Anlage 1 zur Frage 5

STADT ∭ MÜNSTER

TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses

Höhe und Herleitung der Kostenmiete in einem sanierten Stadthaus 1

Kostenbetrachtungen

- a) Vollkosten für den heutigen Gebäudebestand Stadthaus 1
- b) Vollkosten nach Sanierung bei Eigennutzung (städt. Standard)
- c) Vollkosten nach Sanierung bei Drittnutzung

Amt für Immobilienmanagement

STADT MÜNSTER

TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses

Höhe und Herleitung der Kostenmiete in einem sanierten Stadthaus 1

Kostenbetrachtungen

a) Vollkosten für den heutigen Gebäudebestand Stadthaus 1

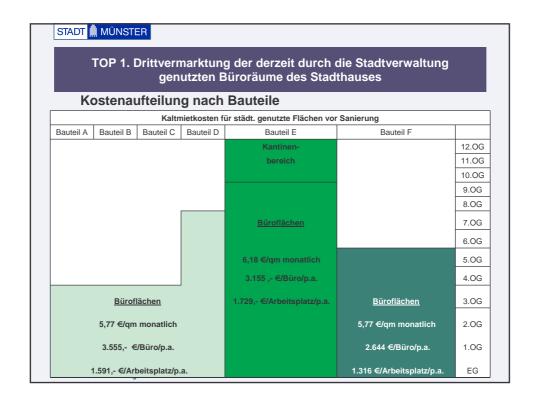
Amt für Immobilienmanagement

_				
T	STA DT	46	NAC'INI	OTED

Kosten- bestandteile	Kurzbeschreibung	Verteilungssystematik für den heutigen Bestand
Abschreibung	Abhängig vom Herstellungsaufwand (Bilanzwert) und der Nutzungsdauer	Gewichtung entsprechend Herstellungsaufwand für die einzelnen Bauteile und Nutzungsbereiche
Bauunterhaltung	Abhängig vom Wiederherstellungsneuwert, 1,2 % * vom Wiederherstellungsneuwert (* Empfehlung KGST)	Gewichtung entsprechend Herstellungsaufwand für die einzelnen Bauteile und Nutzungsbereiche
Verzinsung Gebäude	Abhängig vom Herstellungsaufwand (Bilanzwert), Liegenschaftszins 5%	Gewichtung entsprechend Herstellungsaufwand für die einzelnen Bauteile und Nutzungsbereiche
Verzinsung Grundstückswert	Abhängig vom Bilanzwert des Grundstücks, Liegenschaftszins 5 %	Gewichtung des Bilanzwertes entsprechend der zu erzielenden Mieten: Gewerbe und Büro
Verwaltungs- kosten	Aufwand für Sach- und Personalmittel	Durchschnittlicher Aufwand je qm Nutzfläche

Amt für Immobilienmanagement

STADT MÜNSTER TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses Kosten heutiger Bestand Stadthaus 1 Bilanzrestwert: 1.080.666,- € / Abschreibung: 41.197,- € 26 Jahre Restnutzungsdauer 1,2 % v. Wiederherstellungswert Bauunterhaltung 477.260,- € 39.771.595,-€ Kalk. Zinsen Gebäude 27.016,- € 5 % vom mittl. Bilanzrestwert Kalk. Zinsen Grundstück Bilanzwert Grundstück (5% v. Grundstückswert) 1.089.920,- € 21.798.396,-€ 158.709,- € Pauschale:6,85 €/qm Nutzfläche Verwaltungskosten Amt für Immobilienmanagement



STADT ∭ MÜNSTER

TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses

Höhe und Herleitung der Kostenmiete in einem sanierten Stadthaus 1

Kostenbetrachtungen

b) Vollkosten nach Sanierung bei Eigennutzung (städt. Standard)

Amt für Immobilienmanagement

STADT MÜNSTER

TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses

Zusätzliche Kosten durch Sanierungsinvestition Stadthaus 1 Investition: 28.590.000,- € / + 476.500,- € 60 Jahre Nutzungsdauer Abschreibung: Kalk. Zinsen Gebäude + 714.750,- € 5 % vom mittl. Bilanzwert 1,2 % v. Wiederherstellungswert Bauunterhaltung (unverändert) 39.771.595,-€ Kalk. Zinsen Grundstück (unverändert) Bilanzwert Grundstück (5% v. Grundstückswert) (unverändert) 21.798.396,-€ Verwaltungskosten (unverändert) (unverändert) Pauschale:6,85 €/qm Nutzfläche

Amt für Immobilienmanagement

STADT MÜNSTER TOP 1. Drittvermarktung der derzeit durch die Stadtverwaltung genutzten Büroräume des Stadthauses Gesamtkosten nach Sanierung Stadthaus 1 Bilanzwert: 29.670.666,- €/ Abschreibung: 494.511,-€ 60 Jahre Nutzungsdauer Kalk. Zinsen Gebäude 741.767,-€ 5 % vom mittl. Bilanzwert 1,2 % v. Wiederherstellungswert Bauunterhaltung (unverändert) 477.260,-€ 39.771.595,-€ Kalk. Zinsen Grundstück (unverändert) Bilanzwert Grundstück (5% v. Grundstückswert) 1.089.920,-€ 21.798.396,-€ Verwaltungskosten (unverändert) 158.709,-€ Pauschale:6,85 €/qm Nutzfläche Amt für Immobilienmanagement

