

Bauvorhaben: Wikinger Weg 6, 51061 Köln

	Neuplanung, 16 barrierefreie Wohneinheiten, öffentlich gefördert, Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), ohne Aufzug
Gesamt-Erstellungskosten	2.466.500,00 €
Altlasten, Abbruch, Abraum	62.358,00 €
Gesamtkosten des Neubaus	2.404.142,00 €
davon Darlehen NRW.BANK	1.632.822,00 €
Zinssatz NRW.BANK (0,5 p.A.)	0,5%
Verwaltungsgebühr NRW.BANK p.a.	8.164,11 €
Verwaltungsgebühr NRW.BANK (einm. 0,4%, Darl.)	6.531,29 €
davon Bankkredit/Eigenkapital	833.678,00 €
Kreditzinssatz	3,00%
Nutzungsdauer Jahre	60
Wohnfläche m²	1.122,00m²
Kosten / m² Wohnfläche	2.142,73 €/m²
Wfa-Finanzierungsquote	67,92%
jährliche Abschreibung (60 Jahre)	40.069,03 €
durchschnittl. Kosten Wfa-Darlehen	12.355,02 €
durchschnittl. Kosten Kredit	12.505,17 €
Instandhaltung (12 €/m² + 68 €/Stellplatz jährlich)	14.552,00 €
Mietausfall / Leerstände	1.373,33 €
Summe d. jährl. Kosten	80.854,55 €
Einnahmen jährl.: Miete WE	68.666,40 €
Einnahmen jährl.: Miete Stellplätze (1/3 Plätze, s.u.)	1.280,00 €
Einnahmen jährl. GESAMT	69.946,40 €
kostendeckener Mietpreis	6,01 €/m²
gebundener Mietpreis pro m² monatlich	5,10 €/m²
Verlust pro m² monatlich	0,91 €/m²
Verlust pro m² jährlich	9,72 €/m²
Gewinn/Jahr	0,00 €
Verlust/Jahr	10.908,15 €
kostendeckende Miete (1,5% Erhöhung p.A.), vgl. Mietpreisentwicklung	nach 12 Jahren

Barrierefreiheit ist die Nutzbarkeit der Wohnungen für alle Menschen mit und ohne Behinderung.

Rollstuhlgerecht bedeutet die Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer mit größeren Verkehrs- und Bewegungsflächen.

Annahmen:

gebundener Mietpreis 5,10 €/m²/Wfl.; 20,00 € mtl./Stellplatz (im Jahresdurchschnitt 1/3 Stellplätze belegt), WFB-Bestimmungen

Finanzierungsquote NRW.BANK

1.400,00 €/qm Wohnfläche, 2.100 € pro Wohnung/Aufzug, 5.000 € für Wohnung ≤62 m²

Zinssatz Fremdfinanzierung 3 %

(aktuell für die Stadt Köln geltender Zinssatz)

Nutzungsdauer

60 Jahre (Abschreibung in Abstimmung mit der Kämmerei)

Mietausfall/Leerstände

2% der Mieteinnahmen (WFB Bestimmungen)

Instandhaltung

12,- € pro Jahr und qm Wohnfläche + 68,- € pro Jahr und Stellplatz (§ 28 V zweite Berechnungsverordnung)

Mietpreise

Beim Vergleich der Mietpreise sind die Stellplatzmieten nicht enthalten.

Nach Ablauf von 20 Jahren entfällt die Mietpreisbindung und der Mietpreis kann sich an dem Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen orientieren.