

**Zusammenfassung der vorläufige Mietkalkulation der Sanierung VHS sowie Umbau
'Haus der Architektur'**

Kostenberechnung	7.153.860,00 €
+ 3% Baukostenindex	214.615,80 €
vorläufige Baukosten	7.368.475,80 €

davon 15% investiv	1.105.271,37 €
davon 45% Modernisierung	3.315.814,11 €
davon 40% Instandhaltung	2.947.390,32 €

vermietbare Fläche: 6.710,00 m²

	Monat	Jahr
neue vorläufige Miete:	47.756,22 €	573.074,63 €
vK Modernisierungskosten:	30.394,96 €	364.739,55 €
neue vorläufige Gesamtmiete:	78.151,18 €	937.814,19 €

Zwischenunterbringung:	5.312,74 m ²	
Miete Zwischenunterbringung:	50.776,36 €	609.316,32 €
zusätzliche Mietkosten:	27.374,82 €	328.497,87 €

Haus der Architektur - Fläche: 330,00 m² 4,92%

mögliche Mieteinnahme:	3.845,04 €	46.140,46 €
zus. Mietkosten abzgl. Miete HdA:	23.529,78 €	282.357,41 €

Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte

bei nachträglichen Herstellungskosten bzw. HK von nicht selbständig nutzbaren VG

vorläufige Kalkulation

Objektbezeichnung/Anschrift:		
WE 11025, Josef-Haubrich-Hof 2	Sanierung VHS und Umbau Haus der Architektur	
Erstellt 14.02.2012	von: S. Raderschatt	

Basisd Baukostenaufteilung von 262/PS PL vom 17.02.2012; weitere Unterlagen von 260/14			
	Altsubstanz	nachträgliche HK	gesamt
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	2.444.742,13 €	1.143.955,87 €	3.588.698,00 €
b) kalkul. Anschaffungswert Boden:	590.542,12 €	- €	590.542,12 €
c) kalkul. Anschaffungswert insgesamt:	3.035.284,25 €	1.143.955,87 €	4.179.240,12 €
g) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	10.941.646,26 €	1.143.955,87 €	12.085.602,13 €
h) Wiederbeschaffungswert Boden:	3.355.301,84 €	- €	3.355.301,84 €
i) Wiederbeschaffungswert insgesamt:	14.296.948,10 €	1.143.955,87 €	15.440.903,97 €
j) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80	80	
k) bisherige Nutzungsjahre:	30	30	
l) verbleibende Nutzungsjahre:	50	50	
 vermietbare Fläche in m ² :	 5.963,34 m ²	 746,66 m ²	 6.710,00 m ²

1. Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):

1.1. Sachkosten:

1.1.1. Instandsetzungskosten:

Wiederbeschaffungswert lt. i):	14.296.948,10 €	1.143.955,87 €	15.440.903,97 €
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	171.563,38 €	13.727,47 €	185.290,85 €

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

(Altsubstanz 0,36 EUR mtl./m ² und Neue Flächen 0,32 EUR mtl./m ²)	25.611,66 €	2.867,17 €	28.478,84 €
--	--------------------	-------------------	--------------------

1.2. kalkulatorische Kosten:

1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:

Wiederbeschaffungswert lt. g):	10.941.646,26 €	1.143.955,87 €	12.085.602,13 €
Gesamtnutzungsdauer lt. j):	80	80	
Abschreibungsbetrag (g : j):	136.770,58 €	14.299,45 €	151.070,03 €

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. f):	3.035.284,25 €	1.143.955,87 €	4.179.240,12 €
bisheriger Abschreibungsbetrag:	916.778,30 €	428.983,45 €	1.345.761,75 €
Restbuchwert/Jahresanfang:	2.118.505,95 €	714.972,42 €	2.833.478,37 €
abzgl. Jahresabschreibung:	30.559,28 €	14.299,45 €	44.858,73 €
Restbuchwert/Jahresende:	2.087.946,67 €	700.672,97 €	2.788.619,65 €
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	2.103.226,31 €	707.822,69 €	2.811.049,01 €
kalk. Zinssatz:	7%	7%	7%
Zinssumme:	147.225,84 €	49.547,59 €	196.773,43 €

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	136.770,58 €	14.299,45 €	151.070,03 €
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	147.225,84 €	49.547,59 €	196.773,43 €
Sachkosten (1.1.):	197.175,04 €	16.594,64 €	213.769,68 €
Summe (= 98%)	481.171,46 €	80.441,68 €	561.613,14 €
100 % =:	490.991,28 €	82.083,35 €	573.074,63 €
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	9.819,83 €	1.641,67 €	11.461,49 €

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	197.175,04 €	16.594,64 €	213.769,68 €
kalkulatorische Kosten:	293.816,25 €	65.488,70 €	359.304,95 €
Gesamtsumme (Jahr):	490.991,28 €	82.083,35 €	573.074,63 €

vorläufige Kalkulation einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB

Objektbezeichnung/Anschrift:	
WE 11025, Josef-Haubrich-Hof 2	Auftraggeber: 42
Erstellt am: 14.02.2012	von: S. Raderschatt
Basis:	Baukostenaufteilung von 262/PS PL vom 17.02.2012; weitere

1.	Kosten der Maßnahme	
1.1.	Gesamtbaukosten	7.368.475,80 €
1.2.	%-Anteil Modernisierung	45%
1.3.	anteilige Kosten der Modernisierung ohne Eigenanteil für ersparte Instandhaltung	3.315.814,11 €
	davon	
1.3.1	Eigenleistung	- €
1.3.2	Fremdleistung	3.315.814,11 €
2.	Umlage gem. § 559 BGB	
	11% der Modernisierungskosten p.a.	364.739,55 €
	mtl. Umlage (mtl. Mieterhöhung)	30.394,96 €

Berechnung der Anschaffungswerte

Objektbezeichnung/Anschrift:		
WE 11025, Josef-Haubrich-Hof 2	Sanierung VHS und Umbau	0

Basisdaten: Baukostenaufteilung von 262/PS PL vom 17.02.2012; weitere Unterlagen von 260/14

a) Baukosten bauliche Anlagen:	1.105.271,37 EUR
b) Abrisskosten:	- EUR
c) RBW abgerissener Aufbauten:	- EUR
d) sonstiges:	- EUR
e) Vorfinanzierungszinsen > 500,00 EUR:	38.684,50 EUR
f) Anschaffungswert bauliche Anlagen:	1.143.955,87 EUR
g) Anschaffungswert Boden:	- EUR
h) sonstiges:	- EUR
i) Anschaffungswert Boden:	- EUR
j) Anschaffungswert gesamt	1.143.955,87 EUR

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Baukosten	1.105.271 EUR
Zuschuß gesamt	- EUR
Beginn	01.09.2012
Ende	31.08.2013

Berechnungsgrundlagen	
Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	7,00%
Laufzeit Tage	364
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	12,00

durchschnittlich gebundenes Kapital	
50 % der Baukosten	552.636 EUR
vorraussichtliche Zinsbelastung	38.684 EUR

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme	
+ Zinsen der Finanzierung	38.684 EUR
./. Zinsentlastung durch Schulpauschale	- EUR
= Vorfinanzierungszinsen	38.684 EUR

* Gesamtbetrag, abhängig von der Laufzeit

Berechnung zzgl. Nebenkosten:

Energie:	1,45 € /m ² /Monat	x	6.710,00 m ²	x	12	=	116.754,00 € /a
Reinigung:	16,00 € /m ² /a	x	6.710,00 m ²			=	107.360,00 € /a
						Gesamt:	224.114,00 € /a

kalkulatorische Miete (s.o.): 78.151,18 /Monat x 12 = 937.814,19 € /a

Gesamtbelastung nach Fertigstellung: 1.161.928,19 € /a

derzeitige Kosten Zwischenunterbringung

Energie	1,45 € /m ² /Monat	x	5.312,74 m ²	x	12	=	92.441,68 € /a
Reinigung:	16,00 € /m ² /a	x	5.312,74 m ²			=	85.003,84 € /a
						Gesamt:	177.445,52 € /a

derzeitige Mietzahlung: 50.776,36 /Monat x 12 = 609.316,32 € /a

Gesamtbelastung für Zwischenunterbringung: 786.761,84 € /a

zusätzlicher Bedarf: 375.166,35 € /a

Anteil Haus der Architektur (4,92% des Studienhauses):

Energie:							5.744,30 € /a
Reinigung:							5.282,11 € /a
Miete:							46.140,46 € /a
							57.166,87 € /a

zusätzlicher Bedarf: 317.999,48 € /a