

## Vorläufige Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte

<b>Geplanter Unselbstständiger Anbau an die ME 1</b>	
WE 21270	Schulstraße 18
Erstellt am:	16.10.2012 von A. Cremer
<b>Basisdaten:</b> Checkliste von Frau Krüger, per E-Mail erhalten am 16.10.2012	
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	712.042,82 EUR
b) Zuschuß in EUR:	- EUR
c) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	712.042,82 EUR
d) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	712.042,82 EUR
e) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	44
f) bisherige Nutzungsjahre:	0
g) verbleibende Nutzungsjahre:	44
vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> :	226,00 m <sup>2</sup>

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

**1.1. Sachkosten:**

**1.1.1. Instandsetzungskosten:**

Wiederbeschaffungswert lt. d):	712.042,82 EUR
<b>davon 1,2% = Instandsetzungskosten:</b>	<b>8.544,51 EUR</b>

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

0,32 € mtl. / qm	<b>867,84 EUR</b>
------------------	-------------------

**1.2. kalkulatorische Kosten:**

**1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:**

Wiederbeschaffungswert lt. d):	712.042,82 EUR
Wiederbeschaffungswert	712.042,82 EUR
Gesamtnutzungsdauer lt. e):	44
<b>Abschreibungsbetrag:</b>	<b>16.182,79 EUR</b>

**1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:**

Anschaftungs-/Herstellkosten lt. c):	712.042,82 EUR
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- EUR
Restbuchwert/Jahresanfang:	712.042,82 EUR
abzgl. Jahresabschreibung:	16.182,79 EUR
Restbuchwert/Jahresende:	695.860,03 EUR
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	703.951,43 EUR
kalk. Zinssatz:	7%
<b>Zinssumme:</b>	<b>49.276,60 EUR</b>

**1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:**

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	16.182,79 EUR
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	49.276,60 EUR
Sachkosten (1.1.):	9.412,35 EUR
Summe (= 98%)	74.871,74 EUR
100 % =:	76.399,73 EUR
<b>Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):</b>	<b>1.527,99 EUR</b>

**Eigentümeraufwand insgesamt:**

Sachkosten:	9.412,35 EUR
kalkulatorische Kosten:	66.987,38 EUR
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>76.399,73 EUR</b>
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- EUR
<b>mtl. Betrag (Miete pro Monat):</b>	<b>6.366,64 EUR</b>
je Quartal:	19.099,92 EUR

<b>Alte Substanz der ME 1:</b>	<b>8.525,00 qm</b>	<b>60.489,04 EUR</b>
<b>Geplanter Anbau</b>	<b>226,00 qm</b>	<b>6.366,64 EUR</b>
<b>Summe</b>	<b>8.751,00 qm</b>	<b>66.855,68 EUR</b>

## Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Checkliste von Frau Krüger, per E-Mail erhalten am 16.10.2012

<b>Baukosten</b>	<b>700.000,00 EUR</b>
<b>Zuschuß gesamt</b>	<b>0,00 EUR</b>
<b>Beginn</b>	<b>01.07.2013</b>
<b>Ende</b>	<b>01.01.2014</b>

### Berechnungsgrundlagen

Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	3,44%
Laufzeit Tage	184
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	6,00

### durchschnittlich gebundenes Kapital

50 % der Baukosten	350.000,00 EUR
<b>vorraussichtliche Zinsbelastung</b>	<b><u>12.042,82 EUR</u></b>

### Mittel aus Schulpauschale

45% des Gesamtzuschussbetrags	0,00 EUR
<b>vorraussichtliche Zinsentlastung</b>	<b><u>0,00 EUR</u></b>

### Vorfinanzierungskosten der Maßnahme

+ Zinsen der Finanzierung	12.042,82 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	0,00 EUR
<b>= Vorfinanzierungszinsen</b>	<b><u>12.042,82 EUR</u></b>

<b>Baukosten inkl. Zinsen</b>	<b>712.042,82 EUR</b>
-------------------------------	-----------------------