

Finanzierungsdaten Burgpassage für Abriss + Neubau und für Markthallenpassage: a) Verkauf b) Vermietung

	Vorgang	Stadt BS Abriss + Neubau	Architectura Erhalt + Umbau	Bemerkungen
1	Ankauf Grundstück Burgpassage	- 19.000.000,- Euro	- 19.000.000,- Euro	
2	Abriss	- 1.500.000,-		
3	Schülerweiterung, Mensa, Bibliothek	- 39.500.000,-	- 28.800.000,-	4.800qm : BK 8.229,-/qm Neubau 4.800qm : BK 6.000,-/qm Neubau
4	Hotelbau	- 39.600.000,-	-----	6.600qm : BK 6.000,-/qm Neubau
5	Luxuswohnungen/ Studentenwohnungen	- 14.400.000,-	- 6.000.000,-	2.400qm : BK 6.000,-/qm Neubau 2.000qm : BK 3.000,-/qm Neubau
6	Bildungseinrichtungen	-----	- 2.900.000,-	1.450qm : BK 2.000,-/qm Umbau
7	Markthalle, Handel	-----	- 7.800.000,-	2.600qm : BK 3.000,-/qm Neubau
8	Gesamtinvestitionssumme	-114.000.000,- Euro	- 64.500.000,- Euro	
9	Gesamte Nutzflächen	13.800qm	10.850qm	
10	Wert pro Quadratmeter	10.000,-	8.000,-	
11	a) Gebäudewerte:- Hotel bei Verkauf - Wohnungen, Studentenwohnen, - (Schule:) - Markthalle, Bildungs- einrichtungen,	+ 66.000.000,- + 24.000.000,- (+ 48.000.000,-)	+ 13.500.000,- (+ 38.400.000,-) + 20.800.000,- + 11.600.000,-	
12	a) Wert der Einzelwohnung bei Verkauf	+ 1.000.000-/Wohnung a 75qm	+ 170.000,- /Stud.-App. a 25qm	23 Luxuswohnungen a 75qm – 80 Stud.-App. a 25qm
13	a) Summe Gebäudewerte bei Verkauf	+ 90.000.000,-	+ 45.900.000,-	9.000qm – 6.050qm
14	a) Restsaldo 2028	- 24.000.000,-	- 18.600.000,-	
15	a) Restsaldo 2040 (durch Zinsen)	- 48.000.000,-	- 37.000.000,-	
16	b) Alternative: Vermietung			Flächensummen: 13.800qm – 10.850qm GA = Kosten Ankauf/qm 1.377,-/qm /1.751,-/qm Kreditbelastung/Jahr: 3,5% Zinsen, 5% Tilgung (14,5 Jahre) 2% Tilgung (35 Jahre)
17	b) Vermietung Hotel	BK + GA = 7.377,-/qm 5,5% = 405,73/qm/Jahr Miete / qm 33,81Monat Miete für 6.600qm = 223.146,-/ Monat für 170 Zimmer Miete Pro Zimmer/Monat = 1312,62 Miete pro Zimmer/Tag = 43,75	-----	
18	b) Vermietung Wohnungen, Studentenwohnungen	BK + GA = 7.377,-/qm 5,5% = 405,73,-/qm/Jahr Miete / qm = 33,81Monat Miete für 75qm = 2.535,75Monat	BK + GA = 4.751,-/qm 5,5% = 261,30/qm/Jahr Miete / qm 21,77/Monat Miete für 25 qm = 544,25	alternativ (s.Fazit): 3 % = 142,53/qm/Jahr Miete / qm 11,88/Monat Miete für 25 qm = 297,-
19	b) Vermietung Markthalle, Handel		BK + GA = 4.751,-/qm 5,5% = 261,30,-/qm/Jahr Miete / qm 21,77/Monat Miete für 50 qm = 1.088,50/ Monat Miete für 50 qm/ Tag = 36,28 Miete für 1 qm/ Tag = 0,73 Miete für 10 qm/ Tag = 7,30	
	b) Vermietung Bildungseinrichtungen		BK + GA = 3.751,-/qm 5,5% = 206,30,-/qm/Jahr Miete / qm 17,19/Monat Miete für 50 qm = 860,-/ Monat Miete für 50 qm/Tag = 28,66	
20	b) Fazit			<ul style="list-style-type: none"> bei der Vermietung mit 5 % Tilgung wird schon nach 14,5 Jahren vollständige Tilgung erreicht. Das führt allerdings zu überhöhten Preisen, die im Bereich Studentenwohnungen subventioniert werden müssten. Deshalb ist es besser, mit 2% Tilgung zu rechnen, was allerdings zu 35 Jahren Tilgungszeit führt. Vermietung durch Studentenwerk Bei 5% Tilgung wäre die Stadt nach 14,5 Jahren schuldenfrei und verfügt dann über 13.800 qm /10.850 qm Mietflächen in bester Innenstadtlage mit einem Marktwert in Höhe von 10.000,-/8.000,-/qm aus sozialen Gründen könnte der Zinssatz durch z.B. KFW-Mittel auf 1% gesenkt werden. (s.o.)
21	Flächen			<ul style="list-style-type: none"> Schülerweiterung, Mensa, Bibliothek 4.800qm weitere Bildungseinrichtungen oder Schülerweiterung 2 1.450 qm Markthalle, Handelsflächen 2.600 qm Studentenwohnungen 2.000 qm
22	Vorteile			<ul style="list-style-type: none"> Freiwerden und Neuverwertung der ehem. Stiftsherrenhäuser Flächen für weitere Bildungseinrichtungen oder zusätzliche Gymnasial-Erweiterung preiswerte Markthallen- und Wohnflächen
23	Legende			BK = Baukosten GA= Grundstücksanteil SFB = Struktur-Förderung-Braunschweig