

**Bauvorhaben: Kuckucksweg 10, 50997 Köln****Anlage 4**

Neuplanung, 12 Wohneinheiten, nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

	<b>Beschluss</b>
Baukosten	1.808.994,57 €
Honorarkosten	450.000,00 €
davon <b>KG 210</b> : Altlasten, Abbruch, Abraum	18.058,25 €
<b>investive Herstellungskosten (Baukosten + Honorarkosten - KG 210)</b>	<b>2.240.936,32 €</b>
Erstaussattung	33.622,88 €
Bankkredit/Eigenkapital	2.240.936,32 €
Kreditzinssatz (anrechenbar für Durchschnitt: 1,5%)	3,00%
Wohnfläche m <sup>2</sup>	931,00m <sup>2</sup>
<b>Kosten / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>2.407,02 €/m<sup>2</sup></b>
durchschnittl. Kosten Kredit	33.614,04 €
jährliche Abschreibung Ausstattung Inventar	2.890,00 €
jährliche Abschreibung Bauwerk (40 Jahre Abschreibungszeitraum)	56.023,41 €
Instandhaltung (12 €/m <sup>2</sup> jährlich)	11.172,00 €
Sicherheits- und Hausmeisterdienst jährlich	48.860,50 €
Reinigungs- und Winterdienst jährlich	980,00 €
<b>Summe d. jährl. Kosten</b>	<b>153.539,95 €</b>
Einnahmen jährl. lt. Gebührensatzung	74.517,24 €
<b>Einnahmen jährl. GESAMT</b>	<b>74.517,24 €</b>
kostendeckener Mietpreis	13,74 €/m <sup>2</sup>
Grundgebühr lt. Gebührensatzung	6,67 €/m <sup>2</sup>
Verlust pro m <sup>2</sup> monatlich	7,07 €/m <sup>2</sup>
Verlust pro m <sup>2</sup> jährlich	84,88 €/m <sup>2</sup>
Gewinn/Jahr	0,00 €
Verlust/Jahr	79.022,71 €

Baukosten

1.837.554,57 lt RPA, abzüglich 28.560 € für Küchen (vgl. Anlage 3.1)

Erstaussattung

Die Ausstattung umfasst Küchen (Herd und Kühlschrank), Schränke, Tische, Stühle, Betten inkl. Matratzen/Bettzeug, Waschmaschinen, Anteile an Gemeinschaftstrocknern, Kinderbetten. Zusätzlich erfolgt die Ausstattung eines Aufenthaltsraumes mit Tischen und Stühlen für ca. 20 Personen, sowie die Einrichtung einer Teeküche und Ausstattung von zwei Büroarbeitsplätzen. Die Abschreibung erfolgt auf Basis der Anlagenrechnung nach verschiedenen Nutzungsdauern für die Einrichtungsgegenstände.

Kreditzinssatz Fremdfinanzierung 3 %

Aktuell für die Stadt Köln geltender Zinssatz, Durchschnitt nach Halbwertmethode, damit 1,5%.

Abschreibungszeitraum

Bauwerk 40 Jahre

Einnahmen jährl. gesamt6,67 €/m<sup>2</sup>/mtl. lt. § 3 Gebührensatzung, Kategorie E