

1. Kostenschätzung nach DIN 276

1.1. Kostenschätzung nach DIN 276

Energ. Mod. und Umbau Stammhaus zu Verwaltungsgebäude

		Kosten	
100	Grundstück		- €
200	Herrichten und Erschließen		274.000,00 €
213	Altlastenbeseitigung	274.000,00 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		1.910.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		425.000,00 €
500	Außenanlagen (Stellplätze)		104.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		- €
Summe Kostengruppen 200 bis 600			2.713.000,00 €
700	Baunebenkosten		
	Anrechenb. Kosten	Anteil in %	Baunebenkosten in €
	2.713.000,00 €	18%	488.340,00 €
			488.340,00 €
Gesamtwirtschaftskosten			3.201.340,00 €

2. Variablen für GUV / VOFI

2.1. Variablen für GUV / VOFI

Energ. Mod. und Umbau Stammhaus zu Verwaltungsgebäude

Herstellung

Grundstückskosten	0,00%
Baukosten	3.201.340,00 €
Gesamtinvestitionskosten	3.201.340,00 €
Instandhaltungskosten p.a. ab t5	0,80%

Vermietung

Vermietbare Fläche	1.681,00
Mietpreis pro m ² Nutzfläche	8,50 €
Stellplätze	40,00
Mietpreis pro Stellplatz	20,00 €

Preisanstieg

Anstieg der Einnahmen und Ausgaben (Prognose der Inflationsrate)	1,40%
---	-------

Finanzierung

Ratingnote	6
Fremdkapitalquote	100,00%
Fremdkapital in €	3.201.340,00 €
Eigenkapitalquote	0,00%
Eigenkapital in €	- €
Laufzeit des Darlehns in Jahren	20
Zinszahlung p.a.	4,50%
Tilgung p.a.	3,20%
Habenzinsen bei Zwischenanlage (1Jahr)	1,95%
Sollzinsen bei Zwischenfinanzierung (1Jahr)	4,50%
Annuität	246.503,18 €
Annuitätenfaktor $A = C_0 \cdot i \cdot (1+i)^n / ((1+i)^n - 1)$	

Betriebs- und Verwaltungskosten

Personalstellen für Vermietung, Verwaltung, Facility Management

Personalstellen	Bruttogehalt 2.500,00 €/Monat zzgl. Arbeitgeberanteile, p.a.	Personalkosten p.a.
0,5	36.000,00 €	18.000,00 €

4. Ergebnisse

4.1. Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse GUV / VOFI

Energ. Mod. und Umbau Stammhaus zu Verwaltungsgebäude

Bilanzvergleich zum Zeitpunkt t1

Jährlicher Überschuss zum Zeitpunkt t1	108.743,40 €
Jährlicher Überschuss zum Zeitpunkt t20	168.830,10 €

Zahlungssaldo jährlich zum Zeitpunkt t1	-	196.830,65 €
Zahlungssaldo jährlich zum Zeitpunkt t20	-	<u>264.754,34 €</u>

Mögl. Reinvestition / Unterdeckung t1	-	88.087,25 €
Mögl. Reinvestition / Unterdeckung t20	-	2.358.499,32 €

Endvermögen zum Zeitpunkt t1	-	3.186.984,37 €
Endvermögen zum Zeitpunkt t20	-	2.346.060,40 €

4.2. Plausibilitätsprüfung

Energ. Mod. und Umbau Stammhaus zu Verwaltungsgebäude

Baukosten pro m² BGF (KGR)

Baukosten (als Summe der KGR 300 + 400)	2.335.000,00 €
BGF in m²	1.978,00
Baukosten pro m² BGF	1.180,49 €

Baukosten pro m³ Umbauter Raum

Baukosten (als Summe der KGR 300 + 400)	2.335.000,00 €
Umbauter Raum in m³	9.707,00
Baukosten pro m³	240,55 €