

Vereinfachter Wirtschaftsplan Bahnhofsgebäude: Weißenfels					27.07.2021	
!! Diese Voralkulation ersetzt nicht die erforderlichen detaillierten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Rahmen der kaufmännischen Investitionsplanung !!!					gesamt p.a.	GRÜN markierte Felder sind durch spezifische Projektdaten zu füllen BLAU markierte Felder sind voreingestellt, können jedoch überschrieben werden
Position					€ p.a.	Hinweise und Erläuterungen
Ertrag	NF m²	NKM €/m² NF	öffentlicher Flächenanteil	€ / Monat	€ / Jahr	
Mieteinheit 1: EG, Mein-Takt-Servicestation	330,0	8,00	100%	2.640,00	31.680	Nutzfläche (NF) gemäß Wohnflächenverordnung §42-44 Nettokaltmieten (NKM) sind nach Ortsüblichkeit anzusetzen; umlagefähige Betriebskosten werden nicht ausgewiesen (durchlaufende Posten)
Mieteinheit 2: EG, Aktiv-Areal	195,0	5,00	50%	975,00	11.700	
Mieteinheit 3: EG, Bahnhofshalle	125,0	-	100%	-	0	
Mieteinheit 4: OG1 und OG 2; Büros, Co-Working, Hostel	875,0	5,00	0%	4.375,00	52.500	
vermietete Kellerflächen	-	1,00	0%	-	0	
Dienstleistungszuschuss der Kommune (WC, Tourismusinfo etc.)				-	0	
Dienstleistungszuschuss der DB (Reinigung, Winterdienst etc.)				-	0	
Summe Erlöse	1525,00			7.990,00	95.880	
Summe Erlöse inkl. Risiko Mietausfall		5,00%			91.086	
Baukosten nach Bruttogrundflächen	m² BGF	Kosten/m²				
Kellergeschoss	0	0	0			Übernahme aus Lageplänen und Kostenplanung des Architekten/Bauherren; Grobabschätzung auf Basis der Nutzflächen, der bestehenden Gebäudesubstanz und des Modernisierungsumfangs; Angaben netto inklusive Haustechnik und ohne Baunebenkosten BGF= Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	1050	929	975.009			
Obergeschoss 1	1050	929	975.009			
Obergeschoss 2	300	929	278.574			
Dachgeschoss	0	0	0			
Nebenanlagen (Nebengebäude, Außenanlagen, Erschließung)	0	0	400.000			
Summe (ohne Baunebenkosten)			2.628.600			
Baukosten Gebäude					2.628.600	
davon: Kosten für die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Rückbau)	57,5%				1.511.445	errechneter Wert, für Ermittlung der Förderhöhe erforderlich
Baunebenkosten (% von Baukosten)	25%				657.150	
Grunderwerb inkl. Nebenkosten des Grunderwerbs					100.000	
Ausstattung/Mobiliar					0	
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt netto					3.385.750	
Mehrwertsteuer (19% der Herstellungskosten)	1				624.293	Wert = 0 für Bauherren mit Vorsteuerabzugsberechtigung; Wert = 1 für Bauherren ohne Vorsteuerabzugsberechtigung (z.B. Kommunen)
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt brutto					4.010.043	
Fördermittel: REVITA Sachsen-Anhalt						
zuwendungsfähige Kosten für Gebäudehülle	Hülle vollständig zuwendungsfähig?			1	1.798.620	Regelfall Wert = 0, falls Gebäudehülle vollständig zuwendungsfähig ist
zuwendungsfähige Kosten für weitere Baukosten	zuwendungsfähig: Fahrkartenverkauf/Info, Wartebereich, öffentliches WC, Erschließungsanteil	anteilige Fläche (m²)		552,5	481.640	falls Gebäudehülle vollständig zuwendungsfähig ist: Innenausbau; falle Gebäudehülle nicht vollständig zuwendungsfähig: Gesamtbaukosten; Flächenanteil ergibt sich aus der Summe der Nutzflächen der zuwendungsfähigen Zwecke (sh. auch Mieteinheiten weiter oben)
zuwendungsfähige Kosten für Ausstattung/Mobiliar					0	im Zusammenhang mit den zuwendungsfähigen Zwecken
zuwendungsfähige Kosten für Grunderwerb					100.000	
Zuwendung Baukosten				80%	1.824.208	
Zuwendung Ausstattung/Mobiliar				80%	0	
Zuwendung Grunderwerb				80%	80.000	
Zuwendung Planung				80%	625.607	
Zuwendung gesamt				63%	2.529.815	
Eigenanteil Projektträger					476.052	
nicht zuwendungsfähige Kosten					1.004.176	
Beteiligung Dritter						frei beschreibbar
Zuwendung					250.000	
Summe Fördermittelzuwendungen				69,3%	2.779.815	
Summe Eigenanteile					476.052	
Eigenfinanzierungsbedarf (Gesamtkosten - Zuwendungen)					1.230.228	
Eigenfinanzierung aus Eigenkapital					600.000	Anteil Eigenkapital an Gesamtsumme des Finanzierungsbedarfs
Eigenfinanzierung aus Fremdkapital					630.228	
Aufwand	€	%			€ / Jahr	
Instandhaltung auf Baukosten	3.128.034	1,00%		der Baukosten p.a.	31.280	
nicht umlagefähige Betriebskosten (m²)	4,00		125	BetrK je Monat	6.000	Flächen, für die keine Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden
Verwaltung (Anzahl Mieteinheiten)	250		3,00	je Mieteinheit p.a.	750	
Abschreibung des Modernisierungsaufwandes (HK ohne Grunderwerb)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	97.751	ersetzt im vereinfachten Wirtschaftsplan die Tilgungsraten der Finanzrechnung
Auflösung Sonderposten (Fördermittel)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	-69.495	
Zinsaufwand Fremdkapital		2,5%		Zinssatz	15.756	
Summe Aufwand					82.042	
Projektsaldo Kosten / Erlöse (vor Steuern)					9.044	
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital					1,5%	
Projektsaldo Kosten / Erlöse (vor Steuern, ohne Abschreibung)					37.300	
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ohne Abschreibung)					6,2%	