

Gemeinde Frellstedt

- Der Bürgermeister-

Fachbereich Bauen, Wohnen und Immobilien	DRUCKSACHE 006/2014
Teilbereich Immobilienverwaltung	
Datum 14.04.2014	

X öffentlich

nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	23.4.14			
Gemeinderat	23.4.14			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Der Bürgermeister	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
			(Handzeichen)
Detlef Gottschalt		Detlef Gottschalt	
		Bekanntgabe der Ausführung auf der Sitzung am	

Tagesordnungspunkt:

Modernisierungsmaßnahme Wohnung Eichendorffstr.18

Beschlussvorschlag:

Modernisierungsmaßnahme durchführen.

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Siehe Anschreiben der KWG Helmstedt vom 8.4.14

Gemeinde Frellstedt
Herrn Bürgermeister Gottschalt
Am Lindenplatz 3
38373 Frellstedt

über Samtgemeinde Nord-Elm
Herrn Samtgemeindebürgermeister Lorenz
Steinweg 15
38373 Süplingen

Poststraße 11
38350 Helmstedt
Tel. 05351/1206-0
Fax 05351/1206-99

E-Mail
info@kwg-helmstedt.de

Internet
www.kwg-helmstedt.de

Ihr Zeichen

Sachbearbeiter
Frau Mußmann
☎ 05351/1206-27

Unser Zeichen
4.1.6 / 1607.0001

Datum
08.04.2014

9.4.14


**Modernisierungsmaßnahme
in 38373 Frellstedt, Eichendorffstr. 18, EG links
hier: Erneuerung Fliesenspiegel Küche, Erneuerung Elektroinstallation,
Malerarbeiten (ohne Bodenbelag)**

Sehr geehrter Herr Gottschalt,

ein Mietinteressent würde die o. g. Wohnung gern anmieten. Voraussetzung wäre jedoch die Ausführung der im Betreff genannten Arbeiten.

Nach Ermittlung der Kosten haben wir eine entsprechende Kostenschätzung erstellt, die wir Ihnen als Anlage übersenden.

Nach der Vorkalkulation würden die Modernisierungsarbeiten ca. 11.298,74 € kosten, wobei ein Instandhaltungskostenanteil berücksichtigt wird, so dass anrechenbare Modernisierungskosten von 5.013,74 € verbleiben.

Aus den Modernisierungskosten würde sich rechnerisch eine Mieterhöhung von 0,753 € je m² Wohnfläche monatlich gem. § 559 BGB ergeben. Die Kaltmiete würde somit 3,953 € je m² Wohnfläche betragen. Die Wohnung haben wir den Interessenten bereits mit einer Kaltmiete von 4,59 € je m² angeboten.

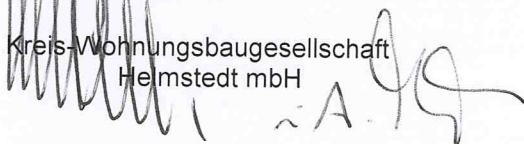
Wir bitten Sie, uns die Durchführung der Maßnahme schriftlich zu bestätigen. Sollte die Maßnahme durchgeführt werden, möchten wir Sie weiterhin bitten, uns die nötigen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Eine Durchschrift dieses Schreibens haben wir an die Samtgemeinde Nord-Elm weiter geleitet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft
Helmstedt mbH



Anlage

Braunschweigische
Landessparkasse

BLZ 250 500 00
Kto. 5 281 514
IBAN :
DE02 25050000 0005281514
BIC NOLADE2HXXX

Stellv. Vors. Aufsichtsrat
Ratsherr
Herbert Rohm
Helmstedt

Geschäftsführer
Wito Johann
Grasleben

Sitz der Gesellschaft
Helmstedt

Steuernummer
28 200 00309

USt-IdNr.
DE115861046

Handelsregister
HR B 100835
Amtsgericht Braunschweig

2014

**Formblatt für Kostenschätzungen
im Bereich der Modernisierung**

08.04.2014

Objekt:

Frellstedt, Eichendorffstraße 18

Samtgemeinde Nord-Elm

Baunummer:

VE 1607 1 WE (EG links)

Mieter-Nr.: 1607.0001.00

Wohnfläche:

61,00 m²

Maßnahme:

Erneuerung Fliesenpiegel Küche, Erneuerung Elektroinstallation
Malerarbeiten (ohne Bodenbelag)

Menge		Titel	E.P. EUR	Preis EUR	Preis in EUR incl. MwSt 19%	%	davon in EUR Instand- haltung
0	qm	Fassadenverbundsystem	85	0	0	50	0
0	qm	Vorhangsfassade w. Lärmschutz	101	0	0	50	0
0	Stck.	Fensterbauarbeiten (im Mittel) Treppenhäuser	500	0	0	10	0
0	Stck.	Haustüren	1.500	0	0	50	0
0	Stck.	Anderung Vordach / Treppenhaus	2.560	0	0	50	0
		(Fenster/Maurerarbeiten/evtl.Dachgaube)	2.560				
0	Stck.	Briefkastenanlage (optional)	1.470	0	0	50	0
1	Stck.	WE Elektroarbeiten	3.400	3.400	4.046	50	2.023
0	Stck.	WE Elektroarbeiten / Kellerlicht	300	0	0	0	0
0	Stck.	Gegensprechanlagen (optional)	550	0	0	0	0
0	Stck.	WE Bäder / Sanitär	4.500	0	0	33,34	0
0	pro WE	Fliesenarbeiten Bäder	2.500	0	0	33,34	0
1	pro WE	Fliesenarbeiten Küchen	620	620	738	33,34	246
				0			
0	pro WE	Heizungsbauarbeiten Zentrale (Gas)	500	0	0	50	0
0	pro WE	Heizungsbauarbeiten Gas-Etagenheizungen	6.150	0	0	0	0
0	Stck.	Nachtspeicheröfen		0	0	0	0
0	Stck.	Wohnungseingangstüren	620	0	0	50	0
0	Stck.	Zimmertürentausch	460	0	0	33,34	0
0	Stck.	Kellertüren	1.550	0	0	100	0
0		Maurerarbeiten Allgemein.	1.300	0	0	50	0
0	Stck.	Kellerfenster	290	0	0	0	0
				0			
0	qm	Fußbodenarbeiten	21	0	0	100	0
0		Fußbodenarbeiten Allgemein	20.000	0	0	100	0
				0			
1		Malerarbeiten Allgemein	3.000	3.000	3.570	100	3.570
0	Stck.	Malerarbeiten Treppenhäuser	4.500	0	0	100	0
0	m²	Malerarbeiten Fenster	17	0	0	100	0
1	Stck.	Malerarbeiten Bäder / Küchen	1.125	1.125	1.339	33,34	446
				0			
0		Dachdeckerarbeiten Allgemein	20.000	0	0	100	0
		Dachdeckerarbeiten Ortgang	1.800	0	0	50	0
		Klempnerarbeiten	1.650	0	0	100	0
0	qm	Dachbodendämmung	30	0	0	70	0
0	qm	Kellerdeckendämmung	35	0	0	50	0
0	qm	Hofpflasterung incl.Nebenarbeiten	70	0	0	100	0
0	Stck.	Schornsteinabriss	1.300	0	0	100	0
0	Stck.	Neuanlage Schornstein	1.650	0	0	0	0
		Elt.-Anschlüsse UZH	1.650	0	0	0	0
0	Stck.	Zähleranlage	4.350	0	0	50	0
		Gas-Anschlüsse Stadtwerke	1.860	0	0	0	0
0		Container / Entsorgung	520	0	0	100	0
0		Sonstiges	260	0	0	0	0
		(Baugen. Heizung + Schornstein)					
		Baukosten gesamt		8.145	9.693		6.285
		./. abzüglich Instandhaltungsanteil					6.285
		Anrechenbare Modernisierungskosten					3.408

Modernisierungsprogramm 2014 **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

- Kalkulation -

Objekt: Frellstedt, Eichendorffstraße 18
 Baunummer: VE 1607 1 WE (EG links)
 Baujahr: 1955
 Wohnfläche: 61,00 m²
 Maßnahme: Erneuerung Fliesenspiegel Küche, Erneuerung Elektroinstallation
 Malerarbeiten (ohne Bodenbelag)
 0

08.04.2014

Belegungsrechte:

frei finanziert

Reine Baukosten: 3.408,00 EUR
 (ohne Instandhaltungskosten) 6.285,00 EUR

Gesamtkosten

9.693,00 EUR

Baunebenkosten
 Verwaltungsleistungen: z.B. 4,046% 392,18 EUR
 Architektengebühren: z.B. 9,52% 922,77 EUR
 Gebühren: 0,00 EUR
 Sonstiges: z.B. 3,00% 290,79 EUR
Baukosten gesamt: 5.013,74 EUR

11.298,74 EUR

Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnungsbau:

1. Hypothek
 0,00 EUR Zinssatz: 0,000 % 0,00 EUR
 Eigenkapital unter 15 %
 752,06 EUR Zinssatz: 4,000 % 30,08 EUR
 Eigenkapital über 15 %
 4.261,68 EUR Zinssatz: 6,500 % 277,01 EUR

Summe Kapitalkosten:

307,09 EUR

Abschreibung:
 1 % der Baukosten: 50,14 EUR
 Mehr-Afa auf Heizung:
 0,00 EUR Afa-Satz: 3,000 % 0,00 EUR
 Afa auf Restnutzungsdauer:
 1,439 % auf Baukosten 72,15 EUR

Summe Abschreibung:

122,29 EUR

Mietausfallwagnis:

8,76 EUR

Aufwendungen gesamt:

438,14 EUR

Berechnung der Miete:
 Aufwendungen jährlich:
 Aufwendungen monatlich:

Erforderliche Mieterhöhung
 438,14 EUR
 36,51 EUR

mögliche Mieterhöhung
 (Höchstmiets - Miete z.Zt. * m² Wfl.)
 1.017,48 EUR
 84,79 EUR

Aufwendungen je qm Wohnfläche monatlich:

0,599 EUR

von
bis

Miete derzeit:
 Miete neu II.BV:
Marktmiete

0,000 EUR
0,000 EUR
3,200 EUR
3,799 EUR
4,590 EUR

Mieterhöhung nach § 559 BGB:

11 % der Gesamtkosten:
 Kosten je qm Wohnfläche mtl.:

551,51 EUR
 0,753 EUR

Miete neu § 559 BGB:

3,953 EUR

Benötigte Mittel des Eigentümers =

Annuitätenleistung für Hypothekendarlehen Tilgung 1,00% 11.298,74 EUR
 Zinsen 0,00% 0,00 EUR
 + Mieterhöhung 1.017,48 EUR
Überschuss 1.017,48 EUR

Die Wohnung befindet sich seit
 01.04.2014 im Leerstand.
 Modernisierung auf Wunsch
 eines Mietinteressenten,
 Angebot zu 4,59 €/m².