

01/BV/395/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

Kalkulation Nutzungsentgelte für die Vermietung des Fritz-Reuter-Hauses

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Finanzen <i>Verfasser:</i> Susanne Schultz	<i>Datum</i> 13.05.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Schulen, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Soziales der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	04.06.2026	Ö
Finanzausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	10.06.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	22.06.2026	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	07.07.2026	Ö

Sachverhalt

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2026-2029 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2023-2025 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2026-2029 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Folgende Entgelte wurden kalkuliert:

	Jetziges Entgelt pro Stunde	Neu kalkuliert pro Stunde
Nutzung Saal	66,00 €	90,26 €
Nutzung Foyer	26,24 €	34,92 €
Nutzung Küche EG	10,00 € pro Veranstaltung (3h)	12,45 € pro Veranstaltung (3h)

Die letzte Kalkulation stammt aus dem Jahr 2015. Seitdem sind die Betriebskosten deutlich gestiegen. Daher ergibt sich nun ein höheres Entgelt.

Die Stadtvertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Kalkulation zum Nutzungsentgelt für die Vermietung des Fritz-Reuter-Hauses in Altentreptow.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: 2026		in Folgejahren:	
<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input checked="" type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: 573001.43229000 Bezeichnung: Fritz-Reuter-Haus, Sonstige Entgelte		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	Kalkulation Fritz-Reuter-Haus 2026 öffentlich
2	Kalkulationsbericht Fritz-Reuter-Haus öffentlich

1. Ermittlung Raumfläche und Raumvolumen

Aufmaß Bauplanungszeichnungen

Räume Hauptgebäude	Fläche	davon Flure/Treppen/WC	Volumen	Kulturschule		Gaststätte		Stadt			
								gesamt		Tanzverein AT	
Fläche gesamt Hauptgebäude	626,85 m²	145,26 m²	1598,02 m³	297,73	777,28	160,17	395,22	168,95	425,51	64,66	157,38
Kellergeschoss	89,30 m²	19,90 m²	178,59 m³	m²	m³	m²	m³	m²	m³	m²	m³
Raum 1	15,92 m²		31,83 m³					15,92	31,83		
Raum 2	18,14 m²		36,27 m³			18,14	36,27				
Raum 3	35,34 m²		70,69 m³			35,34	70,69				
Treppe/Flur	19,90 m²	19,90 m²	39,80 m³			9,95	19,90	9,95	19,90		
Erdgeschoss	192,29 m²	23,92 m²	538,40 m³								
Raum 1 Gaststätte	27,58 m²		77,22 m³			27,58	77,22				
Raum 2 Gaststätte	8,19 m²		22,94 m³			8,19	22,94				
Raum 3 Gaststätte	9,73 m²		27,25 m³			9,73	27,25				
Raum 4 Gaststätte	19,91 m²		55,75 m³			19,91	55,75				
Raum 5 Gaststätte-Küche	8,49 m²		23,76 m³			8,49	23,76				
Raum 6 Musikschule	39,76 m²		111,33 m³	39,76	111,33						
Raum 7 Küche	2,31 m²		6,47 m³					2,31	6,47		
Raum 8 Foyer	52,40 m²		146,72 m³					52,40	146,72		
Treppen/Flur	23,92 m²	23,92 m²	66,96 m³	7,97	22,32	7,97	22,32	7,97	22,32	2,66	7,44
Obergeschoss	174,63 m²	54,28 m²	471,51 m³								
WC	11,58 m²	11,58 m²	31,27 m³	3,86	10,42	3,86	10,42	3,86	10,42	1,29	3,47
WC	7,43 m²	7,43 m²	20,06 m³	2,48	6,69	2,48	6,69	2,48	6,69	0,83	2,23
Raum 1 Musikschule-Vorspielraum	58,95 m²		159,17 m³	57,18	154,39			1,77	4,77		
Raum 2 Musikschule-Sekretariat	20,33 m²		54,89 m³	20,33	54,89						
Raum 3 Abstellraum	4,44 m²	4,44 m²	11,98 m³					4,44	11,98		
Raum 4 Musikschule-Theorieraum	41,08 m²		110,91 m³	41,08	110,91						
Treppe/Flur	30,83 m²	30,83 m²	83,23 m³	20,55	55,49	5,14	13,87	5,14	13,87	1,71	4,62
Dachgeschoss	170,63 m²	47,17 m²	409,52 m³								
Raum 1 Personal-Küche	11,48 m²		27,56 m³	11,48	27,56						
Raum 2 Personal-WC	6,79 m²	6,79 m²	16,29 m³	3,39	8,14	3,39	8,14				
Raum 3 Musikschule	26,60 m²		63,83 m³	26,60	63,83						
Raum 4 Musikschule	11,42 m²		27,42 m³	11,42	27,42						
Raum 5 Musikschule	15,20 m²		36,49 m³	15,20	36,49						
Raum 6 Landfrauen	18,48 m²		44,36 m³					18,48	44,36	18,48	44,36
Raum 7 Abstellraum	4,55 m²	4,55 m²	10,92 m³					4,55	10,92		
Raum 8 Landfrauen	24,27 m²		58,24 m³					24,27	58,24	24,27	58,24
Raum 9 Musikschule-Archiv	16,01 m²		38,42 m³	16,01	38,42						
Vorflur Landfrauen	5,22 m²	5,22 m²	12,53 m³					5,22	12,53	5,22	12,53
Flur	13,35 m²	13,35 m²	32,04 m³	8,90	21,36			4,45	10,68	4,45	10,68
Flur mit Treppenaue	17,26 m²	17,26 m²	41,43 m³	11,51	27,62			5,75	13,81	5,75	13,81
Saal	Fläche	Flure/Treppen/WC	Volumen	Musikschule		Gaststätte		Stadt gesamt		Tanzverein AT	
Fläche gesamt Saal	429,45 m²	61,93 m²	1836,96 m³	0,00	0,00	0,00	0,00	429,45	1.836,96	0,00	0,00
Keller + unterer Bühnenbereich	79,32 m²	53,28 m²	180,84 m³					m²	m³		
Hausmeister	23,83 m²		54,32 m³					23,83	54,32		
Treppen/Flur	12,72 m²	12,72 m²	29,01 m³					12,72	29,01		
Abstellraum	2,21 m²		5,04 m³					2,21	5,04		
WC-Damen	14,23 m²	14,23 m²	32,45 m³					14,23	32,45		
WC-Herren	26,33 m²	26,33 m²	60,03 m³					26,33	60,03		
Saal + oberer Bühnenbereich	350,14 m²	8,65 m²	1656,12 m³								
Saal	259,06 m²		1.357,48 m³					259,06	1.357,48		
Bühne	51,65 m²		197,80 m³					51,65	197,80		
Umkleide/Maske	15,39 m²		36,94 m³					15,39	36,94		
Abstellraum über Umkleide/Maske	15,39 m²		30,78 m³					15,39	30,78		
Flure	6,13 m²	6,13 m²	23,46 m³					6,13	23,46		
Treppe	2,52 m²	2,52 m²	9,66 m³					2,52	9,66		
Summe	1056,30 m²	207,19 m²	3434,98 m³	297,73	777,28	160,17	395,22	598,40	2.262,47	64,66	157,38

Flächen lt. Mietverträge

248,8 m²
297,73 m² mit Flur

164,6 m²

Aufmaß Gisal Gebäudekastaster

Außenmaße

Gebäudekomplex	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen
KG Gebäudebereich	9,15 m	12,95 m	2,00 m	118,4925 m²	236,9850 m³
EG	13,00 m	16,40 m	2,80 m	213,2000 m²	596,9600 m³
EG Raum 4 Gaststätte?	3,90 m	3,90 m	2,84 m	15,2100 m²	43,1964 m³
OG	13,00 m	16,40 m	2,70 m	213,2000 m²	575,6400 m³
DG	13,00 m	16,40 m	2,40 m	213,2000 m²	511,6800 m³
Saal	10,90 m	24,15 m	5,24 m	263,2350 m²	1379,3514 m³
Saal Kellerbereich?	12,30 m	8,95 m	2,28 m	110,0850 m²	250,9938 m³
Saal Bühne?	12,30 m	8,95 m	3,83 m	110,0850 m²	421,6256 m³
Summe				1138,2150 m²	3779,4472 m³

Flächenermittlung Flurstücke**Gemarkung Altentreptow, Flur 17**

Flurstück	Fläche
5	927 m ²
6/3	201 m ²
Summe	1128 m²

Bewirtschaftungskosten

2. Bewirtschaftungskosten "Fritz-Reuter-Haus"

Produkt

5.7.3.00.1

Aufwendungen für		2023	2024	2025	Durchschnitt 2023-2025	Preisanstieg	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt 2026-2029
AN Dienstbezüge	50221	8.590,25 €	7.945,99 €	11.111,77 €	9.216,00 €	1,40%	9.345,03 €	9.475,86 €	9.608,52 €	9.743,04 €	9.543,11 €
Beiträge Versorgungskassen	5032	339,36 €	290,05 €	410,95 €	346,79 €	1,40%	351,64 €	356,56 €	361,56 €	366,62 €	359,10 €
Beiträge gesetzl. SV	5042	1.647,70 €	1.639,51 €	2.390,86 €	1.892,69 €	1,40%	1.919,19 €	1.946,06 €	1.973,30 €	2.000,93 €	1.959,87 €
Müll	5221	404,06 €	404,06 €	378,48 €	395,53 €	5,40%	416,89 €	439,40 €	463,13 €	488,14 €	451,89 €
Strom	5226	1.307,06 €	3.156,53 €	3.392,33 €	2.618,64 €	1,40%	2.655,30 €	2.692,48 €	2.730,17 €	2.768,39 €	2.711,58 €
Wasser	5227	1.800,16 €	1.953,13 €	3.254,66 €	2.335,98 €	1,40%	2.368,69 €	2.401,85 €	2.435,47 €	2.469,57 €	2.418,90 €
Wasser-und Bodenverband	52543	8,00 €	8,00 €	7,95 €	7,98 €	1,40%	8,10 €	8,21 €	8,32 €	8,44 €	8,27 €
Gebäudeversicherung/ Inhaltsversicherung	56411/56419	894,40 €	964,81 €	983,27 €	947,49 €	5,40%	998,66 €	1.052,59 €	1.109,43 €	1.169,33 €	1.082,50 €
Reparaturleistungen/Wartung	5231	307,56 €	2.019,40 €	6.378,16 €	2.901,71 €	5,40%	3.058,40 €	3.223,55 €	3.397,62 €	3.581,10 €	3.315,17 €
Grundsteuer	56811	271,60 €	271,60 €	519,52 €	519,52 €	0,00%	519,52 €	519,52 €	519,52 €	519,52 €	519,52 €
Hausreinigung	5232	17.777,66 €	17.822,60 €	18.647,83 €	18.082,70 €	5,40%	19.059,16 €	20.088,36 €	21.173,13 €	22.316,48 €	20.659,28 €
Unterhaltung der Maschinen u. techn. Anlagen	5236	815,74 €	0,00 €	333,83 €	383,19 €	5,40%	403,88 €	425,69 €	448,68 €	472,91 €	437,79 €
Unterhaltung BGA	5237	0,00 €	226,10 €	538,05 €	254,72 €	5,40%	268,47 €	282,97 €	298,25 €	314,35 €	291,01 €
Aufwend. f. Sachleistungen u. Verbrauchsmittel	5249	1.173,44 €	1.092,41 €	1.010,43 €	1.092,09 €	5,40%	1.151,07 €	1.213,22 €	1.278,74 €	1.347,79 €	1.247,70 €
Verwaltungskosten KGST (70h gesamt)		4.330,90 €	4.330,90 €	4.330,90 €	4.330,90 €	1,40%	4.391,53 €	4.453,01 €	4.515,36 €	4.578,57 €	4.484,62 €
Summe Bewirtschaftungskosten		39.667,89 €	42.125,09 €	53.688,99 €	45.160,66 €						49.490,31 €

Anzahl der Nutzungen Saal	43229/43227	128	152	132	137,3333333
----------------------------------	--------------------	------------	------------	------------	--------------------

durchschnittliche Bewirtschaftungskosten gesamt

Summe 2023 bis 2025 135.481,97 € / 3 Jahre 45.160,66 € pro Jahr

durchschnittliche Bewirtschaftungskosten pro m²-Fläche und Jahr

/ 1056,30 m² 42,75 € /m² p. a.

Aufwendungen für		2023	2024	2025	Durchschn.	Preisanstieg	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt 2026-2029
Gas	5224	9.493,00 €	14.443,00 €	11.940,00 €	11.958,67 €	1,40%	12.126,09 €	12.295,85 €	12.468,00 €	12.642,55 €	12.383,12 €

durchschnittliche Heizkosten gesamt

Summe 2023 bis 2025 35.876,00 € / 3 Jahre 11.958,67 € pro Jahr

durchschnittliche Heizkosten pro m³-Fläche und Jahr

/ 3434,98 m³ 3,48 € /m³ p. a.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten

(nach KGSt "Kosten eines Arbeitsplatzes - Stand 2025/2026)

			Jahreswerte	pro Stunde	
1.	Personalkosten	einschl. Versorgungszuschlag, Beihilfe, SV-Leistungen lt. Personalkostentabellen	Anzahl Jahres-Netto-Arbeitstage für alle Besoldungs- und Entgeltgruppen	202,28 Tage	
			Jahresarbeitszeitstunden bei einer 39 Stunden-Woche	1590	
			Entgeltgruppe TVÖD E 9a	73.900 €	
2.	Sachkosten	Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten	Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes pro Jahr	6.250 €	
			IT-Kosten pro Jahr	3.450 €	
			Sachkostenpauschale pro Jahr	9.700 €	
3.	Gemeinkosten	Kosten für Verwaltung Overhead, Amts- und Fachbereichsleitung	Verwaltungs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	7.390	
			Amts-, Fachbereichs-Overhead Zuschlag auf die Brutto-Personalkosten 10 %	7.390	
			98.380 €	61,87 €	

Preisanstiege

Kostenposition	Ist-Wert	Plan-Wert
Nahrungsmittel u. alkoholfreie Getränke	2,58	2,60%
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	3,21	3,30%
Bekleidung und Schuhe	0,58	0,60%
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe	1,32	1,40%
Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör	0,18	0,20%
Gesundheitspflege	2,68	2,70%
Verkehr	1,83	1,90%
Nachrichtenübermittlung	-0,50	-0,50%
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	1,32	1,40%
Bildungswesen	4,87	4,90%
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	3,63	3,70%
andere Waren und Dienstleistungen	5,40	5,40%
Personal ÖD	1,4	1,40%

Kalkulatorische Kosten

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt
Flurstück	ANL006692	2000			18.957,15 €					
Fritz-Reuter-Haus	ANL006689	1962	80	2042	343.048,37 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €
Sopo Fritz-Reuter-Haus	ANL006690	1962	80	2042	-71.325,22 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €
Bühnenvorhänge	ANL008699	2014	15	2029	9.933,99 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €
Tresenanlage	ANL009234	2016	15	2031	5.831,00 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €
Hochhubwaren	00004059	2025	10	2035	4.228,50 €	387,61 €	422,85 €	422,85 €	422,85 €	414,04 €
Einbauküche	00004151	2026	15	2041	2.789,00 €	170,44 €	185,93 €	185,93 €	185,93 €	182,06 €

5.005,59 € 5.056,32 € 5.056,32 € 5.056,32 € 5.043,64 € 1056,30 m²
4,77 € pro m²

Restbuchwertmethode Zinssatz: 3,00%
Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt
Flurstück	2000			18.957,15 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €
Fritz-Reuter-Haus	1962	80	2042	343.048,37 €	2.058,29 €	1.929,65 €	1.801,00 €	1.672,36 €	1.865,33 €
Sopo Fritz-Reuter-Haus	1962	80	2042	-71.325,22 €	-427,95 €	-401,20 €	-374,46 €	-347,71 €	-387,83 €
Bühnenvorhänge	2014	15	2029	9.933,99 €	81,13 €	61,26 €	41,39 €	21,52 €	51,33 €
Tresenanlage	2016	15	2031	5.831,00 €	61,23 €	49,56 €	37,90 €	26,24 €	43,73 €
Hochhubwaren	2025	10	2035	4.228,50 €	115,23 €	102,54 €	89,86 €	77,17 €	96,20 €
Einbauküche	2026	15	2041	2.789,00 €	78,56 €	72,98 €	67,40 €	61,82 €	70,19 €

2.535,19 € 2.383,50 € 2.231,81 € 2.080,12 € 2.307,66 € 1056,30 m²
2,18 € pro m²

Kalkulation "Fritz-Reuter-Haus" Altentreptow

1. Raumflächen/Raumvolumen

"Fritz-Reuter-Haus"						
Fläche	1.056,30					
Volumen	3.434,98					
	Kulturschule	Gaststätte	Stadt			
Fläche	297,73	160,17	598,40			
Volumen	777,28	395,22	2.262,47			
		davon Flur/WC	Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal	
Fläche		32,79	64,66	168,95	429,45	
Volumen			157,38	425,51	1836,96	
			Fläche	64,66	0,00	
			Volumen	157,38	0,00	

2. Bewirtschaftungskosten

Verteilung Bewirtschaftungskosten			Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
Aufwendungen für	Durchschnitt 2026-2029	Verteilungsschlüssel				Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
AN Dienstbezüge	9.543,11 €	nach m² Schule/Stadt	3.170,58 €		6.372,53 €		1.799,18 €	4.573,35 €
Beiträge Versorgungskassen	359,10 €	nach m² Schule/Stadt	119,30 €		239,79 €		67,70 €	172,09 €
Beiträge gesetzl. SV	1.959,87 €	nach m² Schule/Stadt	651,14 €		1.308,73 €		369,50 €	939,23 €
Müll	451,89 €	nach m²	127,37 €	68,52 €	256,00 €		72,28 €	183,72 €
Strom	2.711,58 €	nach m², Gaststätte nur Flur/WC	869,09 €	95,72 €	1.746,78 €		493,17 €	1.253,60 €
Wasser	2.418,90 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt	806,30 €	806,30 €	806,30 €		227,65 €	578,65 €
Wasser-und Bodenverband	8,27 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt	2,76 €	2,76 €	2,76 €		0,78 €	1,98 €
Gebäudeversicherung/ Inhaltsversicherung	1.082,50 €	nach m²	305,11 €	164,14 €	613,25 €		173,14 €	440,11 €
Reparaturleistungen/Wartung	3.315,17 €	nach m²	934,41 €	502,68 €	1.878,07 €		530,24 €	1.347,83 €
Grundsteuer	519,52 €	nach m²	166,51 €	18,34 €	334,67 €		94,49 €	240,18 €
Hausreinigung	20.659,28 €	nach m², Gaststätte nur Flur/WC		729,27 €	19.930,02 €		5.626,92 €	14.303,10 €
Unterhaltung der Maschinen u. techn. Anlagen	437,79 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt	145,93 €	145,93 €	145,93 €		41,20 €	104,73 €
Unterhaltung BGA	291,01 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt	97,00 €	97,00 €	97,00 €		27,39 €	69,62 €
Aufwend. f. Sachleistungen u. Verbrauchsmittel	1.247,70 €	nach m², Gaststätte/ Musik nur WC	182,96 €	182,96 €	881,78 €		248,96 €	632,83 €
Verwaltungskosten	4.484,62 €	nach Aufwand	224,23 €	448,46 €	3.811,93 €		1.076,24 €	2.735,69 €
Gas	12.383,12 €	nach m³	2.802,12 €	1.424,78 €	8.156,22 €		1.533,96 €	6.622,26 €
Summe Bewirtschaftungskosten	61.873,43 €		10.604,81 €	4.686,86 €	46.581,76 €	4.719,13 €	12.382,79 €	34.198,97 €

Summe Bewirtschaftungskosten von Hauptgebäude und Saal verteilt über anteilige Nutzung nach m² bzw. für Heizung/Gas nach m³

10.848,83 € 27.576,71 €

Summe Hauptgebäude (Müll bis Verwalterkosten) Summe Saal (Müll bis Verwalterkosten)

3. Kalkulatorische Kosten

kalkulatorische Abschreibung und Zinsen			Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
	6,96 €/m²					Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
Flächen			297,73	160,17	598,40	64,66	168,95	429,45
Summe kalkulatorische Kosten	7.351,29 €		2.072,03 €	1.114,69 €	4.164,57 €	449,97 €	1.175,80 €	2.988,77 €

4. Durchschnittliche Kosten pro Jahr

(=Pos. 3 + Pos. 4)

	Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
				Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
69.224,72 €	12.676,85 €	5.801,55 €	50.746,33 €	5.169,10 €	13.558,59 €	37.187,74 €

5. Flächen lt. Mietverträge

	Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
				Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
	246,46 m²	164,6 m²				
	286,41 m²					
	mit Flur					

6. Mietzinsen lt. Mietverträge

	Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
				Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
Miete pro Monat	0,00 €	677,20 €				
(Zuweisung Stadt)						
Miete pro Stunde					Hauptgebäude	Saal
Nebenkosten pro Monat	0,00 €	203,50 €	inkl.			
Miete pro Jahr	0,00 €	8.126,40 €			0,00 €	
Nebenkosten pro Jahr	0,00 €	2.442,00 €				
Jahressumme	0,00 €	10.568,40 €			0,00 €	

7. Nutzungen

	Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt			Summen
				Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal	
pro Jahr	dauerhaft	dauerhaft		dauerhaft	(siehe Tabellenblatt Bewirt.kosten)	137,33	137,33
Stunden pro Nutzung					(geschätzt)	3	3
Stunden pro Jahr						412,00	412,00

8. Gebühren für Nutzung Saal

siehe 4. durchschn. Kosten pro Jahr 37.187,74 € /
 siehe 7. Nutzungen in Std. pro Jahr 412 Stunden
 = **90,26 € pro Stunde** derzeitige Entgelthöhe 66,00 €

9. Gebühren für Nutzung Foyer

siehe 2. Bewirtschaftungskosten (9772,59 €/626,85 m²*52,40 m³)+(1533,96 €/1598,02 m³*146,72 m³)
 siehe 3. kalkulatorische Kosten (5,13 €/m³*52,40 m³)
 = **1.047,70 €** geteilt durch 10 Nutzungen a 3h (geschätzt) = **34,92 € pro Nutzungsstunde**
 derzeitige Entgelthöhe 26,24 € pro Stunde

10. Gebühren für Nutzung Küche EG neben Foyer

siehe 2. Bewirtschaftungskosten (9772,59 €/626,85 m³*2,31 m³)+(1533,96 €/1598,02 m³*6,47 m³)
 siehe 3. kalkulatorische Kosten (5,13 €/m³*2,31 m³)
 = **62,25 €** geteilt durch 5 Nutzungen a 3h (geschätzt) = **4,15 € pro Nutzungsstunde**
 derzeitige Entgelthöhe 10,00 € pro Veranstaltung

Kalkulation der Raumnutzungsgebühren für das „Fritz-Reuter-Haus“ in Altentreptow



Inhalt

Kalkulation der Raumnutzungsgebühren für das „Fritz-Reuter-Haus“ in Altentreptow	1
1. Allgemeines	2
2. Flächenermittlung und Nutzung.....	4
3. Kostenermittlung.....	5
3.1 Bewirtschaftungskosten	5
3.2 Kalkulatorische Kosten	6
4. Gebührenberechnung	7
4.1 Gebühr Nutzung Saal.....	8
4.2 Gebühr Nutzung Foyer	8
4.3 Gebühr Nutzung Küche	8

1. Allgemeines

Das „Fritz-Reuter-Haus“ ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus dem Hauptgebäude gelegen an der Oberbaustraße 62 in Altentreptow, sowie einem hofseitigen Saal, der sowohl über das Hauptgebäude als auch über die Hospitalstraße erreichbar ist. Das Hauptgebäude und der Saal werden derzeit wie folgt genutzt:

- Gaststätte „Uns Hüsung“, Inhaber Reiner Mesekow
- Kultur.schule Malchin
- Tanzsportverein Altentreptow

Zwischen der Stadt Altentreptow und den o. g. Mietern bestehen unterschiedliche Vertragsbedingungen hinsichtlich der Zahlung eines Mietzinses, Betriebskosten, Nutzung/Teilnutzung von Flächen und Zeiten.

Ab 1998 wurden in 2 Bauabschnitten die Fassade und der Keller des Hauptgebäudes sowie die Fassade des Saales im öffentlichen Hofbereich umfangreich saniert. U. a. sind folgende Arbeiten durchgeführt worden: Dachdeckung, Putzarbeiten, Wärmeschutz, Austausch der Holzfenster, Trockenlegung Keller- und Außenwände, Fassadenanstrich.

Zurzeit werden Entgelte zur Benutzung des Fritz-Reuter-Hauses der Stadt Altentreptow gemäß der Entgeltordnung vom 16.04.2015 erhoben.

Aus dieser Ausgangssituation heraus wurde das Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen aufgefordert, einen entsprechenden Entwurf einer Benutzungs- und Entgeltordnung mit dazugehöriger Gebührenkalkulation für die Räumlichkeiten des Fritz-Reuter-Hauses zu erstellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 KAG M-V können kommunale Körperschaften für ihre öffentlichen Einrichtungen Benutzungs- oder Entgeltregelungen in privatrechtlicher Form treffen. Das Gebührenaufkommen soll die voraussichtlichen Kosten der Einrichtung decken, aber nicht überschreiten. Von der Kostendeckung kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgesehen werden.

Die Kalkulation erfolgte nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierfür wurden im Rahmen der Kalkulation sämtliche Kosten auf ihre Betriebsbedingtheit, Angemessenheit und Regelmäßigkeit geprüft. Hierzu zählen insbesondere: Personalkosten, Sachkosten sowie Abschreibungen und kalkulatorische Zinskosten.

Folgende relevante Bestandteile wurden für die Kalkulation bestimmt:

1. Für die Prognose der Daten für die Jahre 2026-2029 wurde zumeist ein Mittelwert aus den Jahren 2023-2025 herangezogen.
2. Die Betriebskosten werden im Kalkulationszeitraum inflationsbedingt ansteigen. Um die Kostensteigerung abzubilden, wurden spezifische Verbraucherpreisindizes nach Gütergruppen des Statistischen Bundesamtes herangezogen.
3. Der Durchschnitt der Jahre 2026-2029 ergibt die ansatzfähigen prognostizierten Kosten.

Die Stadtvertretung hat gemäß § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V die Festsetzung privatrechtlicher Entgelte zu beschließen.

Im Folgenden werden ermittelt:

- die Flächen,
- Bewirtschaftungskosten,
- kalkulatorische Kosten,
- Belegungs-/Benutzungszeiten

und daraus die Kalkulation des Nutzungsentgeltes.

2. Flächenermittlung und Nutzung

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus, Tabellenblatt Flächen

Das „Fritz-Reuter-Haus“ hat insgesamt eine Fläche von 1.056,30 m², wobei das Hauptgebäude eine Fläche von 626,85 m² und der Saal von 429,45 m² umfasst. Das Hauptgebäude ist 3-geschossig und wird folgendermaßen genutzt:

Nutzer/Mieter	Fläche	Nutzung
Hauptgebäude	626,85 m²	
Gaststätte	160,17 m ²	Keller, Erdgeschoss, WCs im Obergeschoss, Personal-WC im Dachgeschoss, Treppen/Flure
Kultur.Schule	297,73 m ²	Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, WCs im Obergeschoss, Personal-WC und Küche im Dachgeschoss, Treppen/Flure
Stadt Altentreptow	168,95 m ²	
davon unentgeltlich	64,66 m ²	Tanzsportverein 2 Räume im Dachgeschoss, WCs im Obergeschoss, Treppen/Flure

Der Saalkomplex besteht aus dem großen Feiersaal und dem unteren sowie oberen Bühnenbereich. Im unteren Bühnenbereich befinden sich u. a. WCs, Hausmeisterraum; im oberen Bereich u. a. Bühne, Umkleidezimmer.

Nutzer/Mieter	Fläche	Nutzung
Saal	429,45 m²	
Vermietung an Private, Vereine, Unternehmen sowie Gaststätte und Kultur.schule	teilweise in Verbindung mit Nutzung Foyer und Küche des Hauptgebäudes	

3. Kostenermittlung

Bei der Kostenermittlung wurde zwischen dem jährlichen Aufwand für die Bewirtschaftung des Objektes und den kalkulatorischen Kosten, die auf das Grundstück und Gebäude entfallen, unterschieden.

3.1 Bewirtschaftungskosten

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus, Tabellenblatt Bewirtschaftungskosten

Auf der Basis der Ergebnisse der Haushaltsjahre 2023 bis 2025 errechnen sich die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten für die Nutzung der Räumlichkeiten folgendermaßen:

Aufwendungen für		2023	2024	2025	Durchschnitt 2023-2025	Preisanstieg	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt 2026-2029
AN Dienstbezüge	50221	8.590,25 €	7.945,99 €	11.111,77 €	9.216,00 €	1,40%	9.345,03 €	9.475,86 €	9.608,52 €	9.743,04 €	9.543,11 €
Beiträge Versorgungskassen	5032	339,36 €	290,05 €	410,95 €	346,79 €	1,40%	351,64 €	356,56 €	361,56 €	366,62 €	359,10 €
Beiträge gesetzl. SV	5042	1.647,70 €	1.639,51 €	2.390,86 €	1.892,69 €	1,40%	1.919,19 €	1.946,06 €	1.973,30 €	2.000,93 €	1.959,87 €
Müll	5221	404,06 €	404,06 €	378,48 €	395,53 €	5,40%	416,89 €	439,40 €	463,13 €	488,14 €	451,89 €
Strom	5226	1.307,06 €	3.156,53 €	3.392,33 €	2.618,64 €	1,40%	2.655,30 €	2.692,48 €	2.730,17 €	2.768,39 €	2.711,58 €
Wasser	5227	1.800,16 €	1.953,13 €	3.254,66 €	2.335,98 €	1,40%	2.368,69 €	2.401,85 €	2.435,47 €	2.469,57 €	2.418,90 €
Wasser-und Bodenverband	52543	8,00 €	8,00 €	7,95 €	7,98 €	1,40%	8,10 €	8,21 €	8,32 €	8,44 €	8,27 €
Gebäudeversicherung/ Inhaltsversicherung	56411/56419	894,40 €	964,81 €	983,27 €	947,49 €	5,40%	998,66 €	1.052,59 €	1.109,43 €	1.169,33 €	1.082,50 €
Reparaturleistungen/Wartung	5231	307,56 €	2.019,40 €	6.378,16 €	2.901,71 €	5,40%	3.058,40 €	3.223,55 €	3.397,62 €	3.581,10 €	3.315,17 €
Grundsteuer	56811	271,60 €	271,60 €	519,52 €	519,52 €	0,00%	519,52 €	519,52 €	519,52 €	519,52 €	519,52 €
Hausreinigung	5232	17.777,66 €	17.822,60 €	18.647,83 €	18.082,70 €	5,40%	19.059,16 €	20.088,36 €	21.173,13 €	22.316,48 €	20.659,28 €
Unterhaltung der Maschinen u. techn. Anlagen	5236	815,74 €	0,00 €	333,83 €	383,19 €	5,40%	403,88 €	425,69 €	448,68 €	472,91 €	437,79 €
Unterhaltung BGA	5237	0,00 €	226,10 €	538,05 €	254,72 €	5,40%	268,47 €	282,97 €	298,25 €	314,35 €	291,01 €
Aufwend. f. Sachleistungen u. Verbrauchsmittel	5249	1.173,44 €	1.092,41 €	1.010,43 €	1.092,09 €	5,40%	1.151,07 €	1.213,22 €	1.278,74 €	1.347,79 €	1.247,70 €
Verwaltungskosten KGST (70h gesamt)		4.330,90 €	4.330,90 €	4.330,90 €	4.330,90 €	1,40%	4.391,53 €	4.453,01 €	4.515,36 €	4.578,57 €	4.484,62 €
Summe Bewirtschaftungskosten		39.667,89 €	42.125,09 €	53.688,99 €	45.160,66 €						49.490,31 €

Anzahl der Nutzungen Saal	43229/43227	128	152	132	137,3333333
---------------------------	-------------	-----	-----	-----	-------------

durchschnittliche Bewirtschaftungskosten gesamt

Summe 2023 bis 2025 135.481,97 € / 3 Jahre 45.160,66 € pro Jahr

durchschnittliche Bewirtschaftungskosten pro m²-Fläche und Jahr

/ 1056,30 m² 42,75 € /m² p. a.

Aufwendungen für		2023	2024	2025	Durchschn.	Preisanstieg	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt 2026-2029
Gas	5224	9.493,00 €	14.443,00 €	11.940,00 €	11.958,67 €	1,40%	12.126,09 €	12.295,85 €	12.468,00 €	12.642,55 €	12.383,12 €

durchschnittliche Heizkosten gesamt

Summe 2023 bis 2025 35.876,00 € / 3 Jahre 11.958,67 € pro Jahr

durchschnittliche Heizkosten pro m³-Fläche und Jahr

/ 3434,98 m³ 3,48 € /m³ p. a.

3.2 Kalkulatorische Kosten

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus, Tabellenblatt Kalkulatorische Kosten

Die kalkulatorischen Zinsen wurden in Höhe von 3 % auf den Restbuchwert der Anlage angesetzt. Die Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagennachweis der Stadt Altentreptow.

AfA

Bezeichnung	ANL	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt
Flurstück	ANL006692	2000			18.957,15 €					
Fritz-Reuter-Haus	ANL006689	1962	80	2042	343.048,37 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €	4.288,10 €
Sopo Fritz-Reuter-Haus	ANL006690	1962	80	2042	-71.325,22 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €	-891,57 €
Bühnenvorhänge	ANL008699	2014	15	2029	9.933,99 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €	662,27 €
Tresenanlage	ANL009234	2016	15	2031	5.831,00 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €	388,73 €
Hochhubwaren	00004059	2025	10	2035	4.228,50 €	387,61 €	422,85 €	422,85 €	422,85 €	414,04 €
Einbauküche	00004151	2026	15	2041	2.789,00 €	170,44 €	185,93 €	185,93 €	185,93 €	182,06 €

5.005,59 € 5.056,32 € 5.056,32 € 5.056,32 € 5.043,64 € 1056,30 m²
4,77 € pro m²

Restbuchwertmethode Zinssatz: 3,00%

Zinskosten

Bezeichnung	Datum der Inbetriebnahme	ND	letztes AfA-Datum	AHK	2026	2027	2028	2029	Durchschnitt
Flurstück	2000			18.957,15 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €	568,71 €
Fritz-Reuter-Haus	1962	80	2042	343.048,37 €	2.058,29 €	1.929,65 €	1.801,00 €	1.672,36 €	1.865,33 €
Sopo Fritz-Reuter-Haus	1962	80	2042	-71.325,22 €	-427,95 €	-401,20 €	-374,46 €	-347,71 €	-387,83 €
Bühnenvorhänge	2014	15	2029	9.933,99 €	81,13 €	61,26 €	41,39 €	21,52 €	51,33 €
Tresenanlage	2016	15	2031	5.831,00 €	61,23 €	49,56 €	37,90 €	26,24 €	43,73 €
Hochhubwaren	2025	10	2035	4.228,50 €	115,23 €	102,54 €	89,86 €	77,17 €	96,20 €
Einbauküche	2026	15	2041	2.789,00 €	78,56 €	72,98 €	67,40 €	61,82 €	70,19 €

2.535,19 € 2.383,50 € 2.231,81 € 2.080,12 € 2.307,66 € 1056,30 m²
2,18 € pro m²

Hinweis:

Gem. § 6 Abs. 2 b Satz 4 KAG M-V ist es zulässig, von der Verzinsung des Eigenkapitals abzusehen.

4. Gebührenberechnung

Detaillierte Angaben siehe Excel-Datei Kalkulation Fritz-Reuter-Haus, Tabellenblatt Kalkulation

Die einzelnen Verteilungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten ergeben sich wie folgt:

2. Bewirtschaftungskosten		
Verteilung Bewirtschaftungskosten		
Aufwendungen für	Durchschnitt 2026-2029	Verteilungsschlüssel
AN Dienstbezüge	9.543,11 €	nach m ² Schule/Stadt
Beiträge Versorgungskassen	359,10 €	nach m ² Schule/Stadt
Beiträge gesetzl. SV	1.959,87 €	nach m ² Schule/Stadt
Müll	451,89 €	nach m ²
Strom	2.711,58 €	nach m ² , Gaststätte nur Flur/WC
Wasser	2.418,90 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt
Wasser-und Bodenverband	8,27 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt
Gebäudeversicherung/ Inhaltsversicherung	1.082,50 €	nach m ²
Reparaturleistungen/Wartung	3.315,17 €	nach m ²
Grundsteuer	519,52 €	nach m ²
Hausreinigung	20.659,28 €	nach m ² , Gaststätte nur Flur/WC
Unterhaltung der Maschinen u. techn. Anlagen	437,79 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt
Unterhaltung BGA	291,01 €	je 1/3 Gastst., Musik, Stadt
Aufwend. f. Sachleistungen u. Verbrauchsmittel	1.247,70 €	nach m ² , Gaststätte/ Musik nur WC
Verwaltungskosten	4.484,62 €	nach Aufwand
Gas	12.383,12 €	nach m ³
Summe Bewirtschaftungskosten	61.873,43 €	

Die Bewirtschaftungskosten und kalkulatorischen Kosten ergeben zusammen die **durchschnittlichen Kosten pro Jahr**, die sich für den gesamten Gebäudekomplex auf 69.224,72 € belaufen. Diese Summe entfällt auf die einzelnen Nutzer folgendermaßen:

Kulturschule	Gaststätte	Stadt gesamt	Stadt		
			Tanzverein AT	Hauptgebäude	Saal
12.676,85 €	5.801,55 €	50.746,33 €	5.169,10 €	13.558,59 €	37.187,74 €

4.1 Gebühr Nutzung Saal

Die Gebühr für die **Saalnutzung** errechnet sich aus den durchschnittlichen Gesamtkosten pro Jahr bezogen auf einen geschätzten Stundenumfang der Nutzung.

durchschn. Kosten pro Jahr	37.187,74 € /	
Nutzungen in Std. pro Jahr	412 Stunden	
=	<u><u>90,26 € pro Stunde</u></u>	derzeitige Entgelthöhe 66,00 €

4.2 Gebühr Nutzung Foyer

Die Gebühr für die **Nutzung des Foyers** im Erdgeschoss ergibt sich anteilig von den Gesamtkosten für das Hauptgebäude.

Bewirtschaftungskosten	(9772,59 € / 626,85 m ² * 52,40 m ²) + (1533,96 € / 1598,02 m ² * 146,72 m ²)	
kalkulatorische Kosten	<u>1.047,70 €</u> (5,13 €/m ² * 52,40 m ²)	
	1.047,70 € geteilt durch	10 Nutzungen a 3h (geschätzt)
		<u><u>34,92 € pro Nutzungsstunde</u></u>
		derzeitige Entgelthöhe 26,24 € pro Stunde

4.3 Gebühr Nutzung Küche

Die Gebühr für die **Nutzung der Küche** im Erdgeschoss neben dem Foyer beträgt:

Bewirtschaftungskosten	46,18 € (9772,59 € / 626,85 m ² * 2,31 m ²) + (1533,96 € / 1598,02 m ² * 6,47 m ²)	
kalkulatorische Kosten	<u>16,07 €</u> (5,13 €/m ² * 2,31 m ²)	
	<u>62,25 €</u> geteilt durch	5 Nutzungen a 3h (geschätzt)
		<u><u>4,15 € pro Nutzungsstunde</u></u>
		derzeitige Entgelthöhe 10,00 € pro Veranstaltung