Anlage 5:
Erläuterungen zu Grunderwerb bzw. Veräußerung

Bestandsimmobilie
Für das Technische Rathaus, **Haus 4** liegt aus dem Jahr 2020 ein Verkehrswertgutachten vor.

Für die gesamte Bestandsimmobilie wurde das vorhandene Verkehrswertgutachten angewendet und entsprechend der Bruttogrundfläche angepasst.

Veräußerung TRH, Haus 4						
BGF	2.000m²					
NUF (70%)	1.300m²					
Monatsmiete						
Vervielfältiger						
Grundstück	5.000m²					
Verkehrswert			0,24 Mio. EUR			
Abzüge (-)						
		Haus 4, Verkehrswert (indexiert 2027)		**0,3 Mio. EUR**		

Veräußerung Technisches Rathaus, Haus 1-4						
BGF	11.200m²					
NUF (70%)	7.800m²					
Monatsmiete						
Vervielfältiger						
Grundstück	37.500m²					
Verkehrswert Haus 4, interpoliert		48 €/m²	1.3 Mio. EUR			
Abzüge (10%)						
		Haus 1-4, Verkehrswert (indexiert 2027)		**2,0 Mio. EUR**		

Grunderwerb Innenstadtstandorte
Die innerstädtischen Standorte befinden sich nicht im Eigentum der Stadt.

Die Grunderwerbskosten wurden grob eingeschätzt, um einen Gesamtüberblick über alle zu erwartenden Investitionskosten geben zu können.

Erwerb Dessau Center, Baujahr 2007						
BGF	31.200m²					
NUF	18.800m²					
Monatsmiete		10 €/m²				
Vervielfältiger		11 Jahre	24,8 Mio. EUR			
Grundstück	13.000m²					
BRW		99 €/m²	1,3 Mio. EUR			
Abzüge (10%)			-2.6 Mio. EUR			
			Dessau Center, Ertragswert	**23,5 Mio. EUR**		

Erwerb Schadebrauerei						
BGF						
NUF (-)						
Monatsmiete						
Vervielfältiger						
Grundstück	7.700m²					
BRW		261 €/m²	2,0 Mio. EUR			
Abzüge (0%)						
			Schadebrauerei	**2,0 Mio. EUR**		

Erwerb Kavalierstraße 74-84						
BGF	3.900m²					
NUF (70%)	2.700m²					
Monatsmiete		6 €/m²				
Vervielfältiger		11 Jahre	2,1 Mio. EUR			
Grundstück	2.500m²					
BRW		99 €/m²	0,2 Mio. EUR			
Abzüge (10%)			-0.2 Mio. EUR			
Kavalierstraße 74-84, Ertragswert				**2,1 Mio. EUR**		

Erwerb Marktstraße						
BGF						
NUF (70%)						
Monatsmiete						
Vervielfältiger						
Grundstück	7.976m²					
BRW + NK	90 €/m²	15%	0,83 Mio. EUR			
Abzüge (belastete Fläche – Fernwärmeleitung)			0,04 Mio. EUR			
Marktstraße, Bodenwert (beräumtes Grundstück)				**0,8 Mio. EUR**		

Evtl. Verhandlungsoptionen mit dem Hintergrund einer Reduzierung der Kosten wurden nicht betrachtet, da dies erst dann sinnvoll erscheint, wenn eine Investition in der Innenstadt unter den aktuell schwierigen Haushaltsbedingungen weiterverfolgt werden soll.