

Schulsanierungsprogramm der WWS:	Erläuterungen								
Mietzins I Kaltmiete ohne Sanierung Berechnung auf Basis der Aufwendungen nettokalt (Ih, VWK WWS, KP-AfA, Fk-Zins, EKVz)	Der Mietzins I errechnet sich aus der Summe der Teilpositionen (a+b+c+d+e).								
Berechnung auf Basis Monatsmieten (vor / nach San.) (Diese Berechnungsweise nur während der Sanierung!)	In den Jahren der Sanierung wird die Miete während der Sanierungsmaßnahme nicht berechnet, somit sind vor Sanierung und nach Sanierung die anteiligen Monatsmieten (Nutzungszeitraum) zu entrichten.								
a) Zwischensumme Instandhaltung Bauunterhaltung Gebäude <i>Bauunterhaltung Gebäude</i> Bauunterhaltung Außenanlagen	Die Instandhaltungskosten (Gebäude und Turnhallen) sind wie folgt gestaffelt: <i>vor Sanierung: 8,00 €/m²; nach Sanierung:</i> <table data-bbox="1585 517 1895 627"> <tr><td>1.-5. Geschäftsjahr</td><td>2,00 €/m²</td></tr> <tr><td>6. - 10. Gj.</td><td>8,00 €/m²</td></tr> <tr><td>11. - 15 Gj.</td><td>10,00 €/m²</td></tr> <tr><td>ab 16. Gj.:</td><td>12,00 €/m²</td></tr> </table> (Basis Bruttogeschossflächen a+b) Die Instandhaltungskosten Außenanlagen betragen jeweils 1,00 €/m ² (Basis Freianlagenflächen).	1.-5. Geschäftsjahr	2,00 €/m ²	6. - 10. Gj.	8,00 €/m ²	11. - 15 Gj.	10,00 €/m ²	ab 16. Gj.:	12,00 €/m ²
1.-5. Geschäftsjahr	2,00 €/m ²								
6. - 10. Gj.	8,00 €/m ²								
11. - 15 Gj.	10,00 €/m ²								
ab 16. Gj.:	12,00 €/m ²								
b) Zw.sum. Personal- und Sachkosten Verwaltung	Kosten für allgemeine Verwaltungsleistungen (keine Hausmeister)								
c) Zw.summe Abschreibungen auf Anschaffungskosten	Die Abschreibung entspricht den handelsrechtlichen Bestimmungen.								
d) Kapitaldienst Kaufdarlehen Zins Tilgung	Die Ankäufe werden nur bei einer nachweislichen günstigen Wirtschaftlichkeit durch Darlehen finanziert. Bei der Errechnung der Miete wird ausschließlich der Zinsaufwand berücksichtigt. Der Zinsaufwand kann erst nach Vertragsabschluss quantifiziert werden.								
e) Kalkulierte EK-Verzinsung (2,50 %)	Die kalkulierte Eigenkapitalverzinsung beträgt nach Vertragsänderung 2014 2,50 Prozent.								
Mietzins II Kaltmiete aus Sanierung Berechnung auf Basis der Aufwendungen (San. AfA, Fk-Zins Invest) Berechnung auf Basis Monatsmieten (vor / nach San.)	Der Mietzins II errechnet sich aus der Summe der Teilpositionen (a+b). Der Mietzins II wird für die Zeitdauer der Zinsbindung des zur Finanzierung verwendeten Darlehens festgelegt. Die Anpassung des Mietzinses II erfolgt nach Ende des Zinsbindungszeitraumes. Der Zinsbindungsendtermin wird dem Mieter unverzüglich mit Darlehensvertragsabschluss bekannt gegeben. Im Geschäftsjahr vor Umschuldung des Darlehens wird dem Mieter der neue Mietzins II übermittelt. Für die Dauer einer Zinsbindung wird der Mietzins II gemittelt.“								
a) Zw.Summe Sanierungs AfA <i>Gesamtkostenschätzung</i> Abschreibungen auf San.kosten Geb./Turnhalle Abschreibungen auf San.kosten Außenanlagen	Die Gesamtkosten werden sukzessiv nach Vorlage der Anforderungskataloge je Schule ermittelt. Die Abschreibung entspricht den handelsrechtlichen Bestimmungen. Die Abschreibung entspricht den handelsrechtlichen Bestimmungen.								
b) Zinsaufwand Zins Fremdkapital Zins Eigenkapital (2,50 %)	Bei der Errechnung der Miete wird ausschließlich der Zinsaufwand berücksichtigt. Der Zinsaufwand kann erst nach Vertragsabschluss quantifiziert werden.								

Schulsanierungsprogramm der WWS:	Erläuterungen
Mietzins III Betriebskostenpauschale Berechnung auf Basis der Aufwendungen (Betriebskosten, Hausmeister) Berechnung auf Basis Monatsmieten (vor / nach San.)	Der Mietzins III errechnet sich aus der Summe der Teilpositionen (a+b).
a) Zwischensumme Betriebskosten Wartung technischer Anlagen Strom <i>Heizung</i> <i>Wasser</i> Niederschlagwasser (unter Position Wasser) Grünpflege (unter Position Hausmeister) Winterdienst (unter Position Hausmeister) Reinigung Abgaben Abfallbeseitigung Bewachung Versicherung sonstiges	Die einzelnen Betriebskosten vor Sanierung beruhen auf Angaben der Stadtverwaltung Weimar bzw. wurden durch die WWS geschätzt. <i>Heizung und Warmwasser sind im Mietzins III nicht berücksichtigt.</i> <i>Heizung und Warmwasser sind im Mietzins III nicht berücksichtigt.</i> Die Betriebskosten nach Sanierung basieren auf Schätzungen
b) Zw.sum. Personalkosten Hausmeister	Die Hausmeisterleistungen werden an Hand der zu erwartenden Aufwendungen kalkuliert.
Gesamtmiete (warm) p.a. Gesamtmiete (warm) monatlich	Die Gesamtmiete entspricht der Summe der drei Einzelmieten.

Mietkalkulation Schulen

Objekt: **Fürnberg-Schule (ab Juli 2019)**

BGF:	4.516	Wertansatz:	20,00 €/m² BGF	>>>	90.320
Freifläche:	17.676	Wertansatz:	1,00 €/m²	>>>	17.676
				Summe Wertansätze:	107.996

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ansatz IH:	8	8	8	8	8	10	10	10	10	10
Ansatz Nebenkosten (MZs III):	20	20	20	20	20	20	23	23	23	23

Werte AV:

Ankauf:	G + B	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676	17.676
	Gebäude	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320
	Außenanl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil EK	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996	107.996
Sanierung:	Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Außenanl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil EK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Mietberechnung:

Mietzins I	a) Instandhaltung		53.804	53.804	53.804	53.804	53.804	62.836	62.836	62.836	62.836	62.836
	b) Verwaltung	1x	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	c) AfA	Gebäude	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258	2.258
		AA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	d) Kapitaldienst Kauf		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	e) EK-Verzinsung	2,50%	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Mietzins II	a) AfA	Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		AA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	b) Zinsaufwand	FK										
		EK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe Miete I + II:	Jahr kpl.	70.762	70.762	70.762	70.762	70.762	79.794	79.794	79.794	79.794	79.794
Mietzins III	Jahr kpl.	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	90.320	103.868	103.868	103.868	103.868
Summe Miete I + II + III:	Jahr kpl.	161.082	161.082	161.082	161.082	161.082	170.114	183.662	183.662	183.662	183.662

Mietkalkulation Schulen

Objekt: Pesta-Campus (2020)

BGF: 9.923 Wertansatz: 20,00 €/m² BGF >>> 198.460
 Freifläche: 22.753 Wertansatz: 1,00 €/m² >>> 22.753
 Summe Wertansätze: **221.213**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ansatz IH:	8	8	8	8	8	10	10	10	10	10
Ansatz Nebenkosten (MZs III):	20	20	20	20	20	23	23	23	23	23

Werte AV:

Ankauf:		G + B	22.753	22.753	22.753	22.753	22.753	22.753	22.753	22.753	22.753
		Gebäude	198.460	198.460	198.460	198.460	198.460	198.460	198.460	198.460	198.460
		Außenanl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Anteil EK	221.213	221.213	221.213	221.213	221.213	221.213	221.213	221.213	221.213
Sanierung:		Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Außenanl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Anteil EK	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Mietberechnung:

Mietzins I		a) Instandhaltung	102.137	102.137	102.137	102.137	102.137	121.983	121.983	121.983	121.983
		b) Verwaltung 2 x	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
		c) AfA Gebäude	4.962	4.962	4.962	4.962	4.962	4.962	4.962	4.962	4.962
		AA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		d) Kapitaldienst Kauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		e) EK-Verzinsung 2,50%	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530
Mietzins II		a) AfA Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		AA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		b) Zinsaufwand FK									
		EK	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe Miete I + II:	Jahr kpl.	136.629	136.629	136.629	136.629	136.629	156.475	156.475	156.475	156.475	156.475
Mietzins III		198.460	198.460	198.460	198.460	198.460	228.229	228.229	228.229	228.229	228.229
Summe Miete I + II + III:	Jahr kpl.	335.089	335.089	335.089	335.089	335.089	384.704	384.704	384.704	384.704	384.704