

Bauvorhaben: Morkener Str. 20, 50767 Köln

Anlage 4

	Neuplanung, 19 barrierefreie Wohneinheiten, öffentlich gefördert, Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), ohne Aufzug
Gesamt-Erstellungskosten	2.940.000,00 €
Altlasten, Abbruch, Abraum	187.155,50 €
Gesamtkosten des Neubaus	2.752.844,50 €
davon Darlehen WFA	1.907.600,00 €
Wfa-Zinssatz (0,5 p.A.)	0,5%
Wfa-Verwaltungsgebühr p.a.	9.538,00 €
Wfa-Verwaltungsgebühr (einm. 0,4%, Darl.)	7.630,40 €
davon Bankkredit/Eigenkapital	1.032.400,00 €
Kreditzinssatz	3,00%
Nutzungsdauer Jahre	60
Wohnfläche m ²	1.326,25m ²
Kosten / m² Wohnfläche	2.075,66 €/m²
Wfa-Finanzierungsquote	69,30%
jährliche Abschreibung (60 Jahre)	45.880,74 €
durchschnittl. Kosten Wfa-Darlehen	14.434,17 €
durchschnittl. Kosten Kredit	15.486,00 €
Instandhaltung (12 €/m ² + 68 €/Stellplatz jährlich)	17.207,00 €
Mietausfall / Leerstände	1.623,33 €
Summe d. jährl. Kosten	94.631,25 €
Einnahmen jährl.: Miete WE	81.166,50 €
Einnahmen jährl.: Miete Stellplätze (1/3 Plätze, s.u.)	1.520,00 €
Einnahmen jährl. GESAMT	82.686,50 €
kostendeckener Mietpreis	5,95 €/m ²
gebundener Mietpreis pro m ² monatlich	5,10 €/m ²
Verlust pro m ² monatlich	0,85 €/m ²
Verlust pro m ² jährlich	9,01 €/m ²
Gewinn/Jahr	0,00 €
Verlust/Jahr	11.944,75 €
kostendeckende Miete (1,5% Erhöhung p.A.), vgl. Mietpreisentwicklung	nach 11 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

Wfa-Finanzierungsquote

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