

BV 193/2026 - Grundsatzentscheidung zum Erwerb einer Innenstadtimmobilie

hier: Ergänzende Erläuterungen zur wirtschaftlichen Betrachtung sowie zugrunde gelegter Parameter

Die Umsetzung des Midstad-Projekts ist aus Verwaltungssicht vornehmlich in der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der in der Vorlage dargestellten quantitativen und qualitativen Effekte und Zielsetzungen positiv zu bewerten. Die vorgelegte wirtschaftliche Beurteilung des Projekts berücksichtigt in diesem Rahmen für die aktuelle Vorlage zunächst eine Umsetzung des Immobilienerwerbs und unterstellt andernfalls eine Weiterführung der aktuell vorhandenen städtischen Anmietungen. Aus den in Aussicht gestellten vertiefenden Szenarienbetrachtungen und Sensitivitätsanalysen in Bezug auf alle enthaltenen Parameter werden sich bereits für die wie vorgenannt definierte Konstellation verschiedene Berechnungsergebnisse ableiten lassen.

Nimmt man dennoch eine isolierte Betrachtung der Unterbringung von Arbeitsplätzen der Verwaltung vor, können die möglichen Entmietungen mit einer Anmietung der Büroflächen in der Midstad-Immobilie verglichen werden. Bei einer Deckung des städtischen Raumbedarfs in einem Neubau an anderer Stelle oder einer Umnutzung aus dem vorhandenen städtischen Gebäudebestand käme es hingegen im Grundsatz ebenso zu einem Ersatz von Mietkosten durch Investitionen in städtisches Eigentum. Ausermittlung, Bewertung und Vergleich diverser möglicher Konstellationen bedürften aufgrund des hierfür erforderlichen Zeitbedarfs und vertiefender Grundlagenermittlungen eines deutlich größeren Vorlaufs. Auch unabhängig von Zeitschiene und Datenbedarf würde die Betrachtung weiterer Alternativen ebenso Szenarienbetrachtungen und Sensitivitätsanalysen erfordern, was die Komplexität der wirtschaftlichen Betrachtung weiter steigern und es deutlich erschweren würde, definitive quantitative Aussagen zur wirtschaftlichen Beurteilung treffen zu können. Bereits für die wie vorgenannt eingegrenzte Konstellation ergeben sich gegenüber Vergleichsbetrachtungen ungleich volatilere Rahmenbedingungen. Ein Vergleich mit weiteren Alternativen wurde aus diesen Gründen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht als zielführend erachtet.

Die Betrachtung der monetären Vorteilhaftigkeit erfolgte bewusst sowohl nach einem Folgekosten- als auch nach einem ressourcenbasierten Ansatz. Wie auch in der Vorlage beschrieben, kann auf Basis des derzeitigen Kenntnisstands lediglich ein Rahmen skizziert und keine uneingeschränkte wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Projekts ermittelt werden. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass ein untersuchtes Projekt sowohl beim rein zahlungsstrombasierten als auch beim NKF-orientierten Verfahren gleichermaßen monetär vorteilhaft bzw. unvorteilhaft sein dürfte. Wenngleich die Spannweite zwischen den Szenarien insbesondere in der Betrachtung über die Gebäudelebensdauer bereits anhand der Bar- und Nominalwertbetrachtung erwartbar differenziert, sind entsprechende Trends anhand der Berechnungsergebnisse ersichtlich.

Im dem in der Beschlussvorlage angeführten Leitfaden zugehörigen bzw. diesen für die Anwendung ausgestaltenden Handbuch zum kommunalen Rechenmodell für Wirtschaftlichkeitsvergleiche wird auf S. 55 in Bezug auf Variantenvergleiche u.a. erläutert, dass im Falle unterschiedlicher Rangfolgen der beiden Ergebniskennzahlen eine Abwägung durch den Anwender vorzunehmen und zu prüfen ist, inwieweit Aspekte der Haushaltsbelastung für die Entscheidungsfindung wesentlich sind. Sollte eine haushaltsbezogene Betrachtung eine untergeordnete Rolle spielen oder durch die

Haushaltslage nicht gerechtfertigt erscheinen, ist die Folgekostenbetrachtung für die monetäre Bewertung maßgeblich.

Erst der Ressourcenverbrauch bzw. -beitrag des Projekts belegt hingegen, ob die zu erwartenden Haushaltsbelastungen durch die Einsparungseffekte und Einnahmen gedeckt werden. Wirtschaftlichkeit umfasst insofern auch die Frage, ob eine Maßnahme strukturell vom Ergebnishaushalt getragen werden kann. Neben der unbestrittenen Relevanz der Bewertung der absoluten finanziellen Vorteilhaftigkeit anhand der zu erwartenden Zahlungsabflüsse hat der ressourcenbasierte Ansatz daher einen Aussagegehalt für die Beurteilung des Projekts, der über eine reine Etatisierung der Maßnahme hinausgeht.

Insbesondere in der vorliegenden Konstellation sind nicht zuletzt auch Nutzenaspekte in die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einzubeziehen, zu welchen die Beschlussvorlage ebenfalls Ausführungen enthält. Die auf Basis der Folgekosten- sowie der Ressourcenbetrachtung ermittelten Ergebnisse können damit lediglich Aussagen zur Wirtschaftlichkeit in der rein monetären Betrachtung liefern. Ebenso sind diverse sich aus der Maßnahme ergebende, aber nur eingeschränkt quantifizierbare Auswirkungen anzunehmen.

Da die von der Verwaltung in der Vergangenheit vorgelegten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Parameter stets nicht hinterfragt wurden, hat die Verwaltung davon abgesehen, sie in der Vorlage aufzuführen. Um Interessierten eine vertiefte Befassung zu ermöglichen, sollen die Parameter nun nachgereicht werden. Folgende Kalkulationsparameter sind in die Berechnungen eingeflossen:

Finanzierung (anfänglich)	3,5%
Steigerungsfaktor Verbraucherpreisindex - VPI - (Durchschnitt 10J)	2,6%
Steigerungsfaktor Instandhaltungskosten (anfänglich)	4,7%
Diskontsatz (<i>nur Folgekostenbetrachtung!</i>)	3,5%

Anhand der Klärungsbedarfe zur Finanzierungsstruktur und weiteren für die Finanzierungsmöglichkeiten relevanten Rahmenbedingungen wurden die im Rahmen der Haushaltsplanung für die übrigen städtischen Finanzierungsbedarfe berücksichtigten Annahmen als einheitliches Basisszenario für die wirtschaftliche Betrachtung und die Etatisierung herangezogen. Für die nach den derzeitigen Annahmen für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 unterstellten Kreditaufnahmen wurde damit jeweils ein anfänglicher Fremdkapitalzinssatz von 3,5% einberechnet. Eine darüber hinausgehend differenzierte Betrachtung wird die vertraglich zu erwartenden Zahlungsabflüsse und möglichst auch bereits konkretisierte Finanzierungsbedingungen berücksichtigen.

Während mit dem Midstad-Projekt unbestreitbar finanzielle Risiken einhergehen, stellen auch die bestehenden Indexmietverträge für die fremdangemieteten Verwaltungsflächen fortwährendes Risikopotenzial für den städtischen Haushalt dar. Sowohl mit Blick auf die potenziellen Mieteinsparungen als auch bezogen auf die Vermietung der gewerblichen Flächen wurden Mietpreissteigerungen anhand des aktuellen 10-jährigen VPI-Durchschnitts von 2,6% berücksichtigt, mit welchem somit sowohl die zurückliegenden Niedrig- als auch Hochinflationsjahre abgebildet werden. Die Zugrundelegung erfolgte allerdings mit den nachfolgenden Einschränkungen:

- Zur Ermittlung des Einspareffekts wurden die einer Verlagerung von 200 Arbeitsplätzen in die Midstad-Immobilie gegenüberzustellenden 200 Arbeitsplätze in aktuell angemieteten Flächen nach den jeweiligen Regelungen der aktuellen Mietverträge differenziert. Eine auf der vorgenannten Steigerungsrate basierende Erhöhung des Einspareffekts in künftigen Jahren wurde somit nur für den Anteil der Mietflächen

ermittelt, für den aktuell entsprechende Indexmietverträge gelten. Abweichende Regelungen zur Mietanpassung, welche in der Hochrechnung zu unterhalb einer Anpassung auf Indexbasis liegenden Steigerungsraten führen, wurden somit gesondert berücksichtigt. Dies entspricht insgesamt einer konservativen Betrachtungsweise. Einen unbeschadet durch die perspektivische Reduzierung des Flächenbedarfs (Rückgang der Personalkapazitäten, Einführung moderner Arbeitsformen) voraussichtlich dauerhaft bestehenden Unterbringungsbedarf von 200 Arbeitsplätzen außerhalb des Rathauses unterstellt, könnten im Falle einer Nichtrealisierung des Midstad-Projekts in künftigen Jahren schließlich auch Verlagerungen zusätzlicher Kapazitäten in Indexmietverträge erforderlich werden. Seriöse Vergleiche der für die Anmietungen sowie die potenziellen Midstad-Flächen anfallenden Betriebskosten können (insbesondere zum aktuellen Planungsstand) nicht angestellt werden, weshalb diesbezügliche Effekte außen vor geblieben sind.

- Die somit gegenüber des EZB-Zielwerts von 2,0% erhöhte zugrunde gelegte Inflationserwartung ist zwar auch in die Hochrechnung der Mieteinnahmen für die gewerblichen Flächen eingeflossen. Zwecks einer vorsichtigen Betrachtung wurden Mietzinsanpassungen anhand einer Erhöhung des VPI jedoch ohnehin lediglich in der „best case“-Betrachtung angenommen. Entsprechend erster vorliegender Entwürfe für potenzielle mietvertragliche Regelungen für die gewerblichen Flächen wurde hier zudem keine vollständige Anpassung der Miethöhe an die Inflationsentwicklung berücksichtigt. Die übrigen Szenarien orientieren sich an der Höhe der vorgesehenen Mietgarantie, deren Laufzeit und Ausgestaltung Bestandteil der laufenden Vertragsverhandlungen ist. Nach dem für die in der Vorlage enthaltenen Berechnungen berücksichtigten Kenntnisstand soll diese über den Garantiezeitraum betraglich gleich bleiben, sodass die Berücksichtigung verkäuferseitiger Erwartungen zur Entwicklung der Mietpreise über den maßgeblichen Zeitraum unterstellt werden kann. Für den ausgewiesenen „base case“ wurde die Garantiemiete daher als Ausgangspunkt für die an die gewerblichen Flächen zu stellenden Ertragserwartungen über die Betrachtungsdauer fortgeschrieben. Der für die Haushaltsplanung 2026/27 zugrunde gelegte „worst case“ berücksichtigt dabei wie beschrieben lediglich die anzunehmenden Garantiezahlungen über einen Zeitraum von zehn Jahren und unterstellt anschließend einen Leerstand.

Die berücksichtigten Instandhaltungskosten wurden prozentual anhand der dem Kaufpreis zugrunde liegenden und verwaltungsseitig plausibilisierten Baukosten bemessen. Unterstellt wurde, dass für den Neubau zunächst keine nennenswerten Instandhaltungskosten anfallen. Beginnend mit dem elften Lebensjahr des Objekts wurden jährlich 0,60% der Baukosten berücksichtigt; dieser Satz wurde ab dem 21. Lebensjahr des Objekts auf 1,20% erhöht. Für die so ermittelten Instandhaltungskosten je Jahr wurden zudem anzunehmende Preissteigerungen berücksichtigt: Ebenfalls im Sinne einer vorsichtigen Betrachtung wurde eine anfänglicher jährlicher Steigerungsfaktor für Instandhaltung anhand eines 10-jährigen Durchschnittswerts von 4,7% angenommen. Diese gehen erkennbar über die Inflationserwartung hinaus und sind insbesondere nicht über die gesamte Lebensdauer des Objekts anzunehmen.

Für die Diskontierung der zukünftigen, nominalen Zahlungsströme in der Folgekostenbetrachtung wurde ein Abzinsungssatz von 3,5% angesetzt. Anhand der bezüglich der übrigen Parameter jeweils berücksichtigten Preissteigerungen auf Grundlage der durchschnittlichen Entwicklung von Verbraucherpreis- bzw. Baupreisindex ist methodisch auch für die Diskontierung ein nominaler Satz zu wählen, welcher die Inflationserwartung beinhaltet. Der gewählte Satz entspricht zudem den zunächst unterstellten Finanzierungskosten der Maßnahme (Kommunalkreditkonditionen). Auch die Heranziehung der aktuellen Zinsstruktur

am Rentenmarkt über den primären Betrachtungszeitraum von 30 Jahren (Stand Anfang Juli rd. 3,6%) stützt diese Betrachtung. Der Satz fungiert somit als sachgerechter kalkulatorischer Zinssatz zur Bewertung der Erwerbs- und auch der Folgekosten im Gesamthaushalt. Schließlich ist festzuhalten, dass im Rahmen der dem wirtschaftlichen Gehalt der Entscheidung sowie der haushalterischen Betrachtung deutlich eher entsprechenden Ressourcenbetrachtung grundsätzlich mit Nominalwerten gerechnet wird und keine Abzinsung künftiger Zahlungsströme erfolgt.

Es sei abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich bei den gezeigten Zahlen um erste Eckdaten sowie eine erste wirtschaftliche Beurteilung des Projekts und den Vergleich mit der Weiterführung der Anmietungen handelt, mit dem Ziel, mit der zum aktuellen Zeitpunkt erforderlichen Etatisierung die Voraussetzungen für eine Weiterführung und Vertiefung der Vertragsverhandlungen und einen potenziellen Vertragsabschluss zu schaffen. Wie angekündigt, werden vertiefende Szenarienbetrachtungen und Sensitivitätsanalysen in Bezug auf alle enthaltenen Parameter anhand der in der Beschlussvorlage beschriebenen, derzeit noch offenen Fragestellungen Bestandteil der in Aussicht gestellten abschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sein.