

Anlage 2 – Beispielprojekt Kapitalwertberechnung

Die finanzmathematische Durchführung der Kapitalwertbetrachtung im Sinne eines Variantenvergleichs nach dem Leitfaden soll anhand eines Beispielprojektes veranschaulicht werden. Es handelt sich hierbei um einen fiktiv bestehenden Flächenbedarf mit unbefristeter Nutzungsdauer (Daueraufgabe). Die bisher als Bürogebäude genutzte Immobilie müsste aufgrund brandschutzrechtlicher Vorschriften, beachtlicher Mängel an der Bausubstanz (Arbeitsschutz) sowie dem grundsätzlichen Alter der technischen Anlagen grundsaniert werden.

Alternativ zur Grundsanierung kann zur Deckung des Flächenbedarfs

- ein unbebautes Grundstück gekauft und dort ein Neubau errichtet,
- eine Immobilie angemietet oder
- eine Immobilie gekauft werden.

Sollte die Variante Grundsanierung nicht durchgeführt werden, kann die landeseigene Immobilie und das landeseigene Grundstück nach Nutzungsbeginn der Alternativvariante verkauft werden.

Es werden bei dem Beispielprojekt im Rahmen der Variantenuntersuchung insofern eine Neubau- und Bestandslösungen miteinander verglichen, deren Qualität sich im Hinblick auf energetische und technische Aspekte zwangsläufig unterscheiden. Es wird im Beispielprojekt angenommen, dass diese Qualitätsunterschiede zum Teil durch Investitionen in Renovierungs- und Umbaumaßnahmen reduziert werden, ein identischer Neubaustandard wird jedoch nicht angenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitätsstandards werden in der monetären Untersuchung auch entsprechend differenzierte Bewertungsansätze hinsichtlich Nutzung (Bewirtschaftungskosten) und Verwertung der Immobilie zugrunde gelegt.

Der Betrachtungszeitraum für die Kapitalwertberechnung des Beispielprojekts beträgt 25 Jahre. Der Durchschnittszinssatz für die Verschuldung des Freistaates Thüringen beträgt zum Stichtag der Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 1,71 Prozent.

Die jeder Variante konkret zugrunde gelegten Annahmen und Grunddaten (z. B. Kostenrahmen der Baumaßnahmen, Grundstücksgrößen, Bodenrichtwerte, Kauf- oder Verkaufspreise, Bewirtschaftungskosten) sind in der Excel-Datei hinterlegt. Es handelt sich dabei um fiktive Annahmen zur Veranschaulichung des Leitfadens. Auf Grundlage dieser Annahmen wird für jede Variante eine Kapitalwertberechnung durchgeführt und die Ergebnisse vergleichend gegenübergestellt.

Besonderheiten Sanierung: Die Sanierung kann nicht im laufenden Geschäftsbetrieb erfolgen. Der Nutzer muss insofern für die Zeit der Sanierung ein Bürogebäude zur Zwischenunterbringung anmieten.

Besonderheiten Anmietung: Es wird davon ausgegangen, dass vor Bezug des Mietobjektes noch Umbauten durchgeführt werden müssen (z. B. zur Herstellung der erforderlichen Raumgrößen, Oberflächen, Beleuchtung, EDV-Verkabelung), damit das Mietobjekt den Bedarfsanforderungen genügt. Die Umbauten werden durch den Mieter auf eigene Kosten durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Umbauten am Ende des Betrachtungszeitraumes durch den Mieter zurückzubauen sind. Das Mietobjekt kann erst nach den erfolgten Umbauarbeiten bezogen werden, bis dahin muss die Bestandsimmobilie weitergenutzt werden, gleichzeitig fallen aber bereits Mietkosten an.

Besonderheiten Kauf: Es wird davon ausgegangen, dass vor Bezug des Kaufobjektes, wie bei der Variante Anmietung, noch Umbauten durchgeführt werden müssen, damit das Kaufobjekt den Bedarfsanforderungen genügt. Das Kaufobjekt kann erst nach den erfolgten Umbauarbeiten bezogen werden, bis dahin muss die Bestandsimmobilie weitergenutzt werden.