



► **Nr. VO/2019/08060**
öffentlich

Lübeck, 19.08.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.502 - SeniorInnenEinrichtungen

Bearbeitung: Matthias Schröder (E-Mail: matthias.schroeder@aph-luebeck.de Telefon: 6099034)

Mietanpassungen der SeniorInnenEinrichtungen Dornbreite, Dreifelderweg, Elswigstraße und Prassekstraße (Häuser der Stiftung Vereinigte Testamente (VT))

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.08.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.09.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die neue Miete für die SeniorInnenEinrichtungen Dreifelderweg, Prassekstraße, Dornbreite und Elswigstraße wird zum 01.01.2020 p.a. 1.307.724,15 € betragen (bisher 970.729,85 €). Die neue Miete wird im Wirtschaftsplan 2020 der SIE geordnet und somit entsprechend berücksichtigt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
 Ergebnis:

1.201 Haushalt und Steuerung = Zustimmung
 1.203 Beteiligungscontrolling = Zustimmung
 1.300 Recht = keine rechtl. Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein

Begründung:

Die Belange sind nicht direkt betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig

Finanzielle Auswirkungen:

vorgeschrieben durch:
 Nein
 Ja (s. VO/2019/08036)

Begründung:

Der ungekündigte Mietvertrag für die Stiftungshäuser der Vereinigten Testamente vom 01.04.1980 wurde seinerzeit für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Sofern er nicht 1 Jahr vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird, verlängert sich die Mietdauer um jeweils 10 Jahre. Im Falle einer fristgerechten Kündigung würde das Mietverhältnis zum 31.03.2030 enden.

Die Stiftung Vereinigte Testamente und die Stiftungsverwaltung haben im ungekündigten Vertragsverhältnis in gegenseitiger Übereinkunft vereinbart, die Miethöhe der Stiftungshäuser/Einrichtungen Dreifelderweg, Prassekstraße, Dornbreite und Elswigstraße zum 01.01.2020 anheben zu wollen.

Anlass der Mieterhöhung ist die Jahrzehntelang zu geringe Miete für die vermieteten Einrichtungen; insbesondere für Investitionen oder Instandsetzungen und Brandschutzertüchtigung in vorgegebener Form. Bislang wurde ein System zur Ermittlung der Miethöhe zu Grunde gelegt, welches lediglich die entstandenen Ausgaben deckt. Zukünftig soll eine Kostenmiete analog II. Berechnungsverordnung gelten, d.h. dass im Wesentlichen bislang unberücksichtigte Abschreibungen an die Stelle der angesetzten Tilgungsleistungen aufgenommener Darlehen treten (siehe hierzu nachfolgende Tabellen):

	2019	2020	Diff.		2019	2020	Diff.
	Dreifelderweg	Dreifelderweg	neu/alt €		Prassekstraße	Prassekstraße	neu/alt €
Tilgung	123.578 €	0 €	-123.578 €		54.181 €	0 €	-54.181 €
Zinsen	3.261 €	140.324 €	137.063 €		2.792 €	83.647 €	80.856 €
Abschreibungen	0 €	75.029 €	75.029 €		0 €	33.263 €	33.263 €
weitere Mietbestandteile	124.148 €	122.982 €	-1.166 €		176.724 €	176.590 €	-134 €
Gesamt	250.987 €	338.335 €	87.348 €		233.696 €	293.500 €	59.804 €

	2019	2020	Diff.		2019	2020	Diff.
	Elswigstraße	Elswigstraße	neu/alt €		Dornbreite	Dornbreite	neu/alt €
Tilgung	75.505 €	0 €	-75.505 €		36.521 €	0 €	-36.521 €
Zinsen	10.924 €	96.352 €	85.428 €		30.568 €	120.635 €	90.066 €
Abschreibungen	0 €	53.710 €	53.710 €		0 €	71.453 €	71.453 €
weitere Mietbestandteile	174.119 €	175.579 €	1.460 €		158.410 €	158.160 €	-249 €
Gesamt	260.548 €	325.641 €	65.093 €		225.499 €	350.248 €	124.749 €

		2020		2019			
	Wohn-/Nutzflä	Miete	€/m ²	Miete	€/m ²	Erhöhung	Erhöhung €/m ²
SIE Dreifelderweg	3381	338.400 €	8,34 €	251.000 €	6,19 €	87.400 €	2,15 €
SIE Prassekstraße	3257	293.500 €	7,51 €	233.700 €	5,98 €	59.800 €	1,53 €
SIE Elswigstraße	3539	325.700 €	7,67 €	260.500 €	6,13 €	65.200 €	1,54 €
SIE Dornbreite	4193	350.300 €	6,96 €	225.500 €	4,48 €	124.800 €	2,48 €
Summe:	14370	1.307.900 €		970.700 €		337.200 €	
Durchschnitt:			7,62 €		5,70 €		1,92 €

Es wurde durch die Stiftungsverwaltung eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die neue Miete wird im Wirtschaftsplan 2020 der SIE geordnet und somit entsprechend berücksichtigt werden.

In den 2020er Jahren wird in Lübeck der Bedarf an stationären Pflegeplätzen kontinuierlich steigen (rund +500 Plätze bis 2030).

Die Stiftung VT wird dennoch nicht „auf Dauer“ Eigentümer und Vermieter von 4 Pflegeheimen an die SIE bleiben können, keinesfalls mehr für die nächsten 10 Jahre.

Die laufenden Mietverträge mit den neuen höheren Mieten sind daher für eine zeitlich befristete Übergangsphase zu verstehen. Es soll auf der Grundlage eines noch zu treffenden Beschlusses der Bürgerschaft ein neuer, leistungsfähiger Eigentümer und Vermieter der Einrichtungen gefunden werden. Die Gebäude selbst stehen allesamt auf städtischen Erbbaurechtsgrundstücken mit Restlaufzeiten von mehr als 40 Jahren.

Anlagen:

./.

Senator Sven Schindler