

V o r l a g e
zur Sitzung des Finanzausschusses am 07.06.2016

Wirtschaftlichkeitsanalyse Wohnungsverkauf

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

Zu A) und B)

Am 30.11.1995 beschloss die Gemeindevertretung die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes u.a. für die Objekte August-Bebel-Str.6/8 und 10/12.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.05.2010 wurde der Beschluss dahingehend ergänzt, dass über die jeweils letzten zwei Wohnungen in der August-Bebel-Str. 6/8 und 10/12 der Bürgermeister gesondert entscheiden kann.

Aufgrund des geäußerten Kaufinteresses der jetzigen Mieterin gegenüber der Wohnungsverwaltung GHV mbH wurde der Kaufpreis lt. eines Gutachtens i.H.v. 75.481,24 ermittelt.

In der Vergangenheit wurden die kommunalen Wohnungen dann privatisiert, wenn der jeweilige Mieter diese käuflich erwerben wollte oder erst bei Freizug der Wohnung.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Privatisierung der kommunalen Wohnung 008 in der August-Bebel-Str. 12 fortzuführen und diese zu veräußern. Wenn das Kaufinteresse der Mieterin weiterhin besteht, sollte an diese veräußert werden, ansonsten erst bei Freizug der Wohnung.

Zu C)

Aus der Anlage geht hervor, dass die Wohnung im Jahr 2015 mit einem positiven Ergebnis von 1.216 € und einem positiven Finanzergebnis von 2.580 € abschließt. Ein Verkauf würde dem Haushalt einen einmaligen Ertrag von ca. 31.865 € und einen einmaligen Liquiditätszufluss von ca. 79.113 € einbringen. Um diesen gleichen Liquiditätszufluss zu erwirtschaften müsste die Wohnung weitere 31 Jahre vermietet werden.

Allerdings sind für die Wohnungseigentümergeinschaft weitere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen i.H.v. 55.430 € geplant, welche durch die Instandhaltungsrücklage über 35.607 € beglichen werden sollen. Der Anteil der Wohnung 008 an dieser Instandhaltungsrücklage beträgt 10,2 % somit 3.632 €. Da die Jahresabrechnung 2015 noch nicht vorliegt sind uns die anteiligen Kosten für Reparaturen des Allgemeineigentums nicht bekannt. Diese würden die Instandhaltungsrücklage entsprechend reduzieren.

Der Differenzbetrag über ca. 19.823 € ist von den Eigentümern über eine Sonderumlage zu finanzieren.

Legt man hier den prozentualen Anteil an der Instandhaltungsrücklage zu Grunde, würde der Anteil der Wohnung 008 an der Sonderumlage ca. 2.022 € betragen.

Diese sowie weitere Maßnahmen die nicht über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden können, verlängern den Vermietungszeitraum, der notwendig ist um den o.g. Liquiditätszufluss zu erreichen.

In Abhängigkeit vom Werterhalt der Wohnung könnte sich der Liquiditätszufluss langfristig durch die Miete und einen späteren Verkaufserlös steigern lassen. Der Werthaltigkeitsindex für Immobilien zeigt für Mecklenburg-Vorpommern jedoch nur eine geringe Werthaltigkeit. Durch die Lage und den Status des Ortes, sowie der Nachfrage an Immobilien, kann sich die Werthaltigkeit auch positiv entwickeln.

zu D)
entfällt

zu E)
Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzausschuss empfiehlt dem Bürgermeister, die Wohnung 008 August-Bebel-Straße 12 der derzeitigen Mieterin zum Kauf anzubieten.
2. Der Finanzausschuss empfiehlt dem Bürgermeister, die Wohnung 008 August-Bebel-Straße 12 weiterhin im kommunalen Wohnungsbestand zu vermieten.



Frank Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 7

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen: