktiven Verkaufserlöses zum Ende des Betrachtungszeitraums abzüglich Fremdmittel.

Die Kennzahl VoFi-EK-Rendite ist der Zinssatz, mit dem das Eigenkapital verzinst werden muss, um das Endvermögen zu erzielen. Wird der „Sonnenhof“ in seinem jetzigen Zustand belassen (Status Quo), ist diese Kennzahl negativ (-0,61 %). Somit findet bei Unterlassung der geplanten Baumaßnahmen ein Werteverzehr des Eigenkapitals der WVH statt.

Nach unserer Einschätzung sollten die von der WVH angedachten Maßnahmen (inklusive Neubau des Gemeinschaftshauses) durchgeführt werden, um das Image des Wohngebietes gegenüber dem aktuellen Zustand zu verbessern. Dem Bedarf an altersgerecht ausgestattetem Wohnraum steht aktuell ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber, so dass wir von einem guten bis sehr guten Vermietungserfolg für den Block Käthe-Kollwitz-Straße 27 - 33 ausgehen. Es ist davon auszugehen, dass das neue Erscheinungsbild des modernisierten Blockes und des geplanten Gemeinschaftsgebäudes samt der Gestaltung der Außenanlagen positiv auf den übrigen derzeit teilsanierten WBS 70-Bestand im „Sonnenhof“ ausstrahlt. Durch den modern und offen gestalteten Neubau des Gemeinschaftshauses im räumlichen Mittelpunkt des Quartiers dürfte eine deutliche Steigerung der Attraktivität des Wohnquartiers zu erzielen sein. Die imagebildende Wirkung erreicht die WVH nach unserer Ansicht insbesondere durch eine gut sichtbare Neubauarchitektur. Wir gehen davon aus, dass eine Unterbringung der Gemeinschaftsräume im vorhandenen WBS 70-Bestand nicht die gleiche positive Außenwirkung wie der geplante Neubau entfalten wird. Außerdem schätzen wir es als bautechnisch problematisch und kostenintensiv ein, neubauadäquate Nutzungsmöglichkeiten durch Grundriss- und andere bauliche Veränderungen im vorhandenen Plattenbaubestand zu realisieren.

Die in diesem Gebiet zukünftig vom Wohnungsunternehmen angebotenen Betreuungs- und Zusatzleistungen dürften das Ansehen des Wohnquartiers nachhaltig verbessern und das Quartier für neue Zielgruppen erschließen. Die zentrale städtische Lage mit der guten Infrastruktur - insbesondere Anbindung an den überregionalen ÖPNV - sehen wir als ideale Voraussetzung an, dieses Wohnquartier zukunftsfähig zu entwickeln.

Hinsichtlich der erzielbaren Mieten und der Entwicklung des Wohnungsleerstandes halten wir die von uns vorgenommene Betrachtungsvariante 2 für einen realistischen Ansatz. Das Wohnquartier „Sonnenhof“ hat eine zentrale Lage, die Versorgungssituation und das Dienstleistungsangebot sind sehr gut. Die Verkehrsanbindung und die Nähe zur sich positiv entwickelnden Landeshauptstadt Dresden ist als gut einzuschätzen. Wir gehen davon aus, dass sich auf das Heidenauer Wohnquartier „Sonnenhof“ die steigende Entwicklung der Wohnungsmieten in den benachbarten Dresdener Stadtteilen Niedersedlitz und Zschachwitz ebenfalls positiv auswirken werden. Für die Zielgruppen, die in den benachbarten Dresdner und Pirnaer Stadtgebieten guten und preiswerten Wohnraum mit einem breit gefächerten Betreuungs- und Dienstleistungsangebot suchen, stellt auch das Wohnquartier „Sonnenhof“ eine interessante Alternative dar.

Aufgrund der zentralen Lage des „Sonnenhofs“ unmittelbar im Stadtzentrum von Heidenau sehen wir es auch aus städtebaulicher Sicht als empfehlenswert an, das Wohnquartier sowie die äußere Gestaltung in einen zukunftsfähigen ansprechenden Zustand zu versetzen. Damit dürfte einem etwaigen Abkippen des sozialen Milieus in dieser auch für die Stadt Heidenau wichtigen Lage in der Zukunft wirksam vorgebeugt werden.

ppa. S. Schneider
Sebastian Schneider

i. A. Hörold
Maik Hörold

Anlagen

Ergebnisse der
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

1. Grunddaten

Anschrift	Käthe-Kollwitz-Straße 1-33 Dr.-O.-Nuschke-Straße 2-12		
Flurstücke	M534/8 ...	Wohn-/ u.Gewerbefläche bisher	24.018,13 m ²
		Wohn-/ u.Gewerbefläche neu	23.680,70 m ²
Grundstücksgröße	14.577 m ²	davon 0 Gewerbe (HM-Raum)	0,00 m ²
- eigen	m ²	davon 388 WE	23.680,70 m ²
- von Stadt Heidenau	0 m ²	Ergänzungsbau 3 NE	431,35 m ²
		Stellplätze	0,00
		Gesamtkosten	Investitionen
Buchwert Bestandsgebäude 31.12.2009	304,80 €/m ²	7.217.766,99 €	
Buchwert Grundstück		968.548,31 €	
Baukosten Wohngebäude	1.089,26 €/m ²	3.464.939,79 €	3.464.939,79 €
Modernisierungskosten	204,34 €/m ²	650.000,00 €	650.000,00 €
Projektbetreuung DLG		50.000,00 €	50.000,00 €
		12.351.255,09 €	
Baukosten Ergänzungsbau	3.018,18 €/m ²	1.301.890,22 €	1.301.890,22 €
Baukosten Freianlage		287.936,98 €	287.936,98 €
Trafostation verlegen / Sonstige Kosten		77.000,00 €	77.000,00 €
		14.018.082,29 €	5.831.766,99 €

Herkunft der Investitionsmittel

Eigenkapital	1.892.566,99 €
SAB Energetische Sanierung	462.800,00 €
SAB Mehrgenerationenwohnen	976.400,00 €
Ergänzungsdarlehen	2.500.000,00 €
	5.831.766,99 €

2. Finanzierung

Eigenkapitaleinsatz	315,56 €/m ²	7.472.683,18 €
- eigene Mittel VVH	315,56 €/m ²	7.472.683,18 €
Sanierungsdarlehen (KfW alt)	46,45 €/m ²	1.100.026,48 €
Altschulden	63,60 €/m ²	1.506.172,64 €
SAB Energetische Sanierung	19,54 €/m ²	462.800,00 €
SAB Mehrgenerationenwohnen	41,23 €/m ²	976.400,00 €
Ergänzungsdarlehen	105,57 €/m ²	2.500.000,00 €
		14.018.082,29 €

3. laufende Aufwendungen

Kapitaldienst			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt	
- Zinsen altes Sanierungsdarlehen	5,22 %	- Zinsen altes Sanierungsdarlehen	46.654,74 €	41.869,57 €	37.084,40 €	32.299,23 €	32.059,23 €	23.992,20 €	18.121,99 €	11.889,73 €	5.273,07 €	237,13 €	249.481,28 €	
- Zinsen Altschulden		- Zinsen Altschulden	63.752,20 €	60.962,72 €	58.041,03 €	54.980,84 €	51.775,60 €	48.418,44 €	44.902,14 €	41.219,18 €	48.312,61 €	43.042,48 €	515.407,25 €	
- Zinsen SAB Energ. San.	1,00 %	- Zinsen SAB Energ. San.	4.628,00 €	4.396,60 €	4.165,20 €	3.933,80 €	3.702,40 €	3.471,00 €	3.239,60 €	3.008,20 €	2.545,40 €	2.314,00 €	35.404,20 €	
- Zinsen SAB Mehrgenerationenw.	1,00 %	- Zinsen SAB Mehrgenerationenw.	9.764,00 €	9.275,80 €	8.787,60 €	8.299,40 €	7.811,20 €	7.323,00 €	6.834,80 €	6.346,60 €	5.370,20 €	4.882,00 €	74.694,60 €	
- Zinsen Ergänzungsdarlehen	3,00 %	- Zinsen Ergänzungsdarlehen	75.000,00 €	71.250,00 €	67.500,00 €	63.750,00 €	60.000,00 €	56.250,00 €	52.500,00 €	48.750,00 €	41.250,00 €	37.500,00 €	573.750,00 €	
Abschreibung		Abschreibung (2%)	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	322.586,60 €	3.225.865,97 €	
AK 31.12.2009 Gebäude	16.129.329,87 €	Abschreibung (2%)	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	83.298,80 €	832.987,96 €	
Sanierungskosten Bestandsgeb.	4.164.939,79 €	Abschreibung (3%)	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	39.056,71 €	390.567,07 €	
Ergänzungsbau	1.301.890,22 €	Abschreibung (10%)	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	28.793,70 €	287.936,98 €	
Freianlagen	287.936,98 €													
Leerstand/Mietausfall (san.Geb.)	4,50%	Leerstand/Mietausfall	0,00 €	4,50% 5.856,30 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.712,60 €	4,50% 11.868,77 €	4,50% 12.181,10 €	4,50% 12.493,44 €	100.962,61 €
Leerstand/Mietausfall (Rest)	15,00%	Leerstand/Mietausfall	149.678,64 €	15,00% 151.175,43 €	15,00% 152.672,21 €	15,00% 154.169,00 €	15,00% 155.665,79 €	15,00% 157.162,57 €	15,00% 159.033,56 €	15,00% 160.904,54 €	15,00% 162.775,52 €	15,00% 164.646,50 €	15,00% 166.528,46 €	1.567.883,75 €
Höhe nicht umlegb. BK WE (san.Geb.)	1,15 €/m ² /Mon.	Höhe nicht umlegb. BK WE	1.795,93 €	1,00% 1.813,89 €	1,00% 2.014,91 €	1,00% 1.849,81 €	1,00% 1.867,77 €	1,00% 1.885,73 €	1,00% 1.903,69 €	1,00% 1.921,65 €	1,00% 1.939,61 €	1,00% 1.957,57 €	1,00% 1.975,53 €	18.950,55 €
Höhe nicht umlegb. BK WE (Rest)	1,15 €/m ² /Mon.	Höhe nicht umlegb. BK WE	43.032,61 €	1,00% 43.462,94 €	1,00% 43.893,26 €	1,00% 44.323,59 €	1,00% 44.753,91 €	1,00% 45.184,24 €	1,00% 45.614,57 €	1,00% 46.044,89 €	1,00% 46.475,22 €	1,00% 46.905,54 €	1,00% 47.336,20 €	449.690,76 €
Höhe nicht umlegb. BK Ergänzungsbau	2,00 €/m ² /Mon.	Höhe nicht umlegb. BK Ergänzungsbau	10.352,40 €	1,00% 10.455,92 €	1,00% 10.560,48 €	1,00% 10.666,09 €	1,00% 10.772,75 €	1,00% 10.880,48 €	1,00% 10.989,28 €	1,00% 11.099,17 €	1,00% 11.210,17 €	1,00% 11.322,27 €	1,00% 11.435,47 €	108.309,01 €
IH-Kosten Bestandsgebäude	0,70 €/m ² /Mon.	IH-Kosten Bestandsgebäude	198.917,88 €	1,00% 200.907,06 €	1,00% 202.916,13 €	1,00% 204.945,29 €	1,00% 206.994,74 €	1,00% 209.064,69 €	1,00% 211.155,34 €	1,00% 213.266,89 €	1,00% 215.399,56 €	1,00% 217.553,56 €	1,00% 219.727,14 €	2.081.121,14 €
Erhöhte IH-Kosten durch zusätzliche Vermietungsanstrengungen			0,00 €	15.000,00 €	20.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €	45.000,00 €	50.000,00 €	55.000,00 €	500.000,00 €	
IH-Kosten Ergänzungsbau	0,65 €/m ² /Mon.	IH-Kosten Ergänzungsbau	3.364,53 €	1,00% 3.398,18 €	1,00% 3.432,16 €	1,00% 3.466,48 €	1,00% 3.501,14 €	1,00% 3.536,15 €	1,00% 3.571,52 €	1,00% 3.607,23 €	1,00% 3.643,30 €	1,00% 3.679,74 €	1,00% 3.716,66 €	35.200,43 €
Verwaltungskosten Bestandsgeb.	293,40 €/WE	Verwaltungskosten	113.839,20 €	1,00% 114.977,59 €	1,00% 116.127,37 €	1,00% 117.288,64 €	1,00% 118.461,53 €	1,00% 119.646,14 €	1,00% 120.842,60 €	1,00% 122.051,03 €	1,00% 123.271,54 €	1,00% 124.504,26 €	1,00% 125.752,99 €	1.191.009,91 €
Verwaltungskosten Ergänzungsbau	293,40 €/GE	Verwaltungskosten	880,20 €	1,00% 889,00 €	1,00% 897,89 €	1,00% 906,87 €	1,00% 915,94 €	1,00% 925,10 €	1,00% 934,35 €	1,00% 943,69 €	1,00% 953,13 €	1,00% 962,66 €	1,00% 972,28 €	9.208,84 €
Betrieb Gemeinschaftsgebäude (ohne Betriebskosten)			0,00 €	1,00% 51.828,15 €	1,00% 104.692,86 €	1,00% 105.739,79 €	1,00% 106.797,19 €	1,00% 107.865,16 €	1,00% 108.943,81 €	1,00% 110.033,25 €	1,00% 111.133,58 €	1,00% 112.244,92 €	1,00% 113.368,04 €	919.278,72 €
			1.195.396,13 €	1.256.254,95 €	1.313.233,90 €	1.312.067,23 €	1.315.527,59 €	1.311.053,30 €	1.309.035,64 €	1.306.690,63 €	1.310.469,81 €	1.307.981,86 €	12.937.711,03 €	

4. laufende Einnahmen

Mieteinnahmen	4,00 €/m ² /Mon.	20.788,70 Mieteinnahmen	997.857,60 €	4,04 1.007.836,18 €	4,08 1.017.814,75 €	4,12 1.027.793,33 €	4,16 1.037.771,90 €	4,20 1.047.750,48 €	4,25 1.060.223,70 €	4,30 1.072.696,92 €	4,35 1.085.170,14 €	4,40 1.097.643,36 €	10.452.558,36 €
Betreuungspauschale	7,50 €/m ² /Mon.	2892 Mieteinnahmen	0,00 €	7,50 130.140,00 €	7,50 260.280,00 €	7,50 260.280,00 €	7,50 260.280,00 €	7,50 260.280,00 €	7,50 260.280,00 €	7,60 263.750,40 €	7,80 270.691,20 €	8,00 277.632,00 €	2.243.613,60 €
	60,00 €/WE/Mon.	100%	0,00 €	50% 23.400,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	100% 46.800,00 €	397.800,00 €
			997.857,60 €	1.161.376,18 €	1.324.894,75 €	1.334.873,33 €	1.344.851,90 €	1.354.830,48 €	1.367.303,70 €	1.383.247,32 €	1.402.661,34 €	1.422.075,36 €	13.093.971,96 €

5. Ergebnis

			-197.538,53 €	-94.878,77 €	11.660,85 €	22.806,10 €	29.324,32 €	43.777,18 €	58.268,06 €	76.556,69 €	92.191,53 €	114.093,50 €	156.260,93 €
--	--	--	---------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------

6. Verzinsung des Eigenkapitals

			-2,64%	-1,27%	0,16%	0,31%	0,39%	0,59%	0,78%	1,02%	1,23%	1,53%
--	--	--	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Liquidität Sonnenhof (nach Erhöhung Investitionskosten)

Vorzugsvariante

1. Grunddaten

Anschrift	Käthe-Kollwitz-Straße 1-33 Dr.-O.-Nuschke-Straße 2-12		
Flurstücke	M534/8 ...		
	Wohn-/ u.Gewerbefläche bisher	24.018,13 m²	
	Wohn-/ u.Gewerbefläche neu	23.680,70 m²	
Grundstücksgröße	14.577 m²	davon 0 Gewerbe (HM-Raum)	0,00 m²
- eigen	m²	davon 388 WE	23.680,70 m²
- von Stadt Heidenau	0 m²	Ergänzungsbau 3 NE	431,35 m²
		Stellplätze	0,00

	Gesamtkosten	Investitionen
Buchwert Bestandsgebäude 31.12.2009	304,80 €/m²	7.217.766,99 €
Buchwert Grundstück	968.548,31 €	968.548,31 €
Baukosten Wohngebäude	1.089,26 €/m²	3.464.939,79 €
Modernisierungskosten	204,34 €/m²	650.000,00 €
Projektbetreuung DLG		50.000,00 €
	12.351.255,09 €	5.831.766,99 €
Baukosten Ergänzungsbau	3.018,18 €/m²	1.301.890,22 €
Baukosten Freianlage		287.936,98 €
Trafostation verlegen / Sonstige Kosten		77.000,00 €
	14.018.082,29 €	5.831.766,99 €

Herkunft der Investitionsmittel

Eigenkapital	1.892.566,99 €
SAB Energetische Sanierung	462.800,00 €
SAB Mehrgenerationenwohnen	976.400,00 €
Ergänzungsdarlehen	2.500.000,00 €
	5.831.766,99 €

2. Finanzierung

Eigenkapitaleinsatz	315,56 €/m²	7.472.683,18 €
- eigene Mittel WVH	315,56 €/m²	7.472.683,18 €
Sanierungsdarlehen (KfW alt)	46,45 €/m²	1.100.026,48 €
Altschulden	63,60 €/m²	1.506.172,64 €
SAB Energetische Sanierung	19,54 €/m²	462.800,00 €
SAB Mehrgenerationenwohnen	41,23 €/m²	976.400,00 €
Ergänzungsdarlehen	105,57 €/m²	2.500.000,00 €
		14.018.082,29 €

3. laufende Aufwendungen

Kapitaldienst		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamt
- Zinsen altes Sanierungsdarlehen	5,22 %	46.654,74 €	41.869,57 €	37.084,40 €	32.299,23 €	32.059,23 €	23.992,20 €	18.121,99 €	11.889,73 €	5.273,07 €	237,13 €	249.481,28 €
- Zinsen Altschulden		63.752,20 €	60.962,72 €	58.041,03 €	54.980,84 €	51.775,60 €	48.418,44 €	44.902,14 €	41.219,18 €	48.312,61 €	43.042,48 €	515.407,25 €
- Zinsen SAB Energ. San.	1,00 %	4.628,00 €	4.396,60 €	4.165,20 €	3.933,80 €	3.702,40 €	3.471,00 €	3.239,60 €	3.008,20 €	2.545,40 €	2.314,00 €	35.404,20 €
- Zinsen SAB Mehrgenerationenw.	1,00 %	9.764,00 €	9.275,80 €	8.787,60 €	8.299,40 €	7.811,20 €	7.323,00 €	6.834,80 €	6.346,60 €	5.370,20 €	4.882,00 €	74.694,60 €
- Zinsen Ergänzungsdarlehen	3,00 %	75.000,00 €	71.250,00 €	67.500,00 €	63.750,00 €	60.000,00 €	56.250,00 €	52.500,00 €	48.750,00 €	41.250,00 €	37.500,00 €	573.750,00 €
Kapitaldienst												
- Tilgung altes Sanierungsdarlehen		91.669,96 €	91.669,96 €	91.669,96 €	91.669,96 €	106.986,05 €	95.175,34 €	101.045,55 €	107.277,81 €	113.894,47 €	25.627,47 €	916.686,55 €
- Tilgung Altschulden		58.850,26 €	61.639,74 €	64.561,43 €	67.621,62 €	70.826,86 €	74.184,02 €	77.700,32 €	81.383,28 €	85.446,16 €	90.716,30 €	732.929,98 €
- Tilgung SAB Energ. San.		23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	23.140,00 €	231.400,00 €
- Tilgung SAB Mehrgenerationenw.		48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	48.820,00 €	488.200,00 €
- Tilgung Ergänzungsdarlehen		0,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	1.125.000,00 €
Kapitaldienst												
Leerstand/Mietausfall (san.Geb.)	4,50%	0,00 €	5.856,30 €	11.712,60 €	11.712,60 €	11.712,60 €	11.712,60 €	11.712,60 €	11.868,77 €	12.181,10 €	12.493,44 €	100.962,61 €
Leerstand/Mietausfall (Rest)	15,00%	149.678,64 €	151.175,43 €	152.672,21 €	154.169,00 €	155.665,79 €	157.162,57 €	158.659,36 €	160.156,15 €	161.652,94 €	163.149,73 €	1.567.883,75 €
Höhe nicht umlegb. BK WE (san.Geb.)	1,15 €/m²/Mon.	1.795,93 €	1.813,89 €	2.014,91 €	1.849,81 €	1.867,77 €	1.885,73 €	1.903,69 €	1.921,65 €	1.939,61 €	1.957,57 €	18.950,55 €
Höhe nicht umlegb. BK WE (Rest)	1,15 €/m²/Mon.	43.032,61 €	43.462,94 €	43.893,26 €	44.323,59 €	44.753,91 €	45.184,24 €	45.614,57 €	46.044,89 €	46.475,22 €	46.905,54 €	449.690,76 €
Höhe nicht umlegb. BK Ergänzungsbau	2,00 €/m²/Mon.	10.352,40 €	10.455,92 €	10.560,48 €	10.666,09 €	10.772,75 €	10.880,48 €	10.989,28 €	11.099,17 €	11.210,17 €	11.322,27 €	108.309,01 €
IH-Kosten Bestandsgebäude	0,70 €/m²/Mon.	198.917,88 €	200.907,06 €	202.916,13 €	204.945,29 €	206.994,74 €	209.064,69 €	211.155,34 €	213.266,89 €	215.399,56 €	217.553,56 €	2.081.121,14 €
Erhöhte IH-Kosten durch zusätzliche Vermietungsanstrengungen		0,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €	20.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €	40.000,00 €	45.000,00 €	50.000,00 €	270.000,00 €
IH-Kosten Ergänzungsbau	0,65 €/m²/Mon.	3.364,53 €	3.398,18 €	3.432,16 €	3.466,48 €	3.501,14 €	3.536,15 €	3.571,52 €	3.607,23 €	3.643,30 €	3.679,74 €	35.200,43 €
Verwaltungskosten Bestandsgeb.	293,40 €/WE	113.839,20 €	114.977,59 €	116.127,37 €	117.288,64 €	118.461,53 €	119.646,14 €	120.842,60 €	122.051,03 €	123.271,54 €	124.504,26 €	1.191.009,91 €
Verwaltungskosten Ergänzungsbau	293,40 €/GE	880,20 €	889,00 €	897,89 €	906,87 €	915,94 €	925,10 €	934,35 €	943,69 €	953,13 €	962,66 €	9.208,84 €
Betrieb Gemeinschaftsgebäude (ohne Betriebskosten)		0,00 €	51.828,15 €	104.692,86 €	105.739,79 €	106.797,19 €	107.865,16 €	108.943,81 €	110.033,25 €	111.133,58 €	112.244,92 €	919.278,72 €
		944.140,56 €	1.132.788,85 €	1.192.689,50 €	1.194.583,01 €	1.216.564,70 €	1.203.636,86 €	1.211.005,71 €	1.218.575,91 €	1.233.034,65 €	1.147.549,83 €	11.694.569,59 €

4. laufende Einnahmen

Mieteinnahmen	4,00 €/m²/Mon.	20.788,70 Mieteinnahmen	997.857,60 €	1.007.836,18 €	1.017.814,75 €	1.027.793,33 €	1.037.771,90 €	1.047.750,48 €	1.060.223,70 €	1.072.696,92 €	1.085.170,14 €	1.097.643,36 €	10.452.558,36 €
	7,50 €/m²/Mon.	2892 Mieteinnahmen	0,00 €	130.140,00 €	260.280,00 €	260.280,00 €	260.280,00 €	260.280,00 €	260.280,00 €	263.750,40 €	270.691,20 €	277.632,00 €	2.243.613,60 €
Betreuungspauschale	60,00 €/WE/Mon.	100%	0,00 €	23.400,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	46.800,00 €	397.800,00 €
			997.857,60 €	1.161.376,18 €	1.324.894,75 €	1.334.873,33 €	1.344.851,90 €	1.354.830,48 €	1.367.303,70 €	1.383.247,32 €	1.402.661,34 €	1.422.075,36 €	13.093.971,96 €

5. Ergebnis

	53.717,04 €	28.587,32 €	132.205,25 €	140.290,32 €	128.287,21 €	151.193,62 €	156.297,99 €	164.671,41 €	169.626,69 €	274.525,53 €	1.399.402,37 €
--	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------