

Datum: 27. März 2020
Auskunft erteilt: Herr Dr. Düring
Telefon: - 11 71

Neubau Verwaltungsgebäude an der Ostanlage 29-31 Ermittlung der Belastung künftiger Haushaltsjahre

Der Entwurf des Mietvertrags enthält derzeit, neben den Regelungen zur Mietsache, dem Mietzins und den Nebenkosten auch eine Preisanpassungsklausel. Die Miete ist zunächst für die ersten drei Jahre festgeschrieben. Derzeit wird ein Mietzins von rd. 68 T€ pro Monat genannt. Dieser kann anschließend, in Abhängigkeit von der allgemeinen Preissteigerungsrate, erhöht werden.

1. Kostenklassifizierung: Einmalige und laufende Kosten

Einmalige Kosten fallen zum Zeitraum der Einrichtung, Ausstattung und des Umzugs an. Hierzu zählen etwa:

- Mobiliar (Schreibtische, Besprechungsräume, Archivregale usw.)
- IT (PCs und Zubehör, Telefone, Zeiterfassungsgerät, Transponder usw.)
- Ausstattung von Nebenräumen (Küchen, Toiletten, Waschraum usw.)
- Anbringen der Beschilderung und von Escape-Chairs
- Photovoltaikanlage
- Umzugskosten

Demgegenüber verursacht die Gebäudenutzung laufende, wiederkehrende Kosten als Belastung zukünftiger Haushalte. Folgende Kostentypen und Erlösarten gehören dazu:

- Mietzahlungen/kalkulatorische Kosten/Finanzierung
- Datenverarbeitung (Programm-, Lizenz-, Telefon- und Unterhaltungskosten)
- Instandsetzung, Wartung und Renovierung
- Nebenkosten (Abfall, Wasser, Abwasser, Wärme, Strom, Versicherungen etc.)
- Hausmeister
- Reinigungskräfte
- Sonstige Material-, Dienstleistungs- und Verbrauchskosten
- Instandhaltung und Reinigung der Stellplätze
- Erlöse aus Einspeisung der Photovoltaikanlage und aus Auflösung von Sonderposten

2. Datenerhebung und -zusammenstellung

Zu einer Vielzahl der aufgelisteten Posten liegen erfasste Daten bzw. Erfahrungswerte vor, die entsprechend ausgewertet und angepasst wurden. Einige, noch unbekannte Größen wurden geschätzt bzw. pauschal angesetzt. So ist derzeit bspw. noch unklar, wie viel Ausstattung für Büroarbeitsplätze, Archivräume und Besprechungsräume tatsächlich neu angeschafft werden oder aus dem Bestand umgezogen werden können.

Für eine detailliertere Darstellung der Betriebs- und Nebenkosten der Gebäudenutzung, wurden zusätzliche Daten erhoben. Dazu sind die Kostenstellen vom Rathaus, der Tiefgarage und diejenigen Teile der Informationstechnik, die sich auf die Gesamtverwaltung beziehen, ausgewertet worden. Für diese Kostenstellen liegen hinreichende Sachkostenverläufe aus vergangenen Jahren vor. Erhoben wurden Istwerte aus 2016 bis 2019.

Im nächsten Schritt wurden die erhobenen Daten zusammengefasst und überprüft. Einmalige Effekte wurden ausgesondert, Durchschnitte gebildet und verschiedene einzelne Kostenarten zusammengefasst (z. B. Versicherungen, Instandhaltung, Datenverarbeitung).

Abschließend erfolgt die Umrechnung der Werte auf das neue Verwaltungsgebäude auf dem Gelände an der Ostanlage mithilfe des Flächengrößenverhältnisses: Dazu wurden die Nutzflächen des Rathauses am Berliner Platz 1 zusammengezählt. Die Nutzfläche des geplanten Neubaus an der Ostanlage ist ebenfalls bekannt. Die Größenrelation beider Größen dient dann als Umrechnungsschlüssel für die einzelnen Beträge der aufgelisteten Kostenarten.

3. Ergebnisse

Für die Mietzahlungen fallen Kosten in Höhe von rd. 815 T€ pro Jahr ab dem Bezugsjahr an. Der vorliegende Mietvertrag sieht eine gleitende, dreijährige Mietpreisanpassung vor.

Die laufenden Kosten belaufen sich pro Haushaltsjahr künftig auf rd. 505 T€, ohne Miete bzw. Finanzierungskosten bei Kauf. Die einmaligen Ausgaben belaufen sich – unabhängig von Kauf oder Miete – auf rd. 511 T€.

Eine detaillierte Übersicht der zu erwartenden Kosten enthält die nachstehende Tabelle:

Klassifizierung	Kostentyp	Kostenart	Summe von Euro / Jahr	
einmalig	Einrichtung/Büromöbel	1 Waschmaschine	3.000,00	
		1 Zeiterfassungsgerät	2.500,00	
		108 Büroarbeitsplätze mit Motortisch	375.750,00	
		2 Escape-Chairs	10.800,00	
		Ausstattung WCs und Küchen	1.000,00	
		Beschilderung	10.000,00	
		evtl 130 Transponder	2.000,00	
		Mobiliar der Besprechungsräume	13.000,00	
		Teil-Neukauf / Teil-Umzug Regale Archiv	10.000,00	
		IT-Technik, Telefon, Technikausstattung	20.000,00	
		Photovoltaikanlage	50.000,00	
		Umzug	Umzugskosten ohne Möbel	12.000,00
		einmalig Ergebnis		
laufend	Datenverarbeitung	Datenverarbeitung	59.400,00	
		Erlöse		
		Einspeisevergütung Photovoltaikanlage	-1.100,00	
		Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-300,00	
	Hausmeister	Hausmeister 1/2 Stelle TVöD 7	77.000,00	
	Instandsetzung/Renovierung	Materialaufwand	20.400,00	
		Wartung und Instandhaltung	93.300,00	
	Nebenkosten	Abfall	2.100,00	
		Abwasser	7.500,00	
		Fernwärme	39.800,00	
		Grundbesitzabgaben städt. Geb.	800,00	
		Grundsteuer städt. Geb.	7.400,00	
		Strom	68.000,00	
		Verbrauchszählermieten an SWG, unbekannt	0,00	
		Versicherungen	12.700,00	
		Wasser	4.000,00	
		Reinigung	Reinigung 50 h/Woche TVöD 2	102.000,00
	Sonstiges	sonstige Dienstleistungs-/ Verbrauchskosten	8.400,00	
	Stellflächen	Instandhaltung Stellplätze	2.000,00	
		Materialaufwand Stellplätze	900,00	
		Reinigung Stellplätze	700,00	
	Laufend/jährlich Ergebnis			505.000,00

Im Auftrag

gez.
Dr. Doring
Amtsleiter