

Sozialer Wohnungsbau Kleinenbroich

Gebäude 12 Whg. mit 55m² Wohnfläche (mittlerer Standard Bis-Wert)

1145 qm Grundstück

Ermittlung der Kostenmiete		Wohnfläche
Baukosten (mittel)	ca. 2.500.000,00 €	722 qm (ca.)
Grundstück ca. 4000 m ²	- €	Bereits im Eigentum
Summe	2.500.000,00 €	
maximale Darlehenshöhe	1.423.700,00 €	1850 je qm Wohnfläche plus Zuschläge gem. Antrag
Förderung (Tilgungsnachlass)	25% 355.925,00 €	NRW Bank
Restbetrag zu finanzieren	1.067.775,00 €	NRW Bank
Eigenanteil	1.076.300,00 €	Kreditmarkt
Entgangene Grundstückserlöse	229.000,00 €	200,00 € je qm
jährlich (kalkulatorisch)	2% 4.580,00 €	
Zinssatz NRW Bank einschl.		0,0% für 10 Jahre, danach 0,5% bzw. nach Ende Zweckbindung
Verwaltungskosten	0,5% 5.338,88 €	marktüblich zzgl. Verwaltungskosten 0,5%
Zinssatz Kommunaldarlehen	1,6% 17.220,80 €	Aktuell ca. 1,6 % bei 2% Tilgung 20 Jahre fest
Abschreibung	1,25% 13.347,19 €	80 Jahre ND
Verwaltungskosten	pauschal 3.415,56 €	284,63 € je Wohnung
Instandhaltungskosten	pauschal 5.054,00 €	7,00 € je qm/Jahr
Kosten/Jahr	48.956,42 €	
Kosten /Monat	4.079,70 €	
Kosten/Monat je qm	5,65 €	

Kosten pa.	48.956,42 €
-------------------	--------------------

Bewilligungsmiete Mietniveau M4	monatlich	4.476,40 €	6,2 €/qm
Mietausfallwagnis	2%	89,53 €	
Kalkulatorische Kaltmiete	monatlich	4.386,87 €	6,08 €/qm

Kalkulatorische Kaltmiete pa.	52.642,46 €
--------------------------------------	--------------------