

<u>Kostenberechnung Fühlinger Weg</u>
--

Berechnung zzgl. Nebenkosten:

Energie:	1,45 €/m ² /Monat	x	4.232,31 m ²	x	12 =	73.642,19 €/a
Reinigung:	16,00 €/m ² /a	x	4.232,31 m ²	=		67.716,96 €/a
					Gesamt:	141.359,15 €/a

kalkulatorische Miete (s.o.): 107.815,03 /Monat x 12 = 1.293.780,36 €/a

Gesamtbelastung nach Fertigstellung: 1.435.139,51 €/a
--

Belastung für die alte Schule (bis 2007)

Energie	1,45 €/m ² /Monat	x	3.160,40 m ²	x	12 =	54.990,96 €/a
Reinigung:	16,00 €/m ² /a	x	3.160,40 m ²	=		50.566,40 €/a
					Gesamt:	105.557,36 €/a

derzeitige Mietzahlung: 15.451,02 /Monat x 12 = 185.412,24 €/a

Gesamtbelastung derzeit: 290.969,60 €/a
--

Belastung derzeit:

Energie	1,45 €/m ² /Monat	x	699,40 m ²	x	12 =	12.169,56 €/a
Reinigung:	16,00 €/m ² /a	x	699,40 m ²	=		11.190,40 €/a
					Gesamt:	23.359,96 €/a

derzeitige Mietzahlung: 1.870,82 /Monat x 12 = 22.449,84 €/a

Gesamtbelastung derzeit: 45.809,80 €/a

Mehrbelastung ab Mitte 2014:

1.389.329,71 €/a

Gebäudewirtschaft (GW)
260/21

03.01.2012
Frau Cremer
R 20231
21108 (VK 2)
geplanter Neubau SG
u TH.doc

1. Schreiben an:
262/2
Frau Kellersmann

ab:

Fühlinger Weg 7, WE 21108
Vorläufige Kalkulation eines geplanten Neubaus

Sehr geehrte Frau Kellersmann,

Sie hatten um eine vorläufige Kalkulation für den geplanten Neubau im Fühlinger Weg 7 gebeten.

Anhand Ihrer Daten habe ich Schulgebäude und Turnhalle separat kalkuliert.

Da der Neubau nach dem Abriss des alten Gebäudes auf dem bereits vorhandenen Grundstück gebaut werden soll, habe ich bei der Kalkulation keine Bodenwerte berücksichtigt.

Mit folgenden Daten habe ich kalkuliert:

Kriterium	Schule	Turnhalle	Summe
Fläche	3.557,47 qm	674,84 qm	4.232,31 qm
Nutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
Baubeginn	01.11.2012	01.11.2012	01.11.2012
Fertigstellung	01.06.2014	01.06.2014	01.06.2014
Baukosten	10.179.543,95 EUR	2.415.000,00 EUR	12.594.543,95 EUR
Bauzeitinsen	575.524,48 EUR	136.537,71 EUR	712.062,19 EUR
Kosten inkl. Zinsen	10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR

Anhand dieser Daten ergeben sich folgende vorläufige Mieten:

	Schule	Turnhalle	Summe
Mtl. Betrag	87.186,17 EUR	20.628,86 EUR	107.815,03 EUR

Mit freundlichen Grüßen

A. Cremer

2. Ausfertigung erhält:
260 / 4 Frau Weisz mit der Bitte um Kenntnisnahme
261 / 16 Frau Krüger mit der Bitte um Kenntnisnahme

ab:

3. z.d.A

Vorläufige Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte

KEIN UMDRUCK

WE 21108 Fühlinger Weg 7	Neubau eines geplanten Schulgebäudes mit Turnhalle (ohne Bodenwerte)		
Erstellt am: 28.12.2011	von A. Cremer		
Basisdaten: Angaben von Frau Schiewald und Frau Rautenberg			
	Schulgebäude	Turnhalle	Summe
a1) Baukosten ohne Zinsen	10.179.543,95 EUR	2.415.000,00 EUR	12.594.543,95 EUR
a2) Zinsen	575.524,48 EUR	136.537,71 EUR	712.062,19 EUR
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
b) Zuschuß in EUR:	- EUR	- EUR	- EUR
c) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
d) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
e) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80	80	80
f) bisherige Nutzungsjahre:	0	0	0
g) verbleibende Nutzungsjahre:	80	80	80
vermietbare Fläche in m ² :	3.557,47 m ²	674,84 m ²	4.232,31 m ²

1. Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):

1.1. Sachkosten:

1.1.1. Instandsetzungskosten:

Wiederbeschaffungswert lt. d):

davon 1,2% = Instandsetzungskosten:

10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
129.060,82 EUR	30.618,45 EUR	159.679,27 EUR

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

0,32 € mtl. / qm

13.660,68 EUR	2.591,37 EUR	16.252,06 EUR
----------------------	---------------------	----------------------

1.2. kalkulatorische Kosten:

1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:

Wiederbeschaffungswert lt. d):

Wiederbeschaffungswert

Gesamtnutzungsdauer lt. e):

Abschreibungsbetrag:

10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
80	80	80
134.438,36 EUR	31.894,22 EUR	166.332,58 EUR

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. c):

bisheriger Abschreibungsbetrag:

Restbuchwert/Jahresanfang:

abzgl. Jahresabschreibung:

Restbuchwert/Jahresende:

durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:

kalk. Zinssatz:

Zinssumme:

10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
- EUR	- EUR	- EUR
10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR	13.306.606,14 EUR
134.438,36 EUR	31.894,22 EUR	166.332,58 EUR
10.620.630,07 EUR	2.519.643,49 EUR	13.140.273,56 EUR
10.687.849,25 EUR	2.535.590,60 EUR	13.223.439,85 EUR
7%	7%	7%
748.149,45 EUR	177.491,34 EUR	925.640,79 EUR

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):

kalk. Verzinsung (1.2.2.):

Sachkosten (1.1.):

Summe (= 98%)

100 % =:

Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):

134.438,36 EUR	31.894,22 EUR	166.332,58 EUR
748.149,45 EUR	177.491,34 EUR	925.640,79 EUR
142.721,50 EUR	33.209,82 EUR	175.931,33 EUR
1.025.309,31 EUR	242.595,38 EUR	1.267.904,70 EUR
1.046.233,99 EUR	247.546,31 EUR	1.293.780,31 EUR
20.924,68 EUR	4.950,93 EUR	25.875,61 EUR

Eigentümergeaufwand insgesamt:

Sachkosten:

kalkulatorische Kosten:

Gesamtsumme:

zzgl. Kosten Wertermittlung:

142.721,50 EUR	33.209,82 EUR	175.931,33 EUR
903.512,49 EUR	214.336,49 EUR	1.117.848,98 EUR
1.046.233,99 EUR	247.546,31 EUR	1.293.780,31 EUR
- EUR	- EUR	- EUR

Mtl. Betrag (Miete pro Monat):

87.186,17 EUR	20.628,86 EUR	107.815,03 EUR
----------------------	----------------------	-----------------------

je Quartal:

261.558,51 EUR	61.886,58 EUR	323.445,09 EUR
----------------	---------------	----------------

Miete/m²:

24,51 EUR	30,57 EUR	25,47 EUR
------------------	------------------	------------------

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Schule Turnhalle Summe

Baukosten	10.179.543,95 EUR	2.415.000,00 EUR	12.594.543,95 EUR
Zuschuß gesamt	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Beginn	01.11.2012	01.11.2012	01.11.2012
Ende	01.06.2014	01.06.2014	01.06.2014

Berechnungsgrundlagen			
Kalkulationszins p.a.	7,00%	7,00%	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	11,31%	11,31%	11,31%
Laufzeit Tage	577	577	577
Umrechnungsfaktor	30,42	30,42	30,42
Laufzeit Monate	19,00	19,00	19,00

durchschnittlich gebundenes Kapital	
50 % der Baukosten	1.207.500,00 EUR
vorraussichtliche Zinsbelastung	136.537,71 EUR

Mittel aus Schulpauschale	
45% des Gesamtzuschussbetrags	0,00 EUR
vorraussichtliche Zinsentlastung	0,00 EUR

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme	
+ Zinsen der Finanzierung	136.537,71 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	0,00 EUR
= Vorfinanzierungszinsen	136.537,71 EUR

Schule		Turnhalle		Summe	
Baukosten inkl. Zinsen	10.755.068,43 EUR	2.551.537,71 EUR		13.306.606,14 EUR	