

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -82-

öffentlich

V 267/2013 2. Ergänzung

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - -82.2- -

Datum: 23.10.2013

gez. Dr. Risthaus			gez. Erner, Bürgermeister	13.11.2013
Amtsleiter	RPA	- 20 -	BM / Dezernent	Datum Freigabe -100-

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft	26.11.2013	vorberatend
---	------------	-------------

Betrifft: **Veräußerung der ehemalige Obdachlosenunterkunft Oststraße 11**

Finanzielle Auswirkungen:

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.09.2013, den der Eigenbetrieb Immobilien gebeten, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Umbau vorzulegen.

Die beigefügte Berechnung berücksichtigt zum einem einen Umbau, wie in der Vorlage beschrieben, und zum anderen den Verkauf des Objektes.

Als Zeitraum wird die Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das Objekt Oststrasse 11 in Ansatz gebracht. Der Tilgungszeitraum für das Darlehen in Höhe von 80.000 € wird auf 30 Jahre (Tilgungsrate 2,15%) kalkuliert. Der Zinssatz für eine Laufzeit von 20 Jahren liegt aktuell bei 2,8 %. Für die Resttilgungsphase wird ein gleich bleibender Zinssatz in Ansatz gebracht. Mit Sicherheit wird bis zum Erreichen der Restnutzungsdauer eine neue Heizungsanlage erforderlich sein. Diese erforderlichen Investitionen werden durch etwas erhöhte Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Um der Inflation gerecht werden zu können, habe ich eine jährliche Mieterhöhung von 1% in die Berechnung einfließen lassen. Stärkere Mieterhöhungen verbessern das Ergebnis. Beim Verkauf des Objektes habe ich den Restwert aus der Neubewertung zu Grunde gelegt. Sollte ein höherer Verkaufserlös erzielt werden können, verbessert sich auch hier das Ergebnis.

Nach 30 Jahren ergibt das Ergebnis aus der Umbauvariante einen Vermögensverlust in Höhe von ca. 17.000,- €. I Kann das Objekt jedoch 10 weitere Jahre in der Nutzung verbleiben, und somit zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden, weist die Berechnung einen Mehrerlös von ca. 36.700 € aus. Ist jedoch der tatsächliche Mietausfall höher als normal, wird sich dieser Minderwert noch erhöhen. Sollten die möglichen Mieterhöhungen positiver ausfallen, verbessert sich das Ergebnis.

Umbauschüsse sind für diese Maßnahme nicht zu erwarten. Es besteht lediglich die Möglichkeit ein KfW Darlehen für energetische Sanierung; Konditionen 30 Jahre Laufzeit, 1% Zins, 5

tilgungsfreie Anlaufjahre, bei 10 Jahre Zinsbindung, zu beantragen. Bei dem geplanten Umbau werden aber kaum energetische Sanierungen durchgeführt. Eine Bewilligung wäre somit fraglich.

Aktuell erhöht sich auch wieder die Anzahl der Asylbewerber. Das Fachamt hat Bedarf an der Immobilie angemeldet, um eventuell schon länger in Erfstadt befindliche Asylbewerberfamilien der Radmacher Str. in diese Immobilie umzusetzen.

Grundsätzlich sollte in Erwägung gezogen werden, durch die Stadt Erfstadt selber ein Mehrfamilienhaus mit öffentlichen Mittel an einem geeigneten Standort zu errichten. Hierbei hätte man dann die Möglichkeit, bedarfsgerechte Wohnungen zu konzipieren. Man muss sich nicht, wie bei einer Sanierung, an vorhandenen Grundrissen orientieren. Weiterhin kann das Objekt dann auch barrierefrei geplant werden.

Letztmalig hat die Stadt Erfstadt im Jahr 2000 Wohnungen an der Straße In den Barbenden in Kierdorf gebaut.

(Erner)