

Kostenmieten für städtische Objekte - Berechnung der Gebäudewirtschaft und mit korrigiertem Zinssatz

Köln, den 02.12.2013

Objekt	Gymnasium Pesch, Erweiterung Mensa	Förderschule Thymianweg 1	Kita Elzstraße	Therapiezentrum Belvedere Str.	Hilde-Domin- Schule	Kita Drachenfelsstr.
<i>Datenquelle (daraus übernommene Daten kursiv)</i>	2844/2012 - Anlage 2	2982/2008 - Anlage 6	0520/2012 - Anlage XXX	2756/2010	3563/2012	1977/2013/1
Investitionssumme (€)	712.043	5.380.591	2.384.705	1.375.146	4.539.000	3.216.205
Jahreskaltmiete (€/a)	76.400	560.453	233.069	134.340	469.100	352.000
Jahreskaltmiete / Investition	10,7%	10,4%	9,8%	9,8%	10,3%	10,9%
kalkulatorische Zinsen (€/a)	49.277	374.287	165.886	95.659	315.744	223.727
Zinsanteil in der Kaltmiete	64,5%	66,8%	71,2%	71,2%	67,3%	63,6%
<i>Mietfläche (m²)</i>	226	2.178	799	600	1.177	1.487
Kaltmiete monatl. (€/m ²)	28,17	21,44	24,31	18,66	33,21	19,73
<i>Nutzungsdauer Jahre</i>	44	80	80	80	80	80
Abschreibung (€/a)	16.183	67.257	29.809	17.189	56.738	40.203
Kapitalbindung 1. Jahr (€)	703.951	5.346.963	2.369.801	1.366.551	4.510.631	3.196.104
kalk. Zinssatz der GW	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
kalk. Zinssatz korrigiert	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
kalk. Zinsen der GW (€/a)	49.277	374.287	165.886	95.659	315.744	223.727
kalk. Zinsen korrigiert (€/a)	22.878	173.776	77.019	44.413	146.596	103.873
Differenz der Zinsen absolut	-26.398	-200.511	-88.868	-51.246	-169.149	-119.854
in % der Miete	35%	36%	38%	38%	36%	34%
Werte bei korrigiertem Zinssatz (3,25%)						
Jahreskaltmiete (€/a)	50.002	359.941	144.201	83.094	299.951	232.146
Kaltmiete monatl. (€/m²)	18,44	13,77	15,04	11,54	21,24	13,01
Jahreskaltmiete / Investition	7,0%	6,7%	6,0%	6,0%	6,6%	7,2%
Differenz (% der Investition)	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
kalkulatorische Zinsen (€/a)	22.878	173.776	77.019	44.413	146.596	103.873
Zinsanteil in der Kaltmiete	45,8%	48,3%	53,4%	53,4%	48,9%	44,7%

Weitere Aspekte sind nicht berücksichtigt, z. B. dass die Kapitalbindung im ersten Jahr auch für die folgenden Jahre zugrunde gelegt wird, obwohl sie entsprechend der Abschreibung sinkt. Wird die Basis korrigiert, verringert sich die Kaltmiete um etwa weitere 5%