

Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 21.05.2019

Neuanmietung von Flächen für das Polizeirevier Woltmershausen in der Dötlinger Straße 6/8

A. Problem

Das 1910 erbaute und stadteigene Polizeigebäude in der Woltmershauser Str. 71 entspricht nicht mehr den polizeilichen Anforderungen und lässt sich aufgrund des immensen Sanierungs- und Modernisierungsstaus nicht mehr wirtschaftlich zu einem bedarfsgerechten Polizeirevier unter Beachtung der Raumanforderungen der Polizeireform 2600 entwickeln. Neben dem Revierbetrieb ist die gemeinsame Ermittlungsgruppe Bremen/Oldenburg (GEBO) im 1. OG des Reviergebäudes untergebracht.

Das jetzige polizeigenutzte SVIT-Gebäude in Woltmershausen hat eine Mietfläche von 593,3 qm. Die Nutzung teilt sich auf in den Revierdienst und in die Gemeinsame Ermittlungsgruppe Bremen/Oldenburg (GEBO). Der Flächenanteil der GEBO (7 MitarbeiterInnen + lage-/fallabhängige Verstärkungskräfte) beträgt ca. 133 qm. Die Anzahl der Revierkräfte beträgt seit dem 02.05.2019 fünf Beamte und soll an den Revierstandort verlagert werden. Darüber hinaus sollen Flächen für die neue Bürgersprechstunde (Polizeireform 2600), für Präventions- und Schwerpunktmaßnahmen und eine mögliche Mitnutzung (außerhalb des Revierbetriebs). Die GEBO ist raumstrategisch nicht optimal in Woltmershausen untergebracht und könnte bei einer Aufgabe des jetzigen Revierstandorts in Woltmershausen an einer möglichst südlicheren stadtbremischen Lage neu verortet werden.

Eine vom Innenressort in 2013 beauftragte und von Immobilien Bremen erstellte Kostenannahme für die Sanierung und Modernisierung des Polizeigebäudes – die somit aufgrund des Zeitablaufs nur einen sehr groben Anhalt geben kann - wies bereits damals einen Finanzierungsbedarf von rd. 1.278 TEUR aus. Eine Sanierung wurde von Immobilien Bremen als unwirtschaftlich bewertet, so dass die Lösung in einer externen Anmietung gesehen wurde. Seit 2014 wurde gemeinsam mit Immobilien Bremen und der Polizei Bremen nach Ersatzflächen in Woltmershausen gesucht, welches sich aufgrund der sehr geringen Angebotssituation passender Gewerbe-/Büroflächen als sehr schwierig erwiesen hat. Die Suche wurde dabei zeitweilig ausgesetzt, da absehbar war, dass sich die Flächenbedarfe der Polizei aufgrund von raumstrategischen Veränderungen und Optionen im Bremer Süden (u.a. Verortung der Teilintegrationskräfte inkl. Streifenwagen, Anzeigenaufnahme, Revieröffnungszeiten) verändern. Die abschließende Festlegung des Aufgabenzuschnitts und somit der Raumbedarfe für das künftige Revier in Woltmershausen basiert nunmehr auf das beschlossene und auf die organisatorischen Veränderungen aufbauende Liegenschaftskonzept zur Polizeireform 2600 (vgl. Senatsvorlage 2302/19 v. 28.8.2018).

Immobilien Bremen wurden im November 2018 Büroflächen in der Dötlinger Str. 6/8 angeboten, die für die Verortung des Polizeireviers Woltmershausen raumstrategisch gut geeignet wären und somit auf Basis der aktuellen quantitativen und qualitativen Flächenanforderungen der Polizei intensiv geprüft wurden.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der Anforderung, verstärkt offene und moderne Bürgerservicebereiche in den künftigen Polizeistandorten zu schaffen und des erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsstaus des jetzigen Reviergebäudes ist mit der angebotenen Immobilie in der Dötlinger Str. 6/8 eine optimale Lösung für das Polizeirevier im Ortsteil Woltmershausen möglich. Mit der Anmietung von (Teil-) Flächen im Erdgeschoss würde für die BürgerInnen in Woltmershausen ein Revier in zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zum Standort des bisherigen Polizeireviers in der Woltmershauser Str. 71 geschaffen.

Das noch herzurichtende Gebäude in der Dötlinger Str. 6/8 soll entkernt und die vorgesehene Erdgeschossfläche von rd. 386 qm entsprechend der polizeispezifischen Bedarfe ausgebaut werden, so dass im Ergebnis die Mietfläche eine Neubauqualität aufweisen wird. Neben der Bürofläche sollen für die Polizei eine Garage für ein Dienst-KFZ, ein Fahrradraum und ein Behindertenparkplatz berücksichtigt werden. Es können somit die benötigten Flächenbedarfe für das Polizeirevier Woltmershausen nach dem vorliegenden Planungsstand in dem Gebäude realisiert werden.

Die Eckdaten für die Anmietung der Dötlinger Str. 6/8 stellen sich wie folgt dar:

- Der Ausbau des Gebäudes erfolgt gemäß den mit der IB abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen Bremens, des Senators für Inneres und der Polizei und ist im Mietpreis enthalten.
- Die Mietfläche beträgt nach derzeitigem Planungsstand 386 qm.
- Nach aktuellem Planungsstand wäre der frühestmögliche Mietbeginn der 1.2.2020. Die Mietzeit soll 15 Jahre (+ Verlängerungsoption) betragen.
- Der Mietzins für die Büroflächen soll 5.365,40 €/mtl. (13,90 €/qm x 386 qm), für die Garagen- und Fahrradraummieta 240 €/mtl. sowie für den Besucherstellplatz 60 €/mtl. betragen. Die Nebenkosten wurden mit 1.042,20 €/mtl. (2,70 €/qm) für die Bürofläche kalkuliert.

Die gemeinsame Ermittlungsgruppe Bremen/Oldenburg (GEBO) soll ebenfalls aus dem jetzigen Reviergebäude in Woltmershausen ausziehen, jedoch nicht in die Dötlinger Str., sondern in das Polizeirevier Huchting am Franz-Löbert-Platz 1 (SVIT-Gebäude). Im 1. Obergeschoss werden dort demnächst Flächen frei, die derzeit noch von den Teilintegrationskräften des Polizeireviers genutzt, jedoch im Rahmen der Umsetzung der Polizeireform 2600 in das Polizeikommissariat (bzw. in die derzeitige Polizeiinspektion) Süd in die Otto-Lilienthal-Str. verlagert werden. Der Vorteil für die GEBO besteht im Wesentlichen darin, dass die raumstrategische Unterbringung erheblich verbessert wird und fehlende Flächen für die Asservierung und regelmäßige Dienstbesprechungen auf den künftigen Flächen bereitgestellt werden können. Die sichere Unterbringung der beiden Dienstfahrzeuge kann erheblich verbessert werden, da ein vorhandener, abgezaunter und abschließbarer Außenbereich der Polizei mitgenutzt werden kann. Des Weiteren kann eine erhebliche raumstrategische Optimierung durch die verbesserte Erreichbarkeit des Dienst-/Reviergebäudes in Huchting sowie der Einsatzgebiete im niedersächsischen Umland für die GEBO realisiert werden. Neben der allgemein verbesserten Verkehrsanbindung verkürzt sich

die An-/Abfahrt in Richtung Oldenburg/Delmenhorst je nach Tageszeit zum Teil erheblich, da der alltägliche stockende Verkehr auf der B 75 meist erst kurz nach der Ab-/Auffahrt Huchting/Kirchhuchting einsetzt. Insgesamt ist die Nachnutzung vorhandener Polizei- bzw. SVIT-Flächen, sofern der bauliche Zustand akzeptabel ist, wesentlich kostengünstiger als die Anmietung am freien Markt.

Die Eckdaten für die Nachnutzung von freiwerdenden Revierflächen im SVIT-Gebäude am Franz-Löbert-Platz 1 stellen sich für die GEBO wie folgt dar:

- Die anteilige Mietfläche beträgt nach derzeitigem Planungsstand 245,81 qm.
- Die bezugsfertige Herrichtung der Mietfläche kann derzeit nur prognostiziert werden. Es wird derzeit von einer Größenordnung von 54 TEUR ausgegangen.
(Anmerkung: Die jetzigen Räume entsprechen nicht 1/1 den Nutzungsanforderungen der GEBO, da dort bislang keine Ermittlungsbeamten untergebracht waren. Durch die Umsetzung wird der Einbau von zwei Brandschutztüren erforderlich. Die weiteren Kosten ergeben sich aus notwendigen Renovierungsarbeiten (veraltete Teeküche, Bodenarbeiten, Maler, etc.).
- Nach aktuellem Planungsstand wäre der frühestmögliche Nutzungsbeginn im August 2019.
- Der SVIT-Miete für die polizeigenutzten Flächen im Gebäude am Franz-Löbert-Platz 1 liegt derzeit bei 3,28 €/qm ohne Nebenkosten.

Die avisierte Anmietung erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenrichtlinie flächenoptimiert. Des Weiteren soll erstmals der Konzeptansatz eines veränderten und modernen Bürgerservicebereichs in dem neuen Polizeirevier Woltmershausen umgesetzt werden. Durch den großzügig gestalteten und für den Bürger zugänglichen Empfangsbereich wird den im Revier eingesetzten Kontaktpolizisten (KoP) ein bürgernahes Arbeiten ermöglicht. Darüber hinaus kann durch die offene Gestaltung die Räumlichkeit außerhalb der Bürgersprechstunden nach Bedarf teilweise oder in Gänze flexibel im Sinne eines Multifunktionsraumes auch für ortsteilbezogene Zwecke genutzt werden. Räumlichkeiten bzw. Büroflächen, die grundsätzlich nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein werden (u.a. Büro Verkehrssachbearbeiter), entsprechen hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung den an sie gestellten grundlegenden Anforderungen, wobei durch die großzügige Verwendung von Glasausschnitten und –fronten der moderne Grundgedanke einer offenen Kommunikation zwischen allen Mitarbeitern umgesetzt wird.

Die oben beschriebene Lösung ist somit eine vorverhandelte „Paketlösung“, die sowohl wirtschaftlich als auch fachlich insbesondere für die perspektivischen Aufgabenstellungen der Polizei sehr vorteilhaft ist.

C. Alternativen

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden neben der o.g. Anmietungsvariante der Dötlinger Str. 6/8, die sich im Ergebnis als vorteilhafteste Variante darstellt, auch die Sanierung und Modernisierung des Reviergebäudes und ein fiktiver Neubau im Ortsteil Woltmershausen geprüft.

Für eine etwaige Sanierung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden SVIT-Gebäudes liegt keine Kostenberechnung vor, sondern lediglich eine Kostenannahme aus dem Jahr 2014, die um die eingetretenen jährlichen Baukostensteigerungen sowie die in der

o.g. Annahme fehlenden Baunebenkosten ergänzt wurde. Im Saldo werden die Teilsanierungskosten auf 1.405 TEUR geschätzt.

Die fiktive Neubaukostenkalkulation wurde nur sehr grob auf Basis eines herangezogenen sog. BKI-Wertes nebst Grundstückskosten und Passivhauszuschlag durchgeführt und ist im Ergebnis etwas vorteilhafter als die Teilsanierung und –modernisierung des Reviergebäudes, jedoch im Vergleich zur Anmietungsvariante unwirtschaftlicher.

Weitere und geeignete Mietangebote für das Polizeirevier Woltmershausen liegen nicht vor und konnten somit auch nicht im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung herangezogen werden.

D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Auf Grundlage der polizeilichen Anforderungen und einer Vertragsdauer von 15 Jahren liegt nachstehendes ausverhandeltes Mietangebot zuzüglich des Honorars von Immobilien Bremen für die Gesamtmietfläche von 386 qm vor:

Position	Wert/Einheit	Monatlich	Jährlich
(Kalt-) Miete	13,90 €/qm	5.365,40 €	64.384,80 €
Garage u. Fahrradraum	1 + 1	240,00 €	2.880,00 €
Besucherstellplatz	1	60,00 €	720,00 €
IB-Honorar	2,4%	135,97 €	1.631,64 €
Betriebskostenpauschale	2,70 €/qm	1.042,20 €	12.506,40 €
Gesamtmiete		6.843,57 €	82.122,84 €

Im Haushaltsjahr 2020 sind bei dem angestrebten Mietbeginn am 1.2.2020 voraussichtlich elf Monatsmieten in Höhe von 75.279,27 € zu zahlen. Ab dem 1.1.2021 betragen die Mietzahlungen dann 82.122,84 € p.a. (+/- künftiger mietvertraglicher Indexierungen und Nebenkostenabrechnungen/-anpassungen).

Für die Nachnutzung der bisherigen polizeigenutzten Flächen im Revier Huchting durch die GEBO fallen keine zusätzlichen Mietausgaben an. Die o.g. voraussichtlichen einmaligen Herrichtungskosten in Höhe von 54 TEUR in 2019 werden innerhalb der Produktgruppe 07.01.01 –Polizeivollzug - durch Prioritätensetzung dargestellt.

Durch den Freizug bzw. die Abmietung des jetzigen Reviergebäudes in der Woltmershauser Str. 71 ergibt sich für die Polizei eine Mieteinsparung in Höhe von 2.174,20 €/mtl. bzw. 26.090,40 € p.a. Diese Mittel sowie die bisherigen Nebenkosten werden zur Refinanzierung der künftigen Mietausgaben in der Dötlinger Str. herangezogen. Es ergibt sich somit folgende Saldoberechnung:

(Kalt-) Miete Dötlinger Str.	64.384,80 €
Miete Garage u. Fahrradraum	2.880,00 €
Miete Besucherstellplatz	720,00 €
Zwischensaldo	67.984,80 €
Mieteinsparung Woltmershauser Str.	-26.090,40 €
Saldo/Mietmehrkosten	41.894,40 €

(Hinweis: Die aktuellen Nebenkosten für das Revier Woltmershausen liegen nicht vor. Daher wird die Annahme getroffen, dass das IB-Honorar und die Nebenkosten konstant bleiben.)

Im Saldo würden sich somit ab dem 1.2.2020 Mietmehrausgaben in Höhe von etwa 42.000 € p.a. ergeben.

Die Mietmehrausgaben werden im Sachhaushalt der Polizei Bremen ab dem Jahr 2020 prioritär berücksichtigt und bei der Haushaltsstelle 0034.518 00-9, Mieten und Pachten, zur Verfügung gestellt.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Gesamtmietzeitraum von 15 Jahren (1.2.2020 – 31.01.2035) ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.231.850 € erforderlich.

Für Bremen würde durch die avisierte externe Anmietung bzw. den Freizug der SVIT-Immobilie ein siebenstelliger Eurobetrag für die Sanierung und Modernisierung des jetzigen Reviergebäudes entfallen. Die Nachnutzung bzw. Vermarktung der Immobilie obliegt Immobilien Bremen. Die etwaigen Verkaufserlöse fließen dem SVIT zu.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch die geplante Maßnahme nicht.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Senatsvorlage ist nach Beschlussfassung im Senat zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Flächen in der Dötlinger Str. 6/8 für die Polizei Bremen zu.
2. Der Senat bittet den Senator für Inneres den Mehrbedarf in Höhe von 42.000 € durch Prioritätensetzung innerhalb der gemäß Finanzplanung 2017/2021 bereits beschlossenen Orientierungswerte des Produktplans 07 für die Jahre 2020 und 2021 darzustellen und sie innerhalb der Fortschreibung der Finanzplanung für die Jahre 2022 ff. zu berücksichtigen.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres die Deputation für Inneres zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über die Senatorin für Finanzen einzuholen.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Neuanmietung von Flächen für das Polizeirevier Woltmershausen in der Dötlinger Straße 6/8

Datum : 14.05.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Ersatzflächen für die Polizei Bremen in der Dötlinger Str. 6/8 im Kontext des Freizugs des stark sanierungsbedürftigen Polizeireviers in der Woltmershauser Str. 71.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2020
Betrachtungszeitraum (Jahre): 35 Jahre Unterstellter Kalkulationszinssatz: 1,92 %

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Sanierung des Reviers in der Woltmershauser Str. 71	3
2	Fiktiver Neubau im Ortsteil Woltmershausen	2
3	Anmietung von Flächen in der Dötlinger Str. 6/8	1

Ergebnis

Die **Sanierung** des Bestandsgebäudes Woltmershauser Str. 71 ist in der wirtschaftlichen Betrachtung die schlechteste Variante (Summe Periodenbarwerte 2.079.964 €).
 Als zweitschlechteste Variante schneidet der berechnete fiktive **Neubau** ab (Summe der Periodenbarwerte 2.008.053 €).
 Die **Anmietung** der Dötlinger Str. 6/8 ist die wirtschaftlich vorteilhafteste Variante (Summe der Periodenbarwerte 1.880.271 €).

Weitergehende Erläuterungen

Im Gegensatz zu der Anmietungsvariante, hier liegt ein ausverhandeltes Mietangebot vor, sind die alternativ dargestellten Varianten Sanierung und Neubau mit erheblichen finanziellen Risiken behaftet, die in der Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Des Weiteren wäre eine bauliche Umsetzung erst in 2-3 Jahren möglich; vorausgesetzt eine Finanzierung hierfür gelänge zeitnah. Mit zunehmendem Zeitablauf wird die heute definierte Flächenbedarfssituation immer unsicherer. Ein Berechnungs- bzw. Betrachtungszeitraum von 35 Jahren ist für die polizeilichen Raumbedarfe in Woltmershausen und der wahrscheinlich sehr schwierigen öffentlichen Nachnutzungsoptionen für ein neugebautes bzw. saniertes Polizeigebäude in dem Ortsteil sehr kritisch zu sehen. Je kürzer der Betrachtungszeitraum desto vorteilhafter ist die Anmietungsvariante.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2020	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung des Beginns der Anmietung	Datum	01.02.2020
2	Einhalten des Mietbudgets p.a.	€ p.a.	67.985

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

GR00063 Woltmershauser Str. 71
Sanierung, Neubau oder Anmietung
Ermittlung Herstellkosten Altbau für Instandhaltung

Neubaukosten

Herstellkosten lt. BKl 2018	1.570,00 €/m ²	Büro- und Verwaltungsgebäude mittlerer Standard Mittelwert für Kostengruppen 300 + 400
Zuschlag Passivhausstandard 10 %	157,00 €/m ²	gemäß Sichtung BKl2018 lagen die Kosten bei Passivhaus oder Energieeffizienzhaus um 1750,00 €/m ²
Erforderliche BGF ca. 386 m ² MF * 1,45	559,70	
Außenanlagen	0,10	172,70
Baunebenkosten	0,30	518,10

Gesamt 2.417,80

Herstellkosten Gesamt 1.353.242,66

Sanierungskosten

Sanierungskosten Kostenannahme 14.11.2014	1.277.746,00
Aktualisiert in 2016 (Schreiben 13.04.2016)	
zuzügliche Steigerungen 2017 4%; 2018 4%; 2019 2%	
zzgl. Baunebenkosten	
Gesamt für Teilsanierung laut Mail ST20 H. Schimanski	1.405.000,00

Herstellkosten

Herstellkosten 2010	1.685,00 €/m ²	KG 300 und 400 mit Baunebenkosten und mit Ust.
Baunebenkosten NHK	18,00%	
Baunebenkosten IB	33,00%	gem. Kalkulationen IB
Herstellkosten 2010 inkl. BNK IB	1.899,19 €/m ²	
Baupreisindex 2010	89,80	
Baupreisindex 2018	110,20	
Herstellkosten 2018	2.330,64	
Größe BGF	849,00 m ²	
Herstellkosten Gesamt	1.978.711,54	

Ertragswert	Var. Anmietung Unsaniert 2022	Var. Neubau Unsaniert 2024	Var. Neubau genutzt bis 2052	Var. Sanierung Saniert 2022	Var. Sanierung Saniert 2052
Nutzungsgruppe A Büro und Verwaltung					
Lagenote 3 gem. MSP 2009					
Verhältnis HNF/NGF 401/675=0,5941					
Größe unter 1000 m ²					
Miete laut MSP €/m ²	4,60	4,74	11,53	5,78	9,04
Mietfläche aktuell in m ²	593,00	593,00	386,00	593,00	593,00
BGF in m ²	849,00	849,00	559,70	849,00	849,00
Miete monatlich €	2.728,38	2.810,82	4.450,58	3.430,10	5.361,52
Miete jährlich €	32.740,61	33.729,84	53.406,96	41.161,18	64.338,23
Nutzungsdauer	15,00 Jahre	15,00 Jahre	20,00	50,00 Jahre	20,00 Jahre
Liegenschaftszins	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Bodenwert					
Grundstücksgröße	1.077,00 m ²	1.077,00 m ²	710,01	1.077,00 m ²	1.077,00
Bodenrichtwert Basis 2017 Durchschnitt 210,00 €/m ²					
(von 75,00 320,00 235,00 210,00 €/m ² im Suchgebiet)	227,31	236,49	411,74	227,31	411,74
Bodenwert gesamt in €	244.813,68	254.704,15	292.340,14	244.813,68	443.446,10
Vervielfältiger %	8,83	8,83	10,19	12,97	10,19
Miete jährlich €	32.740,61	33.729,84	53.406,96	41.161,18	64.338,23
abzügl. Bewirtschaftungskosten					
laut Gutachten 2005 Klüsendorf 25% €	-8.185,15	-8.432,46	-13.351,74	-10.290,30	-16.084,56
Reinertrag des Grundstückes €	24.555,46	25.297,38	40.055,22	30.870,89	48.253,68
Bodenwertverzinsung 7,5% vom Bodenwert	-18.361,03	-19.102,81	-21.925,51	-18.361,03	-33.258,46
Reinertrag der baulichen Anlage €	6.194,43	6.194,57	18.129,71	12.509,86	14.995,22
Gebäudeertragswert €					
Vervielfältiger * Wert baul. Anlage	54.696,78	54.698,05	184.741,74	162.252,86	152.801,24
Bodenwert €	244.813,68	254.704,15	292.340,14	244.813,68	443.446,10
Ertragswert €	299.510,46	309.402,20	477.081,88	407.066,54	596.247,34

Reinigungskosten 2016

Reinigungsfläche derzeit	722,70
Reinigungskosten monatlich brutto	894,59
Reinigungskosten jährlich brutto	10.735,04
pro m ² jährlich brutto	14,85

Energiekosten

durchschnittlich 2017/2018 in € laut Mail Polizei	3.941,00
Da in den Sanierungskosten keine Energetischen Maßnahmen enthalten sind bleiben die Energiekosten über den Betrachtungszeitraum gleich	

Betriebskosten Anmietung, Sanierung, Neubau

Die Betrachtung der Betriebskosten wurde in der vorliegenden Berechnung ausgespart. Grund: Die aktuell für die Bestandsimmobilie anfallenden Betriebskosten sind in Gänze nicht ermittelbar. Ein Vergleich zwischen Betriebskosten Altbau und Anmietung oder fiktivem Neubau fallen grundsätzlich auf Grund der Flächenreduktion positiv für die Variante Anmietung/ fiktiver Neubau aus.

GR0063 Wolmershauser Str. 71
Sanierung, Neubau oder Anmietung
Wirtschaftlichkeitsberechnung
Grundannahmen

Kalkulationszinssatz
Instandhaltungskostensatz
Preissteigerung p.a. allgemein
Preissteigerung p.a. Gas
Preis Heizwärmebedarf Gas
Verwaltungskosten iHv. Eigentümer
Mietsanpassung bei Gesamtpreissteigerung
Mietsanpassung zu % der Gesamtpreissteigerung
Verkaufskosten iB m. IE, m. EL

Wertentwicklung

1,92% Sanierungskosten
1,25% Neubaukosten
1,50% Grundstück inkl. Nebenk. 10%
1,50% Containerkosten
6,00% Gesamtkosten
2,40% HSK Altbau
10,00% RND n. San. o. Neubau i.J.
100,00% Alts (Altbau / Neubau)
100,00% BGF (alt und neu)
10,00% Energiekosten
1,40%
2,00% Reinigungskosten € p.a.

1,405.000,00
1.978.711,54
47,5
50
0,00
849,00
3.941,00
10.735,04

Variante 1
Sanierung
Wolmershauser Str. 71

Variante 2
Neubau
ikiv

Variante 3
Anmietung
Dörlinger Str. 6

1,00
2,00
3,00
4,00
5,00
6,00
7,00
8,00
9,00
10,00
11,00
12,00
13,00
14,00
15,00
16,00
17,00
18,00
19,00
20,00
21,00
22,00
23,00
24,00
25,00
26,00
27,00
28,00
29,00
30,00
31,00
32,00
33,00

2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052

30,00%
35,00%
30,00%
5,00%
-421.500
-491.750
-421.500
-70.250
0
0
0
-10.871
-11.034
-11.199
-11.367
-11.538
-11.711
-11.886
-12.065
-12.246
-12.429
-12.612
-12.797
-12.982
-13.167
-13.352
-13.537
-13.722
-13.907
-14.092
-14.277
-14.462
-14.647
-14.832
-15.017
-15.202
-15.387
-15.572
-15.757
-15.942
-16.127
-16.312
-16.497
-16.682
-16.867
-17.052
-17.237
-17.422
-17.607
-17.792
-17.977
-18.162
-18.347
-18.532
-18.717
-18.902
-19.087
-19.272
-19.457
-19.642
-19.827
-20.012
-20.197
-20.382
-20.567
-20.752
-20.937
-21.122
-21.307
-21.492
-21.677
-21.862
-22.047
-22.232
-22.417
-22.602
-22.787
-22.972
-23.157
-23.342
-23.527
-23.712
-23.897
-24.082
-24.267
-24.452
-24.637
-24.822
-25.007
-25.192
-25.377
-25.562
-25.747
-25.932
-26.117
-26.302
-26.487
-26.672
-26.857
-27.042
-27.227
-27.412
-27.597
-27.782
-27.967
-28.152
-28.337
-28.522
-28.707
-28.892
-29.077
-29.262
-29.447
-29.632
-29.817
-30.002
-30.187
-30.372
-30.557
-30.742
-30.927
-31.112
-31.297
-31.482
-31.667
-31.852
-32.037
-32.222
-32.407
-32.592
-32.777
-32.962
-33.147
-33.332
-33.517
-33.702
-33.887
-34.072
-34.257
-34.442
-34.627
-34.812
-35.000
-35.185
-35.370
-35.555
-35.740
-35.925
-36.110
-36.295
-36.480
-36.665
-36.850
-37.035
-37.220
-37.405
-37.590
-37.775
-37.960
-38.145
-38.330
-38.515
-38.700
-38.885
-39.070
-39.255
-39.440
-39.625
-39.810
-39.995
-40.180
-40.365
-40.550
-40.735
-40.920
-41.105
-41.290
-41.475
-41.660
-41.845
-42.030
-42.215
-42.400
-42.585
-42.770
-42.955
-43.140
-43.325
-43.510
-43.695
-43.880
-44.065
-44.250
-44.435
-44.620
-44.805
-44.990
-45.175
-45.360
-45.545
-45.730
-45.915
-46.100
-46.285
-46.470
-46.655
-46.840
-47.025
-47.210
-47.395
-47.580
-47.765
-47.950
-48.135
-48.320
-48.505
-48.690
-48.875
-49.060
-49.245
-49.430
-49.615
-49.800
-49.985
-50.170
-50.355
-50.540
-50.725
-50.910
-51.095
-51.280
-51.465
-51.650
-51.835
-52.020
-52.205
-52.390
-52.575
-52.760
-52.945
-53.130
-53.315
-53.500
-53.685
-53.870
-54.055
-54.240
-54.425
-54.610
-54.795
-54.980
-55.165
-55.350
-55.535
-55.720
-55.905
-56.090
-56.275
-56.460
-56.645
-56.830
-57.015
-57.200
-57.385
-57.570
-57.755
-57.940
-58.125
-58.310
-58.495
-58.680
-58.865
-59.050
-59.235
-59.420
-59.605
-59.790
-59.975
-60.160
-60.345
-60.530
-60.715
-60.900
-61.085
-61.270
-61.455
-61.640
-61.825
-62.010
-62.195
-62.380
-62.565
-62.750
-62.935
-63.120
-63.305
-63.490
-63.675
-63.860
-64.045
-64.230
-64.415
-64.600
-64.785
-64.970
-65.155
-65.340
-65.525
-65.710
-65.895
-66.080
-66.265
-66.450
-66.635
-66.820
-67.005
-67.190
-67.375
-67.560
-67.745
-67.930
-68.115
-68.300
-68.485
-68.670
-68.855
-69.040
-69.225
-69.410
-69.595
-69.780
-69.965
-70.150
-70.335
-70.520
-70.705
-70.890
-71.075
-71.260
-71.445
-71.630
-71.815
-72.000
-72.185
-72.370
-72.555
-72.740
-72.925
-73.110
-73.295
-73.480
-73.665
-73.850
-74.035
-74.220
-74.405
-74.590
-74.775
-74.960
-75.145
-75.330
-75.515
-75.700
-75.885
-76.070
-76.255
-76.440
-76.625
-76.810
-76.995
-77.180
-77.365
-77.550
-77.735
-77.920
-78.105
-78.290
-78.475
-78.660
-78.845
-79.030
-79.215
-79.400
-79.585
-79.770
-79.955
-80.140
-80.325
-80.510
-80.695
-80.880
-81.065
-81.250
-81.435
-81.620
-81.805
-81.990
-82.175
-82.360
-82.545
-82.730
-82.915
-83.100
-83.285
-83.470
-83.655
-83.840
-84.025
-84.210
-84.395
-84.580
-84.765
-84.950
-85.135
-85.320
-85.505
-85.690
-85.875
-86.060
-86.245
-86.430
-86.615
-86.800
-86.985
-87.170
-87.355
-87.540
-87.725
-87.910
-88.095
-88.280
-88.465
-88.650
-88.835
-89.020
-89.205
-89.390
-89.575
-89.760
-89.945
-90.130
-90.315
-90.500
-90.685
-90.870
-91.055
-91.240
-91.425
-91.610
-91.795
-91.980
-92.165
-92.350
-92.535
-92.720
-92.905
-93.090
-93.275
-93.460
-93.645
-93.830
-94.015
-94.200
-94.385
-94.570
-94.755
-94.940
-95.125
-95.310
-95.495
-95.680
-95.865
-96.050
-96.235
-96.420
-96.605
-96.790
-96.975
-97.160
-97.345
-97.530
-97.715
-97.900
-98.085
-98.270
-98.455
-98.640
-98.825
-99.010
-99.195
-99.380
-99.565
-99.750
-99.935
-1.001.200
-1.002.400
-1.003.600
-1.004.800
-1.006.000
-1.007.200
-1.008.400
-1.009.600
-1.010.800
-1.012.000
-1.013.200
-1.014.400
-1.015.600
-1.016.800
-1.018.000
-1.019.200
-1.020.400
-1.021.600
-1.022.800
-1.024.000
-1.025.200
-1.026.400
-1.027.600
-1.028.800
-1.030.000
-1.031.200
-1.032.400
-1.033.600
-1.034.800
-1.036.000
-1.037.200
-1.038.400
-1.039.600
-1.040.800
-1.042.000
-1.043.200
-1.044.400
-1.045.600
-1.046.800
-1.048.000
-1.049.200
-1.050.400
-1.051.600
-1.052.800
-1.054.000
-1.055.200
-1.056.400
-1.057.600
-1.058.800
-1.060.000
-1.061.200
-1.062.400
-1.063.600
-1.064.800
-1.066.000
-1.067.200
-1.068.400
-1.069.600
-1.070.800
-1.072.000
-1.073.200
-1.074.400
-1.075.600
-1.076.800
-1.078.000
-1.079.200
-1.080.400
-1.081.600
-1.082.800
-1.084.000
-1.085.200
-1.086.400
-1.087.600
-1.088.800
-1.090.000
-1.091.200
-1.092.400
-1.093.600
-1.094.800
-1.096.000
-1.097.200
-1.098.400
-1.099.600
-1.100.800
-1.102.000
-1.103.200
-1.104.400
-1.105.600
-1.106.800
-1.108.000
-1.109.200
-1.110.400
-1.111.600
-1.112.800
-1.114.000
-1.115.200
-1.116.400
-1.117.600
-1.118.800
-1.120.000
-1.121.200
-1.122.400
-1.123.600
-1.124.800
-1.126.000
-1.127.200
-1.128.400
-1.129.600
-1.130.800
-1.132.000
-1.133.200
-1.134.400
-1.135.600
-1.136.800
-1.138.000
-1.139.200
-1.140.400
-1.141.600
-1.142.800
-1.144.000
-1.145.200
-1.146.400
-1.147.600
-1.148.800
-1.150.000
-1.151.200
-1.152.400
-1.153.600
-1.154.800
-1.156.000
-1.157.200
-1.158.400
-1.159.600
-1.160.800
-1.162.000
-1.163.200
-1.164.400
-1.165.600
-1.166.800
-1.168.000
-1.169.200
-1.170.400
-1.171.600
-1.172.800
-1.174.000
-1.175.200
-1.176.400
-1.177.600
-1.178.800
-1.180.000
-1.181.200
-1.182.400
-1.183.600
-1.184.800
-1.186.000
-1.187.200
-1.188.400
-1.189.600
-1.190.800
-1.192.000
-1.193.200
-1.194.400
-1.195.600
-1.196.800
-1.198.000
-1.199.200
-1.200.400
-1.201.600
-1.202.800
-1.204.000
-1.205.200
-1.206.400
-1.207.600
-1.208.800
-1.210.000
-1.211.200
-1.212.400
-1.213.600
-1.214.800
-1.216.000
-1.217.200
-1.218.400
-1.219.600
-1.220.800
-1.222.000
-1.223.200
-1.224.400
-1.225.600
-1.226.800
-1.228.000
-1.229.200
-1.230.400
-1.231.600
-1.232.800
-1.234.000
-1.235.200
-1.236.400
-1.237.600
-1.238.800
-1.240.000
-1.241.200
-1.242.400
-1.243.600
-1.244.800
-1.246.000
-1.247.200
-1.248.400
-1.249.600
-1.250.800
-1.252.000
-1.253.200
-1.254.400
-1.255.600
-1.256.800
-1.258.000
-1.259.200
-1.260.400
-1.261.600
-1.262.800
-1.264.000
-1.265.200
-1.266.400
-1.267.600
-1.268.800
-1.270.000
-1.271.200
-1.272.400
-1.273.600
-1.274.800
-1.276.000
-1.277.200
-1.278.400
-1.279.600
-1.280.800
-1.282.000
-1.283.200
-1.284.400
-1.285.600
-1.286.800
-1.288.000
-1.289.200
-1.290.400
-1.291.600
-1.292.800
-1.294.000
-1.295.200
-1.296.400
-1.297.600
-1.298.800
-1.300.000
-1.301.200
-1.302.400
-1.303.600
-1.304.800
-1.306.000
-1.307.200
-1.308.400
-1.309.600
-1.310.800
-1.312.000
-1.313.200
-1.314.400
-1.315.600
-1.316.800
-1.318.000
-1.319.200
-1.320.400
-1.321.600
-1.322.800
-1.324.000
-1.325.200
-1.326.400
-1.327.600
-1.328.800
-1.330.000
-1.331.200
-1.332.400
-1.333.600
-1.334.800
-1.336.000
-1.337.200
-1.338.400
-1.339.600
-1.340.800
-1.342.000
-1.343.200
-1.344.400
-1.345.600
-1.346.800
-1.348.000
-1.349.200
-1.350.400
-1.351.600
-1.352.800
-1.354.000
-1.355.200
-1.356.400
-1.357.600
-1.358.800
-1.360.000
-1.361.200
-1.362.400
-1.363.600
-1.364.800
-1.366.000
-1.367.200
-1.368.400
-1.369.600
-1.370.800
-1.372.000
-1.373.200
-1.374.400
-1.375.600
-1.376.800
-1.378.000
-1.379.200
-1.380.400
-1.381.600
-1.382.800
-1.384.000
-1.385.200
-1.386.400
-1.387.600
-1.388.800
-1.390.000
-1.391.200
-1.392.400
-1.393.600
-1.394.800
-1.396.000
-1.397.200
-1.398.400
-1.399.600
-1.400.800
-1.402.000
-1.403.200
-1.404.400
-1.405.600
-1.406.800
-1.408.000
-1.409.200
-1.410.400
-1.411.600
-1.412.800
-1.414.000
-1.415.200
-1.416.400
-1.417.600
-1.418.800
-1.420.000
-1.421.200
-1.422.400
-1.423.600
-1.424.800
-1.426.000
-1.427.200
-1.428.400
-1.429.600
-1.430.800
-1.432.000
-1.433.200
-1.434.400
-1.435.600
-1.436.800
-1.438.000
-1.439.200
-1.440.400
-1.441.600
-1.442.800
-1.444.000
-1.445.200
-1.446.400
-1.447.600
-1.448.800
-1.450.000
-1.451.200
-1.452.400
-1.453.600
-1.454.800
-1.456.000
-1.457.200
-1.458.400
-1.459.600
-1.460.800
-1.462.000
-1.463.200
-1.464.400
-1.465.600
-1.466.800
-1.468.000
-1.469.200
-1.470.400
-1.471.600
-1.472.800
-1.474.000
-1.475.200
-1.476.400
-1.477.600
-1.478.800
-1.480.000
-1.481.200
-1.482.400
-1.483.600
-1.484.800
-1.486.000
-1.487.200
-1.488.400
-1.489.600
-1.490.800
-1.492.000
-1.493.200
-1.494.400
-1.495.600
-1.496.800
-1.498.000
-1.499.200
-1.500.400
-1.501.600
-1.502.800
-1.504.000
-1.505.200
-1.506.400
-1.507.600
-1.508.800
-1.510.000
-1.511.200
-1.512.400
-1.513.600
-1.514.800
-1.516.000
-1.517.200
-1.518.400
-1.519.600
-1.520.800
-1.522.000
-1.523.200
-1.524.400
-1.525.600
-1.526.800
-1.528.000
-1.529.200
-1.530.400
-1.531.600
-1.532.800
-1.534.000
-1.535.200
-1.536.400
-1.537.600
-1.538.800
-1.540.000
-1.541.200
-1.542.400
-1.543.600
-1.544.800
-1.546.000
-1.547.200
-1.548.400
-1.549.600
-1.550.800
-1.552.000
-1.553.200
-1.554.400
-1.555.600
-1.556.800
-1.558.000
-1.559.200
-1.560.400
-1.561.600
-1.562.800
-1.564.000
-1.565.200
-1