

## Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte mit Investitionsförderung

<b>Objektbezeichnung/Anschrift:</b>		
FLE	Thymianweg 1 a, 51061 Köln	Umbau / Erweiterungsbau / Neubau

Stand	
a) Anschaffungswert bauliche Anlagen:	9.116.759,00 EUR
b) Anschaffungswert Boden:	- EUR
c) Abrisskosten	- EUR
d) Vorfinanzierungskosten	- EUR
e) Anschaffungswert insgesamt:	9.116.759,00 EUR
f) Zuschuss (Planungskosten) Montag Stiftungen	149.107,00 EUR
g) Anschaffungswert abzgl. Zuschuss Montag Stift.	8.967.652,00 EUR
h) Zuschuss 40%	3.587.060,80 EUR
i) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	5.380.591,20 EUR
j) bereinigter Anschaffungswert insgesamt:	5.380.591,20 EUR
k) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	8.277.934,00 EUR
l) Wiederbeschaffungswert Boden:	- EUR
m) Wiederbeschaffungswert insgesamt:	8.277.934,00 EUR
n) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
o) bisherige Nutzungsjahre:	0
p) verbleibende Nutzungsjahre:	80

g) abzgl. 689.718,00 Außenanlagen  
30 FB, 80 SG, 60 An-/Aufbauten

vermietbare Nettogrundrissfläche in m2:	2.178,00
---	----------

1.

**Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):**

1.1.

**Sachkosten:**

1.1.1.

**Instandsetzungskosten:**

Wiederbeschaffungswert lt. m):	8.277.934,00 EUR
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	99.335,21 EUR

1.1.2.

**sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):**

(0,32 EUR mtl./m <sup>2</sup> )	8.363,52 EUR
---------------------------------	--------------

1.2.

**kalkulatorische Kosten:**

1.2.1.

**kalkulatorische Abschreibung:**

Wiederbeschaffungswert lt. i):	5.380.591,20 EUR
Gesamtnutzungsdauer lt. n):	80
<b>Abschreibungsbetrag (i : n):</b>	<b>67.257,39 EUR</b>

1.2.2.

**kalkulatorische Verzinsung:**

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. j):	5.380.591,20 EUR
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- EUR
Restbuchwert/Jahresanfang:	5.380.591,20 EUR
abzgl. Jahresabschreibung:	67.257,39 EUR
Restbuchwert/Jahresende:	5.313.333,81 EUR
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	5.346.962,51 EUR
kalk. Zinssatz:	7,0%
<b>Zinssumme:</b>	<b>374.287,38 EUR</b>

1.2.3.

**kalk. Leerstandswagnis:**

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	67.257,39 EUR
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	374.287,38 EUR
Sachkosten (1.1.):	107.698,73 EUR
Summe (= 98%)	549.243,49 EUR
100 % =:	560.452,54 EUR
<b>Leerstandswagnis (Diff. 98%/100%):</b>	<b>11.209,05 EUR</b>

**Eigentümeraufwand insgesamt:**

Sachkosten:	107.698,73 EUR
kalkulatorische Kosten:	452.753,82 EUR
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>560.452,54 EUR</b>
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- EUR
<b>mtl. Betrag:</b>	<b>46.704,38 EUR</b>
<b>je Quartal:</b>	<b>140.113,14 EUR</b>
<b>Jahresmiete</b>	<b>560.452,54 EUR</b>
<b>Miete/m<sup>2</sup>/mtl.</b>	<b>21,44 EUR</b>

**zuzüglich zur Jahresmiete:**

NKV = 17,40€/qm  
37.897,20 EUR

Reinigung = 16€/qm  
34.848,00 EUR