Gemeinde Hoppegarten

Informationsvorlage IV 016/2011/08-14
Status: öffentlich
Datum: 14.04.2011

Fachbereich: FB II-Finanzen
Bearbeiter: Frau Michel
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Kommunaler Wohnbestand der Gemeinde Hoppegarten

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bau- und Umweltausschuss	18.04.2011	Kenntnisnahme	Ö
Haushalts- und Finanzausschuss	21.04.2011	Kenntnisnahme	Ö
Hauptausschuss	03.05.2011	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	16.05.2011	Kenntnisnahme	Ö

Sachverhalt:

Der nachfolgend aufgeführte Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten bezieht sich auf Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten befinden (Grundstücke an denen die Gemeinde Miteigentumsanteile hat, sind hier nicht aufgeführt).

In den letzten 10 Jahren wurden 3 Objekte gekauft und 1 Objekt (Gartenweg 13- ehemalige Kita) durch Umnutzung als Wohnraum geschaffen. Im gleichen Zeitraum wurden 18 Objekte verkauft und 3 Objekte rückübertragen.

Die Verwaltung der kommunalen Wohn- und Gewerbeeinheiten wird seit dem 01.01.2001 durch zwei beauftragte Verwalterfirmen, GeHUS mbH Altlandsberg (nachfolgend GeHUS) und Alexandra Hausverwaltung und Service GmbH (nachfolgend AHV), durchgeführt.
Die GeHUS verwaltet zurzeit insgesamt 32 Verwaltungseinheiten (24 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit und 7 sonstige Verwaltungseinheiten, wie Garagen, Stellplätze, Gärten).
Die AHV verwaltet derzeit 183 Verwaltungseinheiten (147 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten sowie 27 sonstige Verwaltungseinheiten). In der Anlage 1 sind die verwalteten Objekte benannt. Insgesamt verfügt die Gemeinde Hoppegarten über 171 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 11.036,74 m².

Der Großteil des Wohnbestandes befindet sich in Mehrfamilienhäusern (161 WE), 8 Wohnungen sind in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern und zwei Wohnungen in den kommunal genutzten Objekten Lindenallee 16 (1WE) und An der Feuerwehr 1 (1WE).

Die Zusammenstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben für den Zeitraum 2007 bis 2010 der verwalteten Objekte (Anlage 2) basiert auf den Angaben der Hausverwalter.
Einnahmen sind: Nettokaltmiete (NKM und Modernisierungszuschlag), Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Erträge (Pachten, Einnahmen aus Vorjahren, u.a.),
Ausgaben sind: Erlösschmälerung (Leerstand), Instandhaltung, sonstiger Aufwand (u.a. Gerichts- und Klagekosten), Kosten für Hausmeister, Verwalter- und Prüfgebühr.
Im Mietenkreislauf ist der Sanierungs- und Modernisierungsaufwand nicht enthalten.

Die Einnahmen aus der Nettokaltmiete sanken im benannten Zeitraum

um 107.937,40 €, bedingt durch Verkäufe und den Auszug von Gewerbemietern im Objekt Lindenallee 14.

Laufende Instandhaltung
Beim Wohnbestand im OT Hönow waren die Ausgaben für die laufende Instandhaltung bisher nur auf die notwendige Erhaltung beschränkt. Für das Objekt Dorfstr. 26 wurde eine Wohnung nach Auszug der Mieter hergerichtet (Öfen entfernt, Fußbodenbelag erneuert), Dachgauben erneuert und der Außenputz im Sockelbereich repariert.
Die GeHUS erarbeitet derzeit eine Bestandsaufnahme für die Objekte, um notwendige Instandsetzungsarbeiten einzuplanen und umzusetzen.

Die Instandhaltungsarbeiten für die von der AHV verwalteten Objekte werden jährlich abgestimmt. Demnach werden für diese Objekte rund 100 T € für die laufende Instandhaltung, 102 T€ für Hausmeistertätigkeiten (70 T€ Objekt Lindenallee 14 und rund 30 T€ für die anderen Objekte) eingeplant.
In 2010 wurden z.B. aus den geplanten 100 T€ lfd. Instandhaltung folgende Arbeiten realisiert:

Objekt	Kosten (gerundet)	Baumaßnahme
Goetheallee 8 a	10,1 T€	- Erneuerung von 2 Holzfenstern, - Erneuerung Fußbodenaufbau nach Rattenbiss
Lindenallee 8	6,5 T€	- Erneuerung der Treppenanlage des Haupteingangs, - Erneuerung der angefaulten Geländerzierbretter, Querhölzer und Pfeiler des Vordachs zum Haupteingang
Poststr. 5	17,9 T€	Instandsetzung einer Wohnung nach Auszug des Mieters - Erneuerung Sanitärinstallation Bad und Küche, - Erneuerung Fußbodenaufbau einschl. Austausch von Deckenbalken, - Einbau Gasheizung

Darüber hinaus waren folgende Maßnahmen für 2010 geplant:

Mitschurinweg 1a, b: - 100 T€ Modernisierung der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) einschließlich Gerüstarbeiten und Elektroinstallation der Außenbeleuchtung

R.-Breitscheid-Straße 35: - 33 T€ für Reparatur und teilw. Erneuerung der Fenster unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Die geplanten Maßnahmen an den Objekten Mitschurinweg 1a, b und R.-Breitscheid-Straße 35 wurden begonnen, aber nicht mehr in 2010 beendet. Die dafür geplanten finanziellen Mittel wurden nicht in das Haushaltsjahr 2011 übernommen.

Für das Jahr 2011 sind 120 T€ für die Sanierungsarbeiten am Objekt R.-Breitscheid-Straße 35 in den Haushalt aufgenommen. Obwohl diese Mittel ursprünglich für Fassadenarbeiten vorgesehen waren, wurde mit der AHV abgestimmt, dass zunächst die begonne-

nen Sanierungsarbeiten in den Objekten Mitschurinweg 1a, b und R.-Breischeid-Straße 35 (Fenster) beendet werden.
Weiterhin ist die Notwendigkeit einer Mauerwerkstrockenlegung vor dem Beginn der Fassadensanierung zu prüfen.

Weiterhin sind 15 T€ für die Herstellung von den Grundstückszufahrten Poststraße 5 und R.-Breitscheid-Straße 35 im Haushaltsjahr 2011 geplant und werden realisiert.
Die Herstellung der Zufahrt Mitschurinweg 1a, b wird nur im Zusammenhang mit der Erneuerung des Gehweges vor dem Grundstück erfolgen (der Gehweg ist in einem baulich unzureichenden Zustand).

Sanierung/Modernisierung
Ausgewählte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden nicht aus dem Mietenkreislauf (Instandhaltung) bezahlt. Für diese Maßnahmen werden finanzielle Mittel direkt als Investitionen im Haushalt geplant.

Diese Verfahrensweise betraf in den vergangenen Jahren folgende Objekte: Lindenallee 45 a-c, 49 a-c, 53 a-c (Lindenblöcke), Lindenallee 82/84,
Dorfstraße 32 a, b und R.-Breitscheid-Straße 20 a.

Die Gemeinde Hoppegarten nahm für die Baumaßnahmen an den Lindenblöcken zwei Kredite auf. Einen in Höhe von 1.042.700,00 € über eine Laufzeit von 20 Jahren (bis 2022) und einen zweiten in Höhe von 1.057.300,00 € über eine Laufzeit von 10 Jahren (bis 2012).

In Anlage 3 sind die Baukosten sowie die Kaltmiete vor und nach der Sanierung für die Objekte Lindenallee 82/84 und Dorfstr. 32 a, b dargestellt. Bei der Ermittlung der Amortisation wurden das Mietausfallwagnis, die Veränderungen der Mieteinnahmen bei Neuvermietung und die laufenden Kosten nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2010 waren 30 T€ für das Objekt Lindenallee 36 (Planungskosten) und 180 T€ für die R.-Breitscheid-Straße 20 a (Herstellung einer Wohnung) eingeplant.

Die Planungsunterlagen für die Sanierung des Objektes Lindenallee 36 wurden erstellt. Nach diesen Unterlagen hat die Sanierung des Objektes ein Kostenvolumen von rd. 587 T€. Es ist zu prüfen, in welchem Haushaltsjahr die Baumaßnahmen einzuplanen wären.

Der geplante Um- und Ausbau einer seit Jahren leer stehenden Wohnung im 1. OG der R.-Breitscheid-Straße 20 a ist abgeschlossen (Umbau zur Maisonette-Wohnung, Ausbau des Dachgeschosses, Dämmung und Neueindeckung des Dachs, Fensterreparatur und Neuanstrich dieser).
Mit diesem Bauvorhaben wurde die Fläche der Wohnung von 71,42 m² auf 92,73 m² vergrößert. Die Wohnung ist seit dem 15.01.2011 (Kaltmiete: 602,75 €) vermietet.

Für das Jahr 2011 sind 80 T€ für das Objekt Poststraße 5 (Dachsanierung) und 50 T€ für die Lindenallee 36 (Erneuerung der Balkone) eingeplant.
Die Dachsanierung in der Poststr. 5 wurde schon über einige Jahre hinausgeschoben und muss in diesem Jahr erfolgen.

Kommunale Objekte
Die Einnahmen und Ausgaben der kommunal genutzten Objekte sind in der Anlage 4 für die Jahre 2007 bis 2010 im Einzelnen aufgeführt.

Anlagen:
Anlage 1 Übersicht Verwaltungseinheiten
Anlage 2 Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben
Anlage 3 Übersicht umlegbare Baukosten
Anlage 4 Einnahmen und Ausgaben kommunal genutzte Objekte

Klaus Ahrens
Bürgermeister