Kalkulation Wohnanlagen Köln-Chorweiler

Anlage 2 zum Betrauungsakt

Jahr		*1 öffentlich geförderte Wohnungen 1. FW		*1 öffentlich geförderte Wohnungen Alten-WE (1. FW)		*2 frei finanzierte Wohnungen		Summe Mieterlöse Wohnungen	*3 Mieterlöse Stellplätze		Roh-ertrag	*4 Verwal-tungs-kosten	*4 Instand-haltungs-kosten	*5 Erlös-schmäl-erungen	"Normaler" Bewirt-schaftungs-aufwand	*6 Sozial-maßnahmen	*7 zus. Instand-haltungs-kosten	*8 Instand-haltungs-stau	"Besonderer" Bewirt-schaftungs-aufwand	Rein-ertrag	*9 Fremdkapitalzinsen Langfrist-finanzierung	*10 Fremdkapitalzinsen Kurzfrist-finanzierung	*11 Eigenkapital-verzinsung 27.414.100 € 2,69%	Summe Zinsen	*12 Ab-schreibung	*13 Zuschuss Stadt Köln	*14 Saldo p.a. für die Abrechnung des Zuschusses
		Anzahl: 871		Anzahl: 238		Anzahl: 100			Anzahl: 557		Anteil WE	WE	WE	WE		Mitarbeiter										
		Fläche: 60.156,20 m²		Fläche: 11.490,09 m²		Fläche: 6.622,04 m²			Mietsteigerung:		95%	279,35 €	15,19 €	2,00%		11	175.000 €						27.414.100 2,69%			
		Mietbindung: 35 Jahre		Mietbindung: 35 Jahre						0,00%	Anteil GE	GE	GE	GE		Variante										
		Mietsteigerungen während Kostenmiete		Mietsteigerungen während Kostenmiete							0%					groß										
						max. 3-jährige Mieterh.: 15%					Anteil Stellpl.	Stellpl.	Stellpl.	Stellpl.		Nutzungsbeg.										
											5%	36,43 €	82,60 €	50,00%													
												Steigerung	Steigerung			Steigerung	Steigerung									
												II. BV	II. BV				2,00%	-35.243.000 €								32.393.700 €	
		KM	Ist - Miete	KM	Ist - Miete																					
		EUR/qm/ mtl.	EUR jährl.	EUR/qm/ mtl.	EUR jährl.	EUR/qm/ mtl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR/qm/ mtl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.	EUR jährl.
1	2016	5,550	4.006.403	4,920	678.375	5,550	441.028	**5.125.806**	40,00	267.360	**5.393.166**	-358.026	-1.234.904	-236.196	**-1.829.126**	-550.000	-175.000	0	**-725.000**	**2.839.040**	-769.946	0	-737.439	**-1.507.385**	-1.032.977	**3.239.370**	**3.538.048**
2	2017	5,550	4.006.403	4,920	678.375	5,550	441.028	**5.125.806**	40,00	267.360	**5.393.166**	-358.026	-1.234.904	-236.196	**-1.829.126**	-561.000	-178.500	-7.048.600	**-7.788.100**	**-4.224.060**	-742.664	176.368	-737.439	**-1.303.735**	-1.032.977	**3.239.370**	**-3.321.402**
3	2018	5,550	4.006.403	4,920	678.375	5,550	441.028	**5.125.806**	40,00	267.360	**5.393.166**	-358.026	-1.234.904	-236.196	**-1.829.126**	-572.220	-182.070	-7.048.600	**-7.802.890**	**-4.238.850**	-714.553	77.268	-737.439	**-1.374.724**	-1.032.977	**3.239.370**	**-3.407.181**
4	2019	5,550	4.006.403	4,920	678.375	5,803	461.132	**5.145.910**	40,00	267.360	**5.413.270**	-372.343	-1.284.486	-236.598	**-1.893.427**	-583.664	-185.711	-7.048.600	**-7.817.975**	**-4.298.132**	-685.590	-32.986	-737.439	**-1.456.015**	-1.032.977	**3.239.370**	**-3.547.754**
5	2020	5,620	4.056.934	4,990	688.027	5,803	461.132	**5.206.093**	40,00	267.360	**5.473.453**	-372.343	-1.284.486	-237.802	**-1.894.631**	-595.337	-189.425	-7.048.600	**-7.833.362**	**-4.254.540**	-655.748	-171.034	-737.439	**-1.564.221**	-1.032.977	**3.239.370**	**-3.612.368**
6	2021	5,620	4.056.934	4,990	688.027	5,803	461.132	**5.206.093**	40,00	267.360	**5.473.453**	-372.343	-1.284.486	-237.802	**-1.894.631**	-607.244	-193.214	-7.048.600	**-7.849.058**	**-4.270.236**	-625.001	-313.804	-737.439	**-1.676.244**	-1.032.977	**3.239.370**	**-3.740.087**
7	2022	5,620	4.056.934	4,990	688.027	6,068	482.190	**5.227.151**	40,00	267.360	**5.494.511**	-372.343	-1.284.486	-238.223	**-1.895.052**	-619.389	-197.078	0	**-816.467**	**2.782.992**	-593.321	-464.497	-737.439	**-1.795.257**	-1.032.977	**3.239.370**	**3.194.128**
8	2023	5,620	4.056.934	4,990	688.027	6,068	482.190	**5.227.151**	40,00	267.360	**5.494.511**	-387.239	-1.335.711	-238.223	**-1.961.173**	-631.777	-201.020	0	**-832.797**	**2.700.541**	-560.680	-270.064	-737.439	**-1.568.183**	-1.032.977	**3.239.370**	**3.338.751**
9	2024	5,690	4.107.465	5,060	697.678	6,068	482.190	**5.287.333**	40,00	267.360	**5.554.693**	-387.239	-1.335.711	-239.427	**-1.962.377**	-644.413	-205.040	0	**-849.453**	**2.742.863**	-527.048	-70.032	-737.439	**-1.334.519**	-1.032.977	**3.239.370**	**3.614.737**
10	2025	5,690	4.107.465	5,060	697.678	6,345	504.202	**5.309.345**	40,00	267.360	**5.576.705**	-387.239	-1.335.711	-239.867	**-1.962.817**	-657.301	-209.141	0	**-866.442**	**2.747.446**	-492.396	113.695	-737.439	**-1.116.140**	-1.032.977	**3.239.370**	**3.837.699**
																											-105.429

[*1] --> Zur Realisierung des Rechenmodells ist nach Besitzübergang eine umgehende Erhöhung der derzeitigen Ist-Miete von ca. 4,57 € je m²/Wfl. auf die aktuelle Kostenmiete von 5,55 € je m²/Wfl. bzw. 4,92 € je m² /Wfl. (Altenwohnungen) notwendig. Kostenmieterhöhungen sind aus fiktiven Erhöhungen der Pauschalen der II. BV abgeleitet und basierend auf der Feststellung des Amtes für Wohnungswesen.

[*2] --> Die Erhöhung der Ist-Miete von ca. 4,57 € je m²/ Wfl. auf 5,55 € je m²/Wfl. wird auch für die freifinanzierten Wohnungen angenommen, wobei die Mietsteigerung nach BGB erfolgt.

[*3] --> Die Stellplatzmiete wurde mit 40 € ohne Mietsteigerungspotenzial angesetzt.

[*4] --> Ansätze aus der II. Berechnungsverodnung Basis 01.01.2014 (§ 26 Verwaltungskosten, § 28 Instandhaltungskosten). Die geplanten Steigerungen orientieren sich an den Erhöhungen der Pauschalbeträge.

[*5] --> Die Erlösschmälerungen bilden Leerstandszeiten ab und werden von den Mieterlösen gerechnet (GAG Standard 2,00%, erhöhter Wert bei Stellplätzen 50,00%).

[*6] --> Entwicklung von sozialen Handlungskonzepten/Quartierszielen und Analysen zu den Bedarfen der Bewohner
--> Einsatz von Sozialarbeitern und Kundenbetreuern
--> Koordinierung und Förderung von sozialen Einrichtungen und Projekten für das Gebiet
--> Aktivierung von nachbarschaftlichen Aktivitäten
--> Persönliche Betreuung bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schuldnerbetreuung und Umzugsmanagement
--> Überlassung von Räumlichkeiten für sozial vor Ort tätige Akteure

[*7] --> Zusätzliche Kosten durch Mieterklientel
--> Erhöhter Bedarf der Außenanlagenpflege
--> Erhöhter Bedarf der Gebäudereinigung
--> Erhöhte Hausmeisterpräsenz zur konsequenten Mieteransprache bei Verstößen gegen die Hausordnung und zum Werterhalt des Gebäudes
--> Müllmanagement
--> Vandalismusschadenbeseitigung

[*8] --> Die Instandsetzungskosten basieren auf einer Ermittlung von Drees & Sommer aus 2012 und wurden entsprechend der Baubeginne indiziert. Die Maßnahmen sollen innerhalb von 5 Jahren nach Besitzübergang durchgeführt werden. Insgesamt werden nur die notwendigsten, sofort durchzuführenden Reparaturmaßnahmen realisiert, ohne das eine nachhaltige Bestandsicherung erfolgt bzw. ohne das die Gebäude eine neue Qualität erhalten (Detailbetrachtung / Kostenaufstellung siehe gesonderte Anlage a).

[*9] --> Zinsaufwendungen aus der Fremdfinanzierung. Aufgrund des baulichen Zustandes der Objekte und wegen der Mietpreisbindung wird davon ausgegangen, dass bei entsprechenden Beleihungswertgrenzen max. TEUR 26.000 fremdfinanziert werden können. Die verbleibende Finanzierung von TEUR 27.414 (rd. 51%) ist über Eigenkapital des GAG - Konzerns aufzubrin

[*10] --> Jährliche Verzinsung der kumulierten Einnahmen und Ausgaben

[*11] --> Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von TEUR 27.414 mit der Projektrendite von 2,69% p.a.

[*12] --> Abschreibung des Gebäudewertes. Diese Annahme beruht auf dem derzeitigen Sachstand des Insolvenzverfahrens und dem aktuellen Verhandlungsstand mit den Gläubigern. Es wird demnach von Anschaffungskosten von TEUR 53.414 ausgegangen, aus denen eine abschreibungsfähige Substanz von TEUR 36.154 abgeleitet wird.

[*13] --> Zuschuss der Stadt Köln zur Deckung der entstehende Aufwendungen (jährlich 3.239.370 €, über 10 Jahre 32.393.700 €).

[*14] --> Mehraufwand von TEUR 105 über 10 Jahre.

Köln, den 16.04.2015
GAG Immobilien AG