NEUBRANDENBURG
Stadt der vier Tore am Tollensesee

Titel:	Variante Nr. 8: Einmietung in Fremdimmobilie/zentrumsnah
Beschreibung:	Einmietung der gesamten Verwaltung in zentrumsnahem Gebäude im Eigentum eines Dritten
Lage/räumliche Zuordnung:	Lage: nicht bekannt 
Städtebauliche Einordnung:	Bauplanungsrechtliche Einordnung: • derzeit nicht definierbar Städtebauliche Einordnung: Zusammenfassung der Variantenbewertung Es kann derzeit keine Bewertung der städtebaulichen Aspekte erfolgen, da ein genauer Standort nicht definiert ist. Der Verwaltung liegen bis dato noch keine Angebote zur Einmietung in eine Fremdimmobilie vor. Eine Mietkalkulation für folgende Varianten ist derzeit auf Grundlage von marktüblichen Werten, Beobachtungen sowie Erfahrungswerten möglich: • Variante A – Einmietung in Bestandsimmobilie (Rathausumfeld) • Variante B – Einmietung Bestandimmobilie nicht zentrumsnah • Variante C – Einmietung Neubauimmobilie (Innenstadtnah) Bauliche Einordnung: • derzeit nicht definierbar

Städtebaulicher Mehraufwand:	<u>Gründungskosten:</u> • keine <u>Erschließungsaufwand:</u> • nicht vorhanden <u>Ersatzmaßnahmen</u>: • keine <u>Grunderwerb:</u> • nicht erforderlich <u>Abrisskosten:</u> • nicht erforderlich <u>Sonstiger Aufwand:</u> • derzeit nicht klar definierbar
Bau- und Planungs-kosten:	<u>Mietkalkulationen:</u> Variante A: Netto-Kaltmiete 6,00 bis 7,00 EUR plus 4,00 EUR Nebenkosten Variante B: Netto-Kaltmiete 5,64 EUR plus 3,00 EUR Neben-kosten Variante C: Netto-Kaltmiete 8,00 bis 9,00 EUR plus 5,13 EUR Nebenkosten <u>Ergebnis:</u> Variante A: • 58.620 EUR bis 68.390 EUR/Monat plus 39.080 EUR/Monat NK Variante B: • 55.103 EUR/Monat plus 29.310 EUR/Monat NK Variante C: • 78.160 EUR bis 87.930 EUR/Monat plus 50.120 EUR/Monat NK Im Ergebnis ergibt sich damit eine durchschnittliche Netto-Mietausgabe für ein Jahr in Höhe von ca. 835.680 EUR. In einem Zeitraum von 25 Jahren ergeben sich damit Ausgaben in Höhe von ca. 20,89 Mio. EUR für die Nettokaltmiete. Es wurde bei der finanziellen Darstellung ein Zeitraum von 25 Jahren gewählt. Die Langlebigkeit einer Verwaltung ist aus-schlaggebend. Im Ergebnis wird der städtische Haushalt bei einer jährlich um 835,6 TEUR Nettokaltmiete belastet. Dies

	beinhaltet nicht die möglichen jährlichen Anpassungen von Mietpreisen. Mit der Sanierung des Gebäudes hat die Stadt einen Eigenanteil von derzeit rund 3 Mio. Euro zu leisten. Dieser ist einmalig fällig. Nach der Sanierung bleibt das Gebäude im Eigentum der Verwaltung. Es werden keine jährlichen Folgekosten aufgrund von Mietzahlungen fällig. Mietzahlungen belasten direkt den Ergebnis- und den ordentlichen Finanzhaushalt der Stadt. Daher haben steigende Mietzahlungen unmittelbaren Einfluss auf den für die Konsolidierungsvereinbarung maßgeblichen Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen. Bei einer Mietzahlung an einen Dritten verringert sich die Liquidität des „Konzern Stadt" um den gezahlten Betrag. Bereits in den letzten Jahren wurden der Stadt nicht immer die beantragten Höchstbeträge für Kassenkredite von der Rechtsaufsichtbehörde genehmigt. Auch wenn in der Konsolidierungsvereinbarung auf den Finanzhaushalt abgestellt wird, ist nach § 43 Abs. 6 KV M-V der Ergebnishaushalt auszugleichen. Derzeit liegen der Verwaltung noch keine Angebote zu einem Mietmodell vor. Daher wurde von obigen Werten ausgegangen.
Projektkosten gesamt:	*ca. 20,89 Mio. EUR* *durchschnittliche Nettokaltmiete mit 25 Jahren Mietbindungsfrist*
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	835,68 TEUR/jährlich Netto-Kaltmiete