



Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Liegenschaften

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

Frau
Anne Schulze-Allen
c/o Attac Dortmund

23/GB3-1 Grundstücksent-
wicklung und -vermarktung

Ostwall 60

Zi. 206

Tel. (0231) 50-25373

Fax (0231) 50-25642

*

13.08.2015

**Ihr Antrag nach dem Informationsfreiheitsgesetz von NRW vom 22.07.2015;
hier: Berufsschulkollegs Robert-Schumann und Robert-Bosch**

Sehr geehrte Frau Schulze-Allen,

Bezug nehmend auf Ihren o. g. Antrag übersende ich Ihnen in der Anlage die von einem Beratungsunternehmen erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die von Ihnen zitierte Drucksache 13676-14 des Fachbereiches 40 vom 15.09.2014 hatte zur Grundlage eine Entscheidung über die Ausstattung der o. g. Berufskollegs.

Die in der beigegeführten Kopie zur Bescheinigung über die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erwähnte Ratsvorlage 16206-09 unterliegt der Nichtöffentlichkeit und betrifft das Ausschreibungsverfahren. Grundstücksangelegenheiten und alle damit verbundenen vertraglichen Regelungen unterliegen ebenfalls der Nichtöffentlichkeit. (Ratsbeschluss erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung). Gem. § 7 (1) IFG NRW sind Beschlüsse und Protokolle vertraulicher (also nichtöffentlicher) Beratungen vom Informationszugang ausgenommen. Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Feststellungen bilden die Grundlage für den getroffenen Ratsbeschluss.

Auf eine Kostenerstattung der hier entstandenen Aufwendungen wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stellv. Fachbereichsleiter

Sie können mit uns sprechen: montags bis mittwochs 8.00 -12.00 / 13.00 - 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.00 Uhr
freitags 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Sie erreichen uns:
Im Internet unter: mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S-Bahn Bhf. Stadthaus
<http://www.dortmund.de> * Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt
mitgelesen und verändert werden.

Unsere Bankverbindung: IBAN DE65 4405 0199 0001 1244 47 BIC DORTDE33XXX

Bescheinigung über
die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Stadt Dortmund plant im Rahmen der baulichen Erschließung der Nordfläche des ehemaligen Geländes der Union-Brauerei u.a. den Neubau des Robert-Bosch-Berufskollegs und des Robert-Schuman-Berufskollegs. Vor diesem Hintergrund hat uns die Stadt Dortmund, vertreten durch das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds“, mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung beauftragt, um folgende zwei Fragestellungen klären zu lassen:

1. Ist die Anmietung der geplanten Neubauten (Robert-Bosch-Berufskolleg und Robert-Schuman-Berufskolleg) durch die Stadt Dortmund wirtschaftlich günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund?
2. Wie hoch sind die erwartenden Mietpreise bei Anmietung der geplanten Neubauten (Robert-Bosch-Berufskolleg und Robert-Schuman-Berufskolleg) durch die Stadt Dortmund?

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt die zentrale Annahme zu Grunde, dass der potentielle Investor mit seinem eingesetzten Kapital eine Rendite vor Ertragsteuern in der Größenordnung von rd. 10 % p.a. anstrebt. Eine weitere bedeutende Annahme besteht darin, niedrigere Planungs-, Bau- und Nutzungskosten bei der Realisierung durch einen privaten Investor erreichen zu können. Vor dem Hintergrund unserer bei anderen Verfahren und Projekten gesammelten Erfahrungen sowie der Ergebnisse empirischer Untersuchungen halten wir für das geplante Bauvorhaben eine nicht unwesentliche Reduzierung der Planungs-, Bau- und Nutzungskosten bei Realisierung mittels eines privaten Investors gegenüber einer Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand für möglich. Unserer Berechnung wurde eine Einsparung in Höhe von rd. 10 % bei den Planungs- und Baukosten zu Grunde gelegt. Das Risiko aus unterlassenen Bauunterhalt wurde insofern von uns berücksichtigt, dass die von der Stadt Dortmund in der Höhe nur unzureichend getätigten Instandsetzungen zu einem überdurchschnittlich starken Wertverlust der Immobilien führt.

Bezüglich der zu erwartenden Investitionskosten und Gebäudeflächen verweisen wir auf die Kostenrahmenschätzungen der Assmann Beraten + Planen GmbH vom 03.11.2009. Für den von der Stadt Dortmund geplanten Neubau des Robert-Bosch-Berufskollegs und des Robert-Schuman-Berufskollegs belaufen sich die Kosten der Kostengruppe 200 bis 700 auf rd. 46 Mio. € bis rd. 56 Mio. € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die weiteren von uns getroffenen Annahmen können unserem Aktenvermerk vom 09.11.2009 sowie der Anlage zum Ratsvorlage 16206-09 entnommen werden. Unter Zugrundelegung der von uns getroffenen Annahmen ist die Anmietung der beiden Berufskollegs durch die Stadt Dortmund um ca. 1,15 € bis 2,50 € pro Monat und Quadratmeter Bruttogrundfläche günstiger als die Eigenrealisierung des Neubaus durch die Stadt.

Die voraussichtliche jährliche Nettomietbelastung (Bruttomiete ohne Nebenkosten) der beiden Berufskollegs liegt im ersten Jahr der Anmietung in einer Bandbreite von 4.071 T€ bis 4.609 T€, wobei eine Bruttogrundfläche von rd. 28.000 qm unterstellt wurde. Bezüglich der Bruttogrundfläche verweisen wir auf die Kostenrahmenschätzungen der Assmann Beraten + Planen GmbH vom 03.11.2009.

Die voraussichtlichen jährlichen Mietnebenkosten wurden in einer überschlägigen, vereinfachten Methode ermittelt. Ausgehend von den tatsächlichen Nebenkosten der zwei bestehenden Berufskollegs und unter Berücksichtigung von Anpassungen an die geänderten Gegebenheiten sowie einer Marktstudie/-untersuchung ergeben sich im ersten Jahr der Anmietung Mietnebenkosten in einer Bandbreite von 298 T€ bis 348 T€. Die Mietnebenkosten beinhalten keine Kosten für die Glas- und Unterhaltsreinigung der Immobilien (Pflegen und Reinigen der Fußböden, Fenster, Türen, Toiletten) sowie keine Hausmeisterkosten. Diese Leistungen verbleiben gemäß den Bestimmungen der vorgesehenen Mietverträge bei der Stadt Dortmund.

Annahmegemäß steigen die Nettomietbelastung und die Mietnebenkosten jährlich um die Inflationsrate von 2 % p.a. an. Bei den der Kalkulation zu Grunde liegenden Investitionskosten ist zu beachten, dass etwaige Preissteigerungen, die sich bis zur Vertragsunterzeichnung ergeben bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahme zu erwarten sind, zu einer Erhöhung der kalkulierten Mietbelastungen führen können.

Da es sich bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Prognoserechnung handelt, ist die Berechnung naturgemäß mit Unsicherheiten und Unwägbarkeiten behaftet. Als wesentliche Unwägbarkeiten sind u.a. mögliche finanzielle Zuschläge des Investors aufgrund des die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilien unterschreitenden Grundmietzeitraums von 25 Jahren, erhöhte aktuelle Kapitalforderungen infolge der Finanzmarktkrise, mögliche Preissteigerungen, Mehrbelastungen aus zusätzlich geforderten Betreiberleistungen sowie mögliche Quersubventionierungen zu Gunsten anderer Immobilien zu nennen. Diese Aspekte können zu einer Erhöhung der von uns prognostizierten Mietkosten führen. Details zu den Unsicherheiten und Unwägbarkeiten können unserem Aktenvermerk vom 09.11.2009 sowie der Anlage zur Ratsvorlage 16206-09 entnommen werden.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der uns vorgelegten Kosten- und Gebäudeflächenschätzungen sowie der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der dem Berufsstand der Wirtschaftsprüfer auferlegten Sorgfaltspflichten erstellt. Zur Würdigung der Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte haben wir analytische Beurteilungen vorgenommen. Hierbei sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte sprechen.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsberechnung im November 2009 erstellt. Für die Durchführung unseres Auftrags gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen, die unserem Aktenvermerk vom 09.11.2009 als Anlage beigefügt sind.

Dortmund, 9. November 2009


audalis Kommunalberatung GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
durch:

gez.

gez.

Investorenauswahlverfahren Dortmunder U (Baufeld Nord)

Datum: 09.11.2009

Zeichen: 

Dok.-Nr.:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Dortmund führt zur Zeit ein Investorenauswahlverfahren zur baulichen Erschließung der Nordfläche auf dem ehemaligen Gelände der Union-Brauerei durch.

Verteiler:

Projektleitung Investorenauswahlverfahren Dortmunder U (Baufeld Nord)

Geplant ist die Erstellung folgender Immobilien:

Kenntnis:

Niebaum Rechtsanwälte
Assmann Beraten + Planen GmbH

- Robert-Bosch-Berufskolleg,
- Robert-Schuman-Berufskolleg,
- Vierfachsporthalle,
- Kreativwirtschaftliches Zentrum,
- Tiefgarage/Parkhaus/Parkpaletten.

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, von den o.g. Immobilien das Robert-Bosch-Berufskolleg, das Robert-Schuman-Berufskolleg und die Vierfachsporthalle über einen längeren Zeitraum anzumieten. Das Kreativwirtschaftliche Zentrum sowie Tiefgarage/Parkhaus/Parkpaletten sollen durch den Investor frei vermarktet werden.

Im Zuge der Durchführung des Investorenauswahlverfahrens wurde die audalis Kommunalberatung GmbH mit der wirtschaftlichen Beratung beauftragt. Im Rahmen der wirtschaftlichen Beratung war eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen, um zukünftige Mietbelastungen zu prognostizieren.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der uns vorgelegten Kosten- und Gebäudeflächenschätzungen sowie der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der dem Berufsstand der Wirtschaftsprüfer auferlegten Sorgfaltspflichten erstellt.

Zur Würdigung der Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte haben wir analytische Beurteilungen vorgenommen. Hierbei sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte sprechen.

2. Aufgabenstellung

Im Auftrag der Stadt Dortmund, vertreten durch das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds“, waren von uns im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investorenauswahlverfahrens Dortmunder U (Baufeld Nord) folgende zwei Fragestellungen zu klären:

- a) **Ist die Anmietung der geplanten Neubauten durch die Stadt Dortmund wirtschaftlich günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund?**
- b) **Wie hoch sind die erwartenden Mietpreise bei Anmietung der geplanten Neubauten durch die Stadt Dortmund?**

3. Wesentliche Annahmen

Der Ermittlung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und des Mietpreises liegt die zentrale Annahme zu Grunde, dass der potentielle Investor mit seinem eingesetzten Kapital (Eigenkapital) eine Rendite vor Ertragsteuern in der Größenordnung von rd. 10 % p.a. anstrebt.

Diese Rendite stellt nach unserer Einschätzung eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unter Berücksichtigung der zu tragenden Risiken dar: In der Rendite ist neben der Basisverzinsung als Verzinsung einer risikolosen Anlage ein Risikozuschlag enthalten, den der Investor bei einer Geldanlage mit vergleichbarer Risikostruktur und Laufzeit am Kapitalmarkt verlangen würde.

Eine weitere bedeutende Annahme bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und des Mietpreises besteht darin, niedrigere Planungs-, Bau- und Nutzungskosten bei der Realisierung durch einen privaten Investor zum Ansatz zu bringen. Niedrigere Planungs-, Bau- und Nutzungskosten sind eine wesentliche Ursache für Effizienzvorteile, die bei der Realisierung durch einen privaten Investor erzielt werden können. Empirische Untersuchungen haben ergeben, dass bei komplexen Verfahren – wie der baulichen Erschließung der Nordfläche auf dem ehemaligen Gelände der Union-Brauerei – die Gesamtinvestitionskosten sowie die Nutzungskosten deutlich reduziert werden können.

Vor dem Hintergrund unserer bei anderen Verfahren und Projekten gesammelten Erfahrung sowie der Ergebnisse der o.g. empirischen Untersuchungen halten wir für das geplante Bauvorhaben eine nicht unwesentliche Reduzierung der Planungs-, Bau- und Nutzungskosten bei Realisierung mittels eines privaten Investors gegenüber einer Eigenrealisierung durch die öffentliche Hand für möglich. Unserer Berechnung wurde eine Einsparung in Höhe von rd. 10% bei den Planungs- und Baukosten zu Grunde gelegt.

Bezüglich der zu erwartenden Investitionskosten und Gebäudeflächen verweisen wir auf die Kostenrahmenschätzungen der Assmann Beraten + Planen GmbH vom 03.11.2009. Die Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (DIN 276) liegen für alle geplanten Immobilien insgesamt in einer Bandbreite

von rd. 74 Mio. € bis rd. 91 Mio. € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Für die von der Stadt Dortmund anzumietenden Immobilien belaufen sich die Kosten der Kostengruppe 200 bis 700 auf rd. 51 Mio. € bis rd. 62 Mio. € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Als wirtschaftlicher Lebenszyklus der Immobilien wurde ein Zeitraum von 30 Jahren unterstellt, so dass auch die Kalkulationszeit 30 Jahre beträgt.

Die weiteren von uns getroffenen Annahmen können der Anlage zu diesem Aktenvermerk entnommen werden.

Die nachfolgenden Zahlen sind EDV-technisch ermittelt worden und können somit Rundungsdifferenzen enthalten.

4. Ausführungen zu Fragestellung a)

Ist die Anmietung der geplanten Neubauten durch die Stadt Dortmund wirtschaftlich günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund?

Unter Zugrundelegung der von uns getroffenen Annahmen ist die Anmietung durch die Stadt Dortmund um folgende monatliche Beträge pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund:

Immobilie	BGF	Spanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	1,15 € - 2,15 €
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	1,15 € - 2,15 €
Vierfachsporthalle	2.594 qm	1,50 € - 2,50 €

Dies entspricht folgenden Jahresbeträgen:

Immobilie	BGF	Spanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	188 T€ - 354 T€
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	196 T€ - 367 T€
Vierfachsporthalle	2.594 qm	46 T€ - 77 T€

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit erfolgte mittels der Barwertmethode als spezielle Ausprägung der Kapitalwertmethode.

Bei der Vorteilhaftigkeitsermittlung wurde das Risiko aus unterlassenen Bauunterhalt derart berücksichtigt, dass die von der Stadt Dortmund in der Höhe nur unzureichend getätigten Instandsetzungen zu einem überdurchschnittlich starken Wertverlust der Immobilie führt.

Weitere Risiken, die bei der Fremdrealisierung auf den Investor übertragen werden, wurden aus Zeitgründen vorerst nicht quantifiziert und berücksichtigt. Zu diesen Risiken zählen insbesondere die Planungs- und Baurisiken (Erstellungsrisiken), die Instandsetzungsrisiken und die Betriebsrisiken. Bei Berücksichtigung dieser Risiken wird die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Fremdrealisierung noch größer.

Außerdem haben wir aus Gründen der problematischen Quantifizierbarkeit die nach unserer Einschätzung effizientere Weiterverwendungs-/Vermarktungsmöglichkeit der Immobilien, die der private Investor gegenüber der öffentlichen Hand nach Ablauf des wirtschaftlichen Lebenszyklus von 30 Jahren hat, nicht in die Vergleichsrechnung einfließen lassen.

5. Ausführungen zu Fragestellung b)

Wie hoch sind die zu erwartenden Mietpreise bei Anmietung der geplanten Neubauten durch die Stadt Dortmund?

Unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen ist im ersten Jahr der Anmietung mit folgenden monatlichen Nettomietbelastungen (Bruttomiete ohne Mietnebenkosten) pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) zu rechnen:

Immobilie	BGF	Mietspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	12,60 € - 14,20 €
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	11,60 € - 13,20 €
Vierfachsporthalle	2.594 qm	11,50 € - 13,10 €

Daraus resultieren folgende jährliche Nettomietbelastungen:

Immobilie	BGF	Mietspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	2.092 T€ - 2.357 T€
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	1.979 T€ - 2.252 T€
Vierfachsporthalle	2.594 qm	358 T€ - 408 T€

Bezüglich der Mietnebenkosten sei vorausgeschickt, dass die Kosten unter Anwendung einer überschlägigen Methode ermittelt worden sind. Ausgehend von den tatsächlichen Nebenkosten der zwei bestehenden Berufskollegs und den Ergebnissen einer Marktstudie/-untersuchung wurden die Mietnebenkosten mittels Umrechnung auf die neuen Gebäudeflächen und spezifischer Zu- und Abschläge ermittelt. Angesichts der Struktur der geplanten Immobilien, welche die Stadt Dortmund anzumieten gedenkt, ist die Ermittlung der Nebenkosten naturgemäß mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Wir weisen darauf hin, dass die Mietnebenkosten keine Kosten für die Glas- und Unterhaltsreinigung der Immobilien (Pflegen und Reinigen der Fußböden, Fenster, Türen, Toiletten) sowie keine Hausmeisterkosten beinhalten. Die Glas- und Unterhaltsreinigung verbleibt gemäß den Bestimmungen der vorgesehenen Mietverträge ebenso bei der Stadt Dortmund wie der Einsatz eines Hausmeisters. Für die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung sind die Kosten der von der Stadt Dortmund zu erbringenden Leistungen zu berücksichtigen. Die Ermittlung dieser Kosten war auftragsgemäß nicht Gegenstand unserer Untersuchung.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgehensweise sind im ersten Jahr der Anmietung folgende monatlichen Belastungen an Mietnebenkosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) zu erwarten:

Immobilie	BGF	Mietnebenkostenspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	0,90 € - 1,05 €
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	0,90 € - 1,05 €
Vierfachsporthalle	2.594 qm	0,80 € - 0,95 €

Daraus resultieren folgende jährliche Mietnebenbelastungen:

Immobilie	BGF	Mietnebenkostenspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	144 T€ - 169 T€
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	154 T€ - 179 T€
Vierfachsporthalle	2.594 qm	26 T€ - 30 T€

Annahmegemäß steigen die Mieten und die Mietnebenkosten jährlich um die Inflationsrate von 2 % p.a. an. Bei den der Kalkulation zu Grunde liegenden Investitionskosten ist zu beachten, dass etwaige Preissteigerungen, die sich bis zur Vertragsunterzeichnung ergeben bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahme zu erwarten sind, zu einer Erhöhung der kalkulierten Mietbelastungen führen können.

6. Wesentliche Unsicherheiten und Unwägbarkeiten

Da es sich bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Prognoserechnung handelt, ist die Berechnung naturgemäß mit Unsicherheiten und Unwägbarkeiten behaftet. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Nettomieten und Mietnebenkosten sind folgende wesentliche Unsicherheiten und Unwägbarkeiten zu erwähnen:

- Anmietungszeitraum von 20 bis 25 Jahre:
Die Mietverträge sehen einen Grundmietzeitraum von 20 bis 25 Jahren mit Mietverlängerungsoption auf 30 Jahre vor. Angesichts der Struktur der Immobilien, welche die Stadt Dortmund anzumieten gedenkt, und des damit verbundenen Verwendungsrisikos nach Ablauf der Grundmietzeit ist ein von dem Investor möglicherweise vorgesehener Risikozuschlag in der Höhe nur schwer abschätzbar. Darüber hinaus besteht die Gefahr eines Vollamortisationsansatzes durch den Investor schon während dem Grundmietzeitraum, was zu einer erheblichen Mietpreiserhöhung führen würde.
- Finanzierungskonditionen, Kapitalverzinsung:
Wir haben die Annahmen über die Refinanzierungskonditionen sowie über die Renditeerwartungen des Investors nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Eine entsprechende Verprobung der von uns berücksichtigten Konditionen wurde anhand der von der KfW und anderer Kreditinstitute angebotenen Konditionen vorgenommen. Außerdem haben wir Auskünfte der Kämmerei der Stadt Dortmund eingeholt. Wir weisen aber darauf hin, dass sich die Auswirkungen der zur Zeit immer noch bestehenden weltweiten Krise auf den Kapital- und Finanzmärkten insbesondere auf die zukünftigen Refinanzierungskonditionen und Renditeerwartungen des Investors nicht abschließend beurteilen lassen. Zur Zeit ist eine instabile Entwicklung mit großen Bandbreiten zu beobachten.
- Investitionskosten:
Die Investitionskosten wurden auf Basis des aktuellen Preisniveaus ermittelt. Es ist zu beachten, dass etwaige Preissteigerungen, die sich bis zur Vertragsunterzeichnung ergeben bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahme zu erwarten sind, zu einer Erhöhung der von uns kalkulierten Mietbelastungen führen können.
- (nicht umlagefähige) Nutzungskosten gem. DIN 18960:
Etwaige hohe Anforderungen der Stadt Dortmund an das Betreiben der Immobilien durch den Investor (Instandsetzen, Inspizieren, Warten, Bedienen) können zu nicht unerheblichen Aufschlägen auf die Kaltmiete führen.
- Mietnebenkosten:
Die Mietnebenkosten wurden von uns unter Anwendung einer überschlägigen Methode ermittelt. Ausgehend von den tatsächlichen Nebenkosten der zwei bestehenden Berufskollegs und den Ergebnissen einer Marktstudie/-untersuchung wurden die Mietnebenkosten mittels Um-

rechnung auf die neuen Gebäudeflächen und spezifischer Zu- und Abschläge ermittelt. Angesichts der Struktur der geplanten Immobilien, welche die Stadt Dortmund anzumieten gedenkt, ist die Ermittlung der Nebenkosten naturgemäß mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

– Quersubventionierungen:

Mögliche Quersubventionierungen in Form von Mietzuschlägen, die der Investor aufgrund von Risiken mit der Errichtung und Vermarktung des Kreativwirtschaftlichen Zentrums und der Tiefgarage/Parkhaus/Parkpaletten vornehmen könnte, haben wir auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

7. Fazit

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investorenauswahlverfahrens Dortmunder U (Baufeld Nord) war der Frage nachzugehen, ob die Anmietung der geplanten Neubauten durch die Stadt Dortmund wirtschaftlich günstiger ist als die Eigenrealisierung. Darüber hinaus war zu klären, wie hoch die zu erwartenden Mietpreise bei Anmietung der geplanten Neubauten sein werden.

Unter Zugrundelegung der von uns getroffenen Annahmen ist die Anmietung durch die Stadt Dortmund um ca. 1,15 € bis 2,50 € pro Monat und Quadratmeter Bruttogrundfläche günstiger als die Eigenrealisierung des Neubaus durch die Stadt.

Im ersten Jahr der Anmietung ist mit folgenden monatlichen Nettomietbelastungen (Bruttomiete ohne Mietnebenkosten) pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) zu rechnen:

Immobilie	BGF	Mietspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	12,60 € - 14,20 €
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	11,60 € - 13,20 €
Vierfachsporthalle	2.594 qm	11,50 € - 13,10 €

Daraus resultieren folgende jährliche Nettomietbelastungen:

Immobilie	BGF	Mietspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	2.092 T€ - 2.357 T€
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	1.979 T€ - 2.252 T€
Vierfachsporthalle	2.594 qm	358 T€ - 408 T€

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorgehensweise bei der Ermittlung der Mietnebenkosten sind im ersten Jahr der Anmietung folgende monatlichen Belastungen an Mietnebenkosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) zu erwarten:

Immobilie	BGF	Mietnebenkostenspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	0,90 € - 1,05 €
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	0,90 € - 1,05 €
Vierfachsporthalle	2.594 qm	0,80 € - 0,95 €

Daraus resultieren folgende jährliche Mietnebenbelastungen:

Immobilie	BGF	Mietnebenkostenspanne rd.
Robert-Bosch-Berufskolleg	13.832 qm	144 T€ - 169 T€
Robert-Schuman-Berufskolleg	14.215 qm	154 T€ - 179 T€
Vierfachsporthalle	2.594 qm	26 T€ - 30 T€

Die Mietnebenkosten beinhalten keine Kosten für die Glas- und Unterhaltsreinigung der Immobilien (Pflegen und Reinigen der Fußböden, Fenster, Türen, Toiletten) sowie keine Hausmeisterkosten. Die Glas- und Unterhaltsreinigung verbleibt gemäß den Bestimmungen der vorgesehenen Mietverträge ebenso bei der Stadt Dortmund wie der Einsatz eines Hausmeisters. Für die wirtschaftliche Gesamtbeurteilung sind die Kosten der von der Stadt Dortmund zu erbringenden Leistungen zu berücksichtigen. Die Ermittlung dieser Kosten war auftragsgemäß nicht Gegenstand unserer Untersuchung.

Annahmegemäß steigen die Mieten und die Mietnebenkosten jährlich um die Inflationsrate von 2 % p.a. an. Bei den der Kalkulation zu Grunde liegenden Investitionskosten ist zu beachten, dass etwaige Preissteigerungen, die sich bis zur Vertragsunterzeichnung ergeben bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahme zu erwarten sind, zu einer Erhöhung der kalkulierten Mietbelastungen führen können.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der uns vorgelegten Kosten- und Gebäudeflächenschätzungen sowie der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der dem Berufsstand der Wirtschaftsprüfer auferlegten Sorgfaltspflichten erstellt. Zur Würdigung der Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte haben wir analytische Beurteilungen vorgenommen. Hierbei sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Plausibilität der uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte sprechen.

Für die Durchführung unseres Auftrags gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen, die als Anlage beigefügt sind.

Dortmund, 9. November 2009

audalis Kommunalberatung GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
durch:

gez.

[Redacted signature]

gez.

[Redacted signature]

Der Ermittlung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und der Mietbelastungen liegen – neben den auf Seite 2 aufgeführten wesentlichen Annahmen – folgende weitere Annahmen zu Grunde:

Übergreifende Annahmen bei Eigen-/Fremdrealisierung:

- Ermittlung der Investitionskosten (DIN 276) durch die Assmann Beraten+Planen GmbH (siehe Rahmenkostenschätzung vom 03.11.2009);
- Veräußerungspreis für den Grund und Boden auf dem nördlichen Bereich des ehemaligen Geländes der Union-Brauerei gemäß Vorgaben der Stadt Dortmund (Eigentum des Sondervermögens der Stadt Dortmund): 70,00 € pro qm bei 26.812 qm Fläche;
- (nicht umlagefähige) Nutzungskosten gem. DIN 18960:
 - Verwaltungskosten: 0,05 % p.a. der Kostengruppe 200 bis 700 der Investitionskosten;
 - Instandsetzungskosten ausschließlich Instandsetzungskosten für Baukonstruktion und technische Anlagen: 0,50 % p.a. der Kostengruppe 300 und 400 der Investitionskosten;
- keine Berücksichtigung von Projektentwicklungskosten;
- externe Beratungskosten der Stadt Dortmund (Fremdrealisierung) und interne Bauherren- und Controllingkosten der Stadt Dortmund (Eigenrealisierung) heben sich betragsmäßig auf;
- Bau- und Zwischenfinanzierungszeitraum: 15 Monate;
- Kalkulationszeitraum: 30 Jahre;
- Inflationsrate: 2,0 % p.a.

Zusätzliche Annahmen bei Eigenrealisierung:

- Instandsetzungskosten für Baukonstruktion, technische Anlagen und Außenanlagen: 5,88 € pro Quadratmeter Nettogrundfläche;
- Fremdkapitalkosten: 4,50 % p.a. für Zwischenfinanzierung; 4,00 % p.a. für Endfinanzierung;
- Rückführung des Fremdkapitals durch Annuitätendarlehen.

Zusätzliche Annahmen bei Fremdrealisierung:

- Aufteilung der Anschaffungskosten für den Grund und Boden sowie der nicht direkt zurechenbaren Investitionskosten (insb. Kostengruppen 200 und 500) auf die einzelnen Immobilien gemäß Bruttogeschossflächen;
- nicht unwesentliches Einsparpotential des privaten Investors bei den Planungs-, Bau- und Nutzungskosten; Berücksichtigung einer Einsparung in Höhe von rd. 10% bei den Planungs- und Baukosten;
- komplette Nettogrundfläche (Nutzfläche, Verkehrsfläche, Funktionsfläche) als vermietbare und damit berechenbare Fläche;

- Instandsetzungskosten für Baukonstruktion und technische Anlagen:
 - Robert-Bosch-Berufskolleg:
 - 01. - 10. Jahr: 1,0 % p.a.;
 - 11. - 20. Jahr: 1,6 % p.a.;
 - 21. - 30. Jahr: 2,6 % p.a.;
 - Robert-Schuman-Berufskolleg:
 - 01. - 10. Jahr: 1,0 % p.a.;
 - 11. - 20. Jahr: 1,5 % p.a.;
 - 21. - 30. Jahr: 2,4 % p.a.;
 - Vierfachsporthalle:
 - 01. - 10. Jahr: 1,0 % p.a.;
 - 11. - 20. Jahr: 1,2 % p.a.;
 - 21. - 30. Jahr: 1,4 % p.a.;
- Bemessungsgrundlage: Kostengruppe 300 und 400 der Investitionskosten;
- Instandsetzungskosten für Außenanlagen: 1,2 % p.a.; Bemessungsgrundlage: Kostengruppe 500 der Investitionskosten;
- keine Berücksichtigung von Einrichtungs-/Ausstattungsgegenständen, die eventuell durch den Investor zu beschaffen sind (Erstinvestitionen);
- Weiterbelastung folgender Mietnebenkosten an die Stadt Dortmund: Abwasser/Wasser, Wärme, Strom für Allgemeinbeleuchtung, Fassadenreinigung soweit nicht Instandsetzung, Pflege der Außenanlagen, Inspektion und Wartung soweit nicht Instandsetzung, Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Versicherung, Abgaben und Beiträge, sonstige Kosten wie z.B. Bewachung und Verwaltung, soweit diese anfallen;
- Glas- und Unterhaltsreinigung (Pflegen und Reinigen der Fußböden, Fenster, Türen, Toiletten) verbleibt bei der Stadt Dortmund (siehe Bestimmungen der vorgesehenen Mietverträge);
- Einsatz eines Hausmeisters durch die Stadt Dortmund mit dem Vorbehalt, dem Hausmeister einzelne, der Vermieterin obliegende Tätigkeiten zu übertragen; insoweit werden keine Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV geschuldet (siehe Bestimmungen der vorgesehenen Mietverträge);
- kein Vorsteuerabzug beim Investor, da innerhalb der ersten 10 Jahre Vermietung an die Stadt Dortmund erfolgt, die keine umsatzsteuerbaren Umsätze ausführt (§ 15a des Umsatzsteuergesetzes);
- Kalkulation der Mieten über einen Zeitraum von 30 Jahren, auch wenn der Mietvertrag mit der Stadt Dortmund über einen kürzeren Zeitraum mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden soll;
- Eigenkapitalrendite vor Ertragsteuern: rd. 10 % p.a.;
- Fremdkapitalkosten: 5,25 % p.a. für Zwischenfinanzierung; 4,75 % p.a. für Endfinanzierung;
- Eigenkapitalquote: 30 %, Fremdkapitalquote: 70 %;
- Rückführung des Fremdkapitals durch Annuitätendarlehen.