

Bauvorhaben: Kuckucksweg 10, 50997 Köln**Anlage 8.2**

Neuplanung, 12 Wohneinheiten, nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

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

	Beschluss
Baukosten	1.808.994,57 €
Honorarkosten	450.000,00 €
davon KG 210 : Altlasten, Abbruch, Abraum	18.058,25 €
investive Herstellungskosten (Baukosten + Honorarkosten - KG 210)	2.240.936,32 €
Erstausstattung	33.622,88 €
Bankkredit/Eigenkapital	2.240.936,32 €
Kreditzinssatz (anrechenbar für Durchschnitt: 1,5%)	3,00%
Wohnfläche m ²	931,00m ²
Kosten / m² Wohnfläche	2.407,02 €/m²
Grundstück (anteilig)	155.000,00 €
kalk. Zinsen für Grundstück jährl.	10.075,00 €
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 ² jährlich)	11.172,00 €
Sicherheits- und Hausmeisterdienst jährlich	48.860,50 €
Reinigungs- und Winterdienst jährlich	980,00 €
Summe d. jährl. Kosten	163.614,95 €
Einnahmen jährl. lt. Gebührensatzung	74.517,24 €
Einnahmen jährl. GESAMT	74.517,24 €
kostendeckener Mietpreis	14,65 €/m ²
Grundgebühr lt. Gebührensatzung	6,67 €/m ²
Verlust pro m ² monatlich	7,98 €/m ²
Verlust pro m ² jährlich	95,70 €/m ²
Gewinn/Jahr	0,00 €
Verlust/Jahr	89.097,71 €

Baukosten

1.837.554,57 lt RPA, abzüglich 28.560 € 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, 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 €/m²/mtl. lt. § 3 Gebührensatzung, Kategorie E