

Sitzungsvorlage Nr. 071/2015 ST

Verkauf des Mehrfamilienhauses Tarmitzer Straße 21 - 22

An den		beraten am:
Verwaltungsausschuss	N	28.09.2015
Rat der Stadt Lüchow (Wendland)	Ö	01.10.2015

Sachverhalt mit Begründung:

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 3. März 2015 beschlossen, das Mehrfamilienhaus Tarmitzer Straße 21 - 22 zum Verkauf anzubieten. Grundlage hierfür war eine Kostenprognose für die Sanierung des Daches in Höhe von rund 200.000,00 €.

Bei der Erstellung des für den Verkauf notwendigen Energieausweises wurde festgestellt, dass bei der Berechnung der Dachfläche ein Fehler unterlaufen ist.

Aus diesem Grund wurden die Kosten für die energetische Sanierung neu berechnet. Die energetische Sanierung des Gebäudes wurde mit rund 195.000,00 € errechnet, auf die Dachsanierung entfallen hiervon rund 82.000 €.

Von den 195.000,00 € sind etwa 83.000,00 € als Modernisierungskosten anrechenbar, 11 % dieser Kosten könnten auf die Mieter umgelegt werden, was einen jährlichen Betrag von rund 9.200,00 € ergeben würde. Allerdings würden die Abschreibungen um 7.800,00 € steigen.

Zusätzlich sind in den Wohnungen in den nächsten Jahren Modernisierungen erforderlich.

Im Gegensatz dazu stehen die Überschüsse in den vergangenen Jahren. In den Jahren 2006 bis 2015 liegt der jährliche Überschuss inkl. Personalkosten und Abschreibungen bei durchschnittlich 10.500,00 €. Dieser Überschuss konnte trotz Modernisierung von mehreren Wohnungen erzielt werden.

Bei Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter könnte bei Modernisierung weiterer Wohnungen ein jährlicher Überschuss von rund 5.000,00 € entstehen. Auf die Restnutzungsdauer bezogen wäre ein Ertrag von 125.000,00 € zu erzielen. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen dann auch vermietet werden.

Bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren könnte die Stadt nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren einen höheren Kaufpreis erzielen. Hiervon ist der derzeitige Rest-

buchwert in Höhe 15.434,90 € abzuziehen. Selbst dann ist der Ertrag höher. Für einen Verkauf sollten zuvor Kriterien festgelegt werden, nach denen der Zuschlag an einen möglichen Bieter zu erfolgen hat. Dieses kann das Höchstgebot sein, es können aber auch andere Kriterien berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Wertung auch wie folgt festgelegt werden:

Kaufpreis 75 %
Gemeinnützigkeit 25 %

Beispiel:

Bieter A 200.000,00 €
keine Gemeinnützigkeit

Bieter B 150.000,00 €
Gemeinnützigkeit

Wertung:

A $200.000,00 \text{ €} * 0,75 = 150.000,00 \text{ €}$ B $150.000,00 \text{ €} * 0,25 = 37.500,00 \text{ €}$
 $150.000,00 \text{ €} + 37.500,00 \text{ €} = 187.500 \text{ €}$

Bieter A würde mit 150.000,00 € gewertet, Bieter B würde mit 187.500,00 € gewertet.

Es sollte ein Mindestkaufpreis festgelegt werden, der höher ist, als die zu erwartenden Erträge und der Restbuchwert.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei einem Verkauf entstehen Einnahmen in Höhe von mindestens 150.000,00 €. Zusätzlich entsteht eine Sonderabschreibung in Höhe von rund 15.500,00 €.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) beschließt,

- a) das Mehrfamilienhaus Tarmitzer Straße 21 - 22 wird veräußert. Ausschlaggebend für den Zuschlag soll nicht allein das höchste Gebot sein.
Der Kaufpreis wird mit 75 % gewertet.
Kann der Bieter Gemeinnützigkeit nachweisen, erhält er einen Bonus von 25 % auf den gebotenen Kaufpreis

oder

- b) das Mehrfamilienhaus Tarmitzer Straße 21 - 22 wird veräußert. Das Mindestgebot soll 150.000,00 € betragen. Ausschlaggebend für den Zuschlag ist allein der Kaufpreis

D.STD.