

vorläufige Kalkulation der Betriebskostenpauschale SAh, der Pacht 2010 sowie der Mietnebenkosten

IId. Nr.	Sachkonto	2010		Stiftung (Mietwohnungen)		SAh (Pflegeheim)	
		Betrag	100%	Anteil	Betrag	Anteil	Betrag
1	Grundsteuer	1.500,00		24%	360,00	76%	1.140,00
2	Wasser	9.000,00		24%	2.160,00	76%	6.840,00
3	Abwasser und Kanalgebühren	13.000,00		24%	3.120,00	76%	9.880,00
4 a	Instandhaltung für Heizungsanlage	7.000,00		24%	1.680,00	76%	5.320,00
4 b	Gas	140.000,00		24%	33.600,00	76%	106.400,00
4 c	Strom SAh	39.000,00		0%	0,00	100%	39.000,00
5	Wasserversorgung siehe Nr. 2						
6	Heizung und Warmwasserversorgungsanl. siehe Nr. 4a						
7	Wartung Aufzüge	10.000,00		24%	2.400,00	76%	7.600,00
8 a	Straßenreinigung	500,00		24%	120,00	76%	380,00
8 b	Müllabfuhr (ohne Küchenabfall - Fettscheider, Speisereste über SAh)	19.000,00		24%	4.560,00	76%	14.440,00
9 a	Gebäudereinigung (Glas/Rahmen) und Ungezieferbekämpfung, Winterdienst	3.000,00		24%	720,00	76%	2.280,00
9 b	Gebäudereinigung im Unterhalt (=Personalkosten Reinigung SAh Stellenanteil 0,2)	7.000,00		24%	1.680,00	0%	0,00
10	Grünflächenamt und Gartenpflege	1.000,00		24%	240,00	76%	760,00
11	Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung sh. Nr. 4c	0,00		24%			
12	Schornsteinreinigung	500,00		24%	120,00	76%	380,00
13a	Brandversicherung, Elektroversicherung	3.000,00		24%	720,00	76%	2.280,00
13b	Photovoltaikanlage - Versicherung	500,00		24%	120,00	76%	380,00
14	Hausmeister (= Personalkosten Haustechnik, Stellenanteil 0,2)	7.000,00		24%	1.680,00	76%	5.320,00
15	Kabelanschluss	2.500,00		24%	600,00	76%	1.900,00
16	Wäscheplätze für die Wohnungen entfällt	0,00		0%	0,00	0%	0,00
17	Wartung (techn. Anlage: Brandmeldeanl., Flügel- und Schiebetüren, Feuerlöscher, etc.)	10.000,00		24%	2.400,00	76%	7.600,00
A:	SUMME für Kalkulationsgrundlage Betriebskosten	273.500,00		Stiftung	56.280,00	SAh	211.900,00
				gerundet	56.000,00		
B1:	Pflegepersonal Notruf Vorhaltung 0,2 Stellenanteil	8.000,00		100%	8.000,00	0%	0,00
	Verwaltung (Belegungsmanagement, Vermietung, Mieterwechsel)	8.000,00		100%	8.000,00	0%	0,00
	Buchhaltung 0,4 St. und Leitungsaufgaben 0,1 St.	20.000,00		100%	20.000,00	76%	15.200,00
B2:	SUMME für weitere Verrechnungen von SAh an die Stiftung	36.000,00		Stiftung	36.000,00	SAh	15.200,00
	Verwaltungskostenbeitrag Stadt Fürth	8.000,00		24%	1.920,00	76%	6.080,00
	SUMME für weitere Verrechnungen von Stiftung an SAh	44.000,00		Stiftung	37.920,00	SAh	21.280,00
				gerundet	37.920,00		21.000,00
C:	Großer Baunterhalt	58.000,00		24%	13.920,00	76%	44.080,00
	Pacht/Pflegeheim (nur kalkulatorische Kosten)	200.000,00		0%	0,00	100%	200.000,00
	SUMME Pacht SAh					SAh	244.000,00
D:	Kleiner Baunterhalt (kein Bestandteil Pacht, wird von SAh selbst getragen)	55.000,00		24%	13.000,00		
	SUMME A-D für weitere Berechnung von Miete und Nebenkosten der Wohnungen			Stiftung	121.120,00		

ANMERKUNGEN zu A:

- Laut dem Pachtvertrag werden die gesamten Kosten unter A (273.500 €) zunächst durch SAh getragen. Die Stiftung leistet auf den auf sie entfallenden Betrag (56.280 €) vierteljährliche Abschlagszahlungen (§ 4 des Pachtvertrages). Somit entfallen die entsprechenden Positionen im Erfolgsplan der Stiftung (vgl. Einzelaufstellung Erfolgsplan).
- Stellenanteile für Haustechnik und Reinigung sind jeweils mit 0,2 Stellenanteil VZS errechnet und werden vorgehalten (ohne Instandhaltung und Wartung für den Pflegebetrieb)
- SAh und die einzelnen Wohnungen haben jeweils eigene Stromzähler

ANMERKUNGEN zu B:

- SAh stellt für die Seniorenwohnungen eine Notrufbereitschaft zur Verfügung. Die anteiligen Personalkosten hierfür trägt nur die Stiftung.
- Durch SAh erfolgt auch das Belegungsmanagement (Vermietung etc.). Diese Kosten sind jedoch in der Regel im privaten Bereich (Wohnungen) nicht unlagfähig und müssen über die Miete abgedeckt werden, wohingegen im gewerblichen Bereich (Verpachtung des Heims an SAh) eine Umlage von Verwaltungskosten über die Nebenkosten erfolgen
- Dies gilt hier für den Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Fürth und die verrechneten Buchhaltungs- und Leitungskosten von SAh. Diese betreffen jedoch im Gegensatz zu den Kosten des Notrufs und des Vermietungsmanagements sowohl die Stiftung/Wohnungen, als auch SAh.

ANMERKUNGEN zu C:

- Die Aufteilung der Instandhaltungsmaßnahmen in großen Baunterhalt (trägt Verpächter/Vermieter) und kleinen Baunterhalt (trägt Pächter/Mieter) ist im Pachtvertrag geregelt.
- Der große Baunterhalt wird in die Pacht/Miete mit einkalkuliert.
- Hinzu kommen die kalkulatorischen Kosten wie Abschreibungen und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals (2010: 200.000 €).

ANMERKUNGEN zu D:

- SAh ist als Pächterin verpflichtet, den "kleinen" Baunterhalt selbst zu tragen.
- Die Summe A-D stellt alle Kosten (außer den kalkulatorischen) im Zusammenhang mit den Seniorenwohnungen dar.