

Kostenvergleichsrechnung

Für die Variantenuntersuchung zur Unterbringung des Technischen Rathaus werden in nachstehender Kostenvergleichsrechnung die Handlungsalternativen „Anmietung eines Verwaltungsgebäudes“ oder „Eigenbau eines Verwaltungsgebäudes“ monetär bewertet und verglichen.

Kosten für eventuell erforderliche Ertüchtigungen von Verkehrsanbindungen bei einem Eigenbau wurden nicht betrachtet.

Für die Eigenerstellung wurden Kosten für die Herstellung eines durchschnittlich ausgestatteten und gestalteten Bürogebäudes unterstellt. Flächen für Einzelhandel und Gastronomie sind nicht vorgesehen. Beschaffungskosten für ein geeignetes innerstädtisches Grundstück entfallen, da städtischer Grundbesitz vorausgesetzt wird.

Ausgangsdaten für Kostenvergleichsrechnungen

- monatliche Mietkosten	entsprechend Mietangeboten
- erforderliche Mietfläche (NGF) Stadt ca.	17.500 m ²
- Faktor Bruttogeschossfläche/Nettogeschossfläche	1,2
- herzustellende Bruttogeschossfläche (BGF) ca.	21.000 m ²
- Herstellungskosten (brutto) je m ² BGF ca.	2.100 EURO/m ²
- Herstellungskosten brutto, gesamt ca.	44.100.000 EURO
- Grundstückswert ca. (6.000 m ² x 250 EURO/ m ²)	1.500.000 EURO
- Nutzungsdauer Gebäude	60 Jahre
- kalkulatorischer Zins	5,0 % p.a.
- Bauunterhaltskosten p.a.	1,2 % von den Herstellungskosten

Bei den kalkulatorischen Zinsen handelte es sich um den bei der Stadt Chemnitz aktuell verwendeten, pauschalen Durchschnittszinssatz von 5 %.

Kostenvergleichsrechnung (statische Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Grundlage: Richtlinien über Wirtschaftlichkeitsberechnungen/WKR der Stadt München

Der Anwendungsbereich dieser Methode erstreckt sich auf die Ermittlung und Bewertung der wirtschaftlich vorteilhaftesten Alternative beim Vorliegen mehrerer Handlungsmöglichkeiten.

1. Anmietung – Ermittlung der Mietkosten p.a.

Die Mietkosten werden entsprechend der vorliegenden Angebote zu Grunde gelegt.

2. Eigenbau – Ermittlung der Kosten p.a.

2.1. Kalkulatorische Abschreibungen Gebäude

44.100.000 Herstellungskosten : 60 Jahre 735.000 EURO p.a.

2.2 Kalkulatorische Zinsen Grundstück

1.500.000 Grundstückswert x 5,00 % Zinsen 75.000 EURO p.a.

2.3 Kalkulatorische Zinsen Bauwerk

(Berechnungsbasis: halber Anschaffungswert für gleichmäßige Abschreibung über gesamte Nutzungsdauer)

44.100.000 EURO : 2 = 22.050.000 EURO durchschnittlich gebundenes Kapital, x 5,00 % Zinsen 1.102.500 EURO p.a.

2.4 Bauunterhaltskosten

44.100.000 Herstellungskosten x 1,20 % p.a. Instandhaltungsaufwand 529.200 EURO p.a.

Kostenvergleich zwischen Anmietung und Eigenbau (jährliche Kosten)

	Anmietung	Eigenbau
Günstigstes Mietangebot	1.802.640 EURO	--
kalkulatorische Abschreibungen	--	735.000 EURO
kalkulatorische Zinsen Grundstück	--	75.000 EURO
kalkulatorische Zinsen Bauwerk	--	1.102.500 EURO
Bauunterhaltskosten	--	529.200 EURO

Gesamtkosten Eigenbau pro Jahr 2.441.700 EURO

Jährliche Einsparungen bei Anmietung: 639.060 EURO

Als Ergebnis der Kostenvergleichsrechnung ist festzustellen, dass die Variante „Anmietung“ 639.060 EURO (Mietangebot Kellnberger) günstiger ist als ein Eigenbau.