

Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau

Kindertagesstätte/Anmietung

Generelle Annahmen

- Um die Vergleichbarkeit in der Wirtschaftlichkeit beider Varianten herzustellen wird der Betrachtungszeitraum einheitlich auf 30 Jahre festgelegt. Hierbei wird der übliche Zeitraum für die Abschreibungen des Gebäudes von 90 Jahren an den Finanzierungszeitraum angepasst. Für das Mietverhältnis wird derselbe Zeitraum angenommen.
- Um die Wirtschaftlichkeit nicht nur für die Gemeinde Alfhausen als Bauherrin, sondern generell darzustellen, werden Betriebskosten separat dargestellt. Die Kosten für Strom und Wasser/Abwasser werden hierbei nicht berücksichtigt, da hier von annähernd gleichen Verbräuchen ausgegangen werden kann. Hinsichtlich der Kosten für Wärme wird die Versorgung für den Neubau ein KfW50-Standard und für das Mietobjekt nach Sanierung ein KfW100-Standard mit Fernwärme angenommen. Zur Berechnung werden die aktuellen Anschluss- und Arbeitspreise der Fernwärme Alfhausen angelegt. Berücksichtigt wird eine Preissteigerung von 10 % innerhalb von jeweils 10 Jahren Vertragsdauer. Ebenso werden hier Kosten für die Anlage der Außenspielflächen mit 147,00 € pro m² Außenfläche angesetzt.
- Nebenkosten wie Versicherungen, Grundsteuer, etc. bleiben unberücksichtigt, da sie für beide Immobilien als gleich angenommen werden können und bei dem Mietobjekt auf den Mieter umgelegt werden.
- Immaterielle Gesichtspunkte wie die Lage des Grundstücks, Erweiterbarkeit, Parkplatzsituation, etc. bleiben unberücksichtigt.

Annahmen Neubau

- Für die Ermittlung der voraussichtlichen Baukosten wird das Raumprogramm für eine 2+1 KiTa aus der Planung für die KiTa Johanna, mit einer Gesamtnutzfläche von 864 m² herangezogen.
- Für die Baukosten ergeben sich folgende Kostenannahmen:

- KG 100	separat unter Kaufpreis Grundstück	
- KG 200	Erschließung im Grundstückskaufpreis enthalten	
- KG 300 + 400	2.500,00 € x 864 m ² Nutzfläche =	2.160.000,00 €
- KG 500	1.800 m ² x 204,00 € Anteil Verkehrsfläche =	367.200,00 €
- KG 600	entfällt, da Annahme, dass Ausstattung gleich	
- KG 700	23 % der KG 300 + 400 =	<u>496.800,00 €</u>
Gesamt		3.024.000,00 €

- Bei der Gesamtabschreibungssumme werden Zuschüsse von 10 % zu den Baukosten der Samtgemeinde Bersenbrück berücksichtigt. Weiterhin wird für die Differenz zwischen Abschreibungen und Auflösung von Sonderposten ein 50%-Zuschuss des Landkreises gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung einberechnet.
- Für die Variante Neubau werden Unterhaltungskosten angesetzt. Hierbei wird von durchschnittlichen Unterhaltungskosten in Höhe von 8.000,00 € pro Jahr ausgegangen
- Für den Grunderwerb wird die verfügbare Fläche zu einer Größe von 2.673 m² und einem Kaufpreis von 100,00 € / m², zuzüglich 1/10 des Kaufpreises für Notar und Grunderwerbssteuer, angenommen. Um beide Varianten vergleichbar zu halten wird hier nur der Ankauf des großen Einzelgrundstücks, und nicht der beiden anliegenden Erweiterungsgrundstücke, berücksichtigt.
- Die Grunderwerbs- und Baukosten werden über Darlehen finanziert. Die Darlehenssumme wird mit 3.016.600,00 € angenommen, die mit einem Darlehen zu 3,6 % und einer Laufzeit von 30 Jahren aufgenommen wird.

Annahmen Anmietung

- Die aktuelle Entwurfsplanung geht von einer Gesamtnutzfläche von rund 934 m² bei einem Mietzins von voraussichtlich 11,50 €/m².
- Vom Mietzins wird ein Zuschuss der Samtgemeinde Bersenbrück in Höhe von 10 % und ein 50%-Zuschuss des Landkreises gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in Abzug gebracht.
- Unter Betrachtung des Wohnungsmietindexes wird für eventuelle Erhöhungen des Mietzinses ein Faktor von 0,5 % pro Jahr des laufenden Mietverhältnisses angenommen.

	Neubau			Miete
Kaufpreis Grundstück	295.000,00 €		Mietkosten	4.160.635,90 €
Baukosten	3.024.000,00 €		Mietdauer	30 Jahre
Nutzungsdauer	30 Jahre		Jahresmiete	138.687,86 €
Anteil SG 10%	-302.400,00 €		Anteil SG 10 %	13.868,79 €
			Anteil LK (örV)	62.409,54 €
AfA Gebäude p.a.	100.800,00 €		Anteil Gemeinde	62.409,54 €
Aufl. SoPo SG p.a.	-10.080,00 €			
Anteil LK (örV) p.a.	-45.360,00 €		Erst. durch LK gesamt	1.872.286,16 €
Erst. durch LK gesamt	-1.360.800,00 €			
Zinsen	1.641.487,34 €	(siehe Anlage)		
Unterhaltung	240.000,00 €			
Kosten	3.537.287,34 €		Mietkosten 30 Jahre	2.288.349,75 €
Restbuchwert GuB	-295.000,00 €			
Gesamt	3.242.287,34 €			2.288.349,75 €

<i>Nachrichtliche Kosten SG</i>				
Außenspielfläche	264.600,00 €		Außenspielfläche	176.400,00 €
Betriebskosten	101.261,84 €		Betriebskosten	206.211,63 €
Anteil SG	302.400,00 €		Anteil SG	416.063,70 €
Gesamt	668.261,84 €			798.675,33 €