

Erweiterungsbau NTZ (Dienstleistungszentrum Schulen, DLZ)

Wirtschaftlichkeitsberechnung, Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt

Berechnungsgrundlagen

- Investitionssumme für den Erweiterungsbau NTZ: 3.400.000 €
- Nutzungsdauer für Verwaltungsgebäude: 60 Jahre
- Lineare Abschreibung im Jahr: $3.400.000 \text{ €} / 60 \text{ Jahre} =$ 56.667 €
- KfW-Darlehen für Kommunale Investitionen bei bester Bonität (Stand: 08.11.2011):
 - 10 Jahre: 3,00 % (3,03 % eff.)
 - 20 Jahre: 3,35 % (3,39 % eff.)
 - 30 Jahre: 3,40 % (3,44 % eff.)
- Kalk. Zinsen im Jahr (Zinssatz: 3,35 %): $\text{Anschaffungswert} / 2 \times \text{Zinssatz} =$ 56.950 €
- Durchschnittliche mtl. Kaltmiete: 6,83 €/m²
- Durchschnittliche mtl. Nebenkosten für angemietete Objekte: 5,41 €/m²
(Heizung, Wasser, Strom, Reinigung)
- Mtl. Nebenkosten Erweiterungsbau NTZ: 2,35 €/m²
 - Strom und Wasser: 0,65 €/m²
 - Fremdreinigung: 1,00 €/m²
 - Heizung Wärmepumpe (Verbrauch, Wartung, Instandhaltung): 0,70 €/m²
- Nutzfläche Erweiterungsbau NTZ: 1.268 m²
- Nutzfläche Vergleichsobjekt (VO): 339 m²
- Miete Vergleichsobjekt: $339 \text{ m}^2 \times 6,83 \text{ €/m}^2 \times 12 =$ 27.784 €
- Bewirtschaftung Vergleichsobjekt: $339 \text{ m}^2 \times 5,41 \text{ €/m}^2 \times 12 =$ 22.008 €
- Faktor Flächenanteil VO zu Neubau: $339 \text{ m}^2 / 1.268 \text{ m}^2 =$ 0,2674
- Faktor Flächenanteil Neubau zu VO: $1.268 \text{ m}^2 / 339 \text{ m}^2 =$ 3,7404
- Abschreibungen im Jahr: $56.667 \text{ €} \times 0,2674 =$ 15.153 €
- Kalk. Zinsen im Jahr: $56.950 \text{ €} \times 0,2674 =$ 15.228 €
- Bewirtschaftung Neubau: $339 \text{ m}^2 \times 2,35 \text{ €/m}^2 \times 12 =$ 9.560 €
- Steigerung der Nebenkosten im Jahr: 3,00 %
- Mietpreissteigerung im Jahr (Quelle: IT.NRW): 1,14 %
- Zusätzlicher Bauunterhaltungsaufwand Neubau, ab dem 11. Jahr jeweils 1 % der Bausumme: 34.000 €

Ergebnishaushalt

Auf den Ergebnishaushalt des Kreises wirkt sich der Neubau des Erweiterungsbaus NTZ (DLZ) in den nächsten 20 Jahren wie folgt aus:

Vergleichsobjekt 339 m2	Mieten (wie bisher)			Erweiterungsbau NTZ		
	2013	2032	2013 - 2032	2013	2032	2013 - 2032
Mieten *	27.784 €	34.461 €	620.183 €			
Nebenkosten **	22.008 €	38.591 €	591.363 €	9.560 €	16.764 €	256.881 €
Abschreibungen				15.153 €	15.153 €	303.060 €
Kalk. Zinsen (3,35 %)				15.228 €	15.228 €	304.560 €
Bauunterhaltung ***					10.904 €	109.040 €
Gesamt	49.792 €	73.052 €	1.211.547 €	39.941 €	58.049 €	973.541 €

* Jährliche Mietpreissteigerung von 1,14 % lt. IT.NRW

** Jährliche Steigerung der Aufwendungen für Nebenkosten von 3 %

*** Zusätzlicher Bauunterhaltungsaufwand Neubau, ab dem 11. Jahr jeweils 1 % der Bausumme:

$$34.000 \text{ €} \times \text{Faktor } 0,2674 = 9.092 \text{ €}$$

Bei einer Vergleichsrechnung der Beibehaltung des Mietobjektes mit einer Nutzfläche (mit Verkehrsfläche) von 339 m² mit dem anteiligen Erweiterungsbau NTZ (DLZ) ergeben sich unter Berücksichtigung der genannten Preissteigerungen folgende Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt:

2013: Minderaufwand 9.851 €, steigend bis

2032: Minderaufwand 15.003 €

Über 20 Jahre: Minderaufwand 238.006 €.

Erweiterung NTZ 1.268 m2	Mieten (wie bisher)			Erweiterungsbau NTZ		
	2013	2032	2013 - 2032	2013	2032	2013 - 2032
Mieten *	103.923 €	128.898 €	2.319.728 €			
Nebenkosten **	82.319 €	144.347 €	2.211.942 €	35.758 €	62.702 €	960.831 €
Abschreibungen				56.667 €	56.667 €	1.133.340 €
Kalk. Zinsen (3,35 %)				56.950 €	56.950 €	1.139.000 €
Bauunterhaltung ***					34.000 €	340.000 €
Gesamt	186.242 €	273.245 €	4.531.670 €	149.375 €	210.319 €	3.573.171 €

* Jährliche Mietpreissteigerung von 1,14 % lt. IT.NRW

** Jährliche Steigerung der Aufwendungen für Nebenkosten von 3 %

*** Zusätzlicher Bauunterhaltungsaufwand Neubau, ab dem 11. Jahr jeweils 1 % der Bausumme: 34.000 €

Bei einer Vergleichsrechnung mit der ermittelten Nutzfläche (mit Verkehrsfläche) des Erweiterungsbaus NTZ (DLZ) von 1.268 m² umgerechnet auf Mietobjekte mit gleicher Nutzfläche ergeben sich unter Berücksichtigung der genannten Preissteigerungen folgende Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt:

2013: Minderaufwand 36.867 €, steigend bis

2032: Minderaufwand 62.926 €

Über 20 Jahre: Minderaufwand 958.499 €.

Nach den berechneten linearen Abschreibungen für die Zeit von 20 Jahren ergibt sich beim Erweiterungsbau NTZ (DLZ) ein Restwert in Höhe von

Anschaffungswert / Gesamtnutzungsdauer x Restnutzungsdauer =

$$3.400.000 \text{ €} / 60 \text{ Jahre} \times 40 \text{ Jahre} = \underline{2.266.667 \text{ €}}$$