

# Bauvorhaben: Morkener Str. 20, 50767 Köln

Anlage 6a

## VARIANTE 2a

öffentlich gefördert,  
Aufzug optional,  
18 barrierefreie Wohneinheiten,  
vorgesetzte Balkone,  
Energieleitlinien der Stadt Köln (Passivhaus)

Gesamt-Erstellungskosten	3.033.400,00 €
Altlasten, Abbruch, Abraum	288.678,00 €
Gesamtkosten des Neubaus	2.744.722,00 €
davon Darlehen WFA	1.807.800,00 €
Wfa-Zinssatz	0,5%
Wfa-Verwaltungsgebühr p.a.	9.039,00 €
Wfa-Verwaltungsgebühr einm.	7.231,20 €
davon Bankkredit/Eigenkapital	936.922,00 €
Kreditinssatz	3,00%
Nutzungsdauer Jahre	60
Wohnfläche m²	1.277,00m²
<b>Kosten / m² Wohnfläche</b>	<b>2.149,35 €/m²</b>
Wfa-Finanzierungsquote	65,86%
Instaufw./qm/Jahr	12,00 €/m²
jährliche Abschreibung	45.745,37 €
durchschnittl. Kosten Wfa-Darlehen	13.679,02 €
durchschnittl. Kosten Kredit	14.053,83 €
Instandhaltung	15.324,00 €
Mietausfall / Leerstände	1.609,02 €
<b>Summe d. jährl. Kosten</b>	<b>90.411,24 €</b>
Summe / m²	70,80 €/m²
Summe / m² / Monat	5,90 €/m²
Unter bzw. Überdeckung	0,35 €/m²
<b>Einnahme/Jahr (Miete inkl. Stellpl.)</b>	<b>91.528,20 €</b>
<b>Gewinn/Jahr</b>	<b>1.116,96 €</b>
<b>Verlust/Jahr</b>	
<b>Stellplatzmiete in Einnahmen/Jahr enthalten</b>	<b>6.480,00 €</b>
<b>30 €/Stellplatz pro Monat</b>	

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 (Var 2+3)

1.400,00 €/qm Wohnfläche, 2.100 € pro Wohnung/Aufzug, 5.000 € für Wohnung <=62 m²

WFA-Finanzierungsquote/Passivhaus (Var 1)

1.450,00 €/m² Wohnfläche, 2.100 € pro Wohnung/Aufzug, 5.000 € für Wohnung <=62m²

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 Ne

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)
- Mehreinnahmen nach 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.)

**Einnahmen: Passivhaus 5,55 € pro m² Wohnfläche (Var 1) + Stellplatzmiete 5,25 € pro m² Wohnfläche (Var 2-3) + Stellplatzmiete**