

**Referent des Bürgermeisters**

Frank Kuschmirtz, Tel. 171936

Fachbereich 2 Zentrale DiensteBeigeordneter und Stadtkämmerer Sven Haarhaus,
Tel. 171676**RAT**

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Grundsatzentscheidung zum Erwerb einer Innenstadtimmobilie

Beschlussvorlage Nr. 193/2026

Produkt: 01.10.03 Bewirtschaftung von Immobilien
01.10.05 Grundstücksmanagement
16.01.01 Allgemeine Finanzwirtschaft**Beratungsfolge**Finanzausschuss
Hauptausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid**Behandlung**öffentlich
öffentlich
öffentlich**Sitzungstermine**02.07.2026
06.07.2026
13.07.2026**Finanzielle Auswirkungen?** ☒ ja ☐ nein☒ investiv ☒ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich
47.500.000,00 €	

Bemerkung: Dargestellt sind die derzeit bekannten, einmaligen Investitionskosten. Die Folgewirkungen werden detailliert in der Begründung erläutert.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /siehe Änderungslisten zum Haushalt 2026/27

Laufend: / /siehe Änderungslisten zum Haushalt 2026/27

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☒ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss

Beschlussumsetzung bis 31.12.2026

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüdenscheid beschließt:

1. Der Erwerb der geplanten Immobilie am Standort Wilhelmstraße 2-10/Sternplatz zur Unterstützung der Innenstadtentwicklung, zur Beseitigung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes und zur Deckung des städtischen Verwaltungsflächenbedarfs wird grundsätzlich weiterverfolgt. Die dargestellten Chancen und Risiken werden zur Kenntnis genommen.
2. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung des weiteren Vorgehens werden die in dieser Vorlage dargestellten Änderungen über die Änderungslisten in den Haushalt 2026/2027 eingearbeitet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit dem Projektentwickler fortzuführen und die noch ausstehenden wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, technischen und vergaberechtlichen Prüfungen unter Beteiligung externer Unterstützung abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vertragsunterlagen einschließlich einer abschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Risikoanalyse und Finanzierungsdarstellung zu erarbeiten.
5. Der endgültige Abschluss eines Grundstücks- und Immobilienkaufvertrages bleibt einer gesonderten Beschlussfassung des Rates vorbehalten.
6. Die Verwaltung berichtet dem Rat fortlaufend über den Stand der Projektentwicklung und legt die abschließenden Vertragsunterlagen zur Beschlussfassung vor.

Begründung:

1. Anlass und Ausgangslage

Die Stadt Lüdenscheid hat das städtebauliche Ziel, die Innenstadt nachhaltig zu stärken und den Bereich des ehemaligen Sinn-Leffers-Standortes am Sternplatz bzw. am Eingang zur Wilhelmstraße („P+C-Gebäude“) einer dauerhaften Nachnutzung zuzuführen. Die Revitalisierung dieses zentralen Innenstadtortes, der seit nunmehr rund 15 Jahren von einem Leerstand geprägt ist, ist von herausragender städtebaulicher Bedeutung. Dies ist dabei nicht isoliert zu betrachten, sondern fügt sich in die seit vielen Jahren verfolgte Strategie der Stadt Lüdenscheid ein. Mit dem Zielkonzept Innenstadt hat die Stadt Lüdenscheid bereits seit dem Jahr 2000 eine entsprechende Planungsleitlinie, die zunächst mit der Umgestaltung der öffentlichen Plätze Rosengarten, Rathaus- und Sternplatz sowie der Erneuerung des Rathauses und diverser Baumaßnahmen im Rathausumfeld verfolgt wurde. Sowohl mit dem Regionale-Projekt „Denkfabrik“, das die Aufwertung und Weiterentwicklung des Bahnhofsquartiers und die Stärkung der funktionalen Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt als wesentliche Ziele formulierte, als auch mit dem Integrierten Handlungskonzept Altstadt, das nach einer umfassenden Analyse der Innenstadt aufeinander abgestimmte Maßnahmen unter anderem zur Aufwertung der Altstadt, zur Verbesserung öffentlicher Räume und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zum Ziel hatte, wurden eine Strategie verfolgt, die mit der Entwicklung der ehemaligen Forums-Flächen und der Revitalisierung des P+C-Gebäudes konsequent fortgeführt wurde.

Gleichzeitig steht die Stadt Lüdenscheid vor der Aufgabe, ihren langfristigen Verwaltungsflächenbedarf wirtschaftlich und zukunftssicher zu decken. Die Unterbringung städtischer Nutzung in diesem Objekt kann daher Bestandteil dieser Revitalisierungs-Zielsetzung werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage, seiner Bedeutung für die Innenstadtentwicklung und seiner funktionalen Nähe zum Rathaus überaus geeignet und nicht mit beliebigen Objekten oder anderen Standorten austauschbar.

Der Projektentwickler Midstad plant, das bestehende Gebäude an der Wilhelmstraße zurückzubauen und durch eine moderne „Multi-Use-Immobilie“ zu ersetzen. Vorgesehen sind Verwaltungs- und

Büroflächen, Einzelhandelsflächen, Gastronomieangebote sowie eine Multifunktionshalle für Veranstaltungen, Kultur und Begegnung. Die entsprechenden Projektplanungen wurden Mitte letzten Jahres durch den Projektentwickler der Öffentlichkeit präsentiert.

Ursprünglich bestand das Ansinnen, die Verwaltungs- und Büroflächen an die Stadt zu vermieten. Die Immobilie wäre damit im Eigentum des Dritten geblieben und die Stadt hätte ihren Flächenbedarf durch langfristige Anmietung von Büroflächen als Mieter decken können. Es besteht aber auch die Möglichkeit, das Objekt städtischerseits zu erwerben und damit Eigentümer dieser zentralen Immobilie zu werden. Da hierin im Vergleich zur Anmietung Vorteile gesehen wurden, wurden die Gespräche für einen Erwerb mit der Eigentümerseite und dem Projektentwickler fortgeführt und vertieft. Der Erwerb würde im Wege eines Kaufvertrags mit Bauverpflichtung des Verkäufers erfolgen. Um eine Bewertung dieses Vorganges als Bauvergabe auszuschließen, kann ausschließlich das von den jetzigen Eigentümern angebotenen Projekt ohne wesentliche Einflussmöglichkeiten auf die Bauausführung erworben werden.

Mit der heutigen Vorlage soll noch nicht über den endgültigen Grundstücks- bzw. Immobilienkauf entschieden werden. Hierzu sind noch ergänzende Gespräche erforderlich, um insbesondere die vertraglichen Grundlagen und verschiedene, nicht unerhebliche Fragestellungen zu klären. Vielmehr soll auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse und auf Basis der durchgeführten Wirtschaftlichkeits- und Potenzialanalyse mit politischem Votum entschieden werden,

- ob die Stadt das Projekt grundsätzlich weiterverfolgen und
- die Vertragsverhandlungen fortführen und intensivieren soll.

Es handelt sich hierbei um eine strategische Weichenstellung zur städtebaulichen Innenstadtentwicklung, langfristigen Unterbringung der Verwaltung sowie zur Hebung von Synergie- und Einsparpotenzialen. Auch im Hinblick auf die Einführung neuer Arbeitswelten mit flexiblen Arbeitsformen, projektbezogenen Flächen, digitalen Arbeitsplätzen und modernen Service-, Besprechungs- und Begegnungszonen ist die grundsätzliche Weiterverfolgung des Projekts eine wichtige Weichenstellung.

Um in finanzieller Hinsicht handlungsfähig zu bleiben, sind aufgrund der parallel laufenden Haushaltsplanaufstellung bereits jetzt die notwendigen haushalterischen Vorkehrungen zu treffen. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung befinden sich einige Vertragsbestandteile, rechtliche Fragen sowie weitere Prüfungen noch in Bearbeitung. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden in die abschließenden Vertragsunterlagen einfließen.

Der Rat erhält vor Abschluss eines Kaufvertrages eine weitere Beschlussvorlage, in der insbesondere

- die endgültigen Vertragsbedingungen,
- die Finanzierungsstruktur,
- die Ergebnisse der rechtlichen Prüfungen,
- die Absicherung der Mietgarantie,
- die Risikoanalyse sowie
- die abschließende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

vollständig dargestellt werden.

2. Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße 2–10 soll ein Neubau mit einer Gesamtgröße von knapp 8.000 Quadratmetern Mietfläche entstehen (nachfolgend als „Midstad-Immobilie Wilhelmstraße/Sternplatz“ bzw. „Midstad-Immobilie“ bezeichnet).

Vorgesehen sind insbesondere:

- ca. 3.900 m² Verwaltungs- und Büroflächen,
- ca. 3.000 m² Einzelhandelsflächen nebst Lager,
- eine Gastronomiefläche,
- eine Mehrzweckhalle mit Nebenflächen und Gastronomieflächen mit rund 1.000 m²,
- ein begrünter Innenhof,
- Dachbegrünungen,
- Photovoltaikanlagen,
- Pkw- und Fahrradstellplätze.

Die genauen Flächengrößen und Aufteilungen bleiben der endgültigen vertraglichen Abstimmung vorbehalten. Die Immobilie soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus entstehen. Die vorgesehenen Verwaltungs- und Büroflächen könnten damit in unmittelbarer Nähe zum Rathaus der Stadt Lüdenscheid einen zweiten zentralen Verwaltungsstandort innerhalb der Innenstadt bilden.

Die Präsentation des Bauvorhabens erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 17.09.2025 durch das Projektentwicklungsbüro Midstad. Die dort vorgestellte Präsentation ist im Ratsinformationssystem öffentlich einsehbar.

3. Verwaltungsbedarf

Die Verwaltung hat den zukünftigen Flächenbedarf untersucht und festgestellt, dass die im Objekt vorgesehenen Büro- und Verwaltungsflächen von rd. 3.900m² für die langfristige Aufgabenerfüllung der Stadtverwaltung benötigt werden.

Derzeit ist die Stadtverwaltung auf eine Vielzahl an unterschiedlichen Verwaltungsstandorten auf einer Fläche von rd. 23.000 m² aufgeteilt:

1. Rathausplatz 2
2. Rathausplatz 2b
3. Bahnhofstraße 1
4. Gustav-Adolf-Straße 4
5. Schillerstraße 20a
6. Mathildenstraße 20
7. Sauerfelder Straße 2
8. Lutherstraße 2
9. Lennestraße 2
10. Altenaer Str. 1

Diese Flächendarstellung beinhaltet lediglich die klassischen, verwaltungsnahen Aufgabenbereiche der Stadtverwaltung. Nicht betrachtet werden die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen separat untergebrachten Einrichtungen der Stadt, wie die Feuerwehr, die Volkshochschule, die Musikschule, die Bücherei, Museum und Galerie oder die Stadtbücherei.

Mit Ausnahme des Standortes Rathausplatz 2 (= Rathaus) bestehen bei allen oben dargestellten Objekten Mietverhältnisse, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Standorte 4 und 6 bei der Entwicklungs- und Gründerzentrum GmbH und damit bei einer städtischen Tochtergesellschaft angemietet sind.

Insgesamt belegt die Verwaltung mit den verwaltungsnahen Aufgabenbereichen rund 10.000m² auf angemieteten Flächen.

Die in der Projektbeschreibung dargestellten, geplanten Verwaltungs- und Büroflächen von rd. 3.900m² an der Wilhelmstraße 2-10 würden durch Entmietung anderer Flächen – neben dem städtebaulichen Entwicklungsaspekt – folgende Vorteile für die Stadtverwaltung mit sich bringen:

- die Zusammenführung bislang dezentraler Verwaltungsstandorte,
- die Aufgabe externer Mietobjekte,
- Umsetzung moderner Arbeitsformen,
- eine Verbesserung interner Abläufe,
- räumliche, technische und personelle Synergien,
- die Reduzierung von Kurierdienstleistungen,
- eine höhere Bürgerfreundlichkeit durch Standortbündelung.

Der Erwerb dient somit – neben der städtebaulichen Zielsetzung – der Deckung eines nachgewiesenen kommunalen Eigenbedarfs, der derzeit noch in angemieteten Objekten befriedigt wird.

Zwar wird aufgrund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren mit einem Rückgang der Personalkapazitäten bei der Verwaltung gerechnet. Zudem plant die Verwaltung durch moderne Arbeitsformen und flexible Raumnutzung im Rahmen des Raumkonzeptes (siehe hierzu zuletzt die Vorlage 364/2025) den Flächenbedarf pro Beschäftigten zu reduzieren. Es ist aber derzeit auf absehbare Zeit nicht ersichtlich, dass ein Bedarf in der Größenordnung von 3.900m² künftig nicht mehr gebraucht werden könnte.

Im Vergleich zur bisherigen Mietlösung wird ein wesentlicher Vorteil darin gesehen, dass die Stadt künftig über eigene und langfristig verfügbare Verwaltungsflächen verfügt. Im Gegensatz zu angemieteten Räumlichkeiten eröffnet das Eigentum deutlich größere Handlungsspielräume bei der Gestaltung, Anpassung und Weiterentwicklung der Arbeitsumgebung. Bauliche Veränderungen, organisatorische Anpassungen oder die Umsetzung moderner Arbeitsplatzkonzepte können eigenständig und bedarfsgerecht erfolgen, ohne auf die Zustimmung des Vermieters angewiesen zu sein oder mietvertragliche Einschränkungen berücksichtigen zu müssen.

Gleichzeitig schafft das Eigentum Planungssicherheit über Jahrzehnte hinweg und vermeidet die Risiken künftiger Mietsteigerungen (dies war beispielsweise ein wesentlicher Grund für die Entscheidung, die aktuell zu bauenden Kindertageseinrichtungen nicht über externe Investoren, sondern über die städteigene STL GmbH bauen zu lassen), Flächenkündigungen oder Nutzungseinschränkungen. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass mit der langfristigen Planungssicherheit auch eine langfristige Bindung einhergeht, die Flexibilität einschränkt.

4. Nutzung der Drittflächen

Neben den von der Stadt selbst genutzten Verwaltungsflächen umfasst das vom Projektentwickler geplante Gebäude weitere Nutzungen.

Hierzu gehören:

- Einzelhandelsflächen,
- Gastronomieflächen,
- Multifunktionshalle.

Diese Nutzungen sollen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen und zusätzliche Besucherfrequenzen erzeugen, von denen auch die Innenstadt insgesamt und der übrige Einzelhandel profitieren sollten. Wie vorstehend erläutert sind sie darüber hinaus durch Vermietungserträge Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsüberlegung.

5. Mietgarantie und Risikoverteilung

Nach den vorliegenden Vertragsverhandlungen übernimmt der Projektentwickler für die Einzelhandelsflächen, Gastronomieflächen und die Multifunktionshalle eine Mietgarantie über einen Zeitraum von voraussichtlich zehn, ggf. auch 15 Jahren.

Die Mietgarantie umfasst die Verpflichtung des Garantiegebers, ausfallende Mieteinnahmen während dieses Zeitraums zu ersetzen.

Dadurch wird das Vermietungsrisiko für diese Flächen in den ersten zehn (bzw. 15) Jahren nicht von der Stadt getragen.

Die wirtschaftliche Kalkulation des Projektes basiert daher nicht auf einer optimistischen Annahme zukünftiger Vermietungserfolge, sondern auf vertraglich abgesicherten Einnahmen. Einschränkend ist allerdings darauf zu verweisen, dass auch vertragliche abgesicherte Einnahmen einem Risiko unterliegen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die nachstehende Darstellung der finanziellen Auswirkungen basiert auf den derzeit bekannten Rahmendaten.

Investitionskosten

- Kaufpreis als zu vereinbarenden Festpreis: 43,0 Mio. €
- Erwerbsnebenkosten: 4,5 Mio. €

Jährliche Aufwendungen

- Zinsaufwendungen
- Tilgungsleistungen
- Instandhaltung
- Gebäudebewirtschaftung
- Verwaltungskosten

Jährliche Erträge bzw. Einsparungen

- Wegfall externer Mietzahlungen
- Mieteinnahmen aus Drittflächen
- Mietgarantiezahlungen bei Leerstand
- Synergieeffekte durch Standortbündelung

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist im nachfolgenden Abschnitt ausgeführt. Die dem Kaufpreis zugrundeliegende Baukostenbetrachtung wurde im Vorfeld verwaltungsseitig plausibilisiert.

7. Wirtschaftliche Betrachtung

1. Finanzielle und haushaltswirtschaftliche Eckpunkte

Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden die bislang in anderen Analysen (z.B. im Schul- und Kindertageseinrichtungsbau) angewendeten Grundsätze berücksichtigt.

Anders als in diesen vorangegangenen Untersuchungen ist – insbesondere nach Ablauf des o.g. Mietgarantiezeitraums – die (erfolgreiche) Flächenvermarktung wesentliche Komponente der Vorteilhaftigkeit des Projekts. Auch wenn hier zunächst eine Mietgarantie vereinbart werden soll, hat das Projekt gegenüber Vergleichsbetrachtungen insofern eine zusätzliche, volatile Rahmenbedingung. Da die Prognosesicherheit der zugrundeliegenden Parameter hier mit steigender Länge des Betrachtungszeitraums daher in einem vergleichsweise noch ausgeprägteren Maße abnehmen dürfte und dadurch eine Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus' des Gebäudes insbesondere zum aktuellen Planungs- und Kenntnisstand methodisch nicht geeignet erscheint, stehen im Wirtschaftlichkeitsvergleich zunächst die kommenden 30 Jahre im Fokus. Diese Zeitspanne begründet sich auch bautechnisch anhand von Instandhaltungszyklen. Die Entwicklung bis zum Ende der anzunehmenden Lebensdauer des Gebäudes wird der Vollständigkeit halber und zur Validierung der Annahmen jedoch jeweils im Anschluss skizziert. Eine detaillierte Lebenszyklusbetrachtung ist anhand der beim Erwerb im Vergleich zur Eigenerrichtung eingeschränkten Informationslage ohnehin erschwert und insbesondere anhand der wie beschrieben noch offenen Fragestellungen (bspw. ausstehende Informationen zum Ausbaustandard, noch nicht konkretisierbare Finanzierungsstruktur) nicht als sinnvoll erachtet worden.

Im Folgenden werden die bislang bekannten finanz- und haushaltswirtschaftlichen Eckpunkte dargestellt, die für eine erste wirtschaftliche Beurteilung des Projekts und den Vergleich mit der Weiterführung der Anmietungen zugrunde gelegt wurden:

1.1. Belastungseffekte

Es wurde ein anhand des zu vereinbarenden Fest-Kaufpreises sowie Erwerbsnebenkosten zu erwartender Invest in Höhe von rd. 47,5 Mio. € kalkuliert. Da die vorliegende Konstellation Fördermöglichkeiten vermutlich ausschließt (Erwerb statt Eigenerstellung, vorgesehene Erzielung von Mieteinnahmen), wurde hierfür eine vollständige Kreditfinanzierung unterstellt. Die hierfür zugrunde gelegten Parameter entsprechen dabei angesichts der Klärungsbedarfe zur Finanzierungsstruktur und weiteren für die Finanzierungsmöglichkeiten relevanten Rahmenbedingungen zunächst den im Rahmen der Haushaltsplanung für die übrigen städtischen Finanzierungsbedarfe berücksichtigten Annahmen. Während für den Neubau mit nennenswerten Kosten für die Instandhaltung erst nach Ende des aktuellen HSK-Zeitraums zu rechnen ist, werden die Abschreibungen des Objekts den Haushalt ab der Fertigstellung belasten.

1.2. Entlastungseffekte

Nach aktuellem Kenntnisstand können rd. 200 Arbeitsplätze in den Büroflächen untergebracht werden. Die vorgesehene Gestaltung der Büroflächen ermöglicht eine effizientere Raumnutzung und hierdurch eine Reduzierung der städtischen Flächennutzung insgesamt. Aktuell sind über 250 Arbeitsplätze in extern angemieteten Objekten untergebracht. Hinzu kommen noch weitere Arbeitsplätze, die im Objekt Bahnhofstraße 1 entstehen werden. Entsprechend wurden Einspareffekte einer Reduzierung von 200 Arbeitsplätzen in vorhandenen Anmietungen anhand einer auf aktuellen, insbesondere wirtschaftlichen Überlegungen folgenden Entmietungspriorisierung berücksichtigt. Die Vertragslaufzeiten der Anmietungen außerhalb des „Konzerns Stadt“ wurden bekanntermaßen bereits auf ein Ende im Jahr 2030 ausgerichtet.

Konservativ gerechnet können ausgehend von den aktuellen Mietverträgen und unter Berücksichtigung erwarteter zwischenzeitlicher Preissteigerungen im Jahr 2031 rd. 900.000 € an Mietaufwendungen entfallen. Einen (über den Betrachtungszeitraum) dauerhaft bestehenden Unterbringungsbedarf von 200 Arbeitsplätzen außerhalb des Rathauses unterstellt, steigt dieser Einsparungsbetrag im Betrachtungszeitraum anhand einer Fortschreibung der Preissteigerungen für diese konkreten oder alternativ erforderliche Anmietungen bis auf rd. 1,5 Mio. € jährlich an. Sollte der Raumbedarf im Laufe des langen Betrachtungszeitraums nicht mehr bzw. nicht mehr in voller Höhe gegeben sein, was nach den derzeit bekannten Rahmendaten unwahrscheinlich ist, wäre anstelle der betreffenden Einsparungen mit (allerdings naturgemäß unsicheren) Einnahmen aus der Vermietung der Büroräume der Midstad-Immobilie zu rechnen.

In den Büroflächen der geplanten Midstad-Immobilie ist anhand des Flächenzuschnitts ein sichtlich höherer Raumausnutzungsgrad als in den derzeitigen Bestandsgebäuden erzielbar. Wollte man einen ähnlichen Raumausnutzungsgrad bei den angemieteten Flächen erreichen, so wäre das – sofern dies in den vorhandenen Objekten überhaupt umsetzbar wäre – mit entsprechenden Umbaumaßnahmen verbunden. Diese wären einerseits abhängig von der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer und andererseits mit langfristigen Mieterhöhungen verbunden.

Bei gleicher Anzahl an untergebrachten Arbeitsplätzen sind anhand der Flächenreduzierung perspektivisch auch weitere Kostenreduzierungen zu erwarten. Weitere Entlastungseffekte im Zusammenhang mit der Entmietung von Fremdobjekten und der Zentralisierung der Verwaltungsflächen sind anzunehmen, so insbesondere eine durch die Flächenreduzierung zu erwartende Betriebskostenreduzierung und Einsparungen in den Bereichen Logistik und IT.

Neben den genannten Reduzierungen von Kostenpositionen wurden Einnahmen aus der Vermietung der Einzelhandelsflächen und der Mehrzweckhalle kalkuliert. Ausgehend von den genannten Garantiezahlungen wurden auch Szenarien zur potenziellen Entwicklung der Mieteinnahmen verglichen.

2. Wirtschaftliche Bewertung des Projekts

Anhand der genannten, lediglich grob abschätzbaren Kostenreduzierungen im Zusammenhang mit externen Objekten sowie den zu erwartenden Mieteinnahmen wurden hierzu ein erstes Basisszenario sowie eine optimistische und eine pessimistische Variante entwickelt. Es sei darauf hingewiesen, dass detailliertere Szenarienbetrachtungen und Sensitivitätsanalysen auch in Bezug auf die übrigen Parameter Teil der in Aussicht gestellten abschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sein werden. Im pessimistischen Szenario wurden im Sinne einer risikobewussten Betrachtung lediglich die sich aus einer über zehn Jahre laufenden Mietgarantie ergebenden Einnahmen berücksichtigt (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Mietgarantie und Risikoverteilung“). Dieser „worst case“ wurde aus Vorsichtsgründen auch der Etatisierung für den Doppelhaushaltsplan 2026/27 zugrunde gelegt.

2.1. Folgekostenbetrachtung

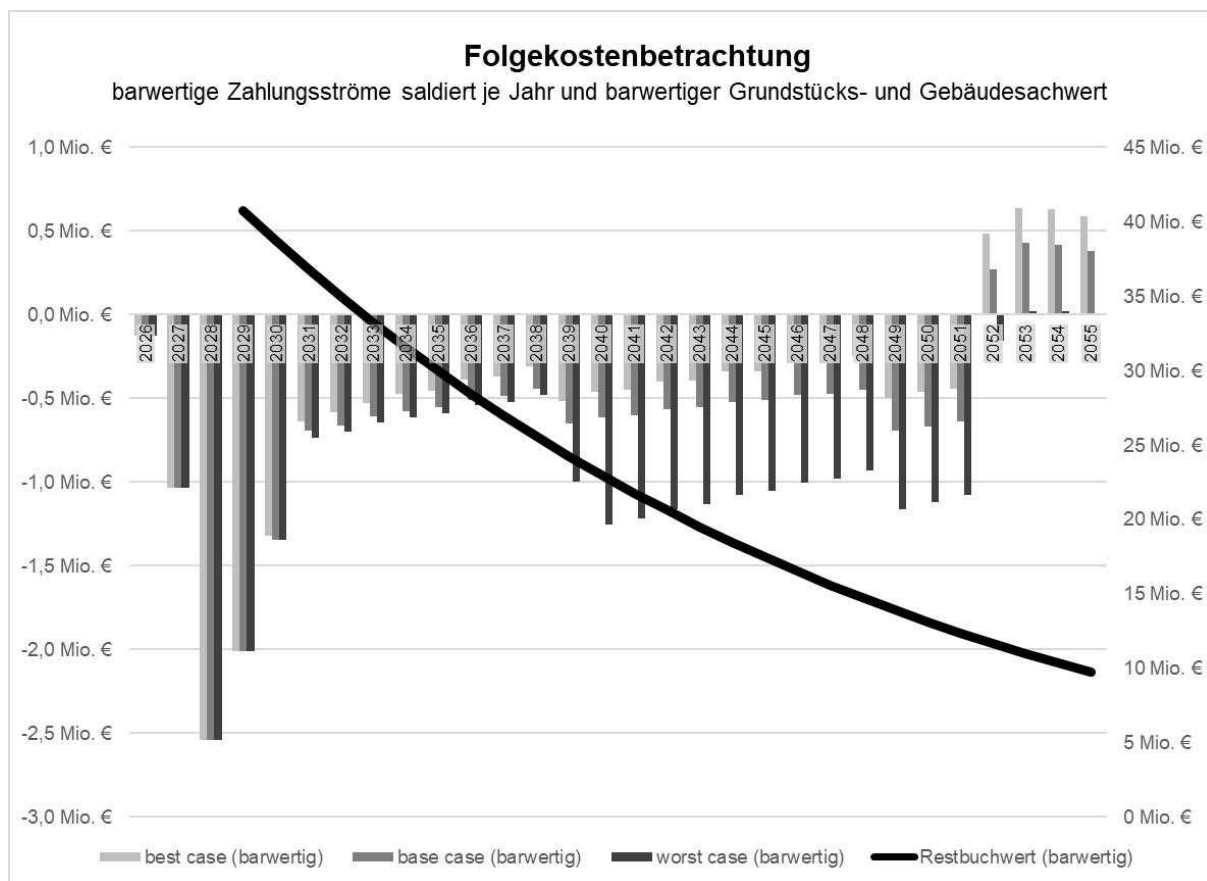
Für monetäre Untersuchungen zur Ableitung der immobilienwirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit wird die Anwendung der Kapitalwertmethode empfohlen. Hierzu werden zunächst alle zu betrachtenden

zahlungswirksamen Lebenszykluskosten erfasst und indiziert. Alle Ein- und Auszahlungen innerhalb der Betrachtungsdauer werden anschließend auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt diskontiert und kumuliert (Barwert der betrachteten Lebenszykluskosten). In dieser klassischen Folgekostenbetrachtung belasten die Finanzierungskosten für den hohen Anfangsinvest den Großteil des Betrachtungszeitraums.

Folgekostenbetrachtung (30 Jahre)			
barwertige Zahlungsabflüsse (Zinsen, Tilgung, Instandhaltung)	-49,6 Mio. €		
	best case	base case	worst case
barwertiger Saldo Mieten (Einzahlungen und Minderauszahlungen)	36,0 Mio. €	32,1 Mio. €	23,4 Mio. €
Delta	-13,6 Mio. €	-17,5 Mio. €	-26,2 Mio. €
Grundstückswert und Gebäudesachwert am Ende des Betrachtungszeitraums (barwertig)	9,7 Mio. €		
Ausgabenbarwert mit Gebäudesachwert	-3,9 Mio. €	-7,8 Mio. €	-16,5 Mio. €

Unter optimistischer Entwicklung der Mieteinnahmen und unter Berücksichtigung des Grundstücks- und Gebäudesachwerts am Ende des Betrachtungszeitraums verbleibt auch in einer „best case-Betrachtung“ ein Delta. Zur Interpretation ist darauf hinzuweisen, dass in der vorstehenden Darstellung die Variante umso vorteilhafter ist, je positiver der ausgewiesene Wert ist.

Dieses isolierte Zwischenergebnis bedarf jedoch einer entscheidenden Relativierung: So korrespondiert der Zeitraum von 30 Jahren näherungsweise mit der vollständigen Tilgung der Investitionskredite. Auch unter Berücksichtigung der mit zunehmendem Gebäudealter ansteigenden Instandhaltungskosten reduzieren sich die zahlungswirksamen Belastungen mit Wegfall der Finanzierungskosten signifikant. In der nachfolgenden Grafik sind die den oben dargestellten kumulierten Werten zugrundeliegenden jährlichen Ein- und Auszahlungsströme (barwertiger Saldo je Jahr) dargestellt:



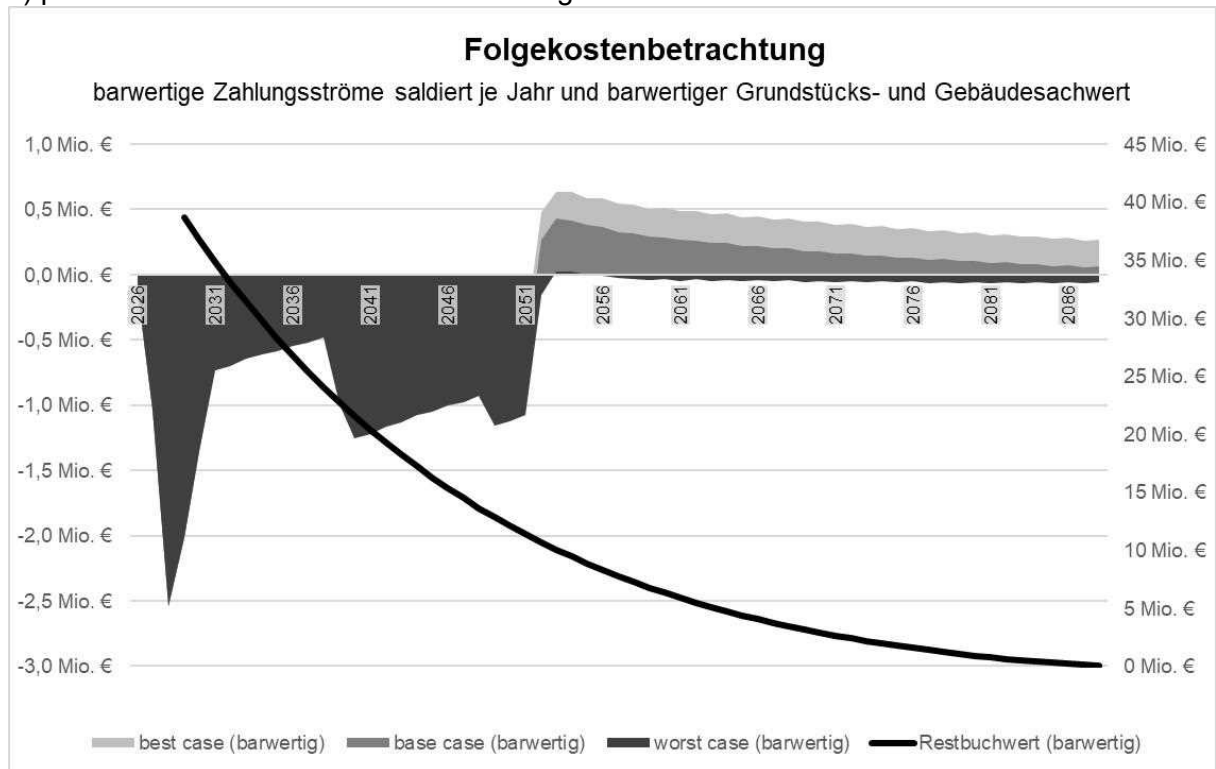
Die Belastungsspitzen der Jahre bis einschließlich 2030 resultieren aus einer naturgemäßen anfänglichen Doppelbelastung: Den Finanzierungskosten für den hohen Anfangsinvest stehen die o.g. Mieteinsparungen und Mieteinnahmen noch nicht bzw. noch nicht in voller Höhe gegenüber. Insbesondere in den 2040er Jahren zeichnet sich die Belastung aus noch vorhandenen Finanzierungskosten sowie in zunehmendem Maße anfallender Instandhaltungskosten ab. Zum Ende des Betrachtungszeitraums übersteigen aber die Einzahlungen auch in der „worst case“-Betrachtung die Auszahlungen und sind zudem im Kontext eines hohen verbleibenden Grundstücks- und Gebäudewerts zu sehen.

Erweitert man den Betrachtungszeitraum bis zum Ende der bilanziellen Nutzungsdauer, wird der Kapitalwert lediglich in der „best case“-Betrachtung leicht positiv:

Folgekostenbetrachtung über die Gebäudenutzungsdauer			
barwertige Zahlungsabflüsse (Zinsen, Tilgung, Instandhaltung)	-65,9 Mio. €		
	best case	base case	worst case
barwertiger Saldo Mieten (Einzahlungen und Minderauszahlungen)	65,3 Mio. €	54,0 Mio. €	38,0 Mio. €
Delta	-0,6 Mio. €	-11,8 Mio. €	-27,8 Mio. €
Grundstückswert am Ende des Betrachtungszeitraums (barwertig)	0,8 Mio. €		
Ausgabenbarwert mit Grundstückswert	0,2 Mio. €	-11,0 Mio. €	-27,0 Mio. €

Auch hier belasten die hohen Finanzierungskosten aus der Anfangsphase noch maßgeblich das Berechnungsergebnis. Unter Berücksichtigung der jährlichen Ein- und Auszahlungsströme zeigen sich

in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums hingegen (mit Ausnahme des betrachteten „worst case“) positive Salden aus Ein- und Auszahlungen:



Erneut sei darauf hingewiesen, dass das berücksichtigte „worst case-Szenario“ nach Ablauf von zehn Jahren einen vollständigen Leerstand bei den Vermietungsflächen unterstellt. Überdies wird das Gebäude – auch anhand der berücksichtigten Instandhaltungsleistungen – auch nach Ablauf der bilanziellen Nutzungsdauer nach wie vor einen signifikanten realen Gegenwert für die Stadt haben.

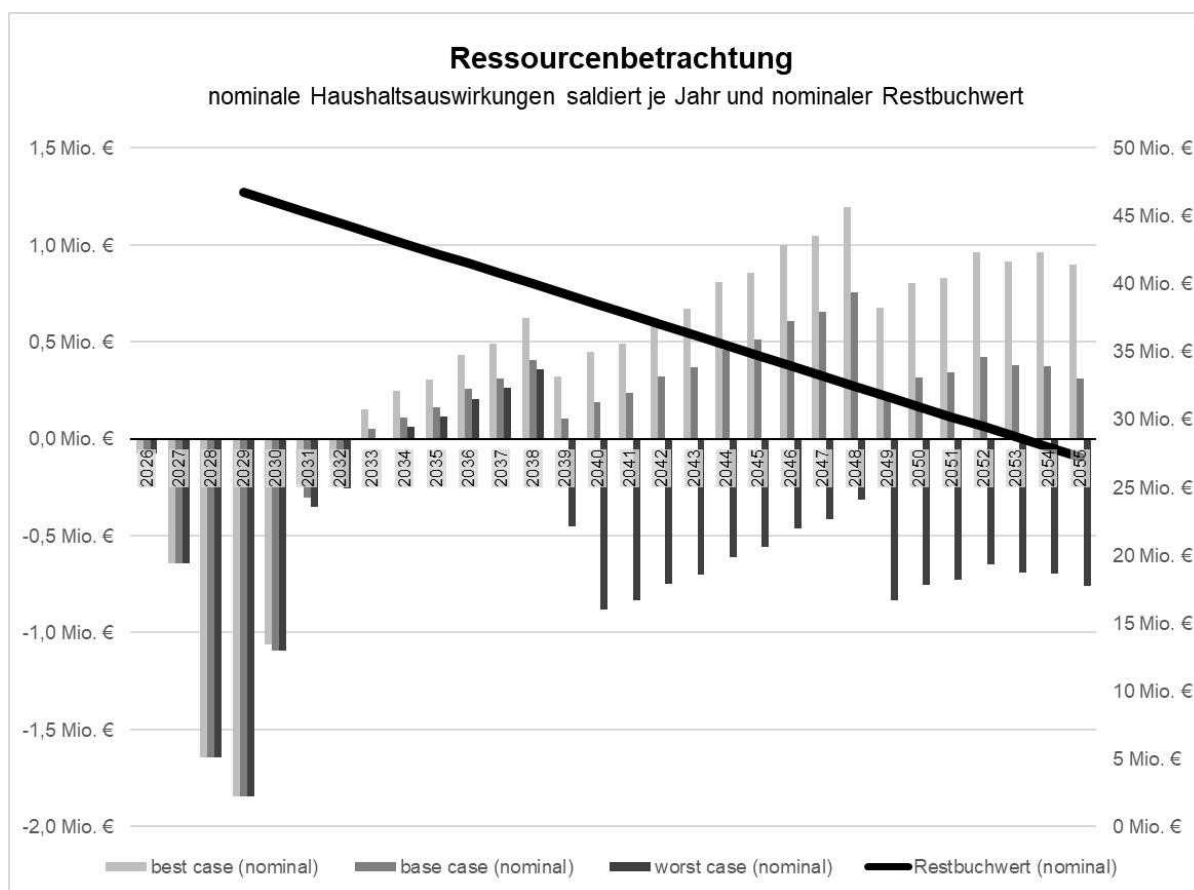
Die vorstehende Analyse sollte hingegen nicht alleinige Entscheidungsgrundlage sein, sondern durch eine Ressourcenbetrachtung ergänzt werden, da diese dem tatsächlichen wirtschaftlichen Gehalt der Entscheidung deutlich besser entspricht.

2.2. Ressourcenbetrachtung

Die vorstehende monetäre Untersuchung liefert zwar liquiditäts- bzw. zahlungsorientierte Aussagen, vernachlässigt jedoch die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Innerhalb des NKF- Handlungsrahmens findet daher das sogenannte „Ressourcenverbrauchskonzept“ Anwendung, nach dem im Haushalts- und Rechnungswesen die Schaffung und der Verbrauch von (wirtschaftlichen) Ressourcen vollständig, periodisiert und verursachungsgerecht abzubilden ist. Für die Ermittlung der Ressourcenverbräuche werden zusätzlich zu den zahlungswirksamen und indizierten Lebenszykluskosten die über die Betrachtungsdauer anfallenden planmäßigen Abschreibungen einbezogen (siehe hierzu auch die Ausführungen des Leitfadens „Wirtschaftlichkeitsvergleiche für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen der Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen“ des Landes NRW). Der Einbezug verbleibender Restnutzungsdauern und nominaler Vermögenseffekte im Sinne einer ressourcen- und damit eher den Grundsätzen des NKF entsprechenden Betrachtung führt auch im konkreten Fall zu einer sichtlich anderen Bewertung der Wirtschaftlichkeit:

Ressourcenbetrachtung (30 Jahre)			
nominale Aufwendungen (Zinsen, Instandhaltung, AfA)	-55,9 Mio. €		
	best case	base case	worst case
nominaler Saldo Mieten (Erträge und Minderaufwendungen)	66,0 Mio. €	58,0 Mio. €	39,9 Mio. €
Delta	10,1 Mio. €	2,1 Mio. €	-16,0 Mio. €
Restbuchwert Grundstück und Gebäude am Ende des Betrachtungszeitraums (nominal)	27,2 Mio. €		
Saldierter Ressourcenzuwachs (+) / Saldierter Ressourcenverbrauch (-)	37,3 Mio. €	29,3 Mio. €	11,2 Mio. €

Stellt man – dem Ressourcenverbrauchskonzept entsprechend – auf die sich im Betrachtungszeitraum aus den drei Varianten ergebenden Haushaltsbelastungen ab und stellt diese dem nach Ablauf von 30 Jahren verbleibenden Restbuchwert als gemeindlicher Vermögensposition gegenüber, so zeigt sich auch im „worst case“ die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Umsetzung des Midstad-Projekts in Form eines deutlichen Ressourcenzuwachses.



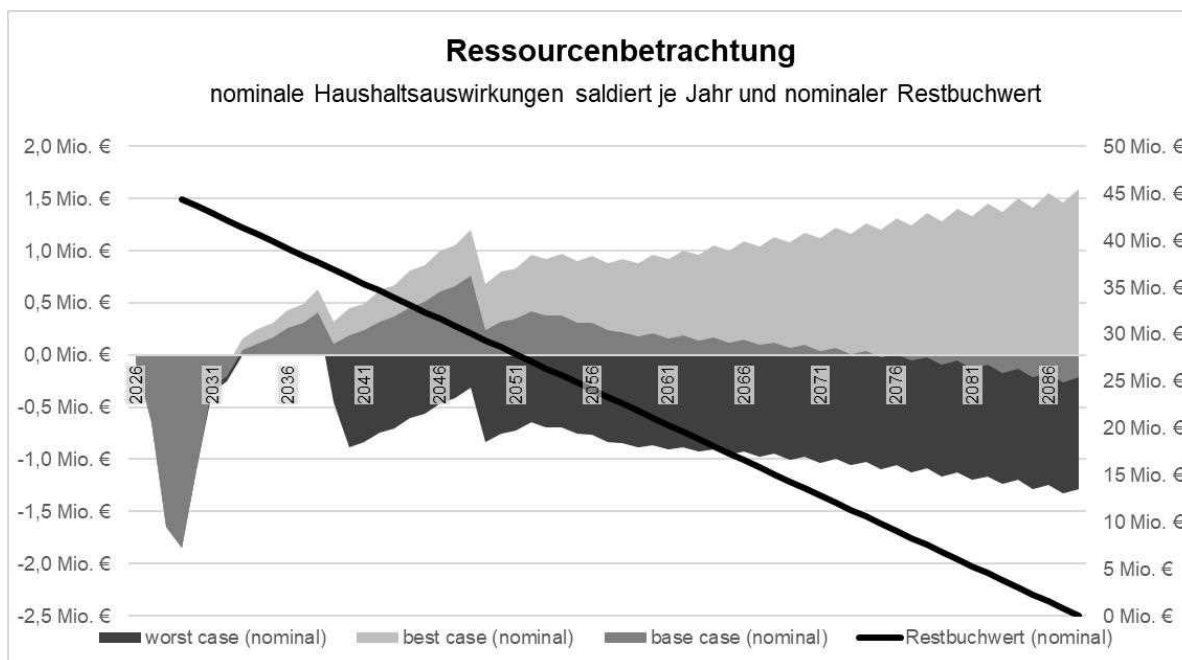
Erkennbar sind im ressourcenbasierten Ansatz die Belastungsausschläge anhand der obenstehend zugrunde gelegten Abschreibungen trotz nominaler Betrachtung nicht so signifikant wie in der monetären Betrachtung (dort stattdessen Berücksichtigung der Tilgungsleistungen); allerdings setzt sich die Belastung hieraus auch über das Ende des Betrachtungszeitraums hinaus fort. Wie auch in der monetären Betrachtung sind die Diskrepanzen zwischen den drei dargestellten Szenarien wesentlich auf die Annahmen zur Entwicklung der Mieterträge zurückzuführen. Zum

Betrachtungszeitraumsende könnten die Instandhaltung und AfA im „worst case“-Szenario über die berücksichtigten Mieteinsparungen sowie die auf einen im Verhältnis zur Betrachtung über einen Zeitraum von über 60 Jahren kurzen Zeitraum befristeten Garantiezahlungen nicht voll kompensiert werden.

Erweitert man den Betrachtungszeitraum auch hier bis zum Ende der NKF-Nutzungsdauer, ergibt sich lediglich im einsparungs- und einnahmenbezogenen „worst case“-Szenario ein negatives Ergebnis bzw. im Saldo ein Ressourcenverbrauch anstelle eines Ressourcenzuwachses:

Ressourcenbetrachtung über die Gebäudenutzungsdauer			
nominale Aufwendungen (Zinsen, Instandhaltung, AfA)	-164,9 Mio. €		
	best case	base case	worst case
nominaler Saldo Mieten (Erträge und Minderaufwendungen)	214,3 Mio. €	168,0 Mio. €	114,6 Mio. €
Delta	49,4 Mio. €	3,0 Mio. €	-50,4 Mio. €
Buchwert Grundstück am Ende des Betrachtungszeitraums (nominal)	2,4 Mio. €		
Saldierter Ressourcenzuwachs (+) / Saldierter Ressourcenverbrauch (-)	51,7 Mio. €	5,4 Mio. €	-48,0 Mio. €

Anhand der zugrunde gelegten Nominalwerte sowie des langen Betrachtungszeitraums ist hier die Spannweite zwischen den Szenarien ungleich größer. Auch hier sei darauf hingewiesen, dass der berücksichtigte „worst case“ nach Ablauf von zehn Jahren Garantiezeitraum einen vollständigen Leerstand bei den Vermietungsflächen unterstellt.



In der „worst case“-Betrachtung reichen in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums die fortgeschriebenen Mieteinsparungen erwartungsgemäß nicht aus, um sowohl die – entsprechend der späteren Lebenszyklusphase des Gebäudes ansteigenden – Instandhaltungsaufwendungen und die Abschreibungen gleichermaßen kompensieren zu können. Bereits die Unterstellung einer dauerhaften Generierung von Mieterträgen in Höhe der Hälfte der vertraglichen Garantie führt zu einer Halbierung des oben dargestellten saldierten Ressourcenverbrauchs. Eine erfolgreiche Vermarktung der Flächen

sowohl zu Beginn durch den Vertragspartner als auch darauffolgend in Eigenregie oder eine anders geartete quantifizierbare Folgenutzung über die Lebensdauer des Gebäudes wird erwartungsgemäß essenziell für die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Projekts sein.

3. Etatisierung

Da derzeit noch kein abschlussreifer Kaufvertrag vorliegt, aber im Haushaltsplan 2026/27 hierfür bereits Vorsorge zu treffen ist, erfolgt die Etatisierung anhand der Stand jetzt bekannten und vorstehenden beschriebenen Eckdaten.

Die im Falle einer Umsetzung des Projekts nach aktuellem Kenntnisstand für die Jahre 2026 bis 2030 zu erwartenden Erwerbskosten und aus diesem resultierenden Aufwendungen (Investition, Finanzierung, Abschreibungen) sowie der gegenüber zu stellenden Erträge (Mieteinnahmen) und Einspareffekte (Minderaufwendungen für Fremdanmietungen) sind in den Änderungslisten zum Haushalt 2026/27 berücksichtigt. Die Haushaltsauswirkungen bis zum Jahr 2034 stellen sich danach wie folgt dar:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Zinsaufwand	-90.000 €	-660.000 €	-1.640.000 €	-1.600.000 €	-1.560.000 €	-1.490.000 €	-1.370.000 €	-1.200.000 €	-1.150.000 €
Abschreib-ungen	0 €	0 €	0 €	-752.058 €	-752.058 €	-752.058 €	-752.058 €	-752.058 €	-752.058 €
Miet-einsparungen	0 €	0 €	0 €	0 €	200.000 €	900.000 €	910.000 €	950.000 €	960.000 €
Mieterträge	0 €	0 €	0 €	510.000 €	1.020.000 €	1.020.000 €	1.020.000 €	1.020.000 €	1.020.000 €
Entlastung (+) / Belastung (-)	-90.000 €	-660.000 €	-1.640.000 €	-1.842.058 €	-1.092.058 €	-322.058 €	-192.058 €	17.942 €	77.942 €

Eine Abbildung der Finanzierung in dem im Haushaltssicherungskonzept vorgesehenen Kreditdeckel kann aufgrund der Größenordnung der Investition nicht erfolgen. Um die Finanzierung des Projekts darstellen zu können, ist die Einrichtung eines zusätzlichen Kreditkontingents – wie bereits bei den großen Feuerwehr- und Schulneubauten praktiziert – erforderlich. Anhand der im Haushalt unter Zugrundelegung der dargestellten Annahmen abzubildenden Aufwendungen ist der Vorgang allerdings aufgrund der eingesparten Mietaufwendungen und zusätzlichen Mieterträge – wie aus der obenstehenden Tabelle ersichtlich – „HSK-neutral“.

Da die im Gebäude befindlichen gewerblichen Flächen gewerblich vermietet werden sollen, wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Vermietungstätigkeit steuerrechtliche Implikationen mit sich bringt (Begründung eines Betriebs gewerblicher Art).

4. Fazit zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Finanzierung des Vorhabens maßgeblich durch die Aufgabe derzeit angemieteter Verwaltungsflächen unterstützt wird. Durch die Entmietung bisher genutzter Objekte entstünden Einsparungen, die zur Finanzierung des Erwerbs und der Bewirtschaftung der Immobilie herangezogen werden können. Hierdurch würde ein Teil der bislang konsumtiven Mietaufwendungen in die Finanzierung kommunalen Vermögens überführt.

Im Gegensatz zu einer dauerhaften Fremdanmietung entstünde durch den Erwerb zudem ein langfristiger Vermögenswert im Eigentum der Stadt.

Die Stadt erhielte:

- Eigentum an einer zentral gelegenen, strategisch wichtigen Innenstadtimmobilie,
- langfristige Verfügungssicherheit,
- Wertentwicklungspotenziale,

- die Möglichkeit zur späteren Anpassung von Nutzungen.

Weiterer Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ist, dass durch die Vermietung der Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie der Multifunktionshalle Erträge generiert werden, die ebenfalls in die Finanzierung einfließen können. Zur Risikoeinschätzung dieser Mietzahlungen wird auf den Abschnitt „Mietgarantie und Risikoverteilung“ verwiesen.

8. Städtebauliche Bedeutung

Der langjährige Leerstand des P&C-Gebäudes stellt seit Jahren eine städtebaulich herausfordernde Situation in zentraler Innenstadtlage dar. Der äußerliche Gebäudezustand verschlechtert sich immer mehr. Ein anhaltender Trading-down-Effekt wirkt sich in die umliegenden Bereiche in der unteren Wilhelmstraße deutlich spürbar aus. Mit dem geplanten Vorhaben würden mehrere kommunale Ziele gleichzeitig verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,
- Stärkung der Attraktivität des Sternplatzes und der unteren Wilhelmstraße als maßgebliche Ergänzung der Maßnahmen des IHK Altstadt,
- Erhöhung der Besucherfrequenz,
- Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen,
- Sicherung einer dauerhaften Nutzungsperspektive.

Das Projekt besitzt daher eine erhebliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt in Ergänzung zu den bereits durchgeführten Maßnahmen.

9. Chancen und Risiken

Die Verwaltung sieht insbesondere folgende Chancen:

Städtebaulich

- Stärkung der Innenstadt,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- positive Signalwirkung für weitere Investitionen.

Wirtschaftlich

- Ersatz von Mietzahlungen durch Eigentumsbildung,
- langfristige Wertstabilität,
- planbare Finanzierungsstruktur.

Organisatorisch

- Bündelung von Verwaltungsstandorten,
- effizientere Arbeitsabläufe,
- moderne Arbeitsbedingungen.

Trotz der vorgesehenen Risikobegrenzungen verbleiben folgende Risiken:

Immobilienrisiken

- Bauverzögerungen,
- Baumängel/Gewährleistung,
- Insolvenz des Bauträgers,
- höhere Instandhaltungskosten als veranschlagt,
- Einflussmöglichkeiten.

Da jedenfalls nach dem bisherigen Verhandlungsstand diese Risiken gänzlich nicht abgesichert sind, droht schlimmstenfalls ein Steckenbleiben des Baus und der Verlust der (nach dem aktuellen Verhandlungsstand) vorgesehenen Ratenzahlungen vor Fertigstellung. Ferner möchten sich die Verkäufer sehr weitgehend von Haftungsrisiken freizeichnen.

Finanzielle Risiken

- Zinsänderungsrisiken,
- allgemeine Haushaltsrisiken,
- Werthaltigkeit der Mietgarantie,
- zukünftige Marktentwicklungen.

Langfristige Vermietungsrisiken

Nach Ablauf der (mindestens) zehnjährigen Mietgarantie trägt die Stadt das wirtschaftliche Risiko der Drittflächen selbst. Dieses Risiko wird jedoch zeitlich erheblich reduziert und ermöglicht der Stadt, die Entwicklung des Standortes über einen langen Zeitraum zu beobachten und gegebenenfalls auf Marktveränderungen zu reagieren.

10. Gesamtbewertung

Die Entscheidung über die Weiterverfolgung des Projektes kann nicht ausschließlich auf Grundlage einer isolierten Investitions- und Finanzierungsbetrachtung oder kurzfristigen Haushaltswirkungen erfolgen. Zwar ist insbesondere vor dem Hintergrund der mehr als angespannten Haushaltssituation der Stadt eine umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unverzichtbar und bildet eine wesentliche Entscheidungsgrundlage. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage und seiner Funktion herausragende städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt besitzt.

Kommunale Investitionsentscheidungen dieser Größenordnung verfolgen regelmäßig mehrere öffentliche Ziele gleichzeitig. Neben der wirtschaftlichen Unterbringung der Verwaltung sind hierbei insbesondere die nachhaltige Stadtentwicklung, die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie die Erhaltung attraktiver öffentlicher Räume zu berücksichtigen. Diese Wirkungen lassen sich nur teilweise unmittelbar in monetären Werten ausdrücken.

Gleichzeitig bestehen auch wirtschaftliche Auswirkungen, die zwar real sind, sich jedoch nur eingeschränkt quantifizieren lassen. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung weiterer Leerstände in zentralen Innenstadtlagen, die Stabilisierung von Handels- und Dienstleistungsstrukturen, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, die Stärkung der Kaufkraftbindung sowie die Vermeidung sogenannter Trading-Down-Effekte, die regelmäßig mit einem Attraktivitätsverlust und weiteren

negativen Folgeeffekten einhergehen. Solche Entwicklungen können mittelbar zu rückläufigen Gewerbesteuerereinnahmen, sinkenden privaten Investitionen, Wertverlusten von Immobilien sowie zu einem erhöhten Aufwand für weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen führen.

Umgekehrt kann eine erfolgreiche Entwicklung eines Schlüsselstandortes positive Folgewirkungen für private Investitionen, die Ansiedlung neuer Nutzungen sowie die langfristige Stabilisierung der Innenstadt entfalten. Auch diese Effekte sind in ihrer konkreten Höhe nicht seriös bezifferbar, gehören jedoch zu den anerkannten mittel- und langfristigen Wirkungen integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Vor diesem Hintergrund berücksichtigt die vorliegende Vorlage neben den unmittelbar monetär bewertbaren Auswirkungen auch die strategischen, städtebaulichen und gesamtstädtischen Wirkungen des Vorhabens im Wege einer Gesamtabwägung aller für die Stadt Lüdenscheid relevanten öffentlichen Belange.

Auch wenn das Projekt Risiken unterliegt und nicht uneingeschränkt vorteilhaft ist, bewertet die Verwaltung den Erwerb – vorbehaltlich der noch zu treffenden vertraglichen Regelungen – zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt überwiegend positiv. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere:

- die städtebauliche Bedeutung des Vorhabens,
- der nachgewiesene Eigenbedarf an Verwaltungsflächen,
- die Möglichkeit der Gegenfinanzierung durch Aufgabe bestehender Mietverhältnisse,
- die (mindestens) zehnjährige Übernahme des Vermietungsrisikos für die Drittflächen,
- die langfristige Vermögensbildung durch Eigentum zum Festpreis.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Vertragsregelungen erscheint der Erwerb geeignet, die strategischen Ziele der Stadtentwicklung zu unterstützen, und auch unter Berücksichtigung bestehender Risiken wirtschaftlich vertretbar. Hierfür sind aber im weiteren Prozess noch entsprechende vertragliche Grundlagen zu legen, die die Fragen der Gewährleistung und Haftung, von Einfluss- und Änderungsrechten, Sicherheiten sowie Insolvenzschutz für die Stadt angemessen regeln.

Lüdenscheid, den 29.06.2026

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer