

Kindergärten Kostenansatz gemäß BKI 2018			EUR/NF
Kostengruppe (KG) 300 und 400			2.930 €/m ²
Außenanlagen KG 500 (gerundet)		11,4%	330 €/m ²
Baunebenkosten analog Abb. 15 auf S. 95 BKI (gerundet)		30,0%	880 €/m ²
Zwischensumme			4.140 €/m ²
Regionalfaktor BKI (gerundet)		10,8%	450 €/m ²
Summe			4.590 €/m ²

MFH 6-19 WE Kostenansatz gemäß BKI 2018			EUR/NF
Kostengruppe (KG) 300 und 400 BKI			1.740 €/m ²
Außenanlagen KG 500 (gerundet)		4,4%	80 €/m ²
Baunebenkosten analog Abb. 15 auf S. 95 BKI (gerundet)		30,0%	520 €/m ²
Zwischensumme			2.340 €/m ²
Regionalfaktor BKI (gerundet)		10,8%	250 €/m ²
Summe			2.590 €/m ²

Differenz Kindergarten zu MFH			2.000 €/m ²
--------------------------------------	--	--	------------------------

Ansatz für Kostenausgleich, wenn Kita außerhalb des Gebiets durch LHS erstellt wird:
LHS baut in der Regel 4 bis 6 gruppige Kitas mit einer Nutzfläche von
ca. 750 m² NF bei 4 Gruppen bis ca. 1.000 m² NF bei 6 Gruppen.
Siehe Angaben KVJS und GRDRs 490/2012 (Typenbauweise)
Mittelwert: 875 m² NF bei durchschnittlicher Gruppengröße von 5.
Dies ergibt bei 1 Gruppe einen Ansatz von 875 m² NF / 5 = 175 m² NF.

	NF	EUR/NF	EUR gerundet
Kostenerhöhung durch Bau 1 Kita-Gruppe im Vergleich zu MFH	175 m ²	2.000 €/m ²	350.000 €

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass für den frei finanzierten Wohnungsbau die Mieten max. 1 €/m² NF bzw. WF über den in SIM festgelegten Mieten für Kitas liegen.
Die Bindungsdauer für Kitas beträgt bei SIM 25 Jahre, die maßgebliche Nutzungsdauer beträgt jedoch 50 Jahre (entspricht 600 Monaten).
Der Barwertfaktor liegt bei einem zu MFH analogen Liegenschaftszins von 2,1% und einer Laufzeit von 50 Jahren bei 30,77

	Faktor	NF	Monate	EUR gerundet
Differenz Mieteinnahmen Kita zu Wohnungsbau für 1 Gruppe für die Dauer von 25 Jahren	30,77	175 m ²	12	60.000 €

Delta gesamt = höhere Baukosten und niedrigere Mieteinnahmen

410.000 €