

Wirtschaftlichkeitsnachweis der Verwaltung aus V1941/17 mit „halben“ Baukosten

Anlage 3

Wirtschaftliche Vergleichsmethode zur zentrale Verwaltungsunterbringung

Allgemeindaten			
	Hochbauprojekte		diverse Standorte
Umfang	Sanierung	Neubau	Anmietung
Nutzfläche	25.000 m ²	50.875 m ²	50.875 m ²
Nutzungsdauer	40 Jahre	60 Jahre	-
AfA	2.431.500 EUR/p.a.	2.700.000 EUR/p.a.	-
Nettomietzins		-	12,15 EUR/m ²
Einmalige Investitionskosten			
Gesamtinvestition	97.260.000 EUR	162.000.000 EUR	-
EUR/m ² Nutzfläche	3.890,40 EUR/m ²	3.184,28 EUR/m ²	-
Betriebskosten			
pro Quadratmeter und Monat	4,50 EUR/m ²		4,50 EUR/m ²
Gesamtbetriebskosten p.a.	4.100.000 EUR		2.750.000 EUR

Ergebnis der Berechnungsmethode Discounted Cash-Flow mit Annahme Kalkulationszinsfuß = 0,84%			
5 Jahren	110.796.000 EUR	187.011.000 EUR	49.985.000 EUR
10 Jahren	124.285.000 EUR	211.843.000 EUR	101.741.000 EUR
20 Jahren	151.198.000 EUR	261.114.000 EUR	207.534.000 EUR
30 Jahren	178.147.000 EUR	310.086.000 EUR	316.794.000 EUR
40 Jahren	205.273.000 EUR	359.028.000 EUR	430.037.000 EUR
50 Jahren		408.200.000 EUR	547.792.000 EUR
60 Jahren		457.861.000 EUR	670.602.000 EUR

Im Jahr 2054 (29. Jahr nach Nutzungsaufnahme des Neubaus) werden die Auszahlungen für eine Anmietung höher als die Investition.

Ausgehend von einer Nutzungsdauer der Hochbauprojekte ergibt sich nach

50 Jahren eine	60 Jahren eine
Auszahlungs-einsparung	Auszahlungs-einsparung
von	von
139.592.000 EUR	212.741.000 EUR

Berechnungsgrundlagen	
Kalkulationszinsfuß (i)	0,84%
- Kapitalverzinsung	0,34%
- Risikozuschlag	0,50%
Mietpreissteigerung nach 5 Jahren Festvertragslaufzeit	1,49%
Instandhaltungsaufwand in % der Investitionskosten	1,40%
Preisteigerung der Instandhaltungskosten pro Jahr	1,49%