

Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung 2026-1005072: Erbringung mietrelevanter Beratungsleistung für die Terminal 2 Gesellschaft mbH Co oHG

1. Allgemeine Angaben

1.1 Terminal 2 Gesellschaft mbH & Co oHG

Die Terminal 2 Gesellschaft mbH & Co oHG (T2) wurde als gemeinsame Tochtergesellschaft der Flughafen München GmbH (FMG, 60 %) und der Deutschen Lufthansa AG (DLH, 40 %) gegründet und betreibt das am 29. Juni 2003 in Betrieb genommene Terminal 2 und das am 26. April 2016 in Betrieb genommene Satellitenterminal [Satellit] am Flughafen München. Die rechnerische Gesamtkapazität des T2-Systems liegt jährlich bei 36 Mio. Passagieren.

Die T2 ist mit der Errichtung und der Instandhaltung von eigenen Immobilien, Mobilien und Betriebsvorrichtungen in Bezug auf das Terminal 2 und den Satelliten in den Geschäftsfeldern Aviation und Non-Aviation tätig. Im Aviation-Bereich stellt sie dabei die für die Abfertigung von Passagieren und Gepäck notwendige Infrastruktur zur Verfügung. Im Non-Aviation-Bereich vermietet sie Geschäfte, Restaurants, Werbeflächen, Büros und sonstige Räumlichkeiten.

1.2 Mietberechnung im Terminal 2 System

Ursprünglich befand sich das **Immobilienvermögen** der heutigen T2 im Besitz der Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH („Immo“). Ebenso befand sich das **Mobilienvermögen** im Besitz der Mobilien-Verwaltungsgesellschaft Terminal 2 mbH („Mob“). Die Vorgängerin der heutigen Terminal 2 Gesellschaft mbH & Co oHG (T2), die Terminal 2 Betriebsgesellschaft mbH & Co OHG (T2BG), mietete die Vermögensgegenstände jeweils von der Immo und der Mob an, um so das Terminal betreiben zu können. Wesentlicher Bestandteil der Mietverträge war die Berechnung des von der T2BG zu entrichtenden **Mietzinses**. In den Verträgen sind die wesentlichen Rahmenbedingungen zur Berechnung des Mietzinses detailliert erläutert (z.B.: Laufzeiten, einzubeziehende Kosten, Restwert, Finanzierungszinssatz, Annuitäten etc.). Der Mietzins galt/gilt als Entgelt für die Überlassung der Vermögensgegenstände. Gleichzeitig stellt dieser den wesentlichen Input-Parameter für die Kostenmietberechnung der T2 dar. Auch nach Verschmelzung aller Gesellschaften zur T2 im Jahr 2012 wurden die Mietberechnungen weitergeführt als sog. „fiktive Miete“, um weiterhin eine Grundlage für die Kostenmiete abzuleiten.

Die Berechnung und Aktualisierung der Mietzinskalkulation wurde bisher vom Treasury der FMG (FCXT) durchgeführt und soll nun in die Verantwortung der T2 übergehen. Zusammen mit der absehbaren Erweiterung des Terminal 2 durch den T-Stiel möchte die T2 dies zum

Anlass nehmen, die vertraglich vereinbarten und bisher angewendeten Mietkalkulationsschemata zu überprüfen, an aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen. Ggf. ergibt sich die Notwendigkeit der Neuentwicklung des Mietkalkulationsschemas.

2. Ausschreibungsinhalt

2.1 Ziel

Um den Mietzins der Immobilien und Mobilien korrekt zu kalkulieren, wird mietrelevantes Know-how sowie wirtschaftliches / finanzmathematisches / juristisches Verständnis benötigt. Die Immobilienmiete bzw. Mobilienmiete ist Basis für die Kostenmietberechnung der Mieter, insbesondere betrifft dies den Gesellschafter Lufthansa sowie „besondere“ Mieter („Behörden“). Obwohl die Vermietung von Räumlichkeiten zum Geschäft der T2 gehört, zählt die Ableitung der oben genannten Mieten nicht zur Kernkompetenz. Durch fehlende interne Kapazitäten muss auf spezifisches externes Wissen zurückgegriffen werden.

Ziel dieser Ausschreibung ist es bestehende Mietkalkulationsschemata zu überprüfen sowie ggf. optimierte Mietkalkulationsschemata zu erstellen, welche als Basis für Kostenmietberechnungen verwendet werden sollen. Weiterhin soll der Auftragnehmer anhand dieser Schemata selbst Mietberechnungen durchführen.

2.2 Besondere Rahmenbedingungen

Um die „fiktive Mietberechnung“ durchführen zu können, wird wirtschaftliches, finanzmathematisches, aber auch juristisches Wissen benötigt. Derzeit gibt es diverse Excel-Templates, welches bereits mit Parametern gefüllt sind. Diese gilt es nach Rücksprache mit der T2 inhaltlich und aufbautechnisch zu überprüfen, zu optimieren ggf. anzupassen und zukunftssicher aufzustellen. Auch die Entwicklung eines neuen Templates zur Ableitung von Kostenmieten kann als Ergebnis resultieren, wenn dies als zielführendste Herangehensweise eingeschätzt wird. Die Mietberechnungen werden für alle Immobilien und Mobilien der T2 benötigt.

2.3 Leistungsbeschreibung

Die mietrelevante Beratungsleistung soll insbesondere folgende Punkte abdecken:

- Lesen / verstehen sämtlicher relevanter Verträge (u.a. Immobilien-Mietvertrag, Mobilienmietvertrag, Nutzungsvertrag Lufthansa und sämtliche Nachträge hierzu)
- Verstehen der bisherigen im Einsatz befindlichen Mietkalkulationsschemata (des FMG-Treasuries) inkl. sämtlicher Parameter
- Abgleich der Mietkalkulationsschemata mit den relevanten Verträgen („wird der Vertrag in den vorhandenen Mietkalkulationsschemata rechnerisch korrekt umgesetzt?“) und identifizieren von Anpassungsbedarfen bzw. antizipieren zukünftiger Bedarfe, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen T2-Erweiterungsdiskussionen
- Plausibilisierung der veranschlagten Parameter, ob diese sachgerecht sind und ggf. Vorschlag von Anpassungen von Parametern, insbesondere vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds (z.B. Zins, EK-FK-Verzinsung, Mehrwertsteuer)
- Antizipation der Effekte die sich für zukünftige Mietberechnungen ergeben werden / könnten, welche aus dem MoU III (bzw. der T-Stiel-Erweiterung) resultieren.
- Bestätigung, dass die Mietkalkulationsschemata und (ggf. angepassten) Parameter für deren Zwecke sachgerecht sind.
- Berücksichtigung aller Immobilien und Mobilien der T2 und sämtlicher aktueller und zukünftiger Mietlaufzeiten und entsprechende Berücksichtigung bei der Entwicklung der Mietkalkulationsschemata
- Vornehmen von Mietberechnungen anhand der überprüften / entwickelten Schemata
- **Abstimmung** mit allen relevanten konzerninternen Stakeholdern (v.a. T2, FCXT, KL)
- **Unterstützung bei ggf. Abstimmung mit konzernexternen Parteien** (z.B. Finanzamt)

2.4 Anforderungen an den Dienstleister

- Nachgewiesene Expertise basierend auf entsprechenden Projektdurchführungen in vergleichbaren Leistungen, mindestens bei Mietberechnungen
- Wirtschaftliches, finanzmathematisches und juristisches Verständnis
- Kurzfristige und hohe Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Fähigkeit zur verständlichen Aufbereitung komplexer Sachverhalte.

3. Honorarkonditionen

3.1 Vertragsbeginn und Dauer

Die Beratungsleistung beginnt mit Auftragserteilung. Die Laufzeit richtet sich nach dem für die vollständige Erbringung der vereinbarten Leistungen erforderlichen Zeitrahmen. Die Leistung soll innerhalb von sechs Monaten ab Auftragserteilung abgeschlossen werden.

Nach Einschätzung der Auftraggeberin ist für die Erbringung der beschriebenen Leistungen ein überschaubarer Beratungsaufwand zu erwarten. Der Bieter hat den für die Leistungserbringung erforderlichen Aufwand eigenständig zu kalkulieren und seiner Preisbildung zugrunde zu legen. Die zugrunde gelegten Annahmen sind im Angebot darzustellen.

3.2 Abrechnung/Vergütung

Die Abrechnung erfolgt grundsätzlich nach dem tatsächlich angefallenen Zeitaufwand. Der Bieter hat hierfür einen verbindlichen Netto-Stundensatz anzugeben. Sofern für unterschiedliche Funktionen oder Qualifikationsstufen abweichende Stundensätze vorgesehen sind, sind diese jeweils gesondert und nachvollziehbar auszuweisen.

3.3 Projektpreis

Zusätzlich zum Stundensatz soll, soweit auf Grundlage der Leistungsbeschreibung möglich, ein Netto-Gesamtpreis für das Projekt angeboten werden. Der angebotene Projektgesamtpreis hat sämtliche zur vollständigen Leistungserbringung erforderlichen Aufwände abzudecken. Die wesentlichen Kalkulationsannahmen sind im Angebot transparent darzustellen.

4. Wertung der Angebote

Der Auftraggeber wird die eingegangenen Angebote prüfen und werten. Mit den Bietern, deren Angebot hinreichend aussichtsreich erscheint wird der Auftraggeber ggf. ein fachliches Aufklärungsgespräch und Verhandlungsgespräch führen. Dies bedeutet, dass nicht zwingend mit sämtlichen Bietern, die ein Angebot abgegeben haben, auch Gespräche geführt werden.