

Auszug aus der
Ratsvorlage
0520/2012:
Kita Elzstraße

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 m²

Instandsetzungskosten ermittelt auch vom Bodenwert!

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

80 Jahre Nutzungsdauer auch auf Gebäudetechnik?

2% Mietausfallwagnis auch bei der Stadt Köln als Mieter?

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 €
-------------------------------	-----------------------