



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/19/306-1</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	02.12.2019
Federführend: Amt für allgemeine Verwaltung und Finanzen FD Finanzen	Bericht im Ausschuss:	Torsten Kopper
	Bericht im Rat:	Sabine Werner
	Bearbeiter:	Holger Scholz
<b>Beratung und Beschlussfassung über den doppelten Haushaltsplan der Grundstücksgesellschaft Tornesch GGT für das Wirtschaftsjahr 2020</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
11.12.2019	Finanzausschuss	
17.12.2019	Ratsversammlung	

### Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In Vorbereitung der Beantwortung des beigefügten Fragenkataloges wurde ein Planungsfehler im bisherigen Haushaltsentwurf 2020 der GGT entdeckt, der durch diese Nachtragsvorlage bereinigt werden soll. Ferner wird nach erfolgter Überprüfung der Notwendigkeit die Höhe des Kassenkredites verringert.

Die wesentlichste Investitionsmaßnahme bleibt weiterhin die KiTa Seepferdchen. Der Rohbau ist soweit abgeschlossen, es folgt nunmehr der Innenausbau, die Außenanlagen sowie die Einrichtung. Dies ist jedoch nicht mit der bisherigen Abrechnung gleichzusetzen. Bisher wurden rund 2,5 Mio Euro Baukosten ausgezahlt. Bei einem Gesamtvolumen von rund 5,5 Mio Euro verbleiben ca. 3 Mio Euro, die in Abhängigkeit zum weiteren Baufortschritt fällig werden. Fördermittel können anteilig nach Vollendung des Rohbaus abgerufen werden, der Abruf wird kurzfristig erfolgen, der tatsächliche Eingang der Fördergelder ist zeitlich jedoch ungewiss. In Verbindung mit den übrigen Maßnahmen der GGT wird eine Kassenkreditobergrenze von 3,5 Mio Euro als dringend notwendig angesehen.

Beim Planungsfehler handelt es sich um die Mieterträge für ein Objekt in der Friedrichstraße, die nicht in voller Höhe in die ursprüngliche Planung aufgenommen worden sind. Die Ertrags- und Einzahlungsansätze sind von jeweils ursprünglich 7.900 Euro auf 21.700 Euro zu erhöhen. Der erwartete Gewinn steigt somit um 13.800 Euro auf nunmehr 28.900 Euro. Im Übrigen sind die Haushaltsplanungen der Vorlage VO/19/306 unverändert.

Zu dem als Anlage beigefügten Fragenkatalog der Ausschussvorsitzenden werden folgende Antworten gegeben:

#### Frage 1:

Das Objekt Friedrichstraße 26 wurde erst 2019 erworben. Das Objekt wurde mit einem bereits bestehenden Mietvertrag übernommen. Bestehende Mietverträge behalten auch bei einem Eigentumswechsel ihre Gültigkeit. Der neue Eigentümer steigt somit lediglich in den

vorhandenen Vertrag als Vermieter ein.

Frage 2:

Sämtliche sanitären Einrichtungen des Badezimmers sind wegen bestehender Mängel abgestellt, das Badezimmer ist nicht nutzbar. Für die verbauten Teile gibt es keine Ersatzteile mehr. Ferner sind Rohrleitungen schadhaft und müssen erneuert werden. Diese Reparaturen stellen somit eine Komplettsanierung dar.

Frage 3:

Mieter ist die Stadt Tornesch, aus Vereinfachungsgründen wurde bei Abschluss der entsprechenden Mietverträge „Selbstzahler“ bei den Nebenkosten vereinbart, um unnötige Zwischenaufrechnungen zwischen Einrichtungen der Stadt zu vermeiden.

Frage 4:

Die vorgenannten Objekte sind ausnahmslos von der Stadt zur Eigennutzung (Obdach und Asyl) angemietet. Gemäß Protokoll des Finanzausschusses 06.11.2019 wurden die städtischen Gebäude ausgenommen, aus Verwaltungssicht wurden diese Gebäude so eingestuft. Eine Anpassung der Mieten ist bei diesen Objekten nicht möglich, da bereits die höchst anerkannte Miete vereinbart ist.

Frage 5:

Zum Gebäude in der Friedrichstraße wird auf die geänderte Planung verwiesen (Erhöhung des Ansatzes für Mieterträge und Mietinzahlungen). Dieses Objekt ist folglich nicht mehr defizitär. Das Gebäude Uetersener Str. 7 ist ein Leerstandsgebäude welches für die Ortskernsanierung erworben wurde. Hierfür erhält die GGT von der Stadt Tornesch eine pauschalierte Pachtausfallentschädigung, die jedoch nicht entstehende Defizite abdeckt. Das ebenfalls für die Ortskernsanierung erworbene Gebäude Willy-Meyer-Str. 2 (alter Penny-Markt) ist in Teilflächen an die Stadt und eine Privatfirma zu Lagerzwecken vermietet. Die Mieteinnahmen decken jedoch nicht den Bewirtschaftungsaufwand z.B. der Niederschlagswassergebühren (Gebäude und befestigter Außenbereich). Lediglich ein Verkauf der Immobilie im Rahmen der Ortskernsanierung würde hier Abhilfe schaffen. Die Immobilie Uetersener Straße 5a ist einzig in 2017 sowie im Planjahr 2020 durch die jeweiligen Unterhaltungsmaßnahmen defizitär. Die übrigen Jahre seit der Anschaffung 2006 wurden Überschüsse erzielt (Abrechnung auf Objektebene). Bereits im Verkehrswertgutachten aus 2005 wurde darauf hingewiesen, dass die Bäder in absehbarer Zeit modernisierungsbedürftig sind.

Frage 6:

Die GGT wurde in erster Linie für die Verwaltung von städtischen Liegenschaften gegründet, Liegenschaften, die in Eigennutzung stehen. Für diese Objekte wurde eine Kostenmiete kalkuliert, eine Maximierung der Mieterträge würde den städtischen Haushalt unnötig belasten. In eine Kostenmiete fließen die Positionen Abschreibung, Verzinsung, Verwaltungskosten sowie eine Pauschale für die bauliche Unterhaltung ein, ggfs. werden zusätzlich Vorauszahlungen auf Betriebskosten erhoben, die in Höhe der erwarteten Bewirtschaftungskosten im Ansatz der Mieterträge enthalten ist. Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden jedoch auch Objekte erworben die an eine externe Nutzung geknüpft sind. Da hier bestehende Mietverträge trotz des Erwerbs weiterhin gültig blieben, können Mieterhöhungen nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geltend gemacht werden. Lediglich bei Leerstandsgebäuden bzw. einzelnen Wohn- oder Betriebseinheiten können ortsübliche Mieten als Grundlage gelegt werden. Dies war bisher jedoch erst bei einer einzigen Wohneinheit der Fall.

Frage 7:

Durch die weitere Mehrung an Objekten mit verschiedenen Nutzern erfolgt neben der Steigerung von Erträgen und Aufwendungen auch eine Streuung des Ausfallrisikos. Der Satz sollte – ggfs. mit Ergänzung Steigerung der Aufwendungen – erhalten bleiben.

Frage 8:

Wegen Formvorschriften im Mietrecht erfolgen die meisten Mieterhöhungen erst zum 01.04.2020. Diese Objekte sind:

Bahnhofplatz, eine Gewerbeeinheit                      20%

Uetersener Str. 5a	20%
Friedrichstr. 26, gewerblicher Teil	20%
Esinger Str. 4, gewerblicher Teil	20%

Bei folgenden Mietverträgen findet der Verbraucherpreisindex Anwendung, hier beträgt die Erhöhung rund 5,6 %:

Bahnhofplatz, Deutsche Bahn	ab 01.01.2020
Uetersener Str. 9, Wohnung	ab 01.04.2020

### **Prüfungen:**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

#### **2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

### **Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

entfällt

### **Beschluss(empfehlung)**

Der von der GGT für das Wirtschaftsjahr 2020 vorgelegte Haushaltsplan (Wirtschaftsplan) wird mit folgenden Beträgen festgestellt:

Im Ergebnisplan werden die Erträge mit 1.054.900 Euro und die Aufwendungen mit 1.026.000 Euro festgestellt. Es wird ein Jahresgewinn von 28.900 Euro erwartet. Im Finanzplan werden die Einzahlungen mit 1.718.500 Euro sowie die Auszahlungen mit 1.735.900 Euro festgestellt. Der Gesamtbetrag der Investitionskredite wird auf 499.000 Euro festgesetzt. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird auf 3.500.000 Euro festgesetzt.

gez.  
Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

### **Anlage/n:**

Fragenkatalog  
Aktualisierte Fassung Haushaltsplan GGT 2020