

NEUBAU IGS MÜHLENBERG

MIETKALKULATION

Kalkulation IGS Mühlenberg

Variante: Vollamortisation in 30 Jahren (= Laufzeit Mietvertrag)
 Angaben in €

	GBH	LHH	Differenz
Eckdaten:			
Bauinvestition	60.000.000	63.167.000	
Risikozuschlag	2.550.000 4,25%	3.158.350 5,00%	
Summe Bauinvestition	62.550.000	66.325.350	-3.775.350
Erwerb Grundstück+Gebäude (= Vorteil bei LHH)	6.900.000		
Nebenkosten (ca. 11%)	750.000		
Summe Ankauf	7.650.000		
fiktive Kreditaufnahme der LHH zwecks Gleichstellung mit dem Ankauf der GBH		7.650.000	
Summe Investition	70.200.000	73.975.350	-3.775.350
Mietkalkulation:			
Kapitalkosten	4.328.149	4.560.916	
Instandhaltung	94.323	103.755	
Sanierung/Erneuerung	165.388	190.196	
Kleinreparaturen	0	0	
Vandalismusschäden	0	0	
Verwaltungskosten	53.710	80.566	
	<u>4.641.570</u>	<u>4.935.433</u>	-293.863 -5,95%
Wagnis und Gewinn	125.000 2,7%	0	
Jahresmiete *	<u>4.766.570</u>	<u>4.935.433</u>	-168.863 -3,42%
Nachrichtlich: Restwerte nach 30 Jahren:			
-- Gebäude (Nutzwert 40 Jahre/Restwert 10 J.)	0 - 15,0 Mio.€	0	
-- Grundstück	ca. 3,3 Mio. €	0	

* Die Jahresmiete berücksichtigt den aktuellen Preisstand und ist später bei Vertragsabschluss rechentechnisch anzupassen (Änderungen Baupreisindex/Zinsen, Staffelmiete während der Bauphase u.ä.).

Erläuterungen

Bauinvestition:

LHH: 63,167 Mio. € gem. "Deloitte-Auswertung Architekturwettbewerb/18.4.2011/S. 3"

GBH: Baukostenvorteil 5 % (gem. Deloitte-Variantenvergleich/30.7.2009/S. 15)

Risikozuschläge für Bau- und Planungskosten (Bauinvestition):

LHH 5,00 % / GBH 4,25% (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 32-33)

Kapitalkosten:

Annuität über 30 Jahre (Zinsen 4,63% / Tilgung 1,55%)

LHH und GBH erwarten gleiche Zinskonditionen (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 15)

Instandhaltung:

Ansätze gem. Deloitte-Variantenvergleich; bei Instandhaltung ist LHH 10 % teurer

Sanierung/Erneuerung:

Ansätze gem. Deloitte-Variantenvergleich; bei Sanierung/Erneuerung ist LHH 15 % teurer

Verwaltungskosten:

LHH: BGF 29.806qm BGF x 2,55€ x 1,06 Preissteig. (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 23)

GBH: BGF 29.806qm BGF x 1,70€ x 1,06 Preissteig. (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 23)

Wagnis und Gewinn:

Beim Deloitte-Variantenvergleich vom 30.7.2009 erfolgte eine Kostenvergleichsrechnung ohne Rendite.

Die GBH muss aber als kfm. Wohnungsunternehmen den unternehmerischen Gewinn und das allgemeine Bewirtschaftungs-Wagnis bei der Kalkulation berücksichtigen.

Restwerte nach 30 Jahren:

Nach Ablauf des Mietvertrages in 30 Jahren sind die Investitionen vollständig über die Miete refinanziert.

Grundstück und Gebäude sind voraussichtlich weiterhin nutzbar (Restwert/Nutzwert). Der Restwert beim Gebäude hat für die GBH nur einen Wert bei Verlängerung des Mietvertrages in 30 Jahren, ansonsten erfolgt der Abriss.

Das Grundstück hat auch bei späterem Abriss des Schulgebäudes einen Wert. Bei späterer Verlängerung des Mietvertrages sind Restwerte zu berücksichtigen, soweit dann noch vorhanden.