

Kostenberechnung Kita ElzstraßeBerechnung zzgl. Nebenkosten:

Energie:	1,45 €/m ² /Monat	x	798,00 m ²	x	12	=	13.885,20 €/a
Reinigung:	16,00 €/m ² /a	x	798,00 m ²	=			12.768,00 €/a
						Gesamt:	26.653,20 €/a

kalk. Miete mit Förderung:	16.031,74 /Monat	x	12	=	192.380,88 €/a
kalk. Miete ohne Förderung:	19.422,39 /Monat	x	12	=	233.068,68 €/a

Gesamtbelastung nach Fertigstellung (mit Förderung): 219.034,08 €/a**Gesamtbelastung nach Fertigstellung (ohne Förderung): 259.721,88 €/a**

derzeit nur Betriebskostenerstattung: = 61.700,00 €/a

zusätzlicher Bedarf (mit Förderung): 157.334,08 €/a**zusätzlicher Bedarf (ohne Förderung): 198.021,88 €/a**

26
260/211

20.03.2012
A. Cremer
R 20231
Elzstraße (VK 4)
Neubau Kita März
2012.doc

1. Schreiben an:

ab:

262/11
Herrn Heimann

WE 31131, Elzstr.
Vorläufige Kalkulation zu Planungszwecken für den Neubau einer Kita

Sehr geehrter Herr Heimann,

anbei erhalten Sie zwei vorläufige Kalkulationen (mit und ohne Förderung) für den Neubau einer Kita in der Eltzstr. Die Kalkulationen wurden mit den von Ihnen in der Mail vom 01.02.12 gemachten Angaben erstellt.

Die Baukosten betreffend hat sich eine Änderung seit der letzten Kalkulation (03.02.2012 von Frau Hild) ergeben: Frau Volmer bat per E-Mail vom 20.03.2012 darum, von den Baukosten 2.332.400 Euro noch die Abrisskosten in Höhe von 48.475,84 Euro abzuziehen und somit mit Kosten in Höhe von 2.283.924,16 Euro zu kalkulieren.

Verwendete Daten:

Baubeginn: 30.10.2012
Fertigstellung: 01.02.2014
Fläche: 798,80 m² (612 m² Nutzfläche, 186,80 m² Verkehrsfläche)
Baukosten brutto 2.332.400,00 €, abzgl. Abrisskosten 48.475,84 Euro, Kalkulation mit Kosten in Höhe von 2.283.924,16 Euro (zzgl. Zinsen)
Förderung: 489.600,00 Euro, da noch nicht klar ist, ob eine Förderung gezahlt wird, erhalten Sie zwei Kalkulationen.

Es ergeben sich folgende vorläufige Mieten:

Objekt	ME	Fläche	Mtl. Miete
Kita (ohne Förderung)	ME 1	798,80 m ²	19.422,39 Euro
Kita (mit Förderung)	ME 1	798,80 m²	16.370,80 Euro

Neuberechnung s. S. 5 ff

260/4 und 261/23 erhalten eine Durchschrift.

Mit freundlichen Grüßen

A. Cremer

2.

Ausfertigung erhält: 260 / 4 mit der Bitte um Kenntnisnahme
Ausfertigung erhält: 261/23 Frau Wallmeroth mit der Bitte um Kenntnisnahme
Ausfertigung erhält: 260 / 13 Frau Volmer mit der Bitte um Kenntnisnahme

3. Zum Vorgang

Objektbezeichnung	Neubau einer Kita (zu Planungszwecken) ohne Förderung	
WE 31131 Elzstraße	Mit Bodenwerten der WE 71323	
Erstellt am:	20.03.2012	von A. Cremer

vorläufige Kalkulation

Basis-daten: laut Mail von Herrn Heimann am 01.02.12, E-Mail von Frau Volmer vom 20.03.2012	
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	2.384.705,31 EUR
b) kalkul. Anschaffungswert Boden:	4.908,40 EUR
c) kalkul. Anschaffungswert insgesamt:	2.389.613,71 EUR
d) Zuschuß in EUR:	- EUR
e) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	2.389.613,71 EUR
f) bereinigter Anschaffungswert insgesamt:	2.389.613,71 EUR
g) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	2.384.705,31 EUR
h) Wiederbeschaffungswert Boden:	57.264,69 EUR
i) Wiederbeschaffungswert insgesamt:	2.441.970,00 EUR
j) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
k) bisherige Nutzungsjahre:	0
l) verbleibende Nutzungsjahre:	80
vermietbare Fläche in m ² :	798,80 m ²

1. **Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):**1.1. **Sachkosten:**1.1.1. **Instandsetzungskosten:**

Wiederbeschaffungswert lt. i):	2.441.970,00 EUR
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	29.303,64 EUR

1.1.2. **sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):**

(0,32 EUR mtl./m ²)	3.067,39 EUR
---------------------------------	---------------------

1.2. **kalkulatorische Kosten:**1.2.1. **kalkulatorische Abschreibung:**

Wiederbeschaffungswert lt. g):	2.384.705,31 EUR
Wiederbeschaffungswert	2.384.705,31 EUR
Gesamtnutzungsdauer lt. j):	80
Abschreibungsbetrag (g : j):	29.808,82 EUR

1.2.2. **kalkulatorische Verzinsung:**

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. f):	2.389.613,71 EUR
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- EUR
Restbuchwert/Jahresanfang:	2.389.613,71 EUR
abzgl. Jahresabschreibung:	29.870,17 EUR
Restbuchwert/Jahresende:	2.359.743,54 EUR
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	2.374.678,63 EUR
kalk. Zinssatz:	7%
Zinssumme:	166.227,50 EUR

1.2.3. **kalk. Mietausfallwagnis:**

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	29.808,82 EUR
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	166.227,50 EUR
Sachkosten (1.1.):	32.371,03 EUR
Summe (= 98%)	228.407,35 EUR
100 % =:	233.068,72 EUR
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	4.661,37 EUR

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	32.371,03 EUR
kalkulatorische Kosten:	200.697,69 EUR
Gesamtsumme:	233.068,72 EUR
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- EUR
mtl. Betrag:	19.422,39 EUR
je Quartal:	58.267,17 EUR
Miete/m²:	24,31 EUR

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Zinsberechnung ohne Förderung

Baukosten	2.283.924,16 EUR
Zuschuß gesamt	- EUR
Beginn (insgesamt 15 Monate)	30.10.2012
Ende	01.02.2014

Berechnungsgrundlagen

Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	8,83%
Laufzeit Tage	459
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	15,00

durchschnittlich gebundenes Kapital

50 % der Baukosten	1.141.962,08 EUR
vorraussichtliche Zinsbelastung	100.781,15 EUR

Mittel aus Schulpauschale

45% des Gesamtzuschussbetrags	- EUR
vorraussichtliche Zinsentlastung	- EUR

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme

+ Zinsen der Finanzierung	100.781,15 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	- EUR
= Vorfinanzierungszinsen	100.781,15 EUR

Baukosten inkl. Zinsen	2.384.705,31 €
-------------------------------	-----------------------

26
260/211

05.04.2012
A. Cremer
R 20231
31131 Elzstraße (VK
5) Neubau Kita März
2012.doc

1. Schreiben an:

ab:10.04.12

262/11
Herrn Heimann

WE 31131, Elzstr.
Vorläufige Kalkulation zu Planungszwecken für den Neubau einer Kita

Sehr geehrter Herr Heimann,

anbei erhalten Sie eine vorläufige Kalkulation für die geplante Kita.

Objekt	ME	Fläche	Mtl. Miete
Kita (mit Förderung)	ME 1	798,80 m ²	16.031,74 Euro

260/4 und 261/23 erhalten eine Durchschrift.

Mit freundlichen Grüßen

A. Cremer

2.

Ausfertigung erhält:	260 / 4	mit der Bitte um Kenntnisnahme
Ausfertigung erhält:	261/23 Frau Wallmeroth	mit der Bitte um Kenntnisnahme
Ausfertigung erhält:	260 / 13 Frau Volmer	mit der Bitte um Kenntnisnahme

3. Zum Vorgang

Objektbezeichnung	Neubau einer Kita (zu Planungszwecken) mit Förderung	
WE 31131	Elzstraße	Mit Bodenwerten der WE 71323
Erstellt am:	05.04.2012	von A. Cremer

vorläufige Kalkulation

Basisdaten:	laut Mail von Herrn Heimann am 01.02.12, E-Mail von Frau Volmer vom 20.03.2012	
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:		2.363.101,07 EUR
b) kalkul. Anschaffungswert Boden:		4.908,40 EUR
c) kalkul. Anschaffungswert insgesamt:		2.368.009,47 EUR
d) Zuschuß in EUR:		544.000,00 EUR
e) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:		1.824.009,47 EUR
f) bereinigter Anschaffungswert insgesamt:		1.824.009,47 EUR
g) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:		2.363.101,07 EUR
h) Wiederbeschaffungswert Boden:		57.264,69 EUR
i) Wiederbeschaffungswert insgesamt:		2.420.365,76 EUR
j) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:		80
k) bisherige Nutzungsjahre:		0
l) verbleibende Nutzungsjahre:		80
vermietbare Fläche in m ² :		798,80 m²

1. Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):**1.1. Sachkosten:****1.1.1. Instandsetzungskosten:**

Wiederbeschaffungswert lt. i):	2.420.365,76 EUR
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	29.044,39 EUR

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

(0,32 EUR mtl./m ²)	3.067,39 EUR
---------------------------------	---------------------

1.2. kalkulatorische Kosten:**1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:**

Wiederbeschaffungswert lt. g):	2.363.101,07 EUR
Wiederbeschaffungswert	2.363.101,07 EUR
Gesamtnutzungsdauer lt. j):	80
Abschreibungsbetrag (g : j):	29.538,76 EUR

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. f):	1.824.009,47 EUR
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- EUR
Restbuchwert/Jahresanfang:	1.824.009,47 EUR
abzgl. Jahresabschreibung:	22.800,12 EUR
Restbuchwert/Jahresende:	1.801.209,35 EUR
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	1.812.609,41 EUR
kalk. Zinssatz:	7%
Zinssumme:	126.882,66 EUR

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	29.538,76 EUR
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	126.882,66 EUR
Sachkosten (1.1.):	32.111,78 EUR
Summe (= 98%)	188.533,20 EUR
100 % =:	192.380,82 EUR
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	3.847,62 EUR

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	32.111,78 EUR
kalkulatorische Kosten:	160.269,04 EUR
Gesamtsumme:	192.380,82 EUR
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- EUR
mtl. Betrag:	16.031,74 EUR
je Quartal:	48.095,22 EUR

Miete/m2:	20,07 EUR
------------------	------------------

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Zinsberechnung mit Förderung

Baukosten	2.283.924,16 EUR
Zuschuß gesamt	489.600,00 EUR
Beginn	30.10.2012
Ende	01.02.2014

Berechnungsgrundlagen

Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	8,83%
Laufzeit Tage	459
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	15,00

durchschnittlich gebundenes Kapital

50 % der Baukosten	1.141.962,08 EUR
vorraussichtliche Zinsbelastung	100.781,15 EUR

Mittel aus Schulpauschale

45% des Gesamtzuschussbetrags	220.320,00 EUR
vorraussichtliche Zinsentlastung	19.443,82 EUR

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme

+ Zinsen der Finanzierung	100.781,15 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	19.443,82 EUR
= Vorfinanzierungszinsen	81.337,33 EUR

Baukosten inkl. Zinsen	2.365.261,49 €
-------------------------------	-----------------------