

# Bauvorhaben: Morkener Str. 20, 50767 Köln

	VARIANTE 1 öffentlich gefördert, mit Aufzug, 14 barrierefreie Wohneinheiten, 4 rollstuhlgerechte Wohneinheiten, vorgesetzte Balkone, Energieleitlinien der Stadt Köln (Passivhaus)	VARIANTE 2 öffentlich gefördert, Aufzug optional, 18 barrierefreie Wohneinheiten, vorgesetzte Balkone, Annäherung an Energieleitlinien der Stadt Köln	VARIANTE 3 a geprüfte Kostenberechnung, öffentlich gefördert, Aufzug optional, 18 barrierefreie Wohneinheiten, vorgesetzte Balkone, Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)	VARIANTE 3 b ungeprüfte Kostenberechnung, öffentlich gefördert, Aufzug optional, 18 barrierefreie Wohneinheiten, vorgesetzte Balkone, Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)	VARIANTE 4 frei finanziert, Aufzug optional, 18 Wohneinheiten, Vorgaben gemäß Bauordnung NRW, barrierefrei, Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)
Gesamt-Erstellungskosten	3.380.776,00 €	2.878.260,00 €	2.533.896,00 €	2.733.449,00 €	2.577.834,00 €
Altlasten, Abbruch, Abraum	288.678,00 €	288.678,00 €	288.678,00 €	288.678,00 €	288.678,00 €
Gesamtkosten des Neubaus	3.092.098,00 €	2.589.582,00 €	2.245.218,00 €	2.444.771,00 €	2.289.156,00 €
davon Darlehen WFA	1.972.800,00 €	1.807.800,00 €	1.807.800,00 €	1.807.800,00 €	0,00 €
Wfa-Zinssatz	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%
Wfa-Verwaltungsgebühr p.a.	9.864,00 €	9.039,00 €	9.039,00 €	9.039,00 €	0,00 €
Wfa-Verwaltungsgebühr einm.	7.891,20 €	7.231,20 €	7.231,20 €	7.231,20 €	0,00 €
davon Bankkredit/Eigenkapital	1.119.298,00 €	781.782,00 €	437.418,00 €	636.971,00 €	2.289.156,00 €
Kreditzinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Nutzungsdauer Jahre	60	60	60	60	60
Wohnfläche m²	1.321,00m²	1.277,00m²	1.277,00m²	1.277,00m²	1.237,00m²
<b>Kosten / m² Wohnfläche</b>	<b>2.340,73 €/m²</b>	<b>2.027,86 €/m²</b>	<b>1.758,20 €/m²</b>	<b>1.914,46 €/m²</b>	<b>1.850,57 €/m²</b>
Wfa-Finanzierungsquote	63,80%	69,81%	80,52%	73,95%	0,00%
Instaufw./qm/Jahr	12,00 €/m²	12,00 €/m²	12,00 €/m²	12,00 €/m²	12,00 €/m²
jährliche Abschreibung	51.534,97 €	43.159,70 €	37.420,30 €	40.746,18 €	38.152,60 €
durchschnittl. Kosten Wfa-Darlehen	14.927,52 €	13.679,02 €	13.679,02 €	13.679,02 €	0,00 €
durchschnittl. Kosten Kredit	16.789,47 €	11.726,73 €	6.561,27 €	9.554,57 €	34.337,34 €
Instandhaltung	15.852,00 €	15.324,00 €	15.324,00 €	15.324,00 €	14.844,00 €
Mietausfall / Leerstände	1.759,57 €	1.609,02 €	1.609,02 €	1.609,02 €	1.558,62 €
<b>Summe d. jährl. Kosten</b>	<b>100.863,53 €</b>	<b>85.498,47 €</b>	<b>74.593,61 €</b>	<b>80.912,79 €</b>	<b>88.892,56 €</b>
Summe / m²	76,35 €/m²	66,95 €/m²	58,41 €/m²	63,36 €/m²	71,86 €/m²
Summe / m² / Monat	6,36 €/m²	5,58 €/m²	4,87 €/m²	5,28 €/m²	5,99 €/m²
Unter bzw. Überdeckung	0,81 €/m²	0,33 €/m²	-0,37 €/m²	0,03 €/m²	0,74 €/m²
<b>Einnahme/Jahr (Miete inkl. Stellpl.)</b>	<b>94.458,60 €</b>	<b>86.931,00 €</b>	<b>86.931,00 €</b>	<b>86.931,00 €</b>	<b>84.411,00 €</b>
<b>Gewinn/Jahr</b>		<b>1.432,53 €</b>	<b>12.337,39 €</b>	<b>6.018,21 €</b>	
<b>Verlust/Jahr</b>	<b>-6.309,82 €</b>				<b>-4.415,56 €</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 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)
- 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**