

2024/0111

Beschlussvorlage

öffentlich



Bereitstellung von Mitteln für den sozialen Wohnungsbau im Haushalt des Jahres 2025

<i>Dienststelle:</i> 111 Finanzmanagement	<i>Datum:</i> 02.09.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Die notwendigen Finanzeinlagen von städtischer Seite in die Merziger Verwaltungsgesellschaft für Wohnungswirtschaft mbH und Co. KG, zum Nachweis des geforderten Eigenanteils sowie zur Deckung eventuell entstehender unterjähriger Defizite im Rahmen des Projektes „Neubau sozialer Wohnungsbau“, werden im Haushaltsplan des Jahres 2025 und in den Haushaltsplänen der Folgejahre im Investitionshaushalt der Kreisstadt bereitgestellt.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 25.07.2024 hat der Aufsichtsrat der Merziger Verwaltungsgesellschaft für Wohnungswirtschaft mbH & Co. KG, die vorgestellte Vorplanung sozialer Wohnungsbau beschlossen und ermächtigte die Geschäftsführung hierauf aufbauend, vorbehaltlich eines positiven Beschlusses des Stadtrates hinsichtlich der Bereitstellung des fehlenden Eigenanteils, einen Bauantrag zu stellen.

Die voraussichtlich, von städtischer Seite bereitzustellenden Finanzmittel für dieses Projekt sind aus der beigegeführten vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ersichtlich. Im Haushalt des Jahres 2025 wäre zur Darstellung des Eigenanteils demnach eine Bareinlage in die Gesellschaft in Höhe von etwa 400 T€ notwendig. Die tatsächliche Höhe des Eigenanteils wird anhand der abschließend feststehenden Faktoren wie Anrechenbarkeit des eigenen Grundstücks, Umsatzsteuerpflicht des Tilgungszuschusses und Ausfinanzierung Stellplätze festgesetzt. Nach derzeitigem Stand ist es unwahrscheinlich, dass in den Folgejahren unterjährige Defizite entstehen. Sollte dies entgegen der Erwartung doch der Fall sein, so wären auch diese als Bareinlage seitens der Stadt bereitzustellen um den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Investitionshaushalt der Stadt werden im Jahr 2025, nach derzeitigem Sachstand, etwa 400 T€ zum Bewirken einer Bareinlage in die Merziger Verwaltungsgesellschaft für Wohnungswirtschaft mbH & Co. KG gebunden.

Anlage/n

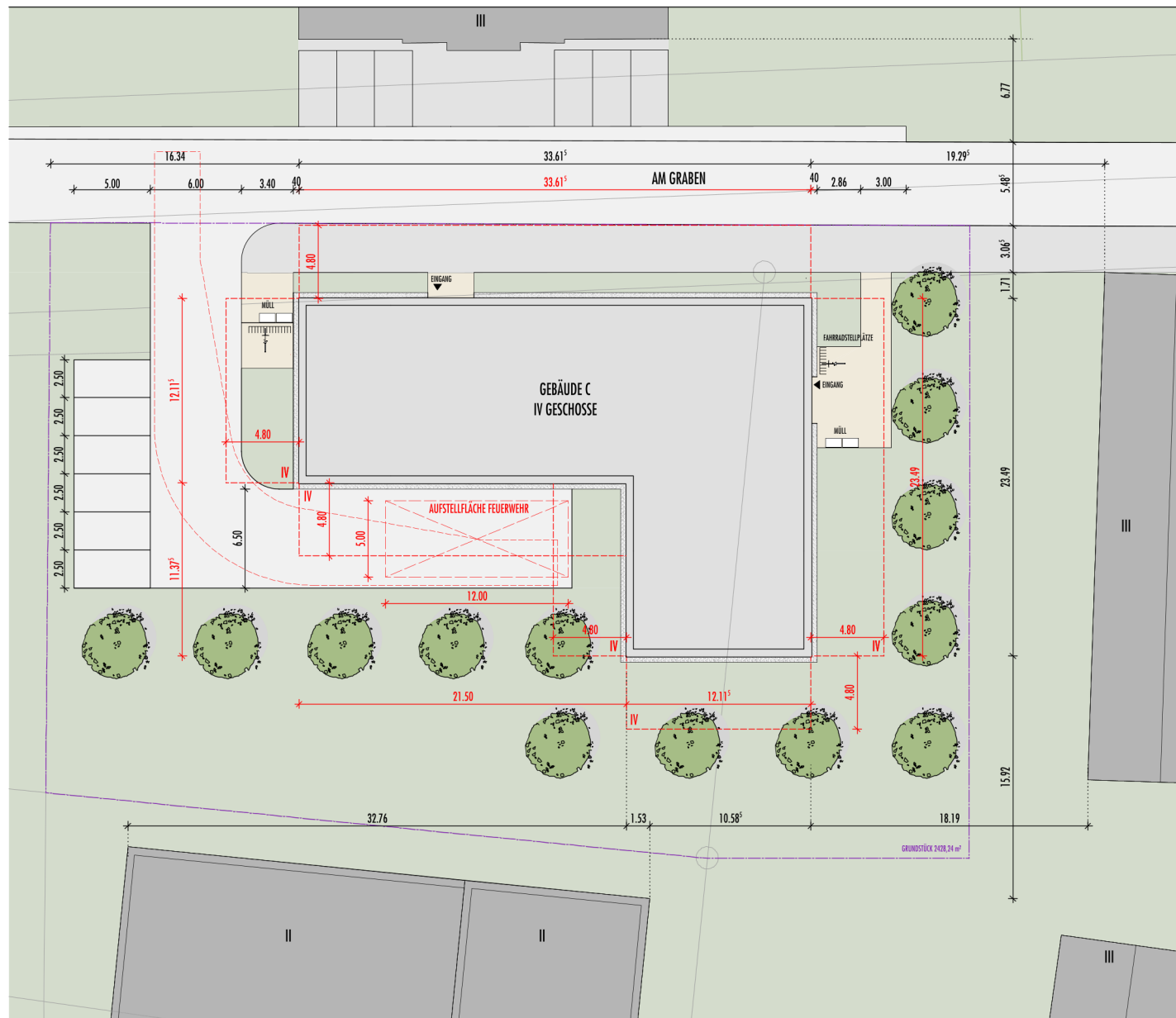
- 1 vorläufige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau sozialer Wohnungsbau (öffentlich)
- 2 Vorplanung Gebäude Am Graben (öffentlich)

vorläufige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau sozialer Wohnungsbau

	Summe	Jahr 1 2024	Jahr 2 2025	Jahr 3 2026	Jahr 4 2027	Jahr 5 2028	Jahr 6 2029	Jahr 7 2030	Jahr 8 2031	Jahr 9 2032	Jahr 10 2033	Jahr 11 2034	Jahr 12 2035	Jahr 13 2036	Jahr 14 2037	Jahr 15 2038	Jahr 16 2039	Jahr 17 2040	Jahr 18 2041	
Prämissen		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Anschaffungskosten																				
Baukosten	100,00%	7.909.204	7.909.204																	
Parkflächen																				
Grunderwerbsteuer		0																		
Notarkosten, Grundbuchamt etc.		0																		
Instandhaltung / anschaffungsnaher Aufwand		0																		
zu erbringender Eigenanteil		-395.460																		
		7.513.744																		
Anschaffungskosten gerundet		7.510.000																		
Refinanzierung		7.513.744																		
Tilgungsdarlehen	Laufzeit	30 Jahre																		
Zinsaufwand	1,000%	681.282	25.046	66.198	38.640	37.448	36.245	35.029	33.801	32.561	31.308	30.042	28.764	27.473	26.169	24.852	23.522	22.179	20.822	19.451
Gesamtkosten Refinanzierung		5.031.344																		
Kapitaldienst (Mittelabfluss Zins + Tilgung)		4.635.884	25.046	102.514	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267
Tilgung (excl. Tilgungszusch. 3.559.141,85 €)		3.954.602	0	36.316	118.627	119.819	121.022	122.238	123.466	124.707	125.959	127.225	128.503	129.794	131.098	132.415	133.745	135.088	136.446	137.816
Restschuld			7.513.744	3.918.286	3.799.659	3.679.840	3.558.818	3.436.580	3.313.113	3.188.407	3.062.448	2.935.223	2.806.720	2.676.926	2.545.829	2.413.414	2.279.669	2.144.581	2.008.135	1.870.319
Cash-Flow-Rechnung																				
Investitionen		-7.909.204	-7.909.204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelzufluss aus Darlehen		7.513.744	7.513.744	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis der Investition		3.549.571	51.163	-6.945	49.202	56.162	63.103	63.844	70.740	77.614	84.464	91.290	90.678	97.453	104.201	110.921	117.613	115.380	122.012	128.612
Abschreibungen		2.449.532	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017
Mittelabfluss aus Tilgung		-3.954.602	0	-36.316	-118.627	-119.819	-121.022	-122.238	-123.466	-124.707	-125.959	-127.225	-128.503	-129.794	-131.098	-132.415	-133.745	-135.088	-136.446	-137.816
Cash-Flow		1.649.040	-265.280	35.756	9.592	15.361	21.097	20.623	26.291	31.925	37.522	43.083	41.192	46.676	52.120	57.524	62.885	59.308	64.583	69.813
Überziehungszinsen mangels Kontoko	-22.788	8,59%	0	-22.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieteinnahmen		p.m.																		
Monatsmieten	19.653	7.310.740	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830
Mietindex, per anno	3,00%		1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,45	1,48	1,51
Monatsmieten insgesamt		10.600.574	235.830	242.905	249.980	257.055	264.130	271.205	278.280	285.355	292.430	299.505	306.579	313.654	320.729	327.804	334.879	341.954	349.029	356.104
Ertrag aus Indexierung		3.289.833																		
Aufwendungen																				
Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 b) EStG - AK	3.950.858																			
Abschreibung Gebäude	RND 50 J.	2,0%	2.449.532	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017
Zinsaufwand langfristig		681.282	25.046	66.198	38.640	37.448	36.245	35.029	33.801	32.561	31.308	30.042	28.764	27.473	26.169	24.852	23.522	22.179	20.822	19.451
Zinsaufwand kurzfristig Kontokorrent		22.788	0	22.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten (Umlagefähig)																				
Instandhaltungsrücklage		1.610.424	30.888	30.888	30.888	30.888	30.888	37.065	37.065	37.065	37.065	37.065	44.478	44.478	44.478	44.478	44.478	53.374	53.374	53.374
lfd baul Unterh. + Mietausfallwagnis		2.286.977	49.717	50.960	52.234	53.539	54.878	56.250	57.656	59.097	60.575	62.089	63.641	65.232	66.863	68.535	70.248	72.004	73.805	75.650
Ausgaben gesamt		7.051.003	184.667	249.850	200.779	200.893	201.027	207.361	207.539	207.740	207.965	208.214	215.901	216.201	216.528	216.883	217.266	226.574	227.017	227.492
Jahresergebnis der Investition		3.549.571	51.163	-6.945	49.202	56.162	63.103	63.844	70.740	77.614	84.464	91.290	90.678	97.453	104.201	110.921	117.613	115.380	122.012	128.612
Jahresergebnisse vor Abzinsung		3.549.571	51.163	-6.945	49.202	56.162	63.103	63.844	70.740	77.614	84.464	91.290	90.678	97.453	104.201	110.921	117.613	115.380	122.012	128.612

vorläufige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau sozialer Wohnungsbau

	Jahr 19 2042	Jahr 20 2043	Jahr 21 2044	Jahr 22 2045	Jahr 23 2046	Jahr 24 2047	Jahr 25 2048	Jahr 26 2049	Jahr 27 2050	Jahr 28 2051	Jahr 29 2052	Jahr 30 2053	Jahr 31 2054
Prämissen	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Anschaffungskosten													
Baukosten													
Parkflächen													
Grunderwerbsteuer													
Notarkosten, Grundbuchamt etc.													
Instandhaltung / anschaffungsnaher Au zu erbringender Eigenanteil													
Anschaffungskosten gerundet													
Refinanzierung													
Tilgungsdarlehen													
Zinsaufwand	18.066	16.668	15.256	13.829	12.388	10.932	9.462	7.978	6.478	4.963	3.433	1.887	392
Gesamtkosten Refinanzierung													
Kapitaldienst (Mittelabfluss Zins + Tilgu	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	157.267	104.845
Tilgung (excl. Tilgungzusch. 3.559.141,8	139.201	140.599	142.012	143.438	144.879	146.335	147.805	149.290	150.789	152.304	153.834	155.380	104.453
Restschuld	1.731.118	1.590.519	1.448.507	1.305.069	1.160.189	1.013.855	866.050	716.760	565.971	413.667	259.832	104.453	0
Cash-Flow-Rechnung													
Investitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelzufluss aus Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis der Investition	135.180	141.715	137.541	144.005	150.434	156.824	163.176	156.678	162.948	169.176	175.360	181.499	187.526
Abschreibungen	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017
Mittelabfluss aus Tilgung	-139.201	-140.599	-142.012	-143.438	-144.879	-146.335	-147.805	-149.290	-150.789	-152.304	-153.834	-155.380	-104.453
Cash-Flow	74.997	80.133	74.546	79.584	84.572	89.507	94.388	86.405	91.176	95.889	100.543	105.137	162.090
Überziehungszinsen mangels Kontoko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieteinnahmen													
Monatsmieten	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830	235.830
Mietindex, per anno	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66	1,69	1,72	1,75	1,78	1,81	1,84	1,87	1,90
Monatsmieten insgesamt	363.179	370.254	377.329	384.403	391.478	398.553	405.628	412.703	419.778	426.853	433.928	441.003	448.078
Ertrag aus Indexierung													
Aufwendungen													
Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 b) EStG - AK													
Abschreibung Gebäude RND 50 J.	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017	79.017
Zinsaufwand langfristig	18.066	16.668	15.256	13.829	12.388	10.932	9.462	7.978	6.478	4.963	3.433	1.887	392
Zinsaufwand kurzfristig Kontokorrent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten (Umlagefähig)													
Instandhaltungsrücklage	53.374	53.374	64.049	64.049	64.049	64.049	64.049	76.859	76.859	76.859	76.859	76.859	76.859
Ikd baul Unterh. + Mietausfallwagnis	77.541	79.479	81.466	83.503	85.591	87.730	89.924	92.172	94.476	96.838	99.259	101.740	104.284
Ausgaben gesamt	227.998	228.539	239.788	240.398	241.045	241.729	242.452	256.025	256.830	257.677	258.568	259.504	260.552
Jahresergebnis der Investition	135.180	141.715	137.541	144.005	150.434	156.824	163.176	156.678	162.948	169.176	175.360	181.499	187.526
Jahresergebnisse vor Abzinsung	135.180	141.715	137.541	144.005	150.434	156.824	163.176	156.678	162.948	169.176	175.360	181.499	187.526



LAGEPLAN

GEBÄUDE C

M 1/200



LEGENDE	
	PFLANZFLÄCHE
	GEBÄUDE
	NEUE ASPHALTFLÄCHE
	PFLASTER
	SPRITZSCHUTZ
	ABSTANDSFLÄCHEN
	NACHBARN BESTAND
	STRASSE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT 22 WOHNUNGEN
AM GRABEN
66663 MERZIG

GEMARKUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	MERZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL 0681/96819550 FAX 0681/96819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE HAARFINGER STR. 31 66606 ST. WENDEL TEL 06851-93100
GEBÄUDETECHNIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG	M 1/200
LAGEPLAN GEBÄUDE C	

BL NR 3.20	PL NR vorplanung-lp-c_pl56	BL GR 594/420	GEZ sh
---------------	-------------------------------	------------------	-----------



LEGENDE	
36,5	AUSSENWAND NACH GEG
24	WOHNUNGSTRENNWAND MW
20	HOHLWAND BETON
17,5	TRAGENDE INNENWAND
11,5	NICHTTRAGENDE INNENWAND

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
 MIT 22 WOHNUNGEN
 AM GRABEN
 66663 MERZIG**

GEMARKUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	MERZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL 0681/96819550 FAX 0681/96819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE MARSPINGER STR. 31 66606 ST. WENDEL TEL 06851-93100
GEBAUDETECHNIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG
**GRUNDRISS ERDGESCHOSS
 GEBAUDE C** M 1/100

BL NR 3.21	PL NR vorplanung-eg-pl57	BL GR 594/420	GEZ sh
---------------	-----------------------------	------------------	-----------



1. OBERGESCHOSS

M 1/100

GEBAUDE C

LEGENDE	
36,5	AUSSENWAND NACH GEG
24	WOHNUNGSSTRENNWAND MW
20	WOHNWAND BETON
17,5	TRAGENDE INNERWAND
11,5	NICHTTRAGENDE INNERWAND

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT 22 WOHNUNGEN
AM GRABEN
66663 MERZIG**
GEMARKUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	MERZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL 0681/96819550 FAX 0681/96819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE MARSPINGER STR. 31 66606 ST. WENDEL TEL 06851-93100
GEÄUDETENIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS
GEBAUDE C
M 1/100

BL NR 3.22	PL NR vorplanung-06-1_1558	BL GR 594/420	GEZ sh
---------------	-------------------------------	------------------	-----------





LEGENDE	
36,5	AUSSENWAND NACH GEG
24	WOHNUNGSTRENNWAND MW
20	HOHWAND BETON
17,5	TRAGENDE INNERWAND
11,5	NICHTTRAGENDE INNERWAND

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
 MIT 22 WOHNUNGEN
 AM GRABEN
 66663 MERZIG**
 GEMARKUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	MERZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL. 0681/96819550 FAX 0681/96819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE MARSPINGER STR. 31 66606 ST. WENDEL TEL. 06851-93100
GEBÄUDETECHNIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

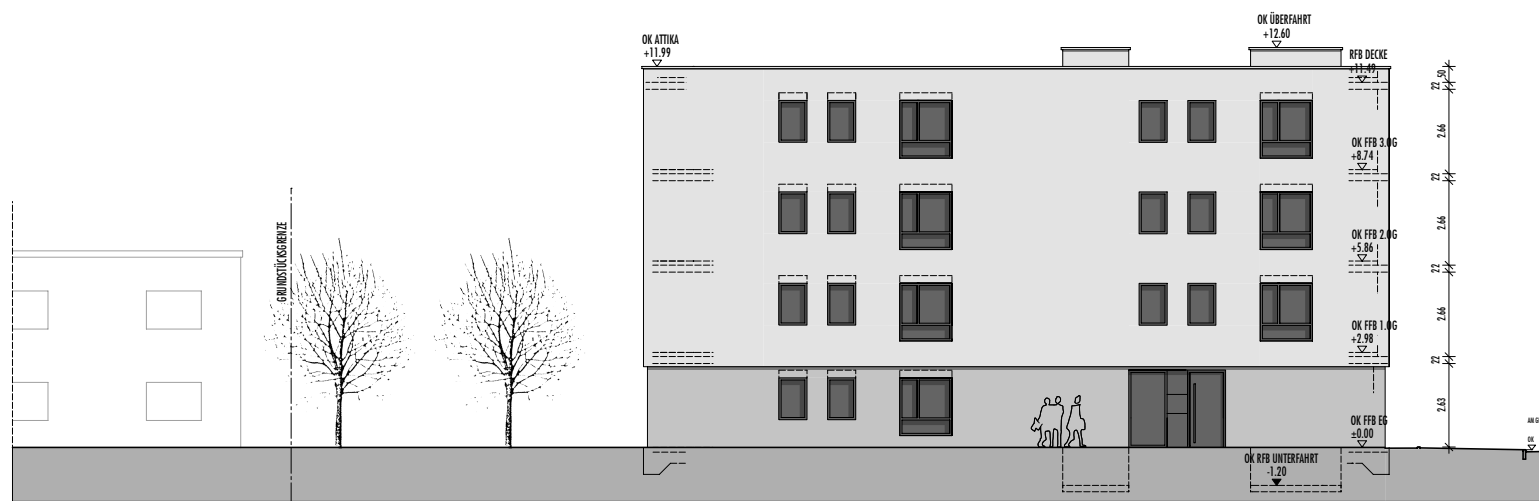
DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG
**GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS
 GEBÄUDE C**
 M 1/100

BL NR 3.24	PL NR vorplanung-OG-1_gld0	BL GR 594/420	GEZ sh
---------------	-------------------------------	------------------	-----------



SÜDOSTEN M1/100
GEBÄUDE C



NORDOSTEN M1/100
GEBÄUDE C

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT 22 WOHNUNGEN
AM GRABEN
66663 MERZIG**

GERÄUMUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	MERZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co. KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL 0681/96819550 FAX 0681/96819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE MARPINGER STR. 31 66606 ST. WENDEL TEL 06851-93100
GEBÄUDETECHNIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG
**ANSICHTEN SÜDOSTEN UND
NORDOSTEN
GEBÄUDE C** M 1/100

BL NR 3.25	PL NR vorplanung-06-4_pl61	BL GR 670/480	GEZ sh
---------------	-------------------------------	------------------	-----------



SÜDWESTEN M1/100
GEBÄUDE C



NORDWESTEN M1/100
GEBÄUDE C

VORPLANUNG

BAUVORHABEN
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES
MIT 22 WOHNUNGEN
AM GRABEN
66663 MERZIG**

GEMARKUNG MERZIG, FLUR 27, FLURSTÜCK 37/16, 37/1

BAUHERREN	HERTZIGER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFT mbH + Co. KG BRAUERSTR. 5 66663 MERZIG
ARCHITEKTEN	FUNK ARCHITEKTEN GMBH ZUR OSTSPANGE 8 66121 SAARBRÜCKEN TEL. 0681/94819550 FAX 0681/94819553
TRAGWERKSPLANUNG	GMP INGENIEURE MARPINGER STR. 31 66606 ST. WEINDEL TEL. 06851-93100
GEBÄUDETECHNIK	ENERVENTIS GmbH & Co. KG EUROPAALLE 13 66113 SAARBRÜCKEN

DATUM 15.07.2024

BEZEICHNUNG
**ANSICHTEN SÜDWESTEN UND
NORDWESTEN
GEBÄUDE C** M 1/100

BL.NR. 3.26	PL.NR. vorplanung-OG-4_plb2	BL.GR. 670/480	GEZ. sh
----------------	--------------------------------	-------------------	------------