

Anlage 2 zur Vorlage 2025/0422/1 Ergänzende Informationen nach Beratung im Gemeinderat am 27.05.2025

Anmietung Markgräfliches Palais /Verkauf Haus Solms

Räumlichkeiten im Weinbrennerhaus als alternative Möglichkeit für standesamtliche Trauungen als Ersatz für Haus Solms

Die Eignung der Räume wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Grundsätzlich wären die benötigten Räumlichkeiten zur Einrichtung von drei Trauzimmern unterschiedlicher Größe mit entsprechenden Nebenflächen und internen Verkehrsflächen sowie Infrastruktur im Erdgeschoss des Weinbrennerhauses unterzubringen. Für die Umsetzung sind sowohl der Bereich des ehemaligen KVV-Kundenzentrums im Kopfbau am Marktplatz als auch der Mittelbau erforderlich. Die benötigte Gesamtnutzfläche beträgt rund 510 m².

Allerdings ist zu beachten, dass die für die angestrebte Nutzung in Frage kommenden Flächen derzeit an einen Gastronomen (Wilma Wunder) vermietet sind. Der Mietvertrag ist bis August 2032 geschlossen. Die derzeitige vertragliche Bindung ermöglicht somit keine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen und stellt ein wesentliches Hindernis für die geplante Nutzung dar.

Weitere Aspekte zur Gegenfinanzierung der Mietaufwendungen

- Durch den Verkauf von Haus Solms entfällt der Finanzierungsbedarf für notwendige Sanierungen in Höhe von 8-9 Mio. Euro. Bei einem aktuellen Zinssatz von 2,8 % pro Jahr ist dies eine fiktive Zinsentlastung für den Ergebnishaushalt in Höhe von 224.000 bis 252.000 Euro pro Jahr.
- Die Immobilie Haus Solms (Grundstück und Gebäude) hat einen aktuellen Buchwert von 663.968 Euro. Es ist davon auszugehen, dass der Verkaufserlös deutlich höher sein wird. Der über den Buchwert hinausgehende Verkaufspreis ist dann ein außerordentlicher Ertrag, der im Verkaufsjahr dem Ergebnishaushalt einmalig zugutekommt.
- Bei einer Vermietung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Weinbrennerhauses zu Gastronomiezwecken könnte die KVVH eine umsatzabhängige Miete vereinbaren und hätte damit höheren Mieterträge als bei einer Vermietung an die Stadt zur Verwaltungsnutzung.

Für die Flächen im ehemaligen Kundenzentrum im Kopfbau am Marktplatz strebt die KVVH für gastronomische Nutzung einen Mietzins von 70 €/m² an. Es ist davon auszugehen, dass auch die derzeit von dem Gastronomiebetrieb „Wilma Wunder“ belegten Flächen zu vergleichbaren Konditionen angeboten werden könnten.

Zwar ist aus Sicht der KVVH eine alternative Nutzung grundsätzlich denkbar – beispielsweise als Verwaltungsfläche – jedoch ist für den Vermieter eine wirtschaftliche Vermietung zu

marktüblichen Büromieten nicht darstellbar. Die aktuell erzielbaren Mieten für Büroflächen liegen je nach Lage und Größe der Flächen lediglich zwischen 12 und 18 €/m² und damit deutlich unter dem gastronomischen Mietniveau.

Für die vorgesehenen Trauräume wird eine Gesamtfläche von rund 510 m² benötigt. Vergleicht man die potenziellen Mieterlöse aus einer gastronomischen Nutzung mit denen einer Verwaltungsnutzung, ergibt sich eine erhebliche wirtschaftliche Differenz.

Bei einer Vermietung zu einem marktüblichen gastronomischen Mietzins von 70 €/m² würde sich ein jährlicher Mietertrag von rund 428.400 € erzielen lassen. Demgegenüber läge der Mietertrag bei einer Verwaltungsnutzung zu einem marktüblichen Büromietzins von 18 €/m² lediglich bei 110.160 € pro Jahr. Daraus ergibt sich ein jährlicher Mietmehrertrag von ca. 318.000 € bei einer gastronomischen Nutzung. Dieser wirtschaftliche Vorteil würde dem Konzern Stadt zugutekommen.