



# www.Kostenmietenrechner.de

## Beschreibung Kostenmietenrechner

The screenshot displays the KMR online calculator interface. It is divided into several sections for data entry:

- Vorhandene Substanz:** Includes fields for 'vorhandene Substanz' (100.0%), 'davon Fremdkapital' (50.0%), 'davon Eigenkapital' (50.0%), 'Fremdkapital - Annuität' (5.8%), 'Zinsen' (1.0%), and 'Tilgungssatz' (4.8%).
- Investitionsaufwand:** Includes fields for 'Investitionsaufwand' (100.0%), 'davon Fremdkapital' (50.0%), 'davon Eigenkapital' (50.0%), 'Fremdkapital - Annuität' (5.8%), 'Zinsen' (1.0%), and 'Tilgungssatz' (4.8%).
- Bewirt. Kosten:** Includes 'Mietaufschlag' (2.0%), 'Instandhaltungsaufwand' (1.0%), 'Verwaltungsaufwand p.a. pro WE' (450,00 €), and 'durchschnittliche Wohnungsgröße' (56 m²).
- HGB:** Includes 'Abschreibung' (0.0%) and 'handelsrechtliche Abschreibung' (0.0%).

At the bottom, the 'Ergebnis' section shows:

- durchschnittliche Kostenmiete:** 7,14 €/m²
- Laufzeit vorh. Substanz Fremdkapital - Tilgung:** 19 Jahre 0 Monate
- Laufzeit vorh. Substanz Eigenkapital - Rücklage:** 27 Jahre 7 Monate
- Laufzeit Investitionsaufwand Fremdkapital - Tilgung:** 19 Jahre 0 Monate
- Laufzeit Investitionsaufwand Eigenkapital - Rücklage:** 27 Jahre 7 Monate

Overlaid on the main interface are two smaller screenshots: one titled 'Kostenmietenrechner wirtschaftliche Kaltmiete - Wohnen kostet' showing a 'Schritt für Schritt' and 'Gesamtübersicht' flow, and another showing a form with the instruction 'Bitte geben Sie Ihre durchschnittliche Wohnungsgröße der Immobilie ein.' and a 'Zurück Weiter' button.

[www.Kostenmietenrechner.de](http://www.Kostenmietenrechner.de) Der Kostenmietenrechner ist ein Rechenwerkzeug, das dazu dienen soll, einen ersten schnellen Überblick (Quick-Check) über die Kostenmiete für Wohnraum unter Einbeziehung betriebswirtschaftlicher Überlegungen, insbesondere vor anstehenden Investitionsentscheidungen zu erhalten und transparent darzustellen. Er soll ausdrücklich **nicht** Verfahren wie VoFi oder DCF ersetzen, sondern diesen vorgeschaltet sein. Das Ergebnis soll einen Hinweis geben, ob sich der Einsatz genauerer und aufwändiger Verfahren überhaupt lohnt.

Für diesen Quick-Check wurde ein neues Software-Programm entwickelt. Das Programm besteht aus zwei Eingabemöglichkeiten. Zum einen kann die Kostenmiete über eine „Schritt-für-Schritt“-Anleitung oder über eine „Gesamtübersicht“ ermittelt werden, wobei nachfolgend ausschließlich das Ergebnisblatt „Gesamtübersicht“ erläutert wird. In der „Schritt-für-Schritt“-Anleitung wird der Anwender durch die Berechnung zur Kostenmiete geführt. Die Berechnung erfolgt dabei analog der „Gesamtübersicht“.

Die Eingaben und Berechnungen erfolgen jeweils für 1 m² Wohnfläche pro Monat. Die Jahreswerte werden darauf aufbauend automatisch berechnet.



## 1. Aufbau

Der Mietrechner ist horizontal in 5 Module gegliedert:

1. Berechnung vorhandene Substanz
2. Berechnung Investitionsaufwand
3. Bewirtschaftungskosten
4. Abschreibung
5. Ergebnis-Darstellung

In der vertikalen Gliederung werden die korrespondierenden Eingabegrößen dargestellt.

In der Menüleiste können zusätzliche Angaben zum Objekt über den Button „Objektinformationen“ eingegeben werden. Unter anderem kann eine Objektnummer und die Anschrift des Objektes hinterlegt werden, welche beim Ausdruck abgebildet werden. Zusätzlich kann optional eine Grundstücksfläche, eine Wohnfläche und eine Anzahl der Mietobjekte angegeben werden. Diese dienen zur weiteren Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße, der Berechnung des Grundstückanteils in Euro/m<sup>2</sup> sowie der Angabe einer vorhandenen Substanz oder des Investitionsaufwandes in Euro.

Die Berechnung einer Kostenmiete kann über den Button „Speichern“ lokal gesichert und über den Button „Öffnen“ wieder geladen werden. Zudem ist ein Druck der Berechnung möglich. Ebenfalls wurde ein Hilfefenster integriert. Dieses zeigt beim Ziehen des Mauscurors über ein Objektfeld die passenden Hilfetexte an.

## 2. Bedienung

Für alle 5 Module sind mittels Eingabefenstern die für die Kostenmiete der Betrachtungseinheit relevanten Werte einzustellen. Die Eingabegrößen können je Betrachtungseinheit über verschiedene Zahlenformate angegeben werden (z.B.: Prozent, Euro/m<sup>2</sup>, Euro pro Wohneinheit).



### 3. Inhaltliche Beschreibung nach der horizontalen Gliederung

#### 3.1 Berechnung vorhandene Substanz

Die vorhandene bauliche Substanz hat immer Einfluss auf die Kostenmiete unabhängig davon, ob gegebenenfalls weitere Investitionen geplant sind, die dann im Modul „Berechnung Investitionsaufwand“ darzustellen wären.

Im ersten Schritt ist die vorhandene Substanz (Buchwerte) zu erfassen. Da nicht in jedem Fall davon auszugehen ist, dass die zu untersuchende Einheit zum Betrachtungszeitpunkt schuldenfrei ist, kann der prozentuale Fremdkapitalanteil unter „davon Fremdkapital“ eingestellt werden. Es ist möglich, 2 weitere Darlehen im Kostenmietenrechner zu berücksichtigen. Die Eingabe kann über einen prozentualen Anteil der vorhandenen Substanz festgelegt werden. Sollten die weiteren Darlehen nicht mehr benötigt werden, sind 0 % im Eingabefenster einzutragen. Der Eigenkapitalanteil errechnet sich automatisch.

Unter Fremdkapital-Annuität werden die Zinsen und der aktuelle Tilgungssatz für das Fremdkapital erfasst. Der zu leistende Kapitaldienst (Zins und Tilgung) wird in der Zeile Fremdkapital-Annuität automatisch errechnet.

Es bietet sich zur Überprüfung der Eingaben an, diese Annuität mit den tatsächlich an den Fremdkapitalgeber zu leistenden Zahlungen zu verproben.

Für den Rückfluss des Eigenkapitalanteils an der vorhandenen Substanz und dessen Verzinsung kann ein Prozentwert eingestellt werden. Bei der Verzinsung des Eigenkapitals handelt es sich in der Regel um kalkulatorische Zinsen, die erzielt worden wären, wenn das eingesetzte Kapital – statt es im Unternehmen zu investieren – auf dem Kapitalmarkt angelegt worden wäre. In der Rücklagenbildung kann der wirtschaftliche Substanzerhalt (Erhalt des eingesetzten Eigenkapitals) abgebildet werden. Grundlegende Idee ist, dass am Ende des Investitionszyklus wieder ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht, um die nächste Investition tätigen zu können oder zumindest die Wertminderung der Substanz die mit Eigenkapital gebaut oder erworben wurde, wieder in der Form der Rücklage aus den erhaltenen Mieten vereinnahmt zu haben. In der Regel soll das eingesetzte Kapital am Ende der Laufzeit des Fremdkapitaldarlehens wieder zur Verfügung stehen. Bei einem angenommen Rücklauf von 100 % des eingesetzten Eigenkapitalanteils sind die Prozentsätze (Zins und Tilgung) des Fremdkapitalanteils in die Berechnung zu übernehmen.



### 3.2 Berechnung Investitionsaufwand

Dieses Modul ermöglicht, zusätzlich zur möglicherweise bereits vorhandenen Substanz (etwa im Rahmen einer Altbausanierung), die Wirkungen von Investitionen auf die Kostenmiete darzustellen.

Der Aufbau und die Logik dieses Moduls sind analog dem Modul „Berechnung vorhandene Substanz“. Auf eine wiederholende Darstellung wird verzichtet.

### 3.3 Bewirtschaftungskosten

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis bezeichnet das Risiko, die mit dem Mieter vereinbarte Miete nicht vereinnahmen zu können sowie das Leerstandsrisiko. Es ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig.

Das erwartete Mietausfallwagnis wird nach Eingabe des individuellen Prozentsatzes für mögliche Mietausfälle automatisch errechnet. Die Berechnung erfolgt dabei auf Basis der im Modul Ergebnis-Darstellung errechneten durchschnittlichen Kostenmiete.

#### Instandhaltungsaufwand

Instandhaltung bezeichnet den Sachverhalt, die Einheit entsprechend seinem ursprünglichen baulichen Zustand technisch zu erhalten. Dabei sind sowohl die bereits vorhandene Substanz und die möglicherweise geplante Investition in die Betrachtung einzubeziehen.

Auch der erwartete Instandhaltungsaufwand ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Der individuell erwartete Instandhaltungsaufwand kann mittels Eingabefenster erfasst werden.

#### Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand wird meist pro Wohneinheit und nicht nach m<sup>2</sup>-Größe angegeben. Wegen der gewählten Recheneinheit (m<sup>2</sup>) wird eine Umrechnung erforderlich.

Die Verwaltungsaufwendungen pro Wohneinheit und die durchschnittliche Wohnraumgröße können im Eingabefenster erfasst werden. Daraus errechnet sich automatisch der Verwaltungsaufwand pro m<sup>2</sup>.

### 3.4 Abschreibung

Zu Vergleichszwecken kann im Kostenmietenrechner eine Abschreibungsberechnung der vorhandenen Substanz sowie des Investitionsaufwandes vorgenommen werden. Die Abschreibung beschreibt die Werteverzehr des Anlagegutes. Diese wird in einem vereinfachten Berechnungsverfahren auf die aktuellen Buchwerte der vorhandenen



Substanz und der Investitionskosten abzüglich des optional unter der vorhandenen Substanz anzugebenden Grundstücksanteils bezogen.

Der Standardwert beträgt 0 % und hat keine Auswirkung auf die Kostenmiete. Sobald ein Wert > 0 % eingegeben wird, wird die Tilgung und die Rücklage mit 0 € ausgewiesen und nicht mehr in der Kostenmiete berücksichtigt. Stattdessen wird die angegebene Abschreibung in die Kostenmiete aufgenommen. Somit kann ein direkter Vergleich des tatsächlichen Werteverzehrs inklusive der Bewirtschaftungskosten und des Abschreibungssatzes erfolgen.

### 3.5 Ergebnis-Darstellung

In Folge der oben dargestellten Eingaben wird die durchschnittlich zu erwartende Kostenmiete pro Monat oder als Jahresergebnis sichtbar.

Zusätzlich wird in der Ergebnis-Darstellung die erwartete noch verbleibende Laufzeit des Fremdkapitaldarlehens und Rücklagenbildung aus einer möglichen Investition ausgewiesen. Dies ermöglicht einen schnellen Abgleich mit der erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer der möglichen Investition.