

**Objekt: Markt 4 in Groß-Umstadt - 14 Wohnungen mit 923 qm Wfl.**

	2019			2020		
	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM
Mieteinnahmen laufende Mietverhältnisse freifinanziert	53.187	4,74	6,70	61.165	5,52	6,83
Zusätzliche Mieteinnahmen nach Fluktuation und Wohnungsmodernisierung	0			2.655		
<i>Mieteinnahmen preisgebunden</i>	-53.187			-53.187		
<b>Mietsteigerung freifinanziert</b>	<b>0</b>			<b>10.633</b>		
Steigerung Verkehrswert	0			212.661		
Investition Wohnungsmodernisierung	0			-23.460		
<b>Netto-Wertschöpfung Verkehrswert</b>	<b>0</b>			<b>210.927</b>		

Annahmen

- Mietanpassung lfd. Mietverhältnisse: Alle 3 Jahre um 15% bis max. OVM
- Steigerung der OVM: 2% p. a.
- Fluktuationsbedingte Mietsteigerung: Ansatz Nettomietsteigerung einer fluktuierenden Wohnung p. a. nach Leerwohnungsinvestition
- Leerwohnungsinvestition: je Maßnahme 23.000 zzgl. 2,0% Kostensteigerung p. a.
- Verkehrswertsteigerung: 20fache der Mietsteigerung

2021			2022			2023			2024		
IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM
61.165	5,52	6,97	61.165	5,52	7,11	70.340	6,35	7,25	70.340	6,35	7,40
5.451		0,00	8.389		0,00	10.819		0,00	13.398		0,00
-53.187			-53.187			-53.187			-53.187		
<b>13.429</b>			<b>16.367</b>			<b>27.972</b>			<b>30.550</b>		
55.910			58.776			232.087			51.574		
-23.929			-24.408			-24.896			-25.394		
<b>38.041</b>			<b>40.724</b>			<b>230.888</b>			<b>31.835</b>		

2025			2026			2027			2028		
IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM
70.340	6,35	7,55	80.891	7,30	7,70	80.891	7,30	7,85	80.891	7,30	8,01
16.128		0,00	18.261		0,00	20.551		0,00	23.003		0,00
-53.187			-53.187			-53.187			-53.187		
<b>33.281</b>			<b>45.964</b>			<b>48.255</b>			<b>50.706</b>		
54.615			253.663			45.808			49.036		
-25.902			-26.420			-26.948			-27.487		
<b>34.683</b>			<b>253.128</b>			<b>23.969</b>			<b>26.991</b>		

2029			2020 bis 2029
IST p. a.	IST qm Wfl.	OVM	Summe
90.504	8,17	8,17	727.829
24.932		0,00	143.587
-53.187			-531.869
<b>62.249</b>			<b>339.548</b>
230.858			1.244.987
-28.037			-256.880
<b>226.456</b>			<b>988.107</b>