

Wirtschaftliches Konzept

Kosten für den Grunderwerb

Zumindest für die Kommunale Wohnungsgesellschaft ist davon auszugehen, dass § 63 BHO in Verbindung mit § 67 Thür. Kommunalordnung Anwendung findet. Danach dürfen Vermögensgegenstände wie z.B. die im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft stehenden Grundstücke, nur zu ihrem „vollen Wert“ veräußert werden. Unter dem Begriff des „vollen Wertes“ wird i.d.R. der Verkehrswert verstanden.

Zwar sieht die Thür. Kommunalordnung in § 67 Abs. 1 Ziff. 1 Ausnahmen im besonderen öffentlichen Interesse vor, namentlich bei Veräußerungen zur Förderung sozialer Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus und der Gewerbeansiedlung. Es kann aber nicht von vornherein mit Sicherheit unterstellt werden, dass diese Voraussetzungen bei einer Veräußerung oder Nutzungsüberlassung an den Endnutzer der Fall sein wird.

Die Wohnungsgenossenschaft ist ihrerseits gegenüber ihren Genossenschaftlern verpflichtet, über das Genossenschaftsvermögen nach kaufmännischen Gesichtspunkten wirtschaftlich optimal zu verfügen. Dies bedeutet zwar nicht zwangsläufig die Veräußerung zu optimalen Verkehrswerten; eine Unterschreitung der Verkehrswerte bedarf einer kaufmännischen Rechtfertigung.

Für beide Eigentümer gilt, dass eine Verschleuderung von Vermögensgegenständen unzulässig ist.

In der jetzigen Situation, in der die Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut sind, für die nach Qualität und Marktnachfrage kaum noch rentable Vermietungsperspektiven bestehen, lässt sich ein positiver Ertragswert nicht sinnvoll formulieren. Das vorhandene Überangebot an nicht sanierten Flächen resultiert langfristig in einem Mietverfall, der durch den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang noch verschärft wird.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kann nicht auf den Buchwert abgestellt werden, den die Flächen für den jetzigen

Eigentümer haben (er liegt bei etwa 15 € pro m² Grund und Boden). Der Verkehrswert ist der Wert, zu dem diese Flächen im freien unbeeinflussten Grundstücksverkehr im Veräußerungszeitpunkt haben. Im jetzigen Zustand wäre der Wert der Objekte nach Liquidationsgesichtspunkten zu ermitteln, als der Vergleichswert des unbebauten Grund und Bodens abzüglich der Abrisskosten.

Hier ist der Zustand nach einem Abriss der vorhandenen Wohnbebauung zugrunde zu legen. Dabei wird unterstellt, dass der Abriss vom Eigentümer vorgenommen wird, so dass dieser in den Genuss der Fördermittel kommt. Zu berücksichtigen ist weiterhin ein evtl. Wertschöpfungspotenzial, das sich durch eine anderweitige Umnutzung oder Nachnutzung ergeben würde. Es kann auf die Marktpreise vergleichbarer Flächen in der Region abgestellt werden.

Ein Verkehrswert für die jetzige Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist in Anbetracht der in der Region vorhandenen Überversorgung mit Wohnungen in Plattenbauten nicht festzustellen, da mit einer Kaufnachfrage nicht zu rechnen ist. Außerdem würde eine solche Nachnutzung dazu führen, dass neu errichtete Geschosswohnungen mit dem anderweitigen Bestand der Eigentümer konkurrieren würden, was wiederum die dortigen Leerstände vergrößern würde.

Für die Nutzung als Wohnbauland (Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser) ist auszugehen von Preisen von 65 € pro m² erschlossenes Land mit einem Erschließungskostenanteil von 32,50 €. Für gewerbliche Fläche sind maximal

15,50 € zu veranschlagen.

Für eine Mischnutzung aus Individualwohnen und handwerksorientiertem Gewerbe ist von einem kalkulatorischen Mischpreis auszugehen.

Wohnbauland		65,00 €
Abschlag für Umfeldemission	25%	48,75 €
Gewerbefläche		15,50 €
Abschlag für Nutzungseinschränkungen aus dem Umfeld	25%	11,63 €
Flächenwertfaktor		
Wohnbauland	40%	
Gewerbefläche	60%	
kalkulatorischer Durchschnittswert nach Projektrealisierung		26,48 €

Hiervon wären für die SEG neben den externen Kosten (Baumaßnahmen, Vertriebskosten, Finanzierungskosten usw. zur Deckung des eigenen Overheads ein marktüblicher „Developerprofit“ von 20% abzuziehen). In Abhängigkeit vom Verkaufstermin sind evtl. fällig werdende Beihilferückzahlungen hinzuzurechnen.

Kosten der Erschließung

Normalerweise ist zu berücksichtigen, dass nach verschiedenen neueren Untersuchungen dezentrale Siedlungsweisen zu erheblich höheren Infrastrukturkosten führen, die nur z. T. von den Verursachern, großenteils aber von der Allgemeinheit (bzw. der Gesamtheit der Nutzer) getragen werden.

Im vorliegenden Fall findet sich aber

Architekturbeispiel: Büro- und Werksgebäude in Augsburg



bereits ein fast voll funktionsfähiges Erschließungsnetz im Planungsgebiet. Die Situation unterliegt deshalb in keiner Weise den stadtplanerischen Erwägungen, die für eine völlige Neuerschließung eines Wohnbaugebietes oder die Konversion einer Militär- oder Industriefläche anzustellen sind.

Das Büro GRAS geht nach Vorsondierungen mit Fachbüros und Unternehmen davon aus, dass alle zentralen Haupterschließungsstämme weiter verwendet werden können. Während beim Elektonetz auf der Strecke zwischen privat genutztem Objekt und Hauptleitung möglicherweise Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sein könnten, kann die vorhandene Trinkwasserversorgung weiterverwendet werden. Gleiches gilt für die Abwassererschließung.

Im regionalen Netz der Fernwärmeversorgung befindet sich das Gebiet am Ende der Versorgungsleitung, so die Funktionsfähigkeit des Netzes nicht per se beeinträchtigt wird, falls das Gebiet abgekoppelt wird. Hier empfiehlt sich aber eine Detailplanung mit dem Versorgungsträger. Gegenüber einem Wohnleerstand oder einem Abriss ohne Nachnutzung treten jedenfalls voraussichtlich Erschließungskosten im Sinne einer vollständigen Neuerschließung auf.

Das vorhandene Straßennetz umfasst das Gebiet, und erschließt es auch weitestgehend intern, so dass weitere Straßenbaumaßnahmen nur im Zusammenhang mit einem individuellen Bedarf eines Nachnutzers definiert werden können. In der weiteren Kalkulation wird vorsichtshalber ein kalkulatorischer Posten von 10 € Erschließungskosten eingestellt.

Finanzierung

Die Finanzierung des Gesamtprojektes wird sich stützen auf die zu erwartenden Verkaufserlöse, Erschließungskostenbeiträge, die in der Ankaufpreiskalkulation mit einem Betrag von 10 € pro m² eingeflossen sind.

Förderung	75 qm
GFZ	2,4
Förderung pro qm	180 qm Grundstücksfläche
Grundstücksfläche	
Abrisskosten	-100
Rekultivierungskosten	0
	-100
	-240 qm Grundstücksfläche
	-60

Erfahrungsgemäß sind für den reinen Abriss ca. 100 € pro m² Wohnfläche Kosten zu erwarten. Die üblicherweise anfallenden Rekultivierungskosten in Höhe von 25 € wurden hier vernachlässigt, weil davon ausgegangen wird, dass aufgrund einer Nachnutzung keine Rekultivierung erforderlich ist, sondern allenfalls eine Sicherung des Fläche bis zur Nachnutzung. Dennoch verbliebe ein Defizit von ca. 60 € pro qm Grundstücksfläche (basierend auf einer GFZ von 2,4) als Ergebnis der Abrissmaßnahme. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Bauwirtschaft lässt aber erwarten, dass die Maßnahmen zu Preisen durchgeführt werden können, die den Förderbetrag nicht übersteigen. Außerdem sind die angegebenen Kosten von 100 €/m² ein Durchschnittswert, der auch Abrissprojekt von höherer Komplexität beinhaltet. Im vorliegenden Fall, handelt es sich aber um ein aus technischer Sicht eher überschaubares Vorhaben. Es darf deshalb von niedrigeren Abrisskosten ausgegangen werden, so dass hier mit keinem oder nur geringem Refinanzierungsbedarf zu rechnen ist.