

Aufgabe :

- a. Die Gemeinde hat 3 eigene Bauplätze zur Verfügung
- b. 3 x ca 1.000 m² und im BPlan 3 Sockwerke

Ziel der Gemeinde soll sein:

c I Wohnfläche zu bezahlbarem Preis im Münstertal zu Verfügung zu stellen

z.B. ~7,5 €/m²

d. Was möchte die Gemeinde nicht:

Nicht wie bei alten Gemeindeimmobilien alles in Regie von Gemeindeverwaltung zu haben.

Kein zusätzliches Arbeitsaufkommen für Gemeindeangestellte , wie bei Vergabe der Wohnung, Instandsetzung, Hausmeisterdienst etc...

Zusammenfassend : Kein zusätzliches Arbeitsaufkommen für die Gemeindeverwaltung für diese Immobilien, da keine Mannpower von der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden kann, auch auf die kommenden Jahre hinaus nicht.

Möglichkeiten die es gibt um „ c „ zu erreichen:

E 1 : Alle 3 Bauplätze zu verkaufen zu je ca 300 €/m² = 3 x 300.000 = 900.000 €

E 2 : Alle 3 Bauplätze zu verkaufen auf Erbpachtzins zu 15.000€/ Jahr = 1.485 Mio / 99 Jahre oder 450.000 €/ 30 Jahre

F : Einen BPlatz zu verkaufen , 2 BPlätze auf eigene Regie mit einem Generalunternehmer, unter folgenden Voraussetzungen, Schlüsselfertig zu bebauen:

f : Für die Gemeinde muss mindestens immer die schwarze Null stehen

f: Zuschüsse zu bekommen , wer wo, was wieviel..etc

f : Bei der Planung , einen Wettbewerb ausrufen.

f : Mit der Veräußerung von BPlatz1 wird der Cashflow während der Bauphase gesichert

Die Umsetzung von F :

Bei einer Kreditaufnahme von 4 Mio €, oder 3,3 Mio €, oder 2,5 Mio € ist die zu erwartende Rendite 4,2 %, oder 4,8 oder 5,4

Rendite : 4,2% 0,5 Zins+ 2,5% Tilgung = Überschuss/ Sicherheit 1,2 % = 48.000 €

Rendite : 4,8% 0,5 % Zins+2,5% Tilgung= Überschuss/ Sicherheit 1,8 % = 72.000 €

Rendite : 5,4% 0,5 % Zins+2,5% Tilgung= Überschuss/ Sicherheit 2,4 % = 96.000 €

G : Nach 30 Jahren hat die Gemeinde Überschuss/ Sicherheit

Rendite : 4,2% 1,440 Mio €

Rendite : 4,8% 2,160 Mio €

Rendite : 5,4% 2,880 Mio €

H. Zusätzlich zu **Punkt G** hat die Gemeinde nach 30 Jahren zwei Wohnhäuser mit 34 WEinheiten zu einem Gesamtwert anno 2022 zu 16,7 Mio €