

Anlage 2

Wirtschaftlichkeit des Betriebs eines Anwenderzentrums Annahmen für die Best- und Worst-Case Berechnungen

Für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit des gemeinsamen Betriebs eines Anwenderzentrums durch die Fachhochschule Gießen-Friedberg und durch die Universitätsstadt Gießen in einer Betreiber GmbH sind eine Vielzahl von Annahmen definiert worden. Diesen Annahmen liegen auf der einen Seite Eckdaten über die Mietkonditionen zwischen dem Träger des Projektes, der Fachhochschule Gießen-Friedberg, und der Betreiber-Gesellschaft zugrunde. Auf der anderen Seite sind Annahmen festgesetzt über die Mietkonditionen zwischen der Betreiber-Gesellschaft und den Unternehmen, welche als Kooperationspartner der FH die Räume mieten. Der Baubeginn des Anwenderzentrums wird Ende des Jahres 2009 erfolgen. Voraussichtliches Bauende und somit der Vermietungsbeginn ist das 3. Quartal 2011.

Zur Einschätzung des Risikos wurden eine Best- und eine Worst-Case-Berechnung vorgenommen. Sowohl die Best- als auch die Worst-Case-Berechnung zeigen auf, dass ein kostendeckender Betrieb ab 2013 bzw. 2014 möglich ist. Die Einnahmensituation ist hierbei von der Situation der Mietauslastung abhängig. Um diese möglichst positiv zu gestalten, wurde u. a. für den Projektbeginn ein entsprechender Ansatz für Werbung berücksichtigt. Da es sich bei den Berechnungen um eine Prognose handelt, sind genauere Aussagen über Deckung/ Unterdeckung nicht möglich. Wir gehen davon aus, dass sich die tatsächliche Entwicklung zwischen beiden Varianten bewegen wird.

Im Folgenden werden die Konditionen und die Berechnungen im Einzelnen erläutert.

Mietkonditionen zwischen Träger und Betreiber

Die Fachhochschule Gießen-Friedberg ist Träger der Gesamtmaßnahme, somit Empfänger der Fördermittel und zuständig für die Errichtung des Gebäudes und für den Betrieb insgesamt. Das Gebäude wird nach Fertigstellung einerseits von der Fachhochschule genutzt und andererseits von Unternehmen, die gemeinsam mit der Fachhochschule Forschung und Entwicklung betreiben. Dieser Teil („Anwenderzentrum“) wird vom Träger (FH) an die Betreibergesellschaft vermietet, welche u. a. für den wirtschaftlichen Betrieb des für die Unternehmen reservierten Teils des Gebäudes verantwortlich ist. Der Betreiber vermietet an die KMU zu den kalkulierten Mietkonditionen.

Der Neubau des Anwenderzentrums hat insgesamt **2.200m² Nettogrundfläche**. Hier von sind **ca. 1.300 m² Nettonutzfläche**. Für die Unternehmen, die mit der Fachhochschule Gießen-Friedberg in enger Kooperation Projekte erarbeiten, stehen zur Verfügung **ca. 650 m²** der Nettonutzfläche. Die Räume sind über vier Etagen verteilt und bieten den Unternehmen mit hochwertigen **Labor-Messräumen (ca. 540 m²)** und **Lagermöglichkeiten (ca. 110 m²)** Mietobjekte, die die räumliche Voraussetzung bieten, Forschung und Entwicklung der Produkte bis zur Marktfähigkeit eng verzahnt mit der Fachhochschule vorzunehmen.

Die Betreibergesellschaft übernimmt die Aufgabe der Akquise, der Mietabwicklung und der allgemeinen Betreuung der Mieträume. An den Träger werden 5,- €/m² für Labor-Messraum und 2,- €/m² für Lagerfläche gezahlt. Für die Labor-Messräume fallen 4,- €/m² pauschal an Nebenkosten an. Höher darf die vom Betreiber zu zahlende Miete nicht sein, weil sonst ein kostendeckender Betrieb nicht möglich ist.

Mietkonditionen zwischen Betreiber und Unternehmen

Mit den Räumen im Anwenderzentrum wird den Unternehmen die Möglichkeit geboten, zu günstigen Konditionen Kooperationsprojekte durchzuführen. Die Miete muss sich am Mietniveau orientieren, welches bei vergleichbaren Objekten in Gießen vorliegt, sollte aber den jungen Unternehmen eine günstige Startvoraussetzung bieten. Die Miete ist deshalb gestaffelt und erreicht im 5. Vermietungsjahr die endgültige Miethöhe. Die Förderkonditionen schreiben eine maximale Verweildauer im Anwenderzentrum vor.

Miettable im Detail:

Miettable für ein Unternehmen im Verlauf der Mietdauer (netto kalt)		
	(Miethöhe Lager €/m²)	(Labor-Messraum €/m²)
1. Jahr	3,40	8,75
2. Jahr	3,40	9,25
3. Jahr	3,60	10,00
4. Jahr	3,80	10,50
5. Jahr	4,00	10,50
6. Jahr und Folgende	4,00	10,50

Für die Nebenkosten werden pauschal 4 €/m² für die Labor-Messräume eingenommen.

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die maximale Mietdauer und ein wahrscheinlicher Mieterwechsel im Verlauf der Jahre zugrunde gelegt worden. Das heißt, die Mieteinnahmen gehen ab dem 4. Jahr von einem gemittelten Wert für Lagerfläche von 3,60 € und für Labor-Messraumfläche von 10,00 € aus.

Ausgaben und Einnahmen des Betriebs

Die Ausgaben der Betreiber GmbH setzen sich zusammen aus der laufenden Miete für die Labor-Messräume und für die Lagerräume an den Träger. Hinzukommen Nebenkosten für die Umlagen-Pauschale, die Geschäftsführung, Werbung und Material, Renovierung etc..

Die Einnahmen setzen sich zusammen aus den Mieteinnahmen, die auf den oben aufgeführten Zahlen basieren.

Der Vermietungsstand hat kaum Auswirkungen auf die Ausgaben. Unabhängig von der Mietauslastung bleiben die Ausgaben des Betreibers nahezu gleich. Der Betreiber entrichtet an den Träger die Miete für alle Räume, die für die Unternehmen vorgesehen sind. Im Einzelfall ist eine Reduzierung der Heiz-Nebenkosten möglich.

Die Einnahmen - und somit die Wirtschaftlichkeit des Betriebs - allerdings hängen stark von der jeweiligen Belegung ab.

Die Bestcase-Variante geht von folgender durchschnittlicher Belegung aus:

Beginn der Vermietung im 3. Quartal 2011	
Durchschnittliche Belegung 1. Vermietungsjahr	70 %
Durchschnittliche Belegung 2. Vermietungsjahr	90 %
Durchschnittliche Belegung 3. Vermietungsjahr	90 %
Durchschnittliche Belegung 4. Vermietungsjahr	90 %

Die Worstcase-Variante geht von folgender durchschnittlicher Belegung aus:

Beginn der Vermietung im 3. Quartal 2011	
Durchschnittliche Belegung 1. Vermietungsjahr	65 %
Durchschnittliche Belegung 2. Vermietungsjahr	75 %
Durchschnittliche Belegung 3. Vermietungsjahr	75 %
Durchschnittliche Belegung 4. Vermietungsjahr	75 %

Best- und Worst-Case Berechnungen in der Übersicht

Die Ergebnisse der Best- und Worst-Case Berechnungen sind in folgenden Übersichten zusammengestellt:

Best-Case Prognose Deckung/Unterdeckung

	Zwischensumme Ausgaben Nebenkosten	Zwischensumme Ausgaben Miete	Summe Ausgaben	Zwischensumme Einnahmen Nebenkosten	Zwischensumme Einnahmen Miete	Summe Einnahmen	Deckung/Unterdeckung Betreiber
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Quartal	3.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	-3.000 €
2009	3.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	-3.000 €
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	5.000 €	0 €	5.000 €	0 €	0 €	0 €	-5.000 €
3. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2010	5.000 €	0 €	5.000 €	0 €	0 €	0 €	-5.000 €
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	4.956 €	0 €	4.956 €	0 €	0 €	0 €	-4.956 €
3. Quartal	10.184 €	8.692 €	18.876 €	4.504 €	10.625 €	15.129 €	-3.747 €
4. Quartal	10.184 €	8.692 €	18.876 €	4.504 €	10.625 €	15.129 €	-3.747 €
2011	25.324 €	17.384 €	42.709 €	9.008 €	21.250 €	30.258 €	-12.451 €
2012	40.736 €	34.768 €	75.505 €	21.876 €	50.020 €	71.895 €	-3.609 €
2013	38.986 €	34.768 €	73.755 €	23.163 €	59.827 €	82.990 €	9.235 €
2014	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2015	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2016	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2017	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2018	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2019	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2020	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2021	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2022	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2023	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €
2024	37.236 €	34.768 €	72.005 €	23.163 €	62.116 €	85.278 €	13.273 €

Worst-Case Prognose Deckung/Unterdeckung

	Zwischensumme Ausgaben Nebenkosten	Zwischensumme Ausgaben Miete	Summe Ausgaben	Zwischensumme Einnahmen Nebenkosten	Zwischensumme Einnahmen Miete	Summe Einnahmen	Deckung/Unterdeckung Betreiber
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Quartal	3.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	-3.000 €
2009	3.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	-3.000 €
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	5.000 €	0 €	5.000 €	0 €	0 €	0 €	-5.000 €
3. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2010	5.000 €	0 €	5.000 €	0 €	0 €	0 €	-5.000 €
1. Quartal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Quartal	4.956 €	0 €	4.956 €	0 €	0 €	0 €	-4.956 €
3. Quartal	10.184 €	8.692 €	18.876 €	4.182 €	9.866 €	14.048 €	-4.828 €
4. Quartal	10.184 €	8.692 €	18.876 €	4.182 €	9.866 €	14.048 €	-4.828 €
2011	25.324 €	17.384 €	42.709 €	8.364 €	19.732 €	28.097 €	-14.612 €
2012	40.736 €	34.768 €	75.505 €	18.659 €	43.707 €	62.365 €	-13.139 €
2013	38.986 €	34.768 €	73.755 €	19.302 €	49.856 €	69.158 €	-4.597 €
2014	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2015	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2016	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2017	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2018	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2019	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2020	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2021	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2022	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2023	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €
2024	37.236 €	34.768 €	72.005 €	19.302 €	51.763 €	71.065 €	-940 €