

Baukostenvergleich: Private und städtische Bauvorhaben

1 - Morkener Str. 20

öffentlich gefördert, mit Aufzug, 14 barrierefreie Wohneinheiten, 4 rollstuhlgerechte Wohneinheiten, vorgesetzte Balkone, Energieleitlinien der Stadt Köln (Passivhaus)

2 - Wikinger Weg 6

Stadt Köln, öffentlich gefördert, mit Aufzug, barrierefreie Wohneinheiten, rollstuhlgerechte Wohneinheit, Annäherung an Energieleitlinien der Stadt Köln

3

Wohnungsbaugesellschaft, öffentlich gefördert, mit Aufzug, barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohneinheiten, Annäherung an Energieleitlinien d. Stadt Köln

4

Privatinvestor, öffentlich gefördert, mit Aufzug, barrierefreie Wohneinheiten, nach Energieeinsparverordnung

Gesamtkosten des Neubaus	3.092.098,00 €	2.630.820,00 €	3.069.113,00 €	2.044.000,00 €
davon Darlehen WFA	1.972.800,00 €	1.659.800,00 €	1.781.731,37 €	1.551.600,00 €
Wfa-Zinssatz	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Wfa-Verwaltungsgebühr p.a.	9.864,00 €	8.299,00 €	8.908,66 €	7.758,00 €
Wfa-Verwaltungsgebühr einm.	7.891,20 €	6.639,20 €	7.126,93 €	6.206,40 €
davon Bankkredit/Eigenkapital	1.119.298,00 €	971.020,00 €	1.287.381,63 €	492.400,00 €
Kreditinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Nutzungsdauer Jahre	60	60	60	60
Wohnfläche m ²	1.321,00m ²	1.126,48m ²	1.307,60m ²	952,43m ²
Kosten / m² Wohnfläche	2.340,73 €/m²	2.335,43 €/m²	2.347,13 €/m²	2.146,09 €/m²
Wfa-Finanzierungsquote	63,80%	63,09%	58,05%	75,91%
Instandf./qm/Jahr	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²
jährliche Abschreibung	51.534,97 €	43.847,00 €	51.151,88 €	34.066,67 €
durchschnittl. Kosten Wfa-Darlehen	14.927,52 €	12.559,15 €	13.481,77 €	11.740,44 €
durchschnittl. Kosten Kredit	16.789,47 €	14.565,30 €	19.310,72 €	7.386,00 €
Instandhaltung	15.852,00 €	13.517,76 €	15.691,20 €	11.429,16 €
Mietausfall / Leerstände	1.664,46 €	1.419,36 €	1.647,58 €	1.200,06 €
Summe d. jährl. Kosten	100.768,42 €	85.908,58 €	101.283,15 €	65.822,33 €
Summe / m ²	76,28 €/m ²	76,26 €/m ²	77,46 €/m ²	69,11 €/m ²
Summe / m² / Monat	6,36 €/m²	6,36 €/m²	6,45 €/m²	5,76 €/m²
Index 2011 2 %				5,87 €/m²
Index 2012 2,9 %		6,54 €/m²	6,64 €/m²	6,04 €/m²
Unter bzw. Überdeckung	0,81 €/m²	1,29 €/m²	1,39 €/m²	0,79 €/m²
Einnahme/Jahr	94.458,60 €	70.968,24 €	82.378,80 €	60.003,09 €
Gewinn/Verlust/Jahr	-6.309,82 €	-14.940,34 €	-18.904,35 €	-5.819,24 €

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:

Wfa-Finanzierungsquote

1.500,00 €/qm Wohnfläche (1.400 € + Sonderförderung (Aufzug))
oder höchstens 80% der Erstellungskosten

Zinssatz Fremdfinanzierung 3 %

(aktuell für die Stadt Köln geltender Zinssatz)

Nutzungsdauer

60 Jahre (Abschreibung in Abstimmung mit der Kämmerei)

Mietausfall/Leerstände

2% der Mieteinnahmen

Instandhaltung

12 € pro Jahr und qm Wohnfläche (Wohnraumförderungsbestimmungen) bei allen Varianten.

Die tatsächlichen jährlichen Wartungskosten des Aufzuges sind im Rahmen der umlagefähigen Nebenkosten von den Mietern zu tragen und werden bei den Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II und SGB XII aus städtischen Mitteln übernommen.

nicht berücksichtigt wurden:

- Mietsteigerungsoption (1,5% pro Jahr)
- Auslaufen der Zinsbindung WFA nach 20 Jahren
- Verringerung der Verwaltungsgebühr p.a. nach Tilgung des WFA-Darlehens um 50%
- Eigenkapitalverzinsung auf Grundstück
- Verwaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen (z. B. Umzüge, Ungezieferbekämpfung, Bewachung etc.)
- Abbruchkosten und Altlastenbeseitigung