

**GuV-Rechnung****Personalwohnbau für Kreisklinik, Pfarrer-Guggetzer-Straße**

Grundstück m <sup>2</sup>	647
Bruttogeschosßfläche (BGF) m <sup>2</sup>	1.009
WFL - Wohnfläche m <sup>2</sup>	664
Flächeneffizienz (WFL / BGF)	66%
Ausnutzung BGF / Grundstück	1,56

Kalkulationszeitraum		25 Jahre AFA			
Wohnfläche m <sup>2</sup>	664				
<b>KommWFP-Zuschuss</b>	<b>30%</b>				
Grundstück	252.330 €	841.100,00 €	1.300 €/m <sup>2</sup>	ohne MwSt	
Grundstücksnebenkosten	1.366 €	4.554,30 €			3.827,14 €
Bauwerk (Erstellungskosten gem. Vertrag)	830.673 €	2.768.909,14 €	Max. Angebotspre		2.326.814,40 €
			Einrichtung =		
			excl. 217.294 €		
			(inkl. MwSt)		
<b>Zusatzkosten</b>					
Erweiterung der Balkone	15.000 €	50.000 €			42.016,81 €
Telekommunikationsanschlüsse	6.600 €	22.000 €			18.487,39 €
Objektbegleitende Qualitätssicherung	3.000 €	10.000 €			8.403,36 €
Preisgelder	4.284 €	14.280 €			12.000,00 €
Kanal und Ferwärmeanschluss	17.659 €	58.865 €			49.466,09 €
Rechtsberatung	1.005 €	3.351 €			2.815,97 €
Bauvoranfrage	1.392 €	4.640 €			3.899,16 €
Energieeffizienzexperte	2.400 €	8.000 €			6.722,69 €
Beantragung KfW	1.821 €	6.069 €			5.100,00 €
Sonderausstattung (Einrichtung)		217.294 €			182.600,00 €
Nachtrag		49.694,40 €			41.760,00 €
<b>Bau-Bruttokosten gesamt</b>		<b>3.217.656,49 €</b>			2.703.913,02 €
<b>Finanzierung</b>					
Gesamtzuschüsse nach Wirtschaftlichkeitsberechnung	1.137.530,43 €				
KfW Zuschuss (22 Whg)	528.000,00 €				
Förderung Landkreis (22Whg)	110.000,00 €				
Gesamtzuschüsse und Förderung bewilligt	1.775.530,43 €				
<b>Gesamtförderung neu</b>	<b>1.775.530 €</b>				
<b>Basisbetrag AFA Berechnung</b>		<b>1.442.126,06 €</b>			
Gesamtkosten (zu finanzierende Kosten)	1.428.066,06 €				
			Bauwerk + Baukosten -		
			Förderung- Rechtsberatung-		
			Bauvoranfrage-KfW		
			Beantragung		
			55% %Satz der Förderung v.		
			Bruttobaukosten:		
<b>Darlehen von BayernLabo (1 Jahr Tilgungsfrei &amp; 0% Zins)</b>	<b>1.428.066 €</b>	<b>20 Jahre Zins-u.</b>			
		<b>Darlehenslaufzeit</b>			
		<b>Kosten Jahresdurchschn.</b>			
Nutzungsentgelt gem. Zweckvereinbarung	0,13 €	pro m <sup>2</sup>	1.009		
Personalkosten inkl. Nebenkosten	0,48 €	pro m <sup>2</sup>	3.800		
Jahresabschluss- u. -prüfung, anteilig	0,13 €	pro m <sup>2</sup>	1.000		
Abschreibungen / Tilgung (linear) 25 Jahre	7,24 €	pro m <sup>2</sup>	57.685		
Instandhaltungskosten /-rückstellung	0,13 €	pro m <sup>2</sup>	1.000		
Zinsen (20 J.) - Bayern Labo über KOMMWFP (Zins 0%)	- €	pro m <sup>2</sup>	-		
<b>Summe</b>			<b>64.494</b>		
<b>Kaltmiete pro Monat (Soll)</b>	<b>8,09 €</b>	<b>pro m<sup>2</sup></b>			
Betriebskosten (geschätzt)	2,50 €	pro m <sup>2</sup>			
<b>Warmmiete</b>	<b>10,59 €</b>	<b>pro m<sup>2</sup></b>			
<b>Erlöse</b>					
Vorschlag Kaltmiete pro Monat und qm	8,50		11,00	(2,50 € Betriebskosten)	
<b>Mieteinnahmen pro Jahr (ohne Anpassung)</b>	<b>67.728</b>		<b>87.648</b>		

<b>Operatives Jahresergebnis</b>	<b>3.234</b>
in % der Kosten	5%

**Anmerkungen:**

1. Pers.kosten (Objektbetreuung)
2. Die Kosten für die Sonderausstattung (Einrichtung) wird nicht von der Regierung bezuschusst.
2. Nachtrag: sind Kosten für die 3 zusätzlichen Wohnungen, die die Regierung nicht bezuschusst.