

**Amt Brück
- Der Amtsdirektor -**

**Sitzungsvorlage Mitteilung
Stadt Brück**

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-30-138/25

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 25.08.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

☒

An (Ausschuss/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung)

Ausschuss für Infrastruktur, Stadt- und regionale Entwicklung,

Betreff: Mitteilung - Sachstand Bahnhof / Gewerbemiete

Darstellung des Vorganges: Sachstand Bahnhof Brück-Innenausbau:

- In den Büroräumen der Obergeschosse werden ab der 36. KW die Elektro- und Heizung, Lüftung, Sanitär-Installationen ausgeführt
- Maler und Bodenbelagsarbeiten, werden bis Ende der 36. KW abgeschlossen sein
- Die Tischlerarbeiten werden bei entsprechender Baufreiheit im September ausgeführt
- Einige Brandschutzelemente haben längere Lieferfristen (voraussichtlich Anfang November)
- Das Treppenhaus wird zeitgleich saniert und anschließend malermäßig fertiggestellt
- Die Arbeiten im Erdgeschoss für die öffentlichen Bereiche sind abgeschlossen
- Die Umbauarbeiten des ehemaligen Güterschuppens (Großraumbüro in spe) und des Stellwerksanbaus sollen anschließen nach entsprechender Beschlussfassung
- Gesamt-Fertigstellung nach heutigem Planungsstand Ende 2025

Angemessenheit Gewerbemietzins im Bahnhofsgebäude Brück:

Für die geplante Neuvermietung von Büroräumen im Bahnhofsgebäude Brück ab November/Dezember 2025 ist ein Mietzins von 8,00 €/m² Kaltmiete vorgesehen. Im Rahmen der Entscheidungsvorbereitung ist darzustellen, dass dieser Mietzins den örtlichen Marktverhältnissen entspricht und als angemessener Mietzins einzustufen ist.

1. Vergleich mit bestehenden Mietverhältnissen in Brück

- Bahnhof Brück (Bestandsmieter Weinkontor/Bistro): 7,50 €/m²
- Ärztehaus Brück:
zwei Zahnarztpraxen sowie eine Allgemeinarztpraxis mit Neuvermietung: 7,50 €/m²
- Die derzeitigen langfristigen Bestandsmieten in Brück bewegen sich somit zwischen 7,50 €/m² und 8,00 €/m².

2. Vergleich mit aktuellen Angeboten im Gewerbegebiet Brück

- Drei aktuelle Flächenangebote: 5,50 €/m²
- Ein aktuelles Flächenangebot: 8,00 €/m²
- Das Angebot mit 8,00 €/m² zeigt, dass dieser Mietzins aktuell am Markt verlangt wird und akzeptiert ist.

3. Besondere Merkmale des Bahnhofsgebäudes

- Denkmalgeschütztes (Baujahr 1876), 2025 vollständig saniertes Gebäude (Hülle und Innenausbau inkl. Heizung und Haustechnik). Zentrale Lage direkt am Bahnhof mit guter Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.
- Barrierefreiheit sowie moderne Büroausstattung, inkl. IT-Anbindung und optionaler Klimatisierung.
- Repräsentativer Standort mit historischer Bedeutung für die Stadt.

Damit hebt sich das Bahnhofsgebäude qualitativ klar von einfacheren Gewerbeflächen im Gewerbegebiet ab.

4. Einschätzung des Mietzinses

Ein praktischer Nachweis für die Angemessenheit ergibt sich aus einer Mietzinsverhandlung im Jahr 2024 mit einem potenziellen Mieter (Ingenieurbüro). Damals wurde ein Mietzins von 8,50 €/m² angeboten. Das Ingenieurbüro lehnte dieses Angebot jedoch ab und entschied sich für günstigere Flächen in einem anderen Ort. Diese Erfahrung zeigt, dass ein Mietzins von 8,00 €/m² die realistische Marktobergrenze darstellt und damit den aktuellen Verhältnissen entspricht.

- Der Mietzins von 8,00 €/m² liegt am oberen Ende des aktuell in Brück erzielbaren Rahmens.
- Er spiegelt den Marktpreis für hochwertige und sanierte Gewerbeflächen wider.
- Angesichts der örtlichen Vergleichsmieten (7,50–8,00 €/m²) ist ein höherer Mietzins derzeit nicht realistisch durchsetzbar.

Gleichzeitig stellt der Mietzins eine nachhaltige und marktgerechte Grundlage dar, um das Objekt langfristig und vollvermietet zu halten.

5. Fazit

Der vorgesehene Mietzins von 8,00 €/m² für die Neuvermietung der Büroräume im Bahnhofsgebäude Brück ist marktgerecht, orientiert sich an den aktuellen Mietspiegeln und Vergleichswerten in der Stadt Brück und bildet den derzeit realistisch erzielbaren Höchstmietzins ab. Damit wird sichergestellt, dass die Neuvermietung zu fairen Konditionen erfolgt, eine Vollvermietung erreicht werden kann und gleichzeitig die Interessen der Stadt als Vermieterin gewahrt bleiben.

Amtsleiter / Datum

Amtdirektor / Datum