

Vorläufige Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte

Objektbezeichnung/Anschrift:		
WE 21273, Heliosgelände Universitätsschule	Geplanter Neubau zum Planungsbeschluss	
Erstellt am: 22.10.2013	von: Frau Scheidt	
Basisdaten: Angabe laut Checkliste von Herrn Ruffen, per E-Mail vom 16.10.2013		
	Variante Passivhaus	Variante ENEV 2014
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
b) Zuschuß in EUR:	- €	- €
c) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
d) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
e) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80	80
f) bisherige Nutzungsjahre:	0	0
g) verbleibende Nutzungsjahre:	80	80
vermietbare Fläche in m ² :	19.000,00 m ²	19.000,00 m ²

1. Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):

1.1. Sachkosten:

1.1.1. Instandsetzungskosten:

Wiederbeschaffungswert lt. d):	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	1.232.010,62 €	1.197.917,25 €

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

0,32 € mtl. / qm	72.960,00 €	72.960,00 €
------------------	--------------------	--------------------

1.2. kalkulatorische Kosten:

1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:

Wiederbeschaffungswert lt. d):	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
Wiederbeschaffungswert	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
Gesamtnutzungsdauer lt. e):	80	80
Abschreibungsbetrag:	1.283.344,40 €	1.247.830,46 €

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. c):	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- €	- €
Restbuchwert/Jahresanfang:	102.667.551,75 €	99.826.437,11 €
abzgl. Jahresabschreibung:	1.283.344,40 €	1.247.830,46 €
Restbuchwert/Jahresende:	101.384.207,35 €	98.578.606,65 €
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	102.025.879,55 €	99.202.521,88 €
kalk. Zinssatz:	7%	7%
Zinssumme:	7.141.811,57 €	6.944.176,53 €

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	1.283.344,40 €	1.247.830,46 €
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	7.141.811,57 €	6.944.176,53 €
Sachkosten (1.1.):	1.304.970,62 €	1.270.877,25 €
Summe (= 98%)	9.730.126,59 €	9.462.884,24 €
100 % =:	9.928.700,60 €	9.656.004,33 €
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	198.574,01 €	193.120,09 €

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	1.304.970,62 €	1.270.877,25 €
kalkulatorische Kosten:	8.623.729,98 €	8.385.127,08 €
Gesamtsumme:	9.928.700,60 €	9.656.004,33 €
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- €	- €
mtl. Betrag (Miete pro Monat):	827.391,72 €	804.667,03 €
je Quartal:	2.482.175,16 €	2.414.001,09 €

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

	Variante Passivhaus	Variante ENEV 2014
Baukosten	91.425.000,00 EUR	88.895.000,00 EUR
Zuschuß gesamt	0,00 EUR	0,00 EUR
Beginn	01.10.2018	01.10.2018
Ende	31.12.2021	31.12.2021

Berechnungsgrundlagen		
Kalkulationszins p.a.	7,00%	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	24,59%	24,59%
Laufzeit Tage	1187	1187
Umrechnungsfaktor	30,42	30,42
Laufzeit Monate	39,00	39,00

durchschnittlich gebundenes Kapital		
50 % der Baukosten	45.712.500,00 EUR	44.447.500,00 EUR
vorraussichtliche Zinsbelastung	<u>11.242.551,75 EUR</u>	<u>10.931.437,11 EUR</u>

Mittel aus Schulpauschale		
45% des Gesamtzuschussbetrags	0,00 EUR	0,00 EUR
vorraussichtliche Zinsentlastung	<u>0,00 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme		
+ Zinsen der Finanzierung	11.242.551,75 EUR	10.931.437,11 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	0,00 EUR	0,00 EUR
= Vorfinanzierungs-zinsen	<u>11.242.551,75 EUR</u>	<u>10.931.437,11 EUR</u>

Baukosten inkl. Zinsen	102.667.551,75 EUR	99.826.437,11 EUR
-------------------------------	---------------------------	--------------------------