



Land NIEDERÖSTERREICH
p.A. Amt der NÖ Landesregierung, Abt. LAD3
z.Hd. Hr. Dr. Tretzmüller
Landhausplatz 1
A-3109 St. Pölten

Mag. Peter Klingenstein
Geschäftsführer
3100 St. Pölten, Hypogasse 1
Tel. +43 (0) 590 910 - 3003
Fax +43 (0) 590 910 - 3160
Email: peter.klingenstein@hyponoe.at

12. September 2019

Betrifft: Ergänzende Erläuterungen zur Ermittlung der Leasingrate
Projekt: Regierungsviertel und Kulturbezirk

Sehr geehrter Herr Dr. Tretzmüller,

1. Grundlagen des Mietmodells

Die Ermittlung der Miete für das Regierungsviertel und Kulturbezirk erfolgt nach dem seit Anfang an in Wirksamkeit stehenden, vertraglich vereinbarten „Kostenmietmodell“.

Demnach hat sich die Miete exakt nach den angefallenen Bau- und Finanzierungskosten als Bestandteil der Miete, zu richten.

Darüber hinaus werden von NÖVV bezahlte Bau- und Finanzierungskosten vom Land NÖ nur dann als Teil der Errichtungskosten bzw. Miete anerkannt, wenn diese zuvor vom Land NÖ grundsätzlich „freigegeben“ und die Abrechnung darüber, geprüft wurde.

Bei Fertigstellung der (Bau-)Arbeiten kommt es bereits zur Übergabe/Übernahme der Maßnahmen/Baulichkeit an das Land NÖ, da ab diesem Zeitpunkt bereits die Nutzungsmöglichkeit gegeben ist.

Da aber bei keinem (größeren) Bauvorhaben bei Abschluss/Fertigstellung der (Bau-)Arbeiten bereits von sämtlichen Gewerken Schlussrechnungen vorliegen können, stehen zu diesem frühen Zeitpunkt die (finalen) Errichtungskosten noch nicht fest, sondern wird vorerst eine vorläufige Übergabesumme als Basis für die

Mietenberechnung, herangezogen. Erst wenn jedes einzelne Gewerk schlussgerechnet ist, kann und wird die Endabrechnung erstellt.

Die nach Abschluss der Endabrechnung aus dem Jahr 2010 durchzuführenden Maßnahmen im Rahmen des Projektes Landhaus Fit 2017 werden je Maßnahme gesondert, d.h. unabhängig von der Endabrechnung aus dem Jahr 2010 und unabhängig von den Maßnahmen des Projektes Landhaus Fit 2022, endabgerechnet.

Jede Endabrechnung wird vom Land NÖ gesondert geprüft und erst nach Feststellung der Richtigkeit, freigegeben. Auch die nun im Rahmen des Projektes Landhaus Fit 2022 umzusetzenden Maßnahmen werden gesondert je Maßnahme endabgerechnet werden.

Der Leasingvertrag für das Regierungsviertel und den Kulturbezirk hat eine Laufzeit bis 30.04.2032 („Ende der Grundmietdauer“). Darüber hinaus hat das Land NÖ seit Beginn die Option zu seinen Gunsten, das Regierungsviertel und den Kulturbezirk zum Restwert am Ende der Grundmietdauer, zu erwerben. Der Restwert beträgt 12,5% der Gesamterrichtungskosten.

2. Endabrechnung aus dem Jahr 2010

Die NÖ. Verwaltungszentrum- Verwertungsgesellschaft m.b.H. (NÖVV) hat am 15.11.2010 die Endabrechnung über die im Zusammenhang mit der Errichtung des Regierungsviertels und Kulturbezirks angefallenen Kosten, gelegt.

Die Endabrechnung wurde vom Land NÖ und zusätzlich im Auftrag des Land NÖ von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. („Sekundärkontrolle“) geprüft und mit Bericht vom 14.12.2011 als vertragskonform, bestätigt.

Da – wie für alle Bauvorhaben des Land NÖ, unabhängig von der Finanzierungsform – v.a. die Finanzierungskosten („Bauzinsen“) während der Bauphase – d.h. beim Regierungsviertels und Kulturbezirks in den 1990er Jahren angefallene „Bauzinsen“ - in das vom Landtag genehmigte Baubudget nicht einzurechnen sind, können auch die endabgerechneten Gesamterrichtungskosten inkl. der im Rahmen von Landhaus Fit 2017 umzusetzenden Maßnahmen (EUR 557,4) zu Recht über den vom Landtag genehmigten (reinen) Baubudget (EUR 528,6), liegen.

Bei der Endabrechnung „Regierungsviertel und Kulturbezirk“ mussten hinsichtlich des zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen und mit nicht prognostizierbaren Endigungstermin belasteten Gerichtsverfahrens „Hoffmann“ noch Annahmen hinsichtlich der Kosten getroffen werden. Aufgrund des erzielten Vergleichs in

[NÖ. Verwaltungszentrum- Verwertungsgesellschaft m.b.H.](#)

3100 St. Pölten | Hypogasse 1 | Postfach 251 | Telefon +43(0)590 910 - DW | Fax DW 3160 | leasing@hyponoe.at | www.hyponoe.at

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung | Sitz: St. Pölten | FN 93648v | Firmenbuchgericht: Landesgericht St. Pölten | ATU 37270804

IBAN AT49 5300 0001 5500 1372 | BIC (SWIFT-Code) HYPNATWW | HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

diesem Verfahren konnte auch noch diese „letzte offene Position“, final in die Errichtungskosten, einbezogen werden.

3. Umsatzsteuerliche Aspekte

Aufgrund von im Laufe der Grundmietdauer beschlossener bundesgesetzlicher Änderungen ist ein Vorsteuerabzug auf die Errichtungskosten für die Maßnahmen Landhaus Fit 2017 und 2022, nicht mehr möglich. Für jene (bei weitem überwiegender) Errichtungskosten, die im Rahmen der Endabrechnung 2010 festgestellt wurden, war ein Vorsteuerabzug jedoch noch möglich.

4. prognostizierte Leasingrate für die Maßnahmen „Landhaus Fit 2022“

PROGNOSE-TILGUNGSPLAN				
Gesellschaft	NÖVV			
Projekt	LH FIT 2022 RV+KB			
Zinsstaffel	Kostenmiete			
Zinssatz	j	dek		
Vorschreibung	j	ns	Barwert	13.122.000,00
Perioden	12,33		Endwert 12,5%	1.640.250,00
Mietbeginn	01.01.20		Tilgung 87,5%	11.481.750,00
Mietende	30.04.32			
	BeginnPer		Miete	
	01.01.20		764.136,74	
	01.01.21		795.967,38	
	01.01.22		829.707,86	
	01.01.23		896.021,25	
	01.01.24		935.274,68	
	01.01.25		976.883,31	
	01.01.26		1.020.988,45	
	01.01.27		1.067.739,91	
	01.01.28		1.117.296,45	
	01.01.29		1.169.826,38	
	01.01.30		1.225.508,11	
	01.01.31		1.284.530,75	
	01.01.32		440.449,74	
			12.524.331,01	
	Durchschnittliche Rate pro Jahr		1.024.496,30	