Namens und in Vollmacht des Eigentümers:
Insolvenzverwalter Dr. Christoph Schulte-Kaubrügger
über das Vermögen der WBT GmbH & Co. Kochstraße KG
Aktenzeichen: 36 w IN 895/09

CLAUS Hausverwaltung

Besuchen Sie uns im Internet unter
www.claus-hv.de

Claus Hausverwaltung GmbH, Postfach 270 162, 13471 Berlin

Holzhauser Straße 16/18
13509 Berlin

Telefon: (030) 430 09-200
Telefax: (030) 432 70 21

Mietersprechzeit:
Dienstag und Donnerstag 10:00-12:00 Uhr und 13:30-16:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung

10969 Berlin

Unser Zeichen	Bearbeiter	Tel. Durchwahl	E-mail	Datum
HV24	Frau Förtsch	-	k.foertsch@claus-hv.de	11.02.2011

Kochstraße 23, 10969 Berlin
Mieterhöhung zum 01.03.2011 nach Auslauf der Grundförderung und Nichtgewährung der Anschlussförderung

Sehr geehrte Frau Sehr geehrter Herr

für das oben genannte Mietobjekt endete gemäß Bewilligungsbescheid am 31.12.2005 die Grundförderung. Eine Anschlussförderung wurde aufgrund des Beschlusses des Senats von Berlin vom Februar 2003 sowie nach Bestätigung der Rechtsmäßigkeit des Wegfalls der Anschlussförderung durch das Bundesverwaltungsgericht am 11.05.2006 nicht mehr gewährt.

Durch den Wegfall der Anschlussförderung ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete gemäß beigefügter Wirtschaftlichkeitsberechnung in Höhe von 14,1114 €/m² monatlich zu verlangen.

Wir freuen uns jedoch, Ihnen mitteilen zu können, dass sich die Eigentümer dazu entschlossen haben, lediglich eine moderate Mieterhöhung in Anlehnung an die Marktmiete durchzuführen.

Ihre Miete erhöht sich demnach gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 4 Neubaumietenverordnung bei einer Wohnfläche von ca. 99,69 m² mit Wirkung zum **01.03.2011** um **776,21 €** (7,7862 €/m²) monatlich auf insgesamt **1.714,77 €**.

Daraus ergibt sich aufgrund der nachstehenden Berechnung für die von Ihnen angemietete Wohnung folgende Mietzusammensetzung:

		Alt	Änderung	Neu	
100	Nettokaltmiete Wohnungen sf	630,56	776,21	1.406,77	€
300	Vz. Betriebskosten sf	201,00	0,00	201,00	€
301	Vz. Heiz- und Warmwasserkosten sf	99,00	0,00	99,00	€
303	Vz. Kabelgebühren sf	8,00	0,00	8,00	€
Gesamt brutto:		938,56	776,21	1.714,77	€

Als Nachweis fügen wir diesem Schreiben eine aktuelle Kurzwirtschaftlichkeitsberechnung bei.

Wir bitten Sie, die veränderte Miethöhe ab dem **01.03.2011** bei Ihrer Mietzahlung zu berücksichtigen und ggf. den Dauerauftrag bei Ihrer Bank rechtzeitig zu ändern. Sollten Sie am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, werden wir die erhöhte Miete dementsprechend einziehen.

Sollte Ihre Mietzahlung durch das Bezirksamt/JobCenter übernommen werden, bitten wir Sie, dieses Schreiben unverzüglich dort vorzulegen.

-2-

Namens und in Vollmacht des Eigentümers:
Insolvenzverwalter Dr. Christoph Schulte-Kaubrügger
über das Vermögen der WBT GmbH & Co. Kochstraße KG
Aktenzeichen: 36 w IN 895/09

CLAUS Hausverwaltung

Besuchen Sie uns im Internet unter
www.claus-hv.de

Claus Hausverwaltung GmbH, Postfach 270 182, 13471 Berlin

[redacted]

10969 Berlin

Holzhauser Straße 16/18
13509 Berlin

Telefon: (030) 430 09-200
Telefax: (030) 432 70 21

Mietersprechzeit:
Dienstag und Donnerstag 10:00-12:00 Uhr und 13:30-16:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung

[redacted]

Unser Zeichen	Bearbeiter	Tel. Durchwahl	E-mail	Datum
HV24	Frau Förtsch		k.foertsch@claus-hv.de	11.02.2011

Kochstraße 21, 10969 Berlin
Mieterhöhung zum 01.03.2011 nach Auslauf der Grundförderung und Nichtgewährung der Anschlussförderung

Sehr geehrter Herr [redacted] Sehr geehrte Frau [redacted]

für das oben genannte Mietobjekt endete gemäß Bewilligungsbescheid am 31.12.2005 die Grundförderung. Eine Anschlussförderung wurde aufgrund des Beschlusses des Senats von Berlin vom Februar 2003 sowie nach Bestätigung der Rechtsmäßigkeit des Wegfalls der Anschlussförderung durch das Bundesverwaltungsgericht am 11.05.2006 nicht mehr gewährt.

Durch den Wegfall der Anschlussförderung ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete gemäß beigefügter Wirtschaftlichkeitsberechnung in Höhe von 14,1114 €/m² monatlich zu verlangen.

Wir freuen uns jedoch, Ihnen mitteilen zu können, dass sich die Eigentümer dazu entschlossen haben, lediglich eine moderate Mieterhöhung in Anlehnung an die Marktmiete durchzuführen.

Ihre Miete erhöht sich demnach gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 4 Neubaumietenverordnung bei einer Wohnfläche von ca. 98,52 m² mit Wirkung zum **01.03.2011** um **789,48 €** (8,0134 €/m²) monatlich auf insgesamt **1.696,26 €**.

Daraus ergibt sich aufgrund der nachstehenden Berechnung für die von Ihnen angemietete Wohnung folgende Mietzusammensetzung:

		Alt	Änderung	Neu	
100	Nettokaltmiete Wohnungen sf	600,78	789,48	1.390,26	€
300	Vz. Betriebskosten sf	198,00	0,00	198,00	€
301	Vz. Heiz- und Warmwasserkosten sf	100,00	0,00	100,00	€
303	Vz. Kabelgebühren sf	8,00	0,00	8,00	€
Gesamt brutto:		906,78	789,48	1.696,26	€

Als Nachweis fügen wir diesem Schreiben eine aktuelle Kurzwirtschaftlichkeitsberechnung bei.

Wir bitten Sie, die veränderte Miethöhe ab dem **01.03.2011** bei Ihrer Mietzahlung zu berücksichtigen und ggf. den Dauerauftrag bei Ihrer Bank rechtzeitig zu ändern. Sollten Sie am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, werden wir die erhöhte Miete dementsprechend einziehen.

Sollte Ihre Mietzahlung durch das Bezirksamt/JobCenter übernommen werden, bitten wir Sie, dieses Schreiben unverzüglich dort vorzulegen.

-2-

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Gültig ab: 01.03.2011 Grund der Änderung: Auslauf Grundförderung

Grundstückseigentümer: Wohnbauten In Tegel GmbH & Co. Kochstraße KG
Verwaltet durch: Claus Hausverwaltung GmbH

A. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Grundstück:	Kochstraße 10-25 10969 Berlin		
Grundstücksfläche qm:	2.450	Grundbuch:	Friedrichstadt des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg
Anzahl der Wohnungen:	32	Band:	110
Wohnfläche qm gesamt:	2.621,18	Blatt:	3203
Garagenstellplätze (gefördert)	18	Flur:	189
Bezugsfertig	01.01.1991	Flurstück:	650

B. Gesamtkosten

1. Grundstückskosten	256.544,79 EUR
2. Baukosten	5.436.609,52 EUR
	5.693.154,31 EUR

C. Finanzierung

	Zinsen	
1. Fremdmittel		
Ia, Ib Hypothek Wohnen	5,2500%	4.515.729,89 EUR
BuSoMi	0,5000%	10.225,84 EUR
VKB-Darlehen	5,0000%	147.405,45 EUR
2. Eigenleistungen		
davon zu	4,0000%	853.872,99 EUR
davon zu	6,5000%	165.820,14 EUR
		5.693.154,31 EUR

D. Laufende Aufwendungen

I. Kapitalkosten

	Tilgung v. H.	Tilgung Wohnen	Zinsen (einschl. Verw. Kost.) v. H.	Zinsen Wohnen
1. Fremdmittel				
Ia, Ib Hypothek Wohnen	1,2500%	56.446,62 EUR	5,2500%	237.075,82 EUR
BuSoMi	1,0000%	102,26 EUR	0,5000%	51,13 EUR
VKB-Darlehen	1,5000%	2.211,08 EUR	5,0000%	7.370,27 EUR
2. Eigenleistungen				
davon zu			4,0000%	34.158,92 EUR
davon zu			6,5000%	10.778,31 EUR
3. Summe der Tilgung		58.759,96		
4. Abschreibung		56.931,54		
	+/-	-1.828,42		
5. Erbbauzinsen				46.257,39
Summe der Kapitalkosten				**336.691,84 EUR**

II. Bewirtschaftungskosten

1. Abschreibungen				56.931,54 EUR
Gebäude	1,0000%			13.700,58 EUR
Sonderabschreibungen				
2. Verwaltungskosten	264,31	pro Wohnung	32	8.457,92 EUR
	34,47	pro Garage	18	620,46 EUR
3. Instandhaltung	9,31	pro qm Fläche	2.621,18	24.403,19 EUR
	78,15	pro Garagenstellplatz	18	1.406,70 EUR
Summe der Bewirtschaftungskosten (ohne Mietausfallwagnis)				**105.520,39 EUR**
Summe der laufenden Aufwendungen (ohne Mietausfallwagnis)				**441.212,23 EUR**

E. Abzüge

Abschreibungsüberschuss				0,00 EUR
Einkünfte Garagen	29,42	pro Garagenstellplatz	18	6.355,77 EUR
				6.355,77

F. Öffentliche Förderung

			EUR
IBB Aufwendungshilfe	0,0000	pro qm	0,00 EUR
	0,0000	pro qm	
Verbleibende Aufwendungen (ohne Mietausfallwagnis)			**434.856,46 EUR**

G. Mietausfallwagnis

	2,0000%	Wohnteil	443.860,79	8.877,22 EUR
	2,0000%	Garagen		127,12 EUR
Verbleibende Aufwendungen (mit Mietausfallwagnis)				**443.860,79 EUR**

Mietermiete 443.860,79 : 12 Monate : 2.621,18 **14,1114 EUR/m²/mtl.**

© Claus Hausverwaltung GmbH