

Finanzierungsdaten Burgpassage für Abriss + Neubau und für Erhalt + Umbau: 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/ Teilabriss	- 1.500.000,-	- 300.000,-	
3	Schülerweiterung, Mensa, Bibliothek	- 39.500.000,-	- 19.200.000,-	4.800qm : BK 8.229,-/qm 4.800qm : BK 4.000,-/qm
4	Hotelbau	- 28.800.000,-	-----	4.800qm : BK 6.000,-/qm
5	Luxuswohnungen Ateliers, Lofts, Studentenwohnungen	- 11.200.000,-	- 3.600.000,-	2.800qm : BK 4.000,-/qm 1.800qm : BK 2.000,-/qm
6	Bildungseinrichtungen	-----	- 4.900.000,-	2.450qm : BK 2.000,-/qm
7	Markthalle, Handel	-----	- 5.900.000,-	2.950qm : BK 2.000,-/qm
8	Gesamtinvestitionssumme	-100.000.000,- Euro	- 52.900.000,- Euro	
9	Gesamte Nutzflächen	12.400qm	12.000qm	
10	Wert pro Quadratmeter	10.000,-	7.500,-	
11	a) Gebäudewerte:- Hotel bei Verkauf - Wohnungen, Lofts, Studentenwohnen, Ateliers - (Schule:) - Markthalle, Bildungs- einrichtungen,	+ 48.000.000,- + 28.000.000,- (+ 48.000.000,-)	+ 13.500.000,- (+ 48.000.000,-) + 40.500.000,-	
12	a) Wert der Einzelwohnung bei Verkauf	+ 750.000-/Wohnung a 75qm	+ 130.000,- /Stud.-App. a 25qm	35 Luxuswohnungen a 75qm – 27 Stud.-App. a 25qm
13	a) Summe Gebäudewerte bei Verkauf	+ 76.000.000,-	+ 54.000.000,-	7.600qm – 7.200qm
14	a) Restsaldo 2028	- 24.000.000,-	+ 0	
15	a) Restsaldo 2040 (durch Zinsen)	- 50.000.000,-	+ 0	
16	b) Alternative: Vermietung			Flächensummen: 12.400qm – 12.000qm GA = Kosten Ankauf/qm 1.532,-/qm /1.583,-/qm Kreditbelastung/Jahr: 3,5% Zinsen, 5% Tilgung (14,5 Jahre) 2% Tilgung (35 Jahre)
17	b) Vermietung Hotel	BK + GA = 7.532,-/qm 5,5% = 415,-/qm/Jahr Miete / qm 34,58 Monat Miete für 4.800qm = 165.984,-/ Monat für 160 Zimmer Miete Pro Zimmer/Monat = 1037,40 Miete pro Zimmer/Tag = 34,58	-----	
18	b) Vermietung Wohnungen, Ateliers, Lofts, Studentenwohnungen	BK + GA = 5.532,-/qm 5,5% = 293,-/qm/Jahr Miete / qm = 24,42/Monat Miete für 75qm = 1.831,50-/Monat	BK + GA = 3.583,-/qm 5,5% = 196,-/qm/Jahr Miete / qm 16,33/Monat Miete für 25 qm = 416,50	
19	b) Vermietung Markthalle, Handel, Bildungseinrichtungen		BK + GA = 3.583,-/qm 5,5% = 196,-/qm/Jahr Miete / qm 16,33/Monat Miete für 50 qm = 816-/ Monat Miete für 50qm/ Tag = 27,20 Miete für 1qm/ Tag = 0,54 Miete für 10 qm/ Tag = 5,40	
20	b) Fazit			<ul style="list-style-type: none"> bei der Vermietung mit 5,5 % Tilgung wird schon nach 14,5 Jahren vollständige Tilgung erreicht. Das führt allerdings zu zu hohen Preisen, die im Bereich Studentenwohnungen subventioniert werden müßten. Deshalb ist es besser, mit 2% Tilgung zu rechnen, was allerdings zu 35 Jahren Tilgungszeit führt. Verwaltung durch SFB Hochbau. Bei 5% Tilgung wäre die Stadt nach 14,5 Jahren schuldenfrei und verfügt über 12.400 qm /11.750 qm Mietflächen in bester Innenstadtlage mit einem Marktwert in Höhe von 10.000,-/7.500,-/qm aus sozialen Gründen könnte die Stadt einige Kostenmieten runtersub-ventionieren: z.B. die Studentenwohnungen um 50%,- was aber auch durch die Verlängerung des Tilgungszeitraumes auf 35 Jahre möglich würde. Vermietung durch Studentenwerk
21	Flächen			<ul style="list-style-type: none"> Schülerweiterung, Mensa, Bibliothek 4.800qm weitere Bildungseinrichtungen oder Schülerweiterung 2 2.450 qm Markthalle, Handelsflächen 2.950 qm Ateliers und Lofts 1.050 qm Studentenwohnungen 750 qm
22	Vorteile			<ul style="list-style-type: none"> Freiwerden und Neuverwertung der ehem. Stiftsherrenhäuser Flächen für weitere Bildungseinrichtungen oder zusätzliche Gymnasial-Erweiterung preiswerte Markthalen- und Wohnflächen
23	Legende			BK = Baukosten GA= Grundstücksanteil SFB = Struktur-Förderung-Braunschweig