

De Vrijkoop van Bajesdorp

Update Finanzierungs- und Bewirtschaftungsplan
März 2022

Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp

H.J.E. Wenckebachweg 46
1096 AN Amsterdam
KvK: 80957951
<https://vrijkoop.bajesdorp.nl>



PROJEKTKOSTEN

Gründungskosten des Immobilienvereins	1500,00
Gesamtkosten Rechtspersonen	1500,00

Nebenkosten Grundstück und Erbbaurechtsvertrag

Mehrwertsteuer über den Grundstückswert	21,0%	223990,22
Notar, Grundbucheintrag, Wertgutachten, rechtliche Prüfung und Übersetzungen		34000,00
Mehrwertsteuer über Vorzeile	21,0%	7140,00
Vorsteuerabzug (38,5% der Räume werden als Arbeitsräume mehrwertsteuerpflichtig vermietet)		-19135,83
Gesamtkosten Grundstück und Erbbaurechtsvertrag		245994,39

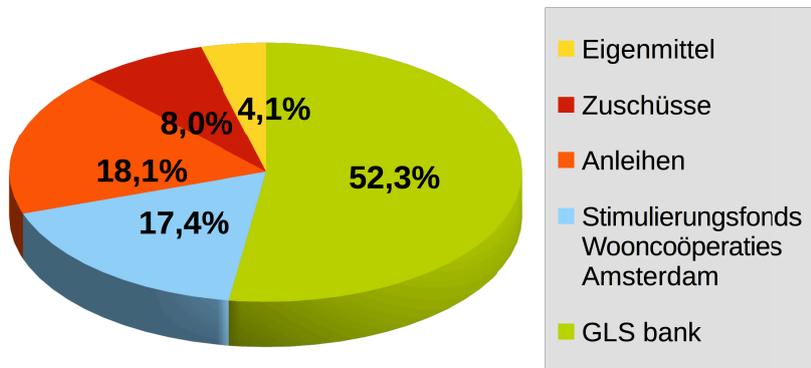
Baukosten

Abriss und Grundstückerschließung		5000,00	
Neubau laut Kostenvoranschlag des Bauunternehmers	1100 m ²	1.824,25 €	2006675,00
Honorar für Architekt, Gutachter, Berater und Bauleitung		135945,00	
Anschlusskosten für Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser		45000,00	
Material- und Leitungskosten der in Eigenleistung übernommenen Arbeiten		145000,00	
Solaranlage inklusive Installation		23000,00	
Risikopuffer	5,00%	110983,75	
Zwischensumme		2471603,75	
Mehrwertsteuer über den Grundstückswert	21,00%	519036,79	
Vorsteuerabzug (38,5% der Räume werden mehrwertsteuerpflichtig vermietet)	38,50%	-199829,16	
Gebühren für die Baugenehmigung		70000,00	
Zinsen während der Bauperiode		45000,00	
Summe der Baukosten		2905811,37	

Summe Projektkosten	3153305,77
----------------------------	-------------------

FINANZIERUNG

Anteil der Finanzierungsmittel



Finanzierungsmittel

Eigenkapital und Zuschüsse

Eigenmittel (20 Bewohner*innen / Nutzer*innen je 6.500)	130000,00
Zuschüsse Garten und Kunstwerke	47000,00
Zuschüsse Künstlerateliers Stadt Amsterdam (500 m2 x 350 €)	206318,00
Summe Eigenkapital	383318,00

Fremdmittel

Anleihen	570000,00
Darlehen Stimulierungsfonds Wohncoöperaties der Stadt Amsterdam	550000,00
Darlehen / Hypothek GLS Bank	1650000,00
Summe Fremdmittel	2770000,00

Summe Finanzierungsmittel	3153318,00
----------------------------------	-------------------

Zwischenstand Anleihenverkauf

Verkauft bis 1. März 2022	422000,00
noch zu verkaufen	148000,00
Gesamtsumme Anleihen	570000,00

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



Achtung! Sie legen Geld außerhalb der Aufsicht durch die Finanzmarktbehörde an. Keine Genehmigungs- und Prospektspflicht für diese Aktivität!

BEWIRTSCHAFTUNGSPLAN



Erträge

Mieteinnahmen			€/Jahr
Wohnungen	403,41	m ²	103356,00
Arbeitsräume und Ateliers	316,62	m ²	55800,00
Gemeinschaftsräume	100,26	m ²	11880,00
Summe der Mieteinkünfte / Jahr			171036,00

Mietpreise

Mieteinkünfte	m ²	Einheiten	€/ Monat	€/ Jahr	€/ m ² / Monat	insgesamt
Wohnraum klein, (Sozialmiete)	27,15	3	633,00	7596,00	€ 23,31	22788,00
Wohnraum mittel, (Sozialmiete)	34,42	6	763,00	9156,00	€ 22,17	54936,00
Wohnung (Miete mittleres Segment)	48,22	2	1068,00	12816,00	€ 22,15	25632,00
großes Atelier 3. Stock (geteilt von mehreren Künstlern)	49,64	1	735,00	8820,00	€ 14,81	8820,00
Atelier	23,19	3	330,00	3960,00	€ 14,23	11880,00
Kantine inkl. Küche Erdgeschoss	49,53	1	733,00	8796,00	€ 14,80	8796,00
Blackbox Erdgeschoss	67,91	1	1005,00	12060,00	€ 14,80	12060,00
Studio 1 Erdgeschoss	38,97	1	577,00	6924,00	€ 14,81	6924,00
Studio 2 Erdgeschoss	41,21	1	610,00	7320,00	€ 14,80	7320,00
Gemeinschaftsräume 1.-3. Geschoss	33,41	3	330,00	3960,00	€ 9,88	11880,00
Summe der Mieteinkünfte / Jahr	820,29	22			17,38	171036,00

Aufwendungen

Instandhaltungskosten	€/ m ² / Jahr	
	1100,00 m ²	15,00
Verwaltungskosten, Gebühren, Steuern, Versicherungen		
	1100,00 m ²	10,00
Summe Hausbetriebskosten	27500,00	

Mietausfallwagnis (3% der Mieteinkünfte)		
	165865,30	3,09%
Solidarbeitrag VrijCoop	Anfangsbetrag	
	820,29 m ²	x 12 x
		0,05
Summe Bewirtschaftungskosten	19,36%	33117,41

Zins Erbbaurecht	Zinssatz	Grundstückswert	Annuität
Erbbaurecht Stadt Amsterdam	2,39%	1066620,10	25492,22

Kapitalkosten	Zinssatz	Betrag	Tilgung	Betrag	Annuität
Anleihen	2,09%	11916,25	2,00%	11400,00	23316,25
Darlehen / Hypothek GLS Bank	1,70%	28050,00	2,35%	38113,10	66163,10
<i>Darlehen Stimulierungsfonds Amsterdam</i>	1,50%	8250,00	2,66%	14651,55	22901,55
Summe der Kapitalkosten	1,74%	48216,25	2,32%	64164,65	112380,90

Laufzeit der Hypothek GLS Bank 32,72 Jahre

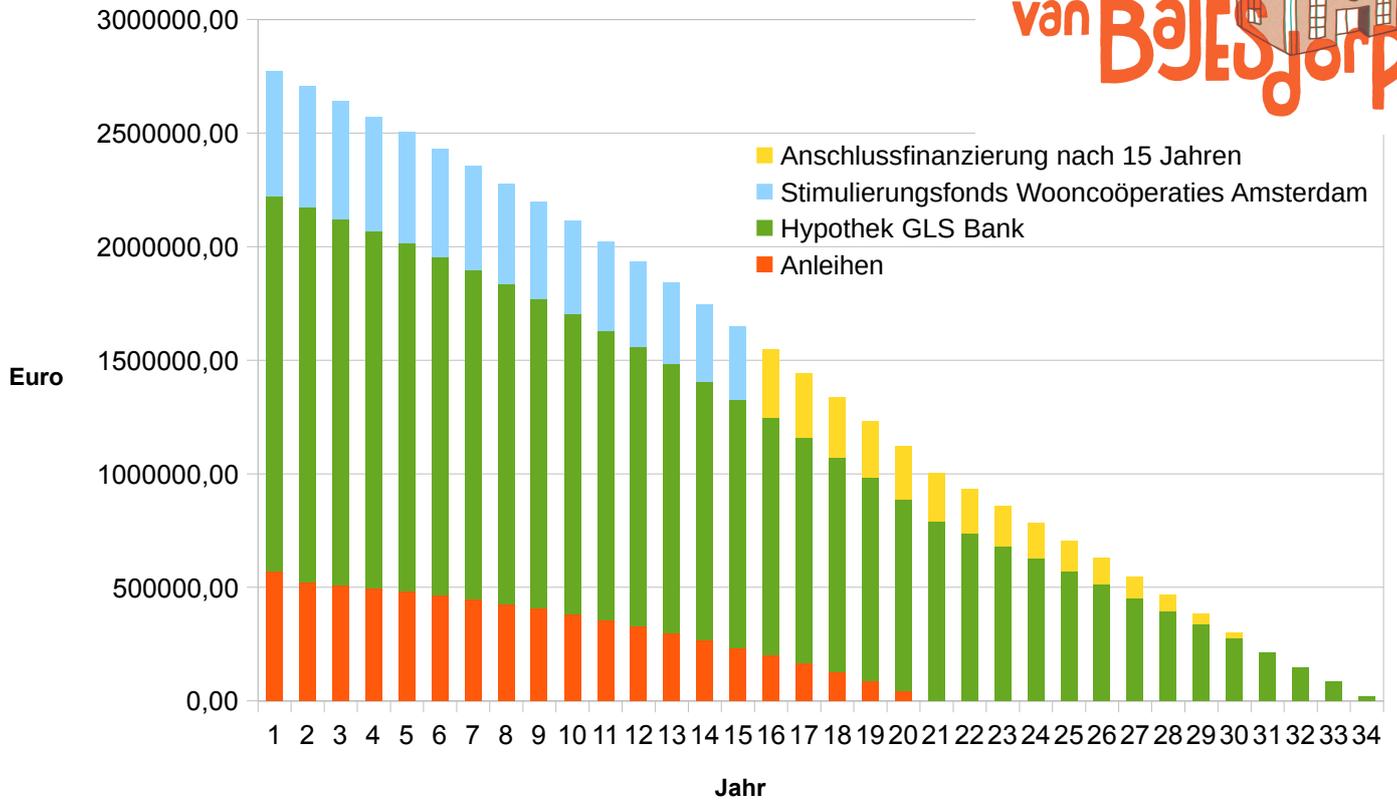
Basis der Annuität Stimulierungsfonds 30 Jahre

Summe der Aufwendungen	170990,53				
-------------------------------	------------------	--	--	--	--

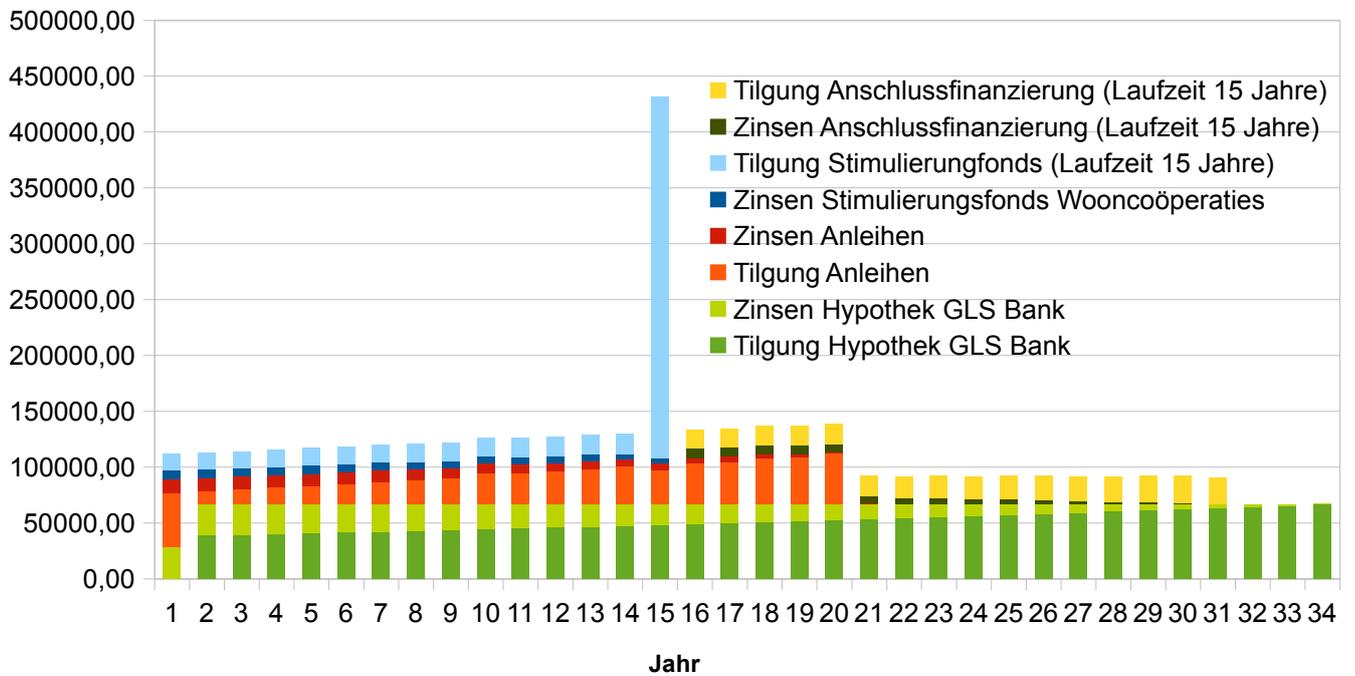
PROGNOSE



Prognose Restschuldenstand der Fremdmittel



Prognose jährliche Zinszahlungen und Tilgung



Achtung! Sie legen Geld außerhalb der Aufsicht durch die Finanzmarktbehörde an. Keine Genehmigungs- und Prospektspflicht für diese Aktivität.

