V 11 APR. 2001

22.04.07

V 11. APR. 2001 Dezernatsbüro

«Name1»
«Name2»
«Name3»
«Straße»

«Ort»

1. Kopie 60, Randfaxer

e-mail: info@dsk-gmbh.de
e-mail: detlef.wallrabe@dsk-gmbh.de

2. Wvl. 25.04.07

SE Wa/ds Herr Wallrabe/-170 09.04.2001
4602

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Petrisberg" in Trier
Instandsetzung und Umbau der ehemaligen Mannschaftsgebäude an der Krone

Sehr geehrter Herr «Anrede»,

in dem von der DSK aufgestellten und mit der Stadt abgestimmten Wirtschaftsplan in der Fassung vom Februar 2001 ist ein Kostenansatz von insgesamt 7,9 Mio. DM für die Gebäudemodernisierung enthalten. Dieser Betrag ergibt sich aus der Ermittlung der unrentierlichen, d. h. nicht durch Mieterträge gedeckten Kosten für die Instandsetzung und den Umbau der zu erhaltenden 10 Mannschaftsgebäude an der Krone. Die Berechnungen haben wir nach den Förderrichtlinien des Landes durchgeführt. Eine zusammenfassende Darstellung mit den Eckdaten für die einzelnen Gebäude sowie die Einzelberechnungen haben wir diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Wie bereits in dem Termin am 4.04.2001 vorgetragen, basieren die von uns zugrundegelegten Instandsetzungs- und Umbaukosten von 1.700,00 DM/m² vermietbare Nutzfläche auf Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte, aus Termingründen war weder eine Bestandsaufnahme noch eine hierauf basierende Kostenschätzung möglich.

Unter Zugrundelegung einer nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete für das TZT von mtl. 8,40 DM/m² bzw. 10,00 DM/m² für die übrigen Gebäude ermittelt sich ein unrentierlicher Kostenanteil der durchschnittlich 27 v. H. der förderfähigen Kosten bzw. 790 TDM je Gebäude beträgt. Diese unrentierlichen Kosten können dem Bauherrn bzw. dem Investor durch Gewährung eines verlorenen Zuschusses erstattet werden, sofern die Fördervoraussetzungen vorliegen. Die Auflagen und Bedingungen für die Zuschussgewährung sind in einem mit dem Bauherrn / Investor abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Weitere Details zu der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages können Sie der beigefügten Kopie unseres Schreibens an Herrn Dietze vom 27.11.2000 entnehmen.

Während die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ausschließlich der Ermittlung der Zuschussförderung dient haben wir beispielhaft für das Kasernengebäude Nr. 001, welches durch die Telekom angemietet werden soll, die wirtschaftliche Rentabilität der geplanten Instandsetzung und Modernisierung untersucht. Hierbei haben wir ebenfalls eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete von 10,00 DM/m² sowie Baukosten von 1.700,00 DM/m² zugrun-

degelegt, wobei wir davon ausgehen, dass aus der Differenz zu der tatsächlich erzielbaren Netto-Kaltmiete von 14,00 DM/m² die Mehrkosten für die nutzungsspezifische Ausstattung sowie die Vermarktungskosten finanziert werden. Darüber hinaus haben wir als "Kostenpuffer" einen Ansatz von 10 v. H. für sonstige Baunebenkosten in die Gesamtkosten mit aufgenommen.

Unter diesen Prämissen und unter Einbeziehung der zu gewährenden Städtebauförderungsmittel sowie der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ermittelt sich die jährliche Ertragsrendite bezogen auf das eingesetzte Kapital mit rd. 8 v. H. bzw. die Gesamtrentabilität nach Veräußerung des Objektes in 10 Jahren mit rd. 16 v. H..

In der Besprechung am 4.04.2001 wurde angeregt, zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur wirtschaftlichen Kalkulation eine Bestandsaufnahme der Gebäude an der Krone durchzuführen. Nach unserem Kenntnisstand werden für die Telekom-Gebäude "001" sowie "002" bereits die Ausschreibungen für die Bauausführung vorbereitet, so dass für diese Gebäude eine Aufnahme nicht mehr notwendig ist. Für die übrigen Gebäude liegen die Bauakten beim städtischen Liegenschaftsamt vor, so dass eine örtliche Überprüfung der vorliegenden Bestandspläne ausreichend ist. Wir empfehlen jedoch in diesem Zusammenhang eine technische Bestandsaufnahme zur Feststellung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden an den Gebäuden durchzuführen, ggf. sind die vohandenen Leitungsinstallationen zu erfassen, sofern hierüber keine Bestandspläne vorliegen. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse können anschließend die Instandsetzungskosten kalkuliert werden. Die Ermittlung der weiteren Umbaukosten für die zivile Nachnutzung der Gebäude sollte jedoch erst in Angriff genommen werden, wenn mit den künftigen Nutzern die Raum-, Ausstattungs- und Funktionsansprüche geklärt sind.

Zu weiteren Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH

Dr. Winrich Voß Detlef Wallrabe

Anlagen

D: Stadtplanungsamt Trier, Herrn Baudezernent Dietze

z-P:\SESEKALL\4602\2001\ds06041.doc

Name1	Name2	Name3	Straße	Ort	Anrede
Wohnungsbau-gesellschaft gbt	Herrn Volker Doerfel		Straßburger Allee 1 - 3	54295 Trier	Doerfel
Rheinland-Pfälzische Ge-sellschaft für	Immobilien- und Projektmanage-ment GmbH	Herrn Roland Wagner	Wilhelm-Theodor-Römelt-Straße 22	55130 Mainz	Wagner
Sparkasse Trier	Herrn Passek		Viehmarktplatz	54224 Trier	Passek

Rentabilitätsbetrachtung für die Instandsetzung und den Umbau des Kasernengebäudes Nr. 001 (1 b) auf der Krone (Mieter: Telekom)

1.	Wohn- und Nutzflächen		
1.1.	Wohnflächen	---	
1.2.	vermietbare Nutzflächen (v. NF)	2.323 m²	
1.3.	insgesamt	2.323 m²	

2.	**Gesamtkosten**			
2.1.	Kaufpreis	Grundstückswert 100,00/m²	200 TDM	
		Gebäuderestwert	554 TDM	
				754 TDM
2.2.	Umbaukosten		1.700,00 DM/m² v. NF	3.949 TDM
2.3.	Architekten u. Ingenieurkosten (in 2.2. enthalten)			
2.4	sonstige Baunebenkosten (10 v. H.)			395 TDM
	Kosten insgesamt			**5.098 TDM**
	bezogen auf die vermietbare Nutzfläche			rd. 2.200 DM/m²

3.	**Finanzierung**		
3.1.	Eigenmittel		
3.1.1	Eigenkapital	1.260 TDM (25 %)	
3.1.2.	Vorsteuerrückerstattung	545 TDM (15 %)	
	Eigenmittel insgesamt		1.804 TDM (36 %)
3.2	Fremdmittel		
3.2.1.	Hyp. Darlehen	2.500 TDM (49 %)	
3.2.2.	Städtebaufördermittel (Zuschuss)	794 TDM (15 %)	
	insgesamt		3.294 TDM (64 %)
	Gesamtfinanzierung		**5.098 TDM**

4.	**Laufende Aufwendungen im 1. Jahr nach Fertigstellung**		
4.1.	Kapitalkosten		
4.1.1.	Fremdmittel (6,5 % Zi. 2 % Ti.)	212,5 TDM	
4.2.	Bewirtschaftskosten		
4.2.1.	- Verwaltungskosten 420,00 DM je 100 m² v. NF	9,8 TDM	
	- Instandhaltungskosten 11,00 DM je m² v. NF)	25,6 TDM	
	- Mietausfallwagnis (2 %)	5,6 TDM	
	Summe laufende Aufwendungen		253,5 TDM

5. Erträge im 1. Jahr nach Fertigstellung

5.1	aus Vermietung - Gewerbe 2.323 m² x 10,00 DM/m² x 12		278,8 TDM
5.2.	aus Steuerersparnis Mieterträge 278,8 TDM		
	./. Aufwendungen ohne Tilgung	./. 203,5 TDM	
	./. AfA 2 v. H. von 554,00 TDM	./. 11,1 TDM	
	./. AfA 10 v. H. von 3.155 TDM	./. 315,5 TDM	
	./. Verluste aus Vermietung u. Verpachtung	./. 251,3 TDM	
	Steuerersparnis bei 30 % Steuersatz		./. 75,4 TDM
	Summe Erträge		354,2 TDM

6. Gegenüberstellung Aufwendungen/Erträge im 1. Jahr nach Fertigstellung

Erträge	354,2 TDM
Aufwendungen	253,4 TDM
Einnahmeüberschuss (bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital von 1.260 TDM = **8 %**)	**100,8 TDM**

7. Rentabilität

- Ermittelt als reale Rendite in v. H. bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (modifizierter interner Zinsfuß)
- Zeitraum: 10 Jahre
- Jährliche Wertsteigerung: 1,0 % p.a.
- Keine indexierte Miete
- Wiederanlagezins der jährlichen Einnahmeüberschüsse: 4 %

Wiederangelegte Einnahmenüberschüsse	1.198,9 TDM
zzgl. Verkaufserlös nach 10 Jahren	5.631,0 TDM
abzgl. Darlehensrückzahlung	./. 1.825,0 TDM
Endwert (bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital von 1.260 TDM entspricht dies einer realen Rendite von rd. **15 %**)	**5.004,0 TDM**

Frankfurt am Main, den 9.04.2001

(gez. Wallrabe)

Anlage: Darstellung der Zahlungsströme

Betr. Entwicklungsmassnahme Petriesberg
Rentabilitätsberechnung Gebäude Nr. 001 (Telekom)
Variante Endwertmethode

Jahr	Mieterträge	Sonstige Zahlungen	steuerl. Verluste	Steuerersparnis	Gesamtertrag	Aufwendungen	Nominalwert der Ein-(+)Aus(-)zahlungsüberschüsse	Endwert der Ein-(+)Aus(-)zahlungsüberschüsse
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
0		Eigenkapital					-1260	
1	278,8		251,3	75,4	354,2	253,5	100,9	149,30
2	278,8		248	74,4	353,2	253,3	99,9	142,10
3	278,8		244,6	73,4	352,2	253,3	98,9	135,20
4	278,8		240,9	72,3	351,1	253,3	97,8	128,60
5	278,8		237	71,1	349,9	253,3	96,6	122,20
6	278,8		232,8	69,8	348,6	253,3	95,3	115,90
7	278,8		228,3	68,5	347,3	253,3	94	109,90
8	278,8		223,6	67,1	345,9	253,3	92,6	104,10
9	278,8		218,6	65,6	344,4	253,3	91,1	98,50
10	278,8		213,2	64	342,8	253,3	89,5	93,10
10		Rückzahlung Darlehen					-1825	-1.825,00
10		Verkaufserlös					5631	5.631,00
insgesamt							**3502,6**	**5.004,90**

bezogen auf das eingesetzte
Eigenkapital in Höhe von 1260,0 TDM
beträgt die Rendite rd. **15,0 v. H.**

Betr. Entwicklungsmassnahme Petriesberg
Rentabilitätsberechnung Gebäude Nr. 001 (Telekom)
Variante Barwertmethode

Jahr	Mieterträge	Sonstige Zahlungen	steuerl. Verluste	Steuerersparnis	Gesamtertrag	Aufwendungen	Nominalwert der Ein-(+)Aus(-)zahlungsüberschüsse	Barwert der Ein-(+)Aus(-)zahlungsüberschüsse
	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM	TDM
0		Eigenkapital					-1.260,00	-1.260,00
1	278,8		251,3	75,4	354,2	253,5	100,90	86,10
2	278,8		248	74,4	353,2	253,3	99,90	73,00
3	278,8		244,6	73,4	352,2	253,3	98,90	61,70
4	278,8		240,9	72,3	351,1	253,3	97,80	52,20
5	278,8		237	71,1	349,9	253,3	96,60	44,00
6	278,8		232,8	69,8	348,6	253,3	95,30	37,20
7	278,8		228,3	68,5	347,3	253,3	94,00	31,30
8	278,8		223,6	67,1	345,9	253,3	92,60	25,70
9	278,8		218,6	65,6	344,4	253,3	91,10	22,20
10	278,8		213,2	64	342,8	253,3	89,50	18,60
10		Rückzahlung Darlehen					-1.825,00	-379,90
10		Verkaufserlös					5.631,00	1.172,30
insgesamt							**3.502,60**	**-15,60**

Die Abzinsung erfolgte mit einem Zinssatz von 17 v.H,dies bestätigt in etwa die über die Endwertmethode ermittelte reale Rendite von rd.**15,0** v.H Die Differenz ist in dem Wiederanlagezins von 4,0 % bei der Endwertermittlung begründet.

SENDEBERICHT

ZEIT : 23/04/2001 08:21

DATUM/UHRZEIT	23/04 08:19
FAX-NR./NAME	1608
Ü.-DAUER	00:01:42
SEITE(N)	07
ÜBERTR	OK
MODUS	STANDARD ECM