

**DataCubis**  
**Analysen, Planungsrechnungen, Checklisten**  
**Managementwerkzeuge für Ihren Unternehmenserfolg**

Unternehmen: Munsterbetrieb  
 Ort: 48167 Musterstadt

Branche: Metall  
 Rechtsform: Personengesellschaft

# Kostenmiete

Objekt:

Stichtag: 01.06.07

## Bodenwert

	Fläche qm	Wert / qm	Bodenwert	%
Erbpacht	650	0	0	0%
	0	0	0	0%
	0	0	0	0%
	0	0	0	0%
<b>Summe / Mittel</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

## Anschaffungskosten / Herstellkosten

Gebäudeteil	Größe qm	AK / HK je qm	AK / HK Gebäude	Baunebenkosten (BNK)	AK / HK Geb. inkl. BNK
EFH	200	3.000	600.000	0,0%	600.000
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
	0	0	0	0,0%	0
<b>AK / HK</b>	<b>200</b>	<b>3.000</b>	<b>600.000</b>	<b>0,0%</b>	<b>600.000</b>

## bisherige Wertentwicklung entsprechend Wertermittlungsrichtlinie

	Nutzungsdauer		Abschreibungen je Jahr		Wertentwickl v. Neuwert bisherige AfA
	gesamte Nutzungszeit	restliche Nutzungszeit	bisher (degressiv)	zukünftig (linear)	
EFH	50	42	1,16%	2,16%	9,3%
	0	0	0,00%	0,00%	0,0%
	0	0	0,00%	0,00%	0,0%
	0	0	0,00%	0,00%	0,0%

## Abschreibungen Gebäude

	AK / HK incl. Bau-NK	Abschreibungen %	Abschreibungen Wert jährl.	Abschreibungen je qm jährlich	Abschreibungen je qm monatlich
	EFH	600.000	2,16%	12.960	64,80
	0	0,00%	0	0,00	0,00
	0	0,00%	0	0,00	0,00
	0	0,00%	0	0,00	0,00
<b>Abschreibung</b>	<b>600.000</b>	<b>2,16%</b>	<b>12.960</b>	<b>64,80</b>	<b>5,40</b>

## kalkulatorische Verzinsung des Kapitals

	Finanzierung Summe	Zinsen %	Zinsen jährl.	Zinsen je qm jährlich	Zinsen je qm mtl.
	kalk. EK-Finanz	300.000	4,00%	12.000	60,00
kalk. FK-Finanz	0	0,00%	0	0,00	0,00
kalk. Finanz.bedarf	0	0,00%	0	0,00	0,00
<b>Summe/Durchschnitt</b>	<b>300.000</b>	<b>4,00%</b>	<b>12.000</b>	<b>60,00</b>	<b>5,00</b>

Die kalkulatorischen Zinsen werden oftmals mit der Hälfte des Kapitalbetrages angesetzt. Das entspricht bei Tilgungsdarlehen einem mittleren Ansatz, da die Zinsen vom jeweiligen Darlehnsrestwert berechnet werden und im Zeitablauf aufgrund erbrachter Tilgung sinken.  
 Diese Mietkostenberechnung berücksichtigt Abschreibungen, jedoch keine Tilgung (keine Liquiditätsberechnung).  
 Bei gleichem Ansatz Nutzungszeit für das Gebäude und Finanzierungsdauer entsprechen sich AfA und Tilgung.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten		Bewirt.kosten trägt	
	jährl.	mtl.	Vermieter	Mieter
Instandhaltung	1.500	125	1.500	0
Betr.kosten (Schoinst.feger, Garten usw.)	200	17	0	200
Grundsteuern, sonst. Abgaben	200	17	0	200
Versicherungen	300	25	0	300
Verwaltung (Verwalter, Makler, Stb.)	0	0	0	0
Energie, Wasser	3.000	250	0	3.000
Erbpacht	3.600	300	0	3.600
sonstige Bewirtschaftungskosten	0	0	0	0
<b>Bewirtschaftung</b>	<b>8.800</b>	<b>733</b>	<b>1.500</b>	<b>7.300</b>

### AfA besondere Einrichtungen

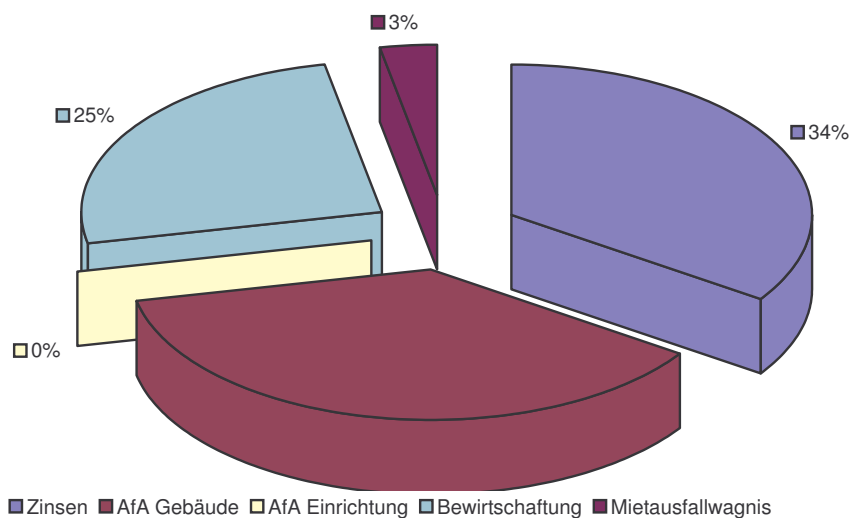
	Wert Einrichtung	jährliche AfA		mtl. Mietwert je qm
		%	€	
Küche	0	10,00%	0	0,00
	0	0,00%	0	0,00
	0	0,00%	0	0,00
	0	0,00%	0	0,00
	0	0,00%	0	0,00
	0	0,00%	0	0,00
<b>AfA besondere Einrichtungen</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

## Kostenmiete

### Kostenmiete für das Gesamtobjekt

	Kosten Objekt		Kostenmiete je qm	
	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.
AfA Gebäude	12.960	1.080	64,80	5,40
kalkulatorische Verzinsung	12.000	1.000	60,00	5,00
Bewirtschaftungskosten (Vermieter)	1.500	125	7,50	0,63
AfA besondere Einricht.	0	0	0,00	0,00
<b>Kostenmiete (ohne Mietausfall)</b>	<b>26.460</b>	<b>2.205</b>	<b>132,30</b>	<b>11,03</b>
Mietausfall, Leerstand 4,00%	1.058	88	5,29	0,44
<b>Kostenmiete (ohne NK)</b>	<b>27.518</b>	<b>2.293</b>	<b>137,59</b>	<b>11,47</b>
Mietnebenkosten (Bewirtsch. Mieter)	7.300	608	36,50	3,04
<b>Kostenmiete (inkl. NK)</b>	<b>34.818</b>	<b>2.902</b>	<b>174,09</b>	<b>14,51</b>

jährliche Kosten



## Erfolg der Vermietung

### Marktmiete - Kostenmiete

qm Gebäude 200	ortsübliche Marktmiete		Kostenmiete		Differenz Überschuss
	je qm	Mietwert	je qm	Mietwert	
mtl. Miete (ohne NK)	8,50	1.700	11,47	2.293	-593
Miete jährlich	102,00	20.400	137,59	27.518	-7.118
<b>Erfolg einer Vermietung</b>					
Zeitraum der Vermietung in Jahren	20,0		Monate	240	
Kalkulationszinssatz	4,00%		Steuersatz	50,0%	
			vor Steuer	nach Steuer	Differenz
monatliche Überschüsse			-593	-297	-297
jährliche Überschüsse			-7.118	-3.559	-3.559
Überschüsse Vermietungszeitraum 20 Jahre			-142.368	-71.184	-71.184
Barwert der Überschüsse über 20 Jahre			-98.825	-49.412	-49.412
Rendite der Investition			-1,19%	-0,59%	-0,59%

## Break-even-point beim Wiederverkauf der Immobilie

### Ausgangsdaten

Zeitraum der Vermietung in Jahren	20,0	Monate	240		
Kalkulationszinssatz	4,00%		Steuersatz	50,0%	
			vor Steuer	nach Steuer	Differenz
monatliche Überschüsse			-593	-297	-297
jährliche Überschüsse			-7.118	-3.559	-3.559
Überschüsse über 20 Jahre			-142.368	-71.184	-71.184
Endwert der Überschüsse über 20 Jahre			-216.537	-108.269	-108.269

### Break-even-point beim Verkauf des Hauses in 20 Jahren

	vor Steuer	% vor Steuer	nach Steuer	% nach Steuer
Bodenwert	0	0,0%	0	0,0%
Anschaffungs- / Herstellungskosten	600.000	100,0%	600.000	100,0%
Wert bei Anschaffung	600.000	100,0%	600.000	100,0%
Vermietungsfehlbeträge über 20 J.	216.537	36,1%	108.269	18,0%
<b>Break-even-point bei Verkauf</b>	<b>816.537</b>	<b>136,1%</b>	<b>708.269</b>	<b>118,0%</b>

### erford. Wertentwicklung d. Gebäudes zur Erreichung des Break-even-point

	vor Steuer	nach Steuer	Differenz
erforderliche monatliche Wertentwicklung	902	451	451
erforderliche jährliche Wertentwicklung	10.827	5.413	5.413
erforderliche jährl. Wertentwicklung in %	1,80%	0,90%	0,90%