

26
260/211

05.09.2013
Frau Scheidt
R 20231
21167 Ganztag TH
Erweiterung_20130905

1. Schreiben an (per E-Mail):

ab:

262/5 (per E-Mail)
Herr Kißmann

Cc: **260/4** Herr Kock

WE 21167, Ottostr. 87

hier: Erweiterungsbau Ganztag, TH

Sehr geehrter Herr Kißmann,

anbei erhalten Sie die aktualisierten Mieten für die drei Varianten des Neubaus.

Im Vergleich zu den Kalkulationen vom 04.09.2013 wurden die Bauzeitinsen anhand der Angaben von Herrn Kock (E-Mail vom 05.09.2013) angepasst. Daraus ergeben sich die folgenden, vorläufigen Mieten:

Die monatliche Miete pro Quadratmeter teile ich Ihnen ausschließlich für den internen Dienstgebrauch mit.

Objekt	Fläche	Mtl. Miete	Mtl. Miete pro m ²
Passivhaus	4.027,91 m ²	102.586,03 €	25,47 €
Stadt Köln Standard	4.027,91 m ²	103.676,63 €	25,74 €
EnEV 2009	4.027,91 m ²	103.144,38 €	25,61 €

260/4 und 261/14 erhalten eine Durchschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Scheidt

2. Ausfertigung erhält:

ab:

260/4 Frau Hochkeppler
mit der Bitte um Kenntnisnahme

3. Ausfertigung erhält:

ab:

261/14 Frau Jäger
mit der Bitte um Kenntnisnahme

4. zum Vorgang.

Objektbezeichnung/Anschrift:	
WE 21167, Ottostr. 87	Erweiterungsbau Ganztag, TH
Erstellt am: 05.09.2013	von: Frau Scheidt

Basisdaten: PS 14-21167-004, Informationen von Hr. Kißmann (E-Mail: 04.09.2013) und Hr. Kock (E-Mail: 05.09.2013)			
	Passivhaus	Stadt Köln Standard	EnEV 2009
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
b) kalkul. Anschaffungswert Boden:	- €	- €	- €
c) kalkul. Anschaffungswert insgesamt:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
d) Zuschuß in EUR:	- €	- €	- €
e) bereinigter Anschaffungswert baul. Anlagen:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
f) bereinigter Anschaffungswert insgesamt:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
g) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
h) Wiederbeschaffungswert Boden:	- €	- €	- €
i) Wiederbeschaffungswert insgesamt:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
j) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80	80	80
k) bisherige Nutzungsjahre:	0	0	0
l) verbleibende Nutzungsjahre:	80	80	80
vermietbare Fläche in m ² :	4.027,91 m ²	4.027,91 m ²	4.027,91 m ²

1. **Eigentümeraufwand (= nicht umlagefähige Kosten):**

1.1. **Sachkosten:**

1.1.1. **Instandsetzungskosten:**

Wiederbeschaffungswert lt. i):	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	151.934,46 €	153.570,65 €	152.772,01 €

1.1.2. **sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):**

(Altsubstanz 0,36 EUR mtl./m ² und Neue Flächen 0,32 EUR mtl./m ²)	15.467,17 €	15.467,17 €	15.467,17 €
--	-------------	-------------	-------------

1.2. **kalkulatorische Kosten:**

1.2.1. **kalkulatorische Abschreibung:**

Wiederbeschaffungswert lt. g):	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
Gesamtnutzungsdauer lt. j):	80	80	80
Abschreibungsbetrag (g - d : j):	158.265,06 €	159.969,43 €	159.137,51 €

1.2.2. **kalkulatorische Verzinsung:**

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. f):	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
bisheriger Abschreibungsbetrag:	- €	- €	- €
Restbuchwert/Jahresanfang:	12.661.204,85 €	12.797.554,24 €	12.731.000,99 €
abzgl. Jahresabschreibung:	158.265,06 €	159.969,43 €	159.137,51 €
Restbuchwert/Jahresende:	12.502.939,79 €	12.637.584,81 €	12.571.863,48 €
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	12.582.072,32 €	12.717.569,53 €	12.651.432,23 €
kalk. Zinssatz:	7%	7%	7%
Zinssumme:	880.745,06 €	890.229,87 €	885.600,26 €

1.2.3. **kalk. Mietausfallwagnis:**

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	158.265,06 €	159.969,43 €	159.137,51 €
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	880.745,06 €	890.229,87 €	885.600,26 €
Sachkosten (1.1.):	167.401,63 €	169.037,83 €	168.239,19 €
Summe (= 98%):	1.206.411,76 €	1.219.237,12 €	1.212.976,96 €
100 % =:	1.231.032,40 €	1.244.119,51 €	1.237.731,59 €
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	24.620,65 €	24.882,39 €	24.754,63 €

Eigentümeraufwand insgesamt:

Sachkosten:	167.401,63 €	169.037,83 €	168.239,19 €
kalkulatorische Kosten:	1.063.630,77 €	1.075.081,69 €	1.069.492,40 €
Gesamtsumme:	1.231.032,40 €	1.244.119,51 €	1.237.731,59 €
zzgl. Kosten Wertermittlung:	- €	- €	1,00 €
mtl. Betrag:	102.586,03 €	103.676,63 €	103.144,38 €
je Quartal:	307.758,10 €	311.029,88 €	309.433,15 €

Nebenkosten für Vorlage**Ottostraße**

Energie:	PH	EnEV	ELL
Heizung	10.650,57 €	24.860,24 €	20.537,26 €
Gebrauchsstrom	16.311,24 €	15.332,32 €	15.332,32 €
	26.961,81 €	40.192,56 €	35.869,58 €

Reinigung:	m ²	€/a	
Nutzfläche	2.042,16	17.651,87 €	2.905,00
Verkehrsfläche	1.123,04	8.542,38 €	
Sanitärräume	240,56	5.082,82 €	
Küche (Lehrküche)	126,15	959,56 €	
Turnhalle	496,13	6.289,67 €	
Gesamt	4.028,04	38.526,30 €	

Miete lt. Mietberechnung:			
Monat	102.586,03 €	103.676,63 €	103.144,38 €
Jahr	1.231.032,36 €	1.244.119,56 €	1.237.732,56 €
Miete + NK	1.296.520,47 €	1.322.838,42 €	1.312.128,44 €
gerundet	1.296.500,00 €	1.322.800,00 €	1.312.100,00 €