

Stahlgiesserei: Mietzinsberechnung der «Dreifachsporthalle und Querhalle»

Beilage 2

Vertragsdauer (n)	Zins Investor	Zins öH	Erneuerungsinvestiton
30	5.12%	2.75%	4'000'000

		"VOLLMIETE" ET investiert alles	"INVESTITION KANTON & STADT"
Investitionen	Land-/Substanzwert an Eigentümer	0	2'750'000
	öH Baukosten Dreifachsporthalle (100%)	0	16'386'120
	öH Baukosten Querhalle (50%)	0	814'320
	Erneuerungsinvestition der öH in Dreifachsporthalle nach 25J	0	4'000'000
	Total Investition öH	0	23'950'440
	Investition Eigentümer		
	Total		

Mietanteil Bau- und Sanierungskosten	Investitionskosten	Zinssatz Land/ Substanzwert	Kosten Sport- / Querhalle		
		Mietzinssatz der Baukosten (in % der Inv. ET)			
Land-/Substanzwert	2'750'000	2.75%	75'625	75'625	75'625
Baukosten Dreifachsporthalle (inkl. Umgebung) zu 100%	16'386'120	5.50%	901'237	901'237	0
Baukosten Querhalle zu 50%	814'320	5.50%	44'788	44'788	0
Total	19'950'440				

Mietanteil Bau- Sanierungskosten				1'021'649	75'625
---	--	--	--	------------------	---------------

Mietanteil Betriebskosten	Kosten Sport- / Querhalle				
Versicherung	10'000			10'000	10'000
Energie, Wasser, Strom, Technik	66'000			66'000	66'000
Unterhalt der Mietersache (0.25% Anlagekosten)	49'876			49'876	49'876
Marketing / Verwaltung	10'000			10'000	10'000
Diverses	10'000			10'000	10'000
Mietanteil Betriebskosten	145'876			145'876	145'876

Kapitalkosten / Abschreibungen					
Kapitalkosten der öffentl. Hand für Bau					
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)			2.75%	0	252'273
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		15	6.7%	0	1'146'696
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		25	4.0%		
Kapitalkosten der öffentl. Hand für Erneuerungsinvestition nach 25J					
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)		15	2.75%	0	58'667
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		25	6.7%	0	266'667
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)			4.0%		

Total Mietkosten	Total Mietkosten	1'167'525
Unterschiedliche jährliche fin. Belastung bei Investition Kanton & Stadt	Jahr 1-15	1'620'470
	Jahr 16-25	221'501
	Jahr 25-n	546'834

Abschreibungen:
Es handelt sich hierbei um eine gegenüber der Vorlage des Regierungsrats vom 28.9.2010 (Abschreibungsdauer pauschal 10 J.) korrigierte Berechnung mit unterschiedlichen Abschreibungsdauern gemäss kant. Abschreibungsdekret vom 19.1.1976 (Abschreibungsdauern 15-25 J.)

Über n Jahre		
Barwertfaktor 1-n	20.25	
Barwertfaktor 1-15		12.16
Barwertfaktor 16-25		5.75
Barwertfaktor 1-25		17.91
Barwertfaktor 26-n		2.34
Total über n Jahre	23'641'572	22'253'689
		1'387'883