

Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte

Vorläufige Kalkulation

Objektbezeichnung/Anschrift:	
WE 21045 Leuchterstraße 25	Neubau, ohne Boden
Erstellt am: 16.03.2011	von: A. Cremer
Basisdaten: Angaben von Frau Nies per E-Mail vom 16.03.2011	
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	641.426,82 EUR
b) Zuschuß in EUR:	250.000,00 EUR
c) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	391.426,82 EUR
d) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	641.426,82 EUR
e) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
f) bisherige Nutzungsjahre:	0
g) verbleibende Nutzungsjahre:	80
vermietbare Fläche in m ² :	209,77 m ²

1. Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):

1.1. Sachkosten:

1.1.1. Instandsetzungskosten:

Wiederbeschaffungswert lt. d):	641.426,82 EUR
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	7.697,12 EUR

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

0,32 € mtl. / qm	805,52 EUR
------------------	-------------------

1.2. kalkulatorische Kosten:

209,77

1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:

Wiederbeschaffungswert lt. d):	641.426,82 EUR
Wiederbeschaffungswert abzgl. Zuschuß	391.426,82 EUR
Gesamtnutzungsdauer lt. e):	80
Abschreibungsbetrag:	4.892,84 EUR

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. c):	391.426,82 EUR
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- EUR
Restbuchwert/Jahresanfang:	391.426,82 EUR
abzgl. Jahresabschreibung:	4.892,84 EUR
Restbuchwert/Jahresende:	386.533,98 EUR
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	388.980,40 EUR
kalk. Zinssatz:	7%
Zinssumme:	27.228,63 EUR

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	4.892,84 EUR
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	27.228,63 EUR
Sachkosten (1.1.):	8.502,64 EUR
Summe (= 98%)	40.624,11 EUR
100 % =:	41.453,17 EUR
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	829,06 EUR

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	8.502,64 EUR
kalkulatorische Kosten:	32.950,53 EUR
Gesamtsumme:	41.453,17 EUR
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- EUR

mtl. Betrag (Miete pro Monat): **3.454,43 EUR**

je Quartal: 10.363,29 EUR

Miete/m²: **16,47 EUR**