

Bauvorhaben: Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln**Anlage 8.2**

Neuplanung, 13 Wohneinheiten, nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Vergleich von Kosten und Erlösen und Berücksichtigung kalkulatorischer Zinsen für das Grundstück

	Beschluss
Baukosten	1.948.725,08 €
Honorarkosten	438.000,00 €
KG 210: Altlasten, Abbruch, Abraum	19.498,00 €
investive Herstellungskosten (Baukosten + Honorarkosten - KG 210)	2.367.227,08 €
Erstausstattung	24.412,92 €
Bankkredit/Eigenkapital	2.367.227,08 €
Kreditzinssatz (anrechenbar für Durchschnitt: 1,5%)	3,00%
Wohnfläche m ²	912,00m ²
Kosten / m² Wohnfläche	2.595,64 €/m²
Grundstück (anteilig)	248.500,00 €
kalk. Zinsen für Grundstück jährl.	16.152,50 €
durchschnittl. Kosten Kredit	35.508,41 €
jährliche Abschreibung Ausstattung Inventar	1.960,00 €
jährliche Abschreibung Bauwerk (40 Jahre Abschreibungszeitraum)	59.180,68 €
Instandhaltung (12 €/m ² jährlich)	10.944,00 €
Sicherheits- und Hausmeisterdienst jährlich	48.860,50 €
Reinigungs- und Winterdienst jährlich	980,00 €
Summe d. jährl. Kosten	173.586,08 €
Einnahmen jährl. lt. Gebührensatzung	72.996,48 €
Einnahmen jährl. GESAMT	72.996,48 €
kostendeckener Mietpreis	15,86 €/m ²
Grundgebühr lt. Gebührensatzung	6,67 €/m ²
Verlust pro m ² monatlich	9,19 €/m ²
Verlust pro m ² jährlich	110,30 €/m ²
Gewinn/Jahr	0,00 €
Verlust/Jahr	100.589,60 €

Baukosten

1.979.665,08 lt RPA, abzüglich 30.940 € für Küchen (vgl. Anlage 3.1)

Erstausstattung

Die Ausstattung umfasst Küchen (Herd und Kühlschrank), Schränke, Tische, Stühle, Betten inkl. Matratzen/Bettzeug, Waschmaschinen, Anteile an Gemeinschaftstrocknern sowie Kinderbetten. Ein Büro wird nicht eingerichtet.

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

Abschreibungszeitraum

Bauwerk 40 Jahre

Einnahmen jährl. gesamt6,67 €/m² lt. § 3 Gebührensatzung, Kategorie E