

V O R L A G E
zur Sitzung des Finanzausschusses am 15.12.2020

Mietwohnungsbau Birkenallee 31 – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Im Zuge der Festlegungen zur weiteren Vorgehensweise mit dem gemeindlichen Grundstück Birkenallee 31 wurden folgende Varianten vorgeschlagen:

- Variante 1: Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf
- Variante 2: Verkauf der Fläche
- Variante 3: Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung für 20 Jahre
- Variante 4: Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes

Bezüglich der Variante 1 sollte durch den Finanzausschuss die Finanzierbarkeit der Maßnahme überprüft werden.

Die Gesamtkosten wurden durch das Architekturbüro Unterbusch auf 996.000 € geschätzt. Allerdings sollten diese Kosten nur als grobe Orientierung dienen. Für einige Gewerke müssten Fachplaner beauftragt werden.

Zu B)

Die o.g. Gesamtkosten werden seitens der Verwaltung als zu gering eingeschätzt.

Um dies weiter zu erörtern, wurde hier ein weiterer Planer kontaktiert, um eine Einschätzung geben zu können.

Auch der Planer kommt zu der Einschätzung, dass zumindest die Baukosten ca. 30 % zu niedrig angesetzt sind. Dies wirkt sich auch wieder auf die Baunebenkosten aus, sodass auch diese steigen.

Die Gesamtkosten werden daher auf ca. 1.3 Mio. € geschätzt.

Da die liquiden Mittel der Gemeinde nach Abschluss der Strangsanierung erschöpft sind, wird seitens der Verwaltung eine Finanzierung dieser Maßnahme über ein Darlehen empfohlen. Hierzu wurde ein unverbindliches Darlehensangebot über 996.000 € angefragt. Dies zeigt, dass hier mit Zinssätzen um die 0,5 % (Zinsbindung 30 Jahre) geplant werden kann.

Eine Erhöhung der Gesamtkosten wirkt sich, laut Rücksprache mit der Bank, kaum auf die entsprechenden Zinsen aus.

Die Gesamtkosten wirken sich jedoch erheblich auf die festzusetzende Miete aus. Die Verwaltung empfiehlt, die Mieten kostendeckend anzusetzen. Aus diesem Grund wurde eine Mietberechnung durchgeführt, die der Vorlage beigelegt ist.

Bei den Baukosten und der daraus resultierenden Mietfestsetzung, wird seitens der Verwaltung auch das größte Risiko gesehen. Die Baukosten konnten bisher nur geschätzt werden und dürften im Zeitverlauf weiter steigen. Auch öffentliche Ausschreibungen erzielen teilweise höhere Kosten. Folglich besteht hier die Gefahr, dass das kalkulierte Mietniveau dann nicht mehr sozialverträglich ist.

Würde in diesem Fall eine geringere Miete angesetzt werden, entwickelt sich das Mietobjekt zu einem Zuschussgeschäft. Dies kann sich gegebenenfalls negativ auf pflichtige oder freiwillige Leistungen der Gemeinde auswirken.

Weiterhin können so keine Rücklagen für zukünftige Instandsetzungen und Modernisierungen geschaffen werden.

Weiterhin wurde der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Liquiditätsprüfung zum Mietobjekt beigelegt. Diese zeigt eine Liquiditätsunterdeckung, auch bei „kostendeckender“ Miete. Dies resultiert aus der Diskrepanz der Darlehenslaufzeit von 30 Jahren und der Abschreibung des Gebäudes von 80 Jahren.

Bei den geschätzten Gesamtkosten von 1.325.305,60 € ergibt sich eine jährliche Tilgung von 44,2 T€. In die Miete werden jedoch nur Abschreibungen i. H. v. 22,0 T€ einkalkuliert. Nachdem die Tilgung des Darlehens erfolgt ist, ist hier mit einem Liquiditätsüberschuss zu rechnen. Eine Verlängerung der Tilgung würde die Liquiditätsunterdeckung reduzieren.

Wie bereits beschreiben, wirken sich die Gesamtkosten maßgeblich auf die Miethöhe aus. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, dass Planungsmittel in den Haushalt 2021 eingestellt werden. Nach einer Kostenberechnung durch das Planungsbüro, kann über die Miethöhe entschieden werden.

Diese Kostenberechnung ist auch erforderlich, um die Gesamtmaßnahme und die zugehörige Kreditaufnahme in den Haushalt einzustellen. Dies wäre dann für den Nachtrag 2021 vorgesehen. Dieser Nachtrag wäre dann, aufgrund der Kreditaufnahme, genehmigungspflichtig.

Anmerkung:

Die Variante 4 „Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes“ wäre für die Gemeinde jedoch die finanzielle attraktivere Variante, da hier jährliche Erträge generiert werden. Die Mietvariante wird voraussichtlich maximal kostendeckend zu realisieren sein.

Für diese Variante des Erbbaurechtes wurden bereits Ausschreibungsgrundlagen für den Bauausschuss erarbeitet, die der Vorlage auch beigelegt sind.

Zusammenfassung und Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dass zuerst die Umsetzung der Variante 4 „Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes“ forciert werden sollte.

Die notwendigen Schritte sind in den „Ausschreibungsgrundlagen“ (s. Anlage) erläutert.

Sollte dies, in einem noch festzulegenden Zeitfenster, nicht möglich sein, da eine Ausschreibung keinen gewünschten Erfolg gebracht hat, wäre die Variante 1 „Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf“ voranzutreiben.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, Planungsmittel in den Haushalt 2021 einzustellen.

Anhand der Kostenberechnung kann das tatsächliche Mietniveau eingeschätzt werden. Die Miete sollte mindestens kostendeckend festgesetzt werden.

Weiterhin ist diese Kostenberechnung erforderlich, um die Gesamtmaßnahme und die zugehörige Kreditaufnahme in einem Nachtragshaushalt darstellen zu können.

Zu C)

Entfällt

Zu D)
Entfällt

Zu E)
Der Finanzausschuss empfiehlt:

- **Variante A:**
Die Umsetzung der Variante 4 „Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes“ soll forciert werden.
Kann hier im Zuge einer Ausschreibung bis zum _____ kein Interessent gefunden werden, ist die Variante 1 „Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf“ voranzutreiben.
Im Haushaltsplan 2021 sind Mittel für die Planung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Birkenallee 31 einzustellen. Eine Finanzierung der Maßnahme ist über ein Darlehen zu realisieren.
- **Variante B:**
Die Umsetzung der Variante 1 „Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf“ ist voranzutreiben.
Im Haushaltsplan 2021 sind Mittel für die Planung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Birkenallee 31 einzustellen. Eine Finanzierung der Maßnahme ist über ein Darlehen zu realisieren.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Hauptausschusses: 7

Davon anwesend: —
Ja-Stimmen: —
Nein-Stimmen: —
Stimmenthaltungen —

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin