

Anlage 1 zur Frage 5

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

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

Kostenbestandteile	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
Verwaltungskosten	Aufwand für Sach- und Personalmittel	Durchschnittlicher Aufwand je qm Nutzfläche

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

Kosten heutiger Bestand Stadthaus 1		
Abschreibung:	41.197,- €	Bilanzrestwert: 1.080.666,- € / 26 Jahre Restnutzungsdauer
Bauunterhaltung	477.260,- €	1,2 % v. Wiederherstellungswert 39.771.595,- €
Kalk. Zinsen Gebäude	27.016,- €	5 % vom mittl. Bilanzrestwert
Kalk. Zinsen Grundstück (5% v. Grundstückswert)	1.089.920,- €	Bilanzwert Grundstück 21.798.396,- €
Verwaltungskosten	158.709,- €	Pauschale:6,85 €/qm Nutzfläche

Amt für Immobilienmanagement

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

Kostenaufteilung nach Bauteile

Kaltmietkosten für städt. genutzte Flächen vor Sanierung						
Bauteil A	Bauteil B	Bauteil C	Bauteil D	Bauteil E	Bauteil F	
				Kantinenbereich		12.OG
						11.OG
						10.OG
						9.OG
						8.OG
				Büroflächen		7.OG
				6,18 €/qm monatlich		6.OG
				3.155,- €/Büro/p.a.		5.OG
						4.OG
				1.729,- €/Arbeitsplatz/p.a.	Büroflächen	3.OG
					5,77 €/qm monatlich	2.OG
					3.555,- €/Büro/p.a.	1.OG
					2.644 €/Büro/p.a.	EG
					1.591,- €/Arbeitsplatz/p.a.	
					1.316 €/Arbeitsplatz/p.a.	

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)

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

Zusätzliche Kosten durch Sanierungsinvestition Stadthaus 1

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

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

Gesamtkosten nach Sanierung Stadthaus 1

Abschreibung:	494.511,- €	Bilanzwert: 29.670.666,- €/60 Jahre Nutzungsdauer
Kalk. Zinsen Gebäude	741.767,- €	5 % vom mittl. Bilanzwert
Bauunterhaltung (unverändert)	477.260,- €	1,2 % v. Wiederherstellungswert 39.771.595,- €
Kalk. Zinsen Grundstück (unverändert) (5% v. Grundstückswert)	1.089.920,- €	Bilanzwert Grundstück 21.798.396,- €
Verwaltungskosten (unverändert)	158.709,- €	Pauschale:6,85 €/qm Nutzfläche

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

Kostenaufteilung nach Bauteile

Kaltmietkosten für städt. genutzte Flächen nach Sanierung						
Bauteil A	Bauteil B	Bauteil C	Bauteil D	Bauteil E	Bauteil F	
				Kantinenbereich		12.OG
						11.OG
						10.OG
						9.OG
						8.OG
				Büroflächen		7.OG
				11,36 €/qm monatlich		6.OG
				5.463,- €/Büro/p.a.		5.OG
				2.994,- €/Arbeitsplatz/p.a.		4.OG
					Büroflächen	3.OG
					11,60 €/qm monatlich	2.OG
					5.128,- €/Büro/p.a.	1.OG
					2.349,- €/Arbeitsplatz/p.a.	EG
	Büroflächen					
	10,13 €/qm monatlich					
	5.043,- €/Büro/p.a.					
	2.256,- €/Arbeitsplatz/p.a.					