GMN Neuss

Berechnung der Miete

Erweiterung/Neubau Clemens-Sels-Museum

Anlage 2

		mit 20% GU-Aufschlag		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*		*mit 20% GU-Aufschlag*
	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 2	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 2	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 2
Stand: 01.02.2016	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 40%	Kostensteigerung 40%	Kostendeckelung	Kostendeckelung	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 40%	Kostensteigerung 40%	Kostendeckelung	Kostendeckelung	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 30%	Kostensteigerung 40%	Kostensteigerung 40%	Kostendeckelung	Kostendeckelung
Erläuterung	Optimale	Optimale	Optimale	Optimale	Optimale	Optimale	Mittlere	Mittlere	Mittlere	Mittlere	Mittlere	Mittlere	Kleine	Kleine	Kleine	Kleine	Kleine	Kleine
Variante:	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung	Lösung
Grundstück:																		
= Grundstückswert (Summe 100)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Gebäude:																		
-> Erschließen (Summe 200)	248.456 €	298.147 €	267.568 €	321.082 €	191.120 €	229.344 €	168.584 €	202.301 €	181.552 €	217.862 €	129.680 €	155.616 €	136.084 €	163.301 €	146.552 €	175.862 €	104.680 €	125.616 €
-> Bauwerk - Baukonstruktion (Summe 300)	11.913.651 €	14.296.381 €	12.830.086 €	15.396.103 €	9.164.347 €	10.997.216 €	9.435.127 €	11.322.153 €	10.160.907 €	12.193.089 €	7.257.791 €	8.709.349 €	6.170.765 €	7.404.918 €	6.645.440 €	7.974.528 €	4.746.743 €	5.696.092 €
-> Bauwerk - Technische Anlagen (Summe 400)	5.544.117 €	6.652.940 €	5.970.587 €	7.164.704 €	4.264.705 €	5.117.646 €	4.411.804 €	5.294.164 €	4.751.173 €	5.701.408 €	3.393.695 €	4.072.434 €	2.888.958 €	3.466.749 €	3.111.185 €	3.733.422 €	2.222.275 €	2.666.730 €
-> Außenanlagen (Summe 500)	801.671 €	962.005 €	863.338 €	1.036.006 €	616.670 €	740.004 €	760.812 €	912.974 €	819.336 €	983.203 €	585.240 €	702.288 €	713.167 €	855.800 €	768.026 €	921.631 €	548.590 €	658.308 €
-> Ausstattung und Kunstwerke (Summe 600)	503.750 €	604.500 €	542.500 €	651.000 €	387.500 €	465.000 €	386.100 €	463.320 €	415.800 €	498.960 €	297.000 €	356.400 €	280.475 €	336.570 €	302.050 €	362.460 €	215.750 €	258.900 €
-> Baunebenkosten (Summe 700)	4.964.632 €	5.957.559 €	5.346.527 €	6.415.833 €	3.818.948 €	4.582.738 €	3.987.083 €	4.784.500 €	4.293.782 €	5.152.538 €	3.066.987 €	3.680.384 €	2.761.704 €	3.314.045 €	2.974.143 €	3.568.972 €	2.124.388 €	2.549.266 €
-> Sonstiges	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	23.976.277 €	**28.771.532 €**	**25.820.606 €**	**30.984.727 €**	**18.443.290 €**	**22.131.948 €**	**19.149.510 €**	**22.979.412 €**	**20.622.550 €**	**24.747.060 €**	**14.730.393 €**	**17.676.472 €**	**12.951.153 €**	**15.541.383 €**	**13.947.396 €**	**16.736.876 €**	**9.962.426 €**	**11.954.911 €**
-> Unvorhergesehenes (10% KG 200-700)					1.844.329 €	2.213.195 €					1.473.039 €	1.767.647 €					996.243 €	1.195.492 €
	23.976.277 €	28.771.532 €	25.820.606 €	30.984.727 €	20.287.619 €	24.345.143 €	19.149.510 €	22.979.412 €	20.622.550 €	24.747.060 €	16.203.432 €	19.444.118 €	12.951.153 €	15.541.383 €	13.947.396 €	16.736.876 €	10.958.669 €	13.150.403 €
= Herstellungskosten Gebäude insgesamt	**23.976.277 €**	**28.771.532 €**	**25.820.606 €**	**30.984.727 €**	**20.287.619 €**	**24.345.143 €**	**19.149.510 €**	**22.979.412 €**	**20.622.550 €**	**24.747.060 €**	**16.203.432 €**	**19.444.118 €**	**12.951.153 €**	**15.541.383 €**	**13.947.396 €**	**16.736.876 €**	**10.958.669 €**	**13.150.403 €**
Gesamtkosten Grundstück und Gebäude	**23.976.277 €**	**28.771.532 €**	**25.820.606 €**	**30.984.727 €**	**20.287.619 €**	**24.345.143 €**	**19.149.510 €**	**22.979.412 €**	**20.622.550 €**	**24.747.060 €**	**16.203.432 €**	**19.444.118 €**	**12.951.153 €**	**15.541.383 €**	**13.947.396 €**	**16.736.876 €**	**10.958.669 €**	**13.150.403 €**
Zuschüsse																		
->Landeszuweisungen (zu Gebäudekosten)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	0	0
zu verzinsen sind (Gebäude):	**23.976.277 €**	**28.771.532 €**	**25.820.606 €**	**30.984.727 €**	**20.287.619 €**	**24.345.143 €**	**19.149.510 €**	**22.979.412 €**	**20.622.550 €**	**24.747.060 €**	**16.203.432 €**	**19.444.118 €**	**12.951.153 €**	**15.541.383 €**	**13.947.396 €**	**16.736.876 €**	**10.958.669 €**	**13.150.403 €**
Miete 1 (Grundmiete)																		
Zinsen																		
->Zinssatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
->Zinsen Gebäude	359.644 €	431.573 €	387.309 €	464.771 €	304.314 €	365.177 €	287.243 €	344.691 €	309.338 €	371.206 €	243.051 €	291.662 €	194.267 €	233.121 €	209.211 €	251.053 €	164.380 €	197.256 €
->Zinsen Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Abschreibungen																		
-Gebäude																		
-> AfA - Dauer	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
-> Restnutzungsdauer	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
-> Abschreibungen	453.417 €	544.101 €	488.295 €	585.954 €	385.669 €	462.803 €	360.052 €	432.062 €	387.748 €	465.298 €	306.424 €	367.709 €	239.150 €	286.980 €	257.546 €	309.056 €	203.887 €	244.664 €
-> Auflösungsbetrag Zuweisungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-Außenanlagen																		
-> AfA - Dauer	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
-> Restnutzungsdauer	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
-> Abschreibungen	80.167 €	96.201 €	86.334 €	103.601 €	61.667 €	74.000 €	76.081 €	91.297 €	81.934 €	98.320 €	58.524 €	70.229 €	71.317 €	85.580 €	76.803 €	92.163 €	54.859 €	65.831 €
- Ausstattung																		
-> AfA - Dauer	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
-> Restnutzungsdauer	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
-> Abschreibungen	50.375 €	60.450 €	54.250 €	65.100 €	38.750 €	46.500 €	38.610 €	46.332 €	41.580 €	49.896 €	29.700 €	35.640 €	28.048 €	33.657 €	30.205 €	36.246 €	21.575 €	25.890 €
Unterhaltung	78.298 €	78.298 €	78.298 €	78.298 €	78.298 €	78.298 €	61.289 €	61.289 €	61.289 €	61.289 €	61.289 €	61.289 €	41.735 €	41.735 €	41.735 €	41.735 €	41.735 €	41.735 €
	1.021.901 €	1.210.622 €	1.094.486 €	1.297.724 €	868.698 €	1.026.778 €	823.275 €	975.672 €	881.890 €	1.046.010 €	698.989 €	826.529 €	574.516 €	681.073 €	615.500 €	730.253 €	486.435 €	575.375 €
Reinigung *(eigenes Personal -> bei Miete 2 berücksichtigt)*	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	1.021.901 €	**1.210.622 €**	**1.094.486 €**	**1.297.724 €**	**868.698 €**	**1.026.778 €**	**823.275 €**	**975.672 €**	**881.890 €**	**1.046.010 €**	**698.989 €**	**826.529 €**	**574.516 €**	**681.073 €**	**615.500 €**	**730.253 €**	**486.435 €**	**575.375 €**
Miete 2 (Warmmiete)	**448.966 €**	**448.966 €**	**448.966 €**	**448.966 €**	**448.966 €**	**448.966 €**	**351.439 €**	**351.439 €**	**351.439 €**	**351.439 €**	**351.439 €**	**351.439 €**	**239.310 €**	**239.310 €**	**239.310 €**	**239.310 €**	**239.310 €**	**239.310 €**
Summe Miete insgesamt	**1.470.867 €**	**1.659.588 €**	**1.543.452 €**	**1.746.690 €**	**1.317.664 €**	**1.475.744 €**	**1.174.715 €**	**1.327.112 €**	**1.233.329 €**	**1.397.449 €**	**1.050.428 €**	**1.177.968 €**	**813.827 €**	**920.383 €**	**854.810 €**	**969.563 €**	**725.746 €**	**814.686 €**
-> BGF in m² (Bruttogeschossfläche)	4.981	4.981	4.981	4.981	4.981	4.981	3.899	3.899	3.899	3.899	3.899	3.899	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655
-> Umrechnungsfaktor	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
-> NGF (in m²)	**4.383,28**	**4.383,28**	**4.383,28**	**4.383,28**	**4.383,28**	**4.383,28**	**3.431,12**	**3.431,12**	**3.431,12**	**3.431,12**	**3.431,12**	**3.431,12**	**2.336,40**	**2.336,40**	**2.336,40**	**2.336,40**	**2.336,40**	**2.336,40**
-> BRI (in m³)	27.778	27.778	27.778	27.778	27.778	27.778	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	21.989	13.920	13.920
->Jahres-Grundmiete (Miete 1) je m² (NGF)	233,14 €	276,19 €	249,70 €	296,06 €	198,18 €	234,25 €	239,94 €	284,36 €	257,03 €	304,86 €	203,72 €	240,89 €	245,90 €	291,51 €	263,44 €	312,55 €	208,20 €	246,27 €
->Monats-Grundmiete (Miete 1) je m² (NGF)	**19,43 €**	**23,02 €**	**20,81 €**	**24,67 €**	**16,52 €**	**19,52 €**	**20,00 €**	**23,70 €**	**21,42 €**	**25,40 €**	**16,98 €**	**20,07 €**	**20,49 €**	**24,29 €**	**21,95 €**	**26,05 €**	**17,35 €**	**20,52 €**
->Jahres-Warmmiete (Miete 2) je m² (NGF)	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €	102,43 €
->Monats-Warmmiete (Miete 2) je m² (NGF)	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**	**8,54 €**
->Jahresmiete insgesamt je m² (NGF)	335,56 €	378,62 €	352,12 €	398,49 €	300,61 €	336,68 €	342,37 €	386,79 €	359,45 €	407,29 €	306,15 €	343,32 €	348,33 €	393,93 €	365,87 €	414,98 €	310,63 €	348,69 €
->Monatsmiete insgesamt je m² (NGF)	**27,96 €**	**31,55 €**	**29,34 €**	**33,21 €**	**25,05 €**	**28,06 €**	**28,53 €**	**32,23 €**	**29,95 €**	**33,94 €**	**25,51 €**	**28,61 €**	**29,03 €**	**32,83 €**	**30,49 €**	**34,58 €**	**25,89 €**	**29,06 €**
	1.470.867	**1.659.588**	**1.543.452**	**1.746.690**	**1.317.664**	**1.475.744**	**1.174.715**	**1.327.112**	**1.233.329**	**1.397.449**	**1.050.428**	**1.177.968**	**813.827**	**920.383**	**854.810**	**969.563**	**725.746**	**814.686**