

Büroflächenbedarfe der Dortmunder Stadtverwaltung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Eigentum vs. Anmietung

Bericht des Fachbereichs Liegenschaften in der
Sitzung des Ausschusses für Finanzen,
Beteiligungen und Liegenschaften am 20.09.2018

Stadt Dortmund

Fachbereich
Liegenschaften





- 1. Problemstellung**
- 2. Herangehensweise**
- 3. Berechnungsverfahren der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**
- 4. Modellrechnung**
- 5. Fazit**

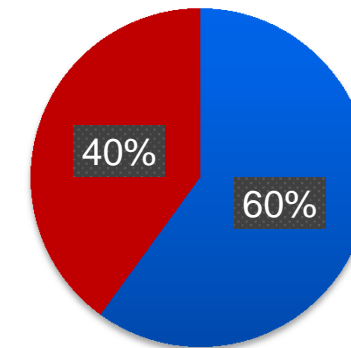
1. Problemstellung



Die Dortmunder Stadtverwaltung nutzt im Bereich der City einen Büroflächenbestand von rd. 164.400 qm Netto-Raumfläche (NRF).

Mit etwa 66.500 qm sind rd. 40% der benötigten Flächen nicht im städtischen Eigentum, sondern angemietet.

Flächenverteilung eigene und angemietete Büroflächen in der City



■ Eigentum ■ Anmietung

Für kurzzeitige Bedarfe (1 – 5 Jahre) wird die Anmietung im Regelfall die wirtschaftlichste Lösung darstellen.

Welche Variante (Eigentum oder Anmietung) ist bei langfristigen Bedarfen die wirtschaftlichste?

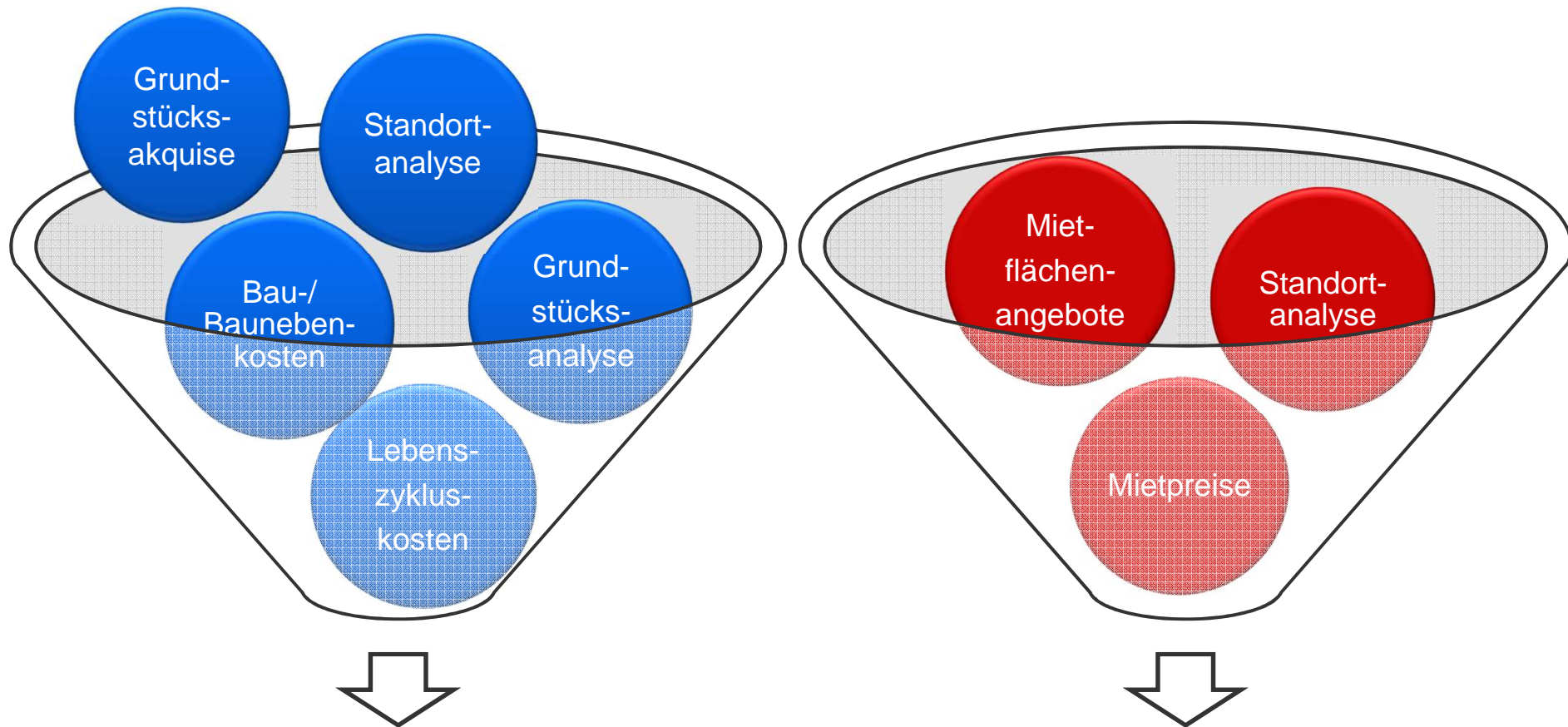
2. Herangehensweise Grundschemata



- Der Fachbereich Liegenschaften sucht nach geeigneten Objekten (freie Büroflächen, Baugrundstücke) im eigenen Bestand sowie am Immobilienmarkt.
- Jedes infrage kommende Objekt wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie analysiert und unter Vergleich der Qualität und der marktüblichen Mieten/Kosten bewertet.
- Die Untersuchungsergebnisse werden gemäß der Wertgrenzen den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Herangehensweise

Bestandteile der Machbarkeitsstudie



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

3. Berechnungsverfahren der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Berechnungstool der NRW.Bank

- Grundprinzip: Anschaffungs-/Herstellungs- und Lebenszykluskosten der Eigentumsvariante (Sanierung oder Neubau) werden dem Mietaufwand einer adäquaten Anmietungsvariante zu marktüblichen Konditionen gegenübergestellt

- Parameter:
 - Buchwerte, Abschreibungen, Restnutzungsdauer
 - Anschaffungs-/Herstellungskosten
 - Finanzierungskosten
 - Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Energieverbrauch, Reinigung etc.)
 - Preisindizes
 - Diskontierungszinssatz

3. Berechnungsverfahren der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



- Betrachtungszeitraum: 25 Jahre

- Kennziffern:
 - **Barwert** aller Aufwendungen und Erträge im Betrachtungszeitraum (Aufwendungen und Erträge der einzelnen Jahre werden auf den Zeitpunkt t_0 abgezinst und somit gleichbar gemacht)

 - **Buchwert** zum Ende des Betrachtungszeitraums

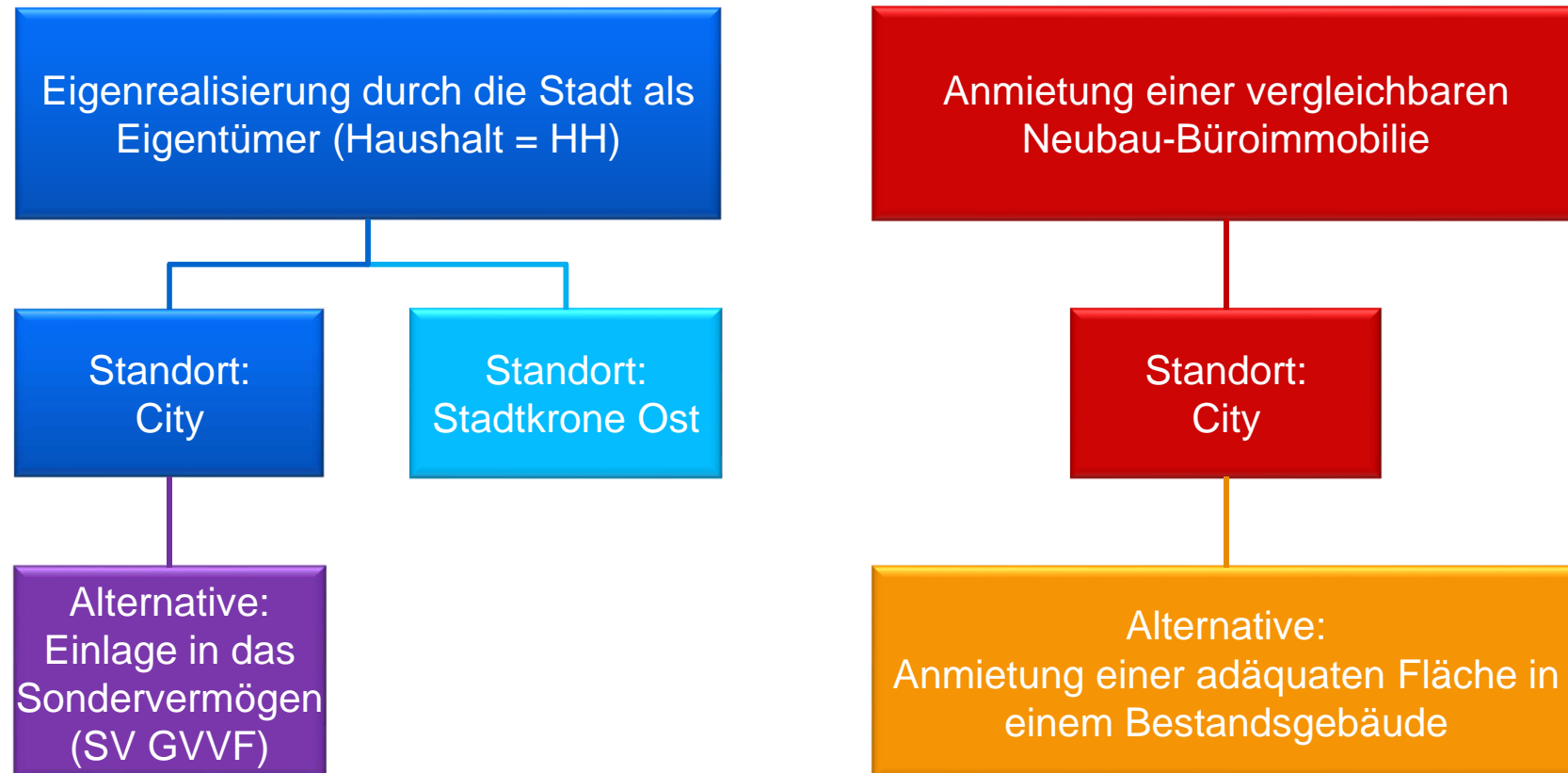
 - **Ressourcenverbrauch** (Verrechnung des Barwertes mit dem Buchwert zum Ende des Betrachtungszeitraums)

4. Modellrechnung

Gegenstand der Berechnung



Gegenstand der Untersuchung ist der Neubau einer Büroimmobilie mittleren Standards mit einer Netto-Raumfläche von ca. 8.500 qm für den Eigenbedarf der Dortmunder Stadtverwaltung. Folgende Varianten werden betrachtet:



4. Modellrechnung Rahmendaten



	City	Stadtkrone Ost
Bauvorhaben	Bürogebäude	Bürogebäude
Brutto-Grundfläche (BGF)	9.600 qm	9.600 qm
Netto-Raumfläche (NRF)	8.500 qm	8.500 qm
Anzahl Büroarbeitsplätze	ca. 340 Stk.	ca. 340 Stk.
Grundstücksgröße	1.620 qm	2.670 qm
Grundflächenzahl	1,0	0,6
Bodenrichtwert ¹	750 €/qm	255 €/qm
Bau- u. Baunebenkosten ²	2.100 €/qm BGF	2.100 €/qm BGF
Bauausführung	01/2019 – 12/2020	01/2019 – 12/2020
Abschreibungsdauer	40 Jahre	40 Jahre
Betrachtungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre

¹ vgl. BORIS.NRW 2018

² vgl. BKI 2018, Mittelwert Neubau Bürogebäude, mittlerer Standard

alle Werte inkl. MwSt.

4. Modellrechnung Rahmendaten



	City	Stadtkrone Ost
Finanzierung	100% Fremdkapital	100% Fremdkapital
Darlehensform	Annuitätendarlehen	Annuitätendarlehen
Fremdkapitalzinssatz ¹	2,00% p.a.	2,00% p.a.
Darlehenslaufzeit		
HH	25 Jahre	25 Jahre
SV GVVF	40 Jahre	40 Jahre
Verwaltungskosten- pauschale SV GVVF p.a.	1,38 €/qm NRF	1,38 €/qm NRF
Verwaltungskosten- pauschale FB 65/3 p.a.	2,76 €/qm NRF	2,76 €/qm NRF
Instandhaltungskosten- pauschale FB 65/3 p.a.	6,84 €/qm NRF	6,84 €/qm NRF

alle Werte inkl. MwSt.

¹ analog Fremdfinanzierungszinssatz, den das SV GVVF vereinbarungsgemäß in der Mietzinskalkulation dem städtischen HH weiterberechnet (StA 20 kalkuliert mit 3,30% für Investitionskredite, die 2019 aufgenommen werden)

4. Modellrechnung Rahmendaten



- monatlicher Anfangsmietpreis am Mietmarkt für eine vergleichbare **Neubau-**Büroimmobilie mittleren Standards (City):

14,00 €/qm NRF¹ (entspräche ohne MwSt. 11,76 €/qm NRF)

- monatlicher Anfangsmietpreis am Mietmarkt für eine **Bestands-**Büroimmobilie mittleren Standards mit adäquatem Flächenangebot (City):

10,61 €/qm NRF^{1,2} (entspräche ohne MwSt. 8,92 €/qm NRF)

- jeweils unterstellte durchschnittliche Mietpreissteigerung p.a.:

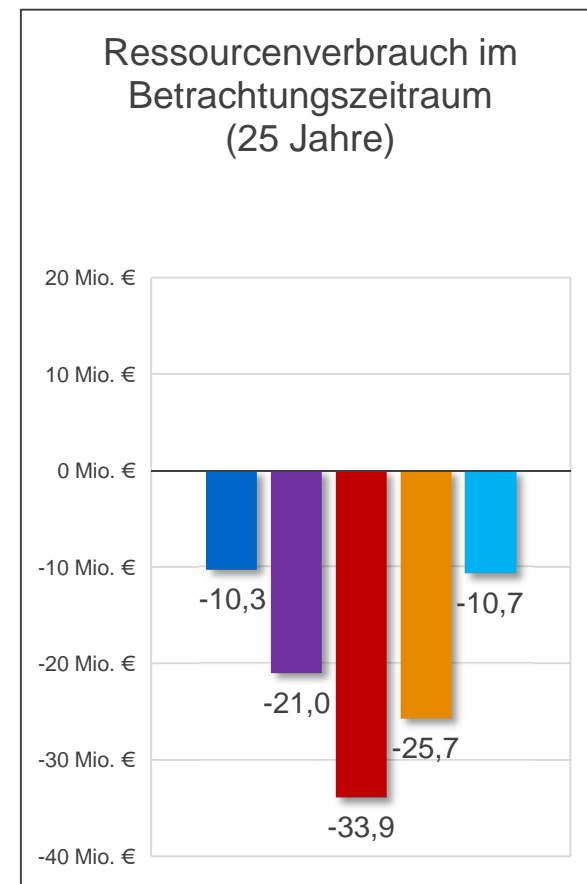
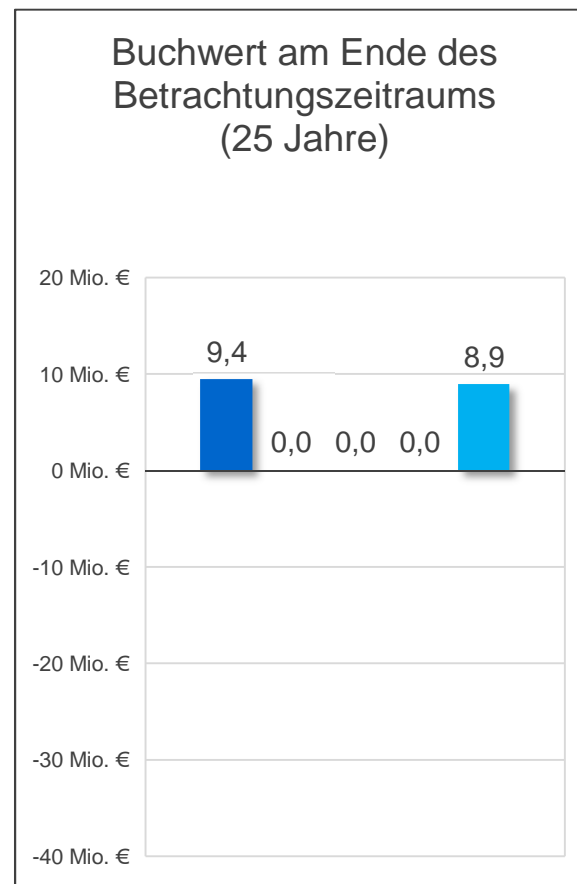
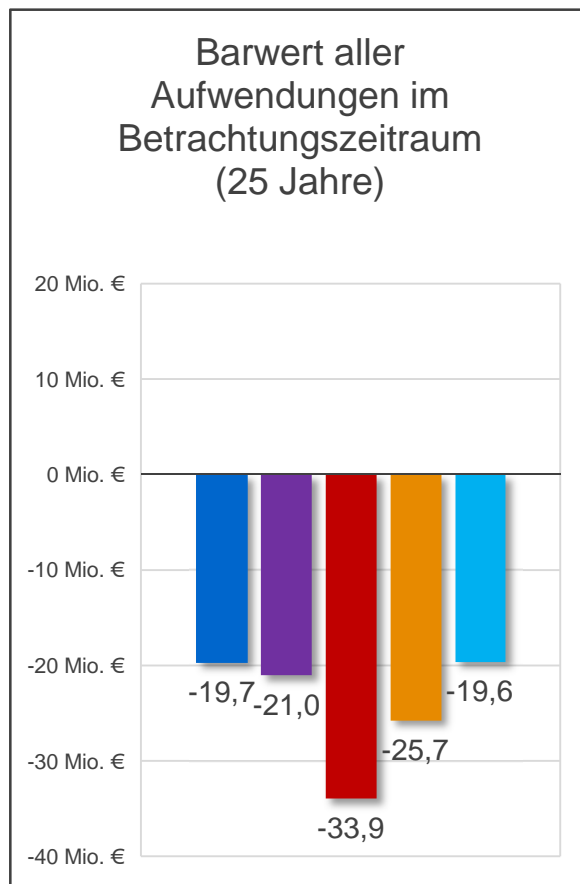
1,00%

¹ Verwaltungs- und Instandhaltungskosten inkludiert

² durchschnittlicher Anmietpreis der Stadt Dortmund in der City

4. Modellrechnung

Ergebnisse für städt. HH/Bilanz (nicht Konzernbilanz)



- Eigentum (HH) Neubau City
- Eigentum (SV GVVF) Neubau City
- Anmietung Neubau City

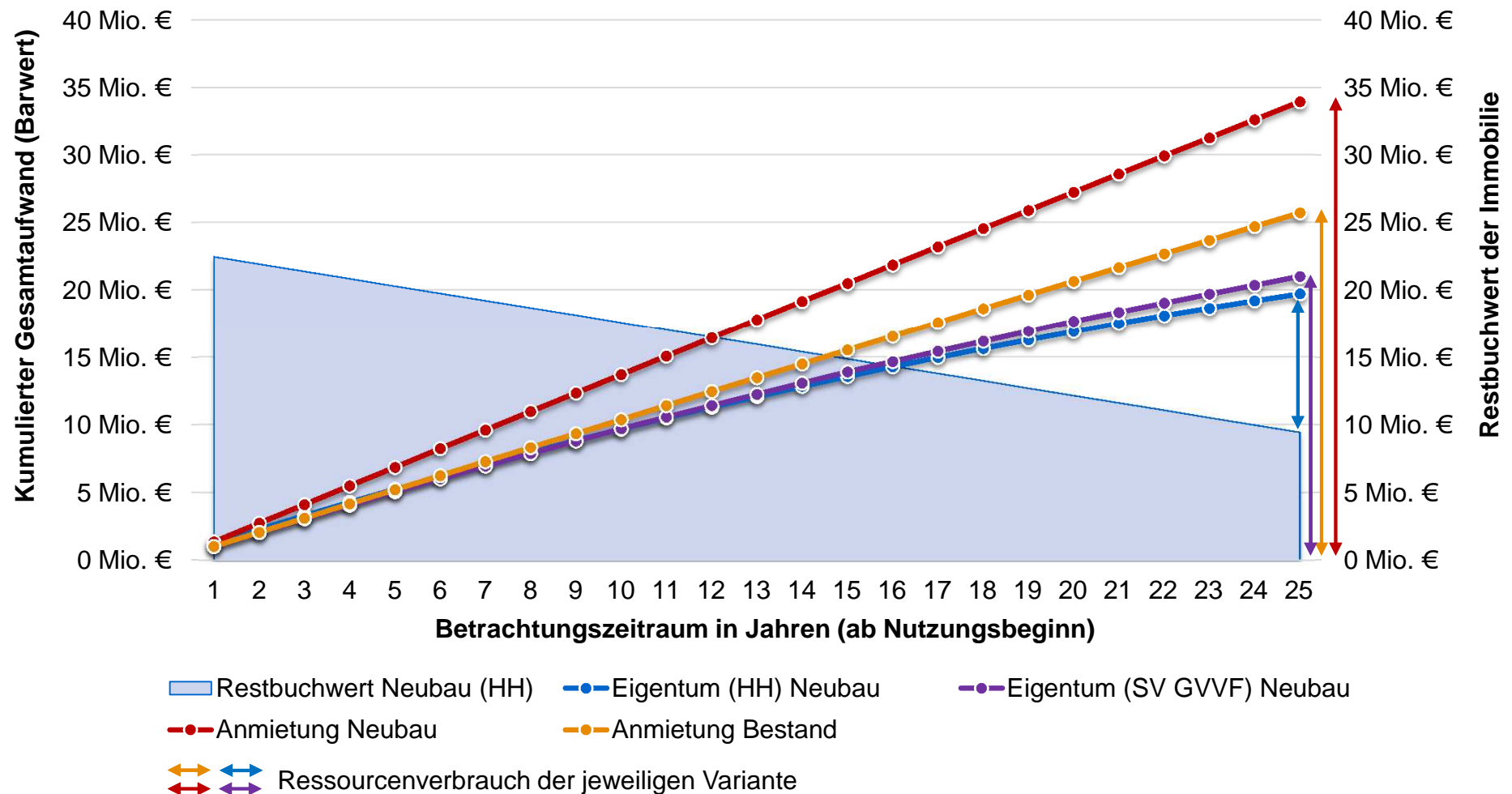
- Anmietung Bestandsgebäude City
- Eigentum (HH) Neubau Stadtkrone Ost

4. Modellrechnung

Ergebnisse für städt. HH/Bilanz (nicht Konzernbilanz)



Barwertvergleich kumulierter Gesamtaufwand (City)

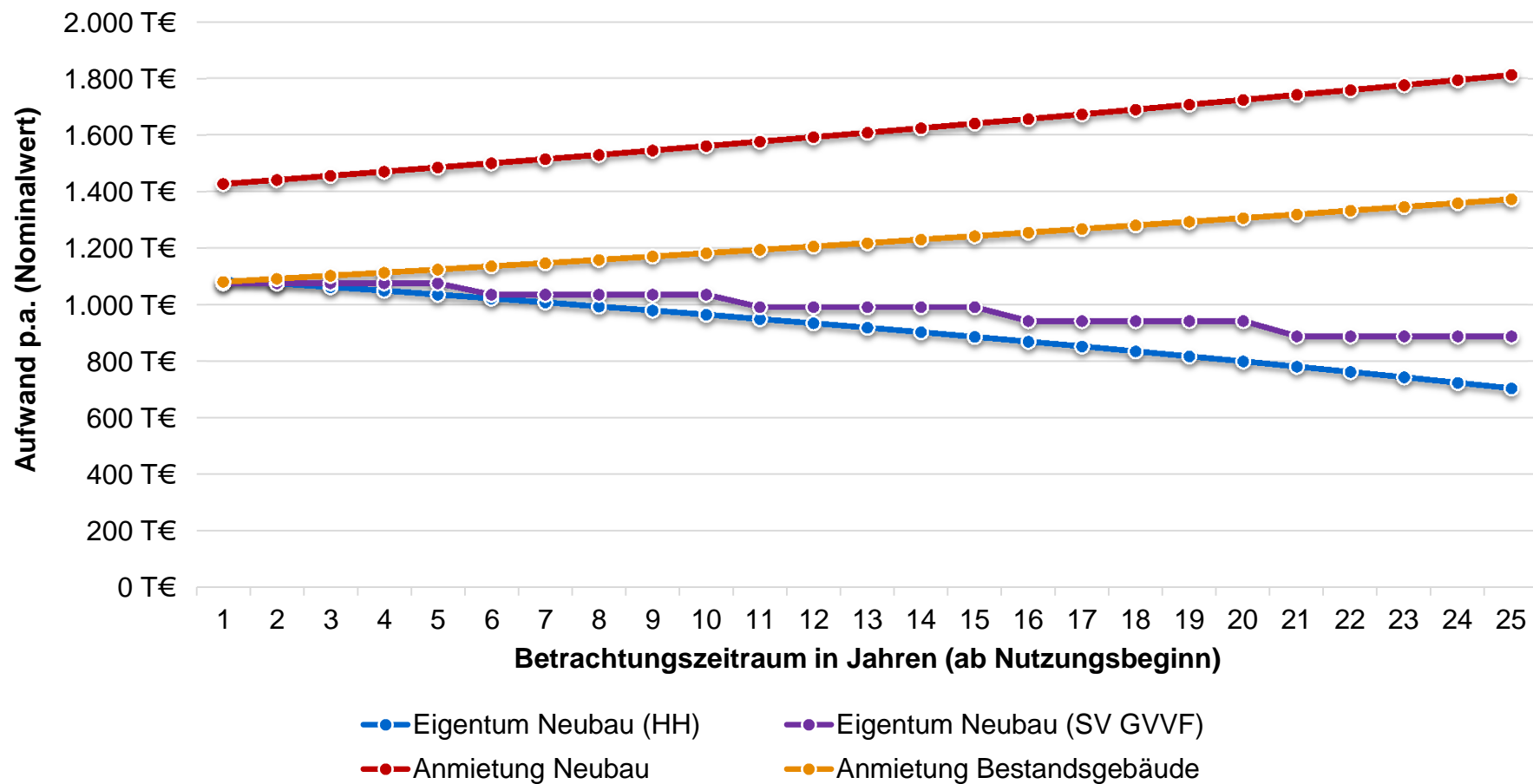


4. Modellrechnung

Ergebnisse für städt. HH/Bilanz (nicht Konzernbilanz)



Nominalwertvergleich des jährlichen Aufwands in der Ergebnisrechnung/GuV (City)



4. Modellrechnung

Ergebnisse für städt. HH/Bilanz (nicht Konzernbilanz)



Variante	Monatliche kalkulatorische Eigenmiete/ Fremdmiete im 1. Nutzungsjahr	Ø mtl. kalkulatorische Eigenmiete/ Fremdmiete über 25 Jahre
Eigentum (HH) Neubau City	10,68 €/qm NRF	8,94 €/qm NRF
Eigentum (SV GVVF) Neubau City	10,56 €/qm NRF	9,69 €/qm NRF
Anmietung Neubau City	14,00 €/qm NRF	15,82 €/qm NRF
Anmietung Bestandsgebäude City	10,61 €/qm NRF	11,99 €/qm NRF

alle Werte inkl. MwSt. und ohne Nebenkosten

4. Modellrechnung

Ergebnisse für städt. HH/Bilanz (nicht Konzernbilanz)



Variante	Monatliche kalkulatorische Eigenmiete/ Fremdmiete im 1. Nutzungsjahr	Ø mtl. kalkulatorische Eigenmiete/ Fremdmiete über 25 Jahre
Eigentum (HH) Neubau City	10,68 €/qm NRF	8,94 €/qm NRF
Eigentum (HH) Neubau Stadtkrone Ost	10,57 €/qm NRF	8,88 €/qm NRF

alle Werte inkl. MwSt. und ohne Nebenkosten



- 1. Die Eigentumsvarianten bei einem Neubau sind mit einem kumulierten Gesamtaufwand (Barwert) i.H.v. rd. 19,7 – 21,0 Mio. € wirtschaftlicher als die Anmietungsvariante mit einem Mietaufwand i.H.v. rd. 33,9 Mio. €**

Wesentliche Gründe für den Kostenvorteil:

- Fremdkapital für Stadt Dortmund zu niedrigeren Zinsen als für Privatwirtschaft
- privater Vermieter preist Gewinnmarge (ca. 4 – 6% auf Gesamtinvestition) und Risikoentschädigung in den Mietzins ein
- Zinsbelastung nimmt mit zunehmender Darlehenslaufzeit aufgrund der kontinuierlichen Tilgung ab (Annuitätendarlehen)
 - Auswirkung auf die Aufwendungen in der Eigentumsvariante, jedoch nicht auf den Mietzins in der Anmietungsvariante (keine Weitergabe der Einsparungen durch den Vermieter)
- ggf. Verwendung von Fördermitteln (bei Herstellung, Sanierung [z.B. KIF],...)



2. Investitionen in Immobilieneigentum erhöhen das Anlagevermögen und schonen mittel- bis langfristig das Eigenkapital (aufgrund des geringeren konsumtiven Aufwands) sowie mittel- bis langfristig die städtische Liquidität gegenüber der Anmietvariante.
3. Die Auswirkung der Grundstückslage auf die kalkulatorische Eigenmiete ist sehr gering.
 - Mehr-/Minderkosten im Grunderwerb beeinflussen die Darlehenshöhe und somit den Zinsaufwand (Komponente der kalkulatorischen Eigenmiete)
 - Ø kalkulatorische Eigenmiete über 25 Jahre liegt bei der Modellvariante in der **City** bei **8,94 €/qm NRF** und in der **Stadtkrone Ost** bei **8,88 €/qm NRF**
 - angesichts der sehr geringen Kostendifferenz sind die voraussichtlichen Einsparungen in der City durch „kurze“ Wege (z.B. zu Besprechungen, Gremiensitzungen) höher

5. Fazit

Bilanzielle Auswirkungen



Vermögen	Aufwand	Ergebnisrechnung/ GuV	Ressourcenverbrauch
Investition Haushalt (HH) - vollständige Abbildung über Anlagevermögen	- Fremdkapitalzinsen (degressiv) - AfA (40 Jahre) - Verwaltung FB 65/3 - Instandhaltung FB 65/3	++	++
Investition Sondervermögen (SV GVVF) - nur mittelbare Abbildung über Finanzvermögen in der Aktiva (bei vollständiger Fremdfinanzierung zunächst nicht)	- geminderte Miete inkl. Verwaltung, AfA (40 Jahre), Fremdkapitalzinsen, ohne EK-Verzinsung und ohne Gewinnmarge; analog Tilgung Kredit degressiv - Instandhaltung FB 65/3	+	+
Investition Stadttöchter - nur mittelbare Abbildung über Finanzvermögen in der Aktiva (bei vollständiger Fremdfinanzierung zunächst nicht)	Volle Miete - progressiv durch Indexierung	-	-
Fremdanmietung - kein Vermögen	Volle Miete - progressiv durch Indexierung	--	--



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.