

Gebäudewirtschaft (GW)  
260/21

16.08.2011  
Frau Cremer  
R 20231  
GS Riphahnstr.40 a  
Baubeschluss  
Mietkalk. neu.doc

1. Schreiben an:

ab:

**262/5**  
**Frau Rührmund**

**Ripphanstraße 40a, WE 21179**  
**Vorläufige Kalkulation der Generalinstandsetzung des Schulgebäudes, ME 1**

Sehr geehrte Frau Rührmund,

Anbei erhalten Sie die vorläufige Kalkulation für die geplante Generalsanierung des Schulgebäudes, Mieteinheit 1.

Grundlage für die Kalkulation sind die von Ihnen per E-Mail vom 15.08.2011 mitgeteilten Daten.

Im Folgenden führe ich die verwendeten Angaben auf:

- Baukosten: Ich verwende die vom Rechnungsprüfungsamt vorgegebene Summe in Höhe von 5.140.000,00 Euro netto (6.116.600,00 Euro brutto).
- Baubeginn: Baubeginn ist laut Ihren Angaben der 09.07.2012
- Fertigstellung: Fertigstellungsdatum ist voraussichtlich der 31.08.2013.
- Restbuchwert: Der Restbuchwert der Altsubstanz beträgt zum Baubeginn im Juli 2012 noch 1.432.423,11 Euro.
- Altförderung: Die Altsubstanz wurde mit 45 % gefördert.
- Bodenwerte: Die Bodenwerte der ME 1 sind in der Kalkulation enthalten.
- Fördermittel: Die Sanierung wird nicht gefördert.
- Nutzungsdauer: Die Nutzungsdauer nach der Sanierung beträgt 80 Jahre. Die Sanierung hat Neubaucharakter.
- Kubatur: Laut Ihren Angaben beträgt die Kubatur des Schulgebäudes 12.949,92 m<sup>3</sup>

**Mietfläche:**

Die alte Fläche der Mieteinheit 1 beträgt 2.180,88 qm.  
Nach der Sanierung beträgt die Fläche 2.325,70 qm.  
Die Flächenangaben entnehme ich einer Aufstellung, die Sie mir am 15.08.2011 zusandten.  
Ich berücksichtige nur die Hauptnutzflächen (HNF) und die Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen und technische Funktionsflächen bleiben außen vor.  
Bei der endgültigen Kalkulation wird die Fläche etwas höher sein, da noch Gemeinschaftsflächen berücksichtigt werden müssen.  
Eine Position (Küche, Erdgeschoss) habe ich nach Rücksprache mit Ihnen verändert. Statt 93,30 qm setze ich 19,30 qm an.  
Ansonsten habe ich die Flächen der Aufstellung unverändert übernommen.

Anhand dieser Daten ergibt sich folgende vorläufige Miete:

<b>Objekt</b>	<b>ME</b>	<b>Fläche</b>	<b>Mtl. Betrag</b>
Generalsaniertes Schulgebäude	ME 1	2.325,70 qm	59.420,99 EUR

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Cremer

2. Ausfertigung erhält:

260 / 4 Frau Hochkepler mit der Bitte um Kenntnisnahme ab:  
261 / 16 Frau Krüger mit der Bitte um Kenntnisnahme ab:

3. z.d.A

## Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

<b>Baukosten</b>	<b>6.116.600,00 EUR</b>
<b>Zuschuß gesamt</b>	<b>- EUR</b>
<b>Beginn</b>	<b>09.07.2012</b>
<b>Ende</b>	<b>31.08.2013</b>

<b>Berechnungsgrundlagen</b>	
Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	8,21%
Laufzeit Tage	418
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	14,00

<b>durchschnittlich gebundenes Kapital</b>	
50 % der Baukosten	3.058.300,00 EUR
<b>vorraussichtliche Zinsbelastung</b>	<b>251.190,65 EUR</b>

<b>Mittel aus Schulpauschale</b>	
45% des Gesamtzuschussbetrags	- EUR
<b>vorraussichtliche Zinsentlastung</b>	<b>- EUR</b>

<b>Vorfinanzierungskosten der Maßnahme</b>	
+ Zinsen der Finanzierung	251.190,65 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	- EUR
<b>= Vorfinanzierungszinsen</b>	<b>251.190,65 EUR</b>

\* Gesamtbetrag, abhängig von der Laufzeit

**Kalkulation von Kostenmieten Generalinstandsetzungen**

vorläufige Kalkulation

**Objektbezeichnung / Anschrift:** WE 21179 Riphanstraße Sanierung Schulgebäude ME 1

**Basis:** Angaben von Frau Rührmund

**Erstellt von:** A. Cremer

**am:** 23.08.2011

<b>I. Anschaffungswerte</b>	
<b>I.1 Altsubstanz</b>	<b>I.2 GI-Maßnahme</b>
AW Boden: 484.864,43 EUR	Zukauf Boden: - EUR
RBW baul. Anlage: 1.432.423,11 EUR	Kosten der Baumaßnahme: 6.116.600,00 EUR
Zuschuß (45%): 644.590,40 EUR	Vorfinanzierungszinsen ab 500 €: 251.180,65 EUR
bereinigter RBW: 787.832,71 EUR	kalkul. AW baul. Anlage: 6.367.790,65 EUR
<b>berinigter RBW gesamt: 1.272.697,14 EUR</b>	Zuschuss in Euro: - EUR
	kalkul. AW baul. Anlage (bereinigt): 6.367.790,65 EUR
	<b>kalkul. AW gesamt (bereinigt): 6.367.790,65 EUR</b>
<b>I.3 Anschaffungswert insgesamt</b>	
AW Boden: 484.864,43 EUR	
AW bauliche Anlage (bereinigt): 7.155.623,36 EUR	
<b>AW gesamt (bereinigt): 7.640.487,79 EUR</b>	
<b>II. Wiederbeschaffungswerte</b>	
WW Boden: 934.919,67 EUR	
Kubatur: 12.949,92 m³	
WW vergl. Neubau: 5.956.963,20 EUR	
<b>WW gesamt: 6.891.882,87 EUR</b>	
<b>III. sonstige Angaben</b>	
Gesamtnutzungsdauer: 80	
bisherige Nutzungsjahre: 0	
verbleibende Nutzungsdauer: 80	
Bereits vorhandene Fläche: 2.180,88 m²	
Neu hinzukommende Fläche: 144,82 m²	
Gesamte vermietbare Fläche: 2.325,70 m²	

**IV. Berechnung**

1.	<b>Eigentümergeaufwand (= nicht umlagefähige Kosten):</b>	
1.1.	<b>Sachkosten:</b>	
1.1.1.	<b>Instandsetzungskosten:</b>	
	Wiederbeschaffungswert: 6.891.882,87 EUR	
	davon 1,2% = Instandsetzungskosten: 82.702,59 EUR	
1.1.2.	<b>sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):</b> (0,36 EUR, bzw. 0,32 EUR mtl./m²)	9.922,67 EUR
1.2.	<b>kalkulatorische Kosten:</b>	
1.2.1.	<b>kalkulatorische Abschreibung</b>	
	Wiederbeschaffungswert vergl. Neubau: 5.956.963,20 EUR	
	Wiederbeschaffungswert (bereinigt): 5.956.963,20 EUR	
	Gesamtnutzungsdauer: 80	
	<b>Abschreibungsbetrag: 74.462,04 EUR</b>	
1.2.2.	<b>kalkulatorische Verzinsung:</b>	
	Anschaffungs-/Herstellkosten: 7.640.487,79 EUR	
	bisheriger Abschreibungsbetrag: - EUR	
	Restbuchwert/Jahresanfang: 7.640.487,79 EUR	
	abzgl. Jahresabschreibung: 89.445,29 EUR	
	Restbuchwert/Jahresende: 7.551.042,50 EUR	
	durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr: 7.595.765,15 EUR	
	kalk. Zinssatz: 7%	
	<b>Zinssumme: 531.703,56 EUR</b>	
1.2.3.	<b>kalk. Mietausfallwagnis:</b>	
	kalk. Abschreibung (1.2.1.): 74.462,04 EUR	
	kalk. Verzinsung (1.2.2.): 531.703,56 EUR	
	Sachkosten (1.1.): 92.625,26 EUR	
	Summe (= 98%): 698.790,86 EUR	
	100 % = 713.051,90 EUR	
	<b>Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%): 14.261,04 EUR</b>	
	<b>Eigentümergeaufwand insgesamt:</b>	
	Sachkosten: 92.625,26 EUR	
	kalkulatorische Kosten: 620.426,64 EUR	
	<b>Gesamtsumme: 713.051,90 EUR</b>	
	zzgl. Kosten Wertermittlung: - EUR	
	<b>mtl. Betrag (Miete pro Monat): 59.420,99 EUR</b>	
	je Quartal: 178.262,97 EUR	
	<b>Miete/m²: 25,55 EUR</b>	