Gemeindezentrum Elmenhorst: Mietkalkulation Räume

Gesamtfläche	1331,00 m ²	100,00%
davon Gaststätte	210,00 m ²	15,78%
davon Gemeinde gesamt	1121,00 m ²	84,22%

ANBU	komplett	Einbauküche	ohne Küche
Grund und Boden	182.657,50 €		182.657,50 €
Anschaffungswert (ohne Grund/Boden)	1.629.052,70 €	-40.000,00 €	1.589.052,70 €
Restbuchwert	1.573.054,01 €	-39.000,00 €	1.534.054,01 €

jährlicher Aufwand/Kaltmiete	komplett	Einbauküche	ohne Küche
kalkulatorische Abschreibung 1,25% Geb.	20.363,16 €	-500,00 €	19.863,16 €
kalkulatorische Zinsen Geb.+Grund 0,75%	13.167,84 €	-292,50 €	12.875,34 €
gesamt (ohne Küche)	33.531,00 €	-792,50 €	32.738,50 €
			32.738,50 €

Kaltmiete für 210 m² Gaststätte zuzügl. Küche jährlich 5.957,85 €

Kaltmiete für 1.121 m² Gemeindefläche gesamt jährlich 27.573,14 €

Betriebskosten 2015	Gesamtfläche	Gemeinde	Gaststätte
Fläche in m ²	1.331	1.121	210
Wasser/Abwasser		5.705,91 €	extra Zähler
Niederschlagswasser	309,09 €	260,32 €	
Gas		7.242,70 €	extra Zähler
Elektro		12.462,09 €	extra Zähler
Versicherungen (Gebäude/Inhalt)	1.065,54 €	897,42 €	168,12 €
Müll		452,75 €	extra
Reinigung/Mattentausch	6.880,59 €	6.880,59 €	zu vernachlässigen
Schornsteinfeger	alle 2 Jahre ca. 100 €	0,00 €	
Bewachung/Aufschaltung	362,71 €	362,71 €	
Heizkostendienst	1.122,79 €	712,74 €	177,15 €
Grundsteuer			
Wartung	3.262,19 €	2.070,82 €	extra
Reparaturen		2.235,61 €	extra
PK Hauswart/Reinigung		14.189,74 €	extra
		53.473,41 €	

Von insgesamt 1.121 m² ist ein Teil nicht separat vermietbar (Flure, WCs, Heizung, Elektro, etc.). Bei der Vermietung einzelner Räume werden diese Flächen anteilig mitgenutzt.

Gemeinde gesamt	1121,00 m ²	100,00%
davon nicht vermietbare Fläche	192,30 m ²	17,15%
davon vermietbare Fläche	928,70 m ²	82,85%

Werden die Betriebskosten auf die tatsächlich vermietbare Fläche verteilt, so erhält man folgenden Preis:

jährliche Betriebskosten: 57,58 € je m²

Für die vermietbaren Flächen der Gemeinde insgesamt ergibt sich Folgendes:

jährlich	Kaltmiete	Betriebskosten	Gesamtmiete
Gemeindefläche insgesamt	27.573,14 €	53.473,41 €	81.046,55 €
je m² bei vermietbaren 928,70 m²	29,69 €	57,58 €	87,27 €

Für das Gemeindezentrum (ohne Gaststätte) entstehen jährlich Kosten von:	81.046,55 €
Dem stehen folgende Einnahmen (ohne Gaststätte) in 2015 gegenüber:	6.080,00 €
Fehlbetrag in 2015:	-74.966,55 €
(Darin enthalten sind:	24.666,53 €
Bürgermeisterbüro	4.769,24 €
Jugendklub	12.043,10 €
Gewerberaum)	7.854,19 €
Für die 3 Räume 1 bis 3 und die beiden Säle beträgt der Fehlbetrag:	-50.300,02 €

Für die Auslastung wird die Dauer der regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen auf 50 Wochen im Jahr hochgerechnet zuzüglich der Stunden einmaliger Vermietungen = Nutzungsstunden jährlich.

Auslastung in Stunden	regelmäßige bzw. wöchentliche Veranstaltungen (Kulturverein)	einmalige Veranstaltungen, Feiern etc.	Nutzungsstunden jährlich= 50 Wo. +einmalige V.	zum Vergleich: bisherige Mietpreise pauschal
Gemeinderaum 1	11,5	160,0	735	50,00 €
Gemeinderaum 2	4,5	12,0	237	50,00 €
Gemeinderaum 3	2,0	2,0	102	50,00 €
kleiner Saal, Gemeinderaum 4	5,0	241,0	491	100,00 €
BM-Gemeinderaum 5	2,0		100	
großer Saal	7,0	133,0	483	200,00 €
Jugendklub				
Gewerberaum				
	1600,0	548,0	2148,0	

Auslastung	Anzahl einmaliger Veranstaltungen, Feiern etc.	durchschnittliche Dauer	Anzahl der wöchentlichen Veranstaltungen (Kulturverein)	durchschnittl. Dauer der wöchentlichen Veranstaltungen
Gemeinderaum 1	7	22,9	4	2,9
Gemeinderaum 2	1	12,0	2	2,3
Gemeinderaum 3	1	2,0	1	2,0
kleiner Saal, Gemeinderaum 4	16	15,1	2	2,5
großer Saal	6	22,2	3	2,3
			12	2,4

Unterteilung der vermietbaren Fläche	Raumgröße m ²	Aufw. je Raum jährlich	kalk. Miete je Raum je Nutzungsstunde	Mietpreis z.B. für 8 Stunden
Gemeindefläche	928,70			
Gemeinderaum 1	61,15	5.336,49 €	7,26 €	
Gemeinderaum 2	50,90	4.441,98 €	18,74 €	
Gemeinderaum 3	60,50	5.279,76 €	51,76 €	
kleiner Saal, Gemeinderaum 4	144,50	12.610,34 €	25,68 €	205,46 €
BM-Gemeinderaum 5	54,65	4.769,24 €	47,69 €	
großer Saal	329,00	28.711,44 €	59,44 €	475,55 €
Jugendklub	138,00	12.043,10 €		
Gewerberaum	90,00	7.854,19 €		
Gemeinderaum 1 bis 3 einfacher Durchschnitt			25,92 €	

2.280,00 € j. Mieteinnahmen vom Kulturverein: bislang 1,- EUR je TN mtl.