

**Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte**

**Vorläufige Kalkulation**

<b>Objektbezeichnung/Anschrift:</b>	
WE 21045 Leuchterstraße 25	<b>Neubau, ohne Boden</b>
<b>Erstellt am:</b> 16.03.2011	<b>von:</b> A. Cremer
<b>Basisdaten:</b> 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 <sup>2</sup> :	209,77 m <sup>2</sup>

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

**1.1. Sachkosten:**

**1.1.1. Instandsetzungskosten:**

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

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

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

**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
<b>Abschreibungsbetrag:</b>	<b>4.892,84 EUR</b>

**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%
<b>Zinssumme:</b>	<b>27.228,63 EUR</b>

**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
<b>Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):</b>	<b>829,06 EUR</b>

**Eigentümeraufwand insgesamt:**

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

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

je Quartal: 10.363,29 EUR

**Miete/m<sup>2</sup>:** **16,47 EUR**