

Kita-Finanzierungskalkulation**September 2020**

Anhand der Kostenschätzung (Stand 08/20) des Architekturbüros pzwo wurden folgende Bau- und Nebenkosten veranschlagt:

Gebäudekosten: 1.505.000

Planungskosten Architekt	171.000
Haustechnikplaner	80.000
Statiker	58.000
Genehmigungsgebühren, Hausanschlüsse	30.000
Außenanlagen inkl. Planung	241.000
Zuwegung, Straße, Planung	173.000

Gesamtkosten:

2.258.000 Euro

Erste Kalkulation

Bei dieser Kalkulation ist davon ausgegangen worden, dass man eine Förderung erhält. Bei benötigten 2.258.000 € und mit einer Fördersumme von 1.100.000 € (22.000 pro Platz, 50 Plätze werden geschaffen) bleiben 1.200.000 € für die Kreditfinanzierung. Bei einer Kreditfinanzierung in dieser Höhe auf 20 Jahre beträgt die Tilgung 60.000 € pro Jahr, die Zinsen belaufen sich auf anfangs 8.400 € und werden jährlich geringer. Die Unterhaltungskosten betragen durchschnittlich 27.000 € pro Jahr. Die Unterhaltungskosten müssen jährlich angesetzt werden, auch wenn sie nicht reell anfallen und gebucht werden. Sie spielen aber eine Rolle bei der Kalkulation des Mietpreises. Bei einem Neubau werden sicherlich in den ersten Jahren nach Bezug Kosten in dieser Höhe nicht anfallen.

Kosten:	60.000 € Tilgung
	8.400 € Zinsen
	27.000 € Unterhaltung (fließt in die Mietkalkulation mit ein)
	95.400 € gesamt

Der Mietvertrag ist darauf ausgelegt, alle 3 Jahre angepasst zu werden. Nach dieser Kalkulation würde man ca. 80.800 € Miete erhalten können.

Miete: 80.800 €

Defizit: 14.600 € pro Jahr bzw. ohne Unterhaltungskosten Ertrag 12.400 € pro Jahr

Zweite Kalkulation

Bei dieser Kalkulation ist davon ausgegangen worden, dass man keine Förderung erhält. Bei benötigten 2.258.000 € beträgt die Tilgung auf 20 Jahre 110.000 € pro Jahr, die Zinsen belaufen sich auf anfangs 14.630 € und werden jährlich geringer. Die Unterhaltungskosten betragen durchschnittlich 27.000 € pro Jahr.

Kosten:	110.000 € Tilgung
	14.630 € Zinsen
	27.000 € Unterhaltung
	151.630 € gesamt

Der Mietvertrag ist darauf ausgelegt, alle 3 Jahre angepasst zu werden. Nach dieser Kalkulation würde man ca. 99.900 € Miete erhalten können.

Miete: 99.900 €

Defizit: 51.730 € pro Jahr bzw. ohne Unterhaltungskosten 24.730 €

Im Falle der Nicht-Förderung könnte man die Kredittilgung allerdings auf 30 Jahre strecken. Hierdurch könnte das Defizit kompensiert werden.

Die in den Kalkulationen genannten Zinsen bzw. Mieterträge basieren auf eine Berechnung der Amtsverwaltung Büchen/ Fr. Frömter (Stand 08/20).

Das Amt ist für den Betrieb der Kindertagesstätten zuständig, da diese Aufgabe von den Gemeinden (außer Gudow) auf das Amt übertragen wurde. Das Amt würde diese Mietkosten an den Träger weitergeben. Die Mietkosten würden in die Gesamtberechnung der Betriebskosten für die Kita einfließen. Das Defizit der Betriebskosten müsste durch den Kita-Verbund des Amtes getragen werden.

Neben der Bauplanung bedarf es bei dem Bau einer Kita einer gesonderten Planung sämtlicher technischer Einrichtungen (Heizung, PV-Anlage, Wasserversorgungsinstallationen etc.)

Für die Leistungsphase 1-3 gem. HOAI/ Objektplanung und Planung der technischen Ausrüstung liegt der Gemeinde ein Pauschalangebot seitens der Fa. pzwo in Höhe von 47.000 € netto vor.



Lucas