

Vergleichsbetrachtung zu den Kosten des Lehrlingswohnheimes im derzeitigen Mietobjekt in der Schillerstraße 8 im Vergleich zum möglichen neuen Mietobjekt in der Stregdaer Allee 4a

Ausgangslage: Das Lehrlingswohnheim der Stadt Eisenach, welches über 104 Plätze verfügt, befindet sich derzeit in der Schillerstraße 8. Die Stadt Eisenach hat sich für den Betrieb dieser Einrichtung im Jahr 2005 in ein Objekt des St. Georg Klinikums auf drei Etagen eingemietet. Hierzu wurde für diesen Bereich des Objektes ein Mietvertrag über ein Jahr mit jährlicher Verlängerungsoption geschlossen. Das St. Georg Klinikum hat nunmehr den Mietvertrag gekündigt und beabsichtigt diesen Bereich selbst zu nutzen. Um den Erhalt des Lehrlingswohnheimes zu sichern, welches das erklärte Ziel der Stadt Eisenach auch in Absprache mit den Verantwortlichen des Wartburgkreises ist, ist ein anderes geeignetes Objekt zu erschließen.

Als mögliches und geeignetes Ersatzobjekt kommt das Gebäude - Stregdaer Allee 4a – in Betracht, welches sich im Eigentum der SWG befindet. Dieses Gebäude wird gegenwärtig zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft mit Fördermittel des Landes Thüringen saniert. Es ist geplant, die Sanierung bis zum 31.07.2017 abzuschließen. Ab dem 01.08.2017 könnte das Gebäude, unter der Voraussetzung der landesrechtlichen Genehmigung und der gleichzeitigen Entscheidung über den Verbleib der bereits gezahlten Fördermittel, als zukünftiges Lehrlingswohnheim genutzt werden. Die im Rahmen der Förderung bestehende fünfjährige Zweckbindung als Gemeinschaftsunterkunft würde voraussichtlich bestehen bleiben.

Gemäß Aufsichtsratsbeschluss der SWG könnte das in Betracht kommende Objekt – Stregdaer Allee 4a – unter den vorgenannten Bedingungen der Förderung zu einem Preis von **5,70 €/m²** (derzeit 4,00 €/m²) anrechenbarer Mietfläche (1.750 m²) angemietet werden. Alternativ ohne landesrechtliche Genehmigung zu einem Mietpreis in Höhe von **8,50 €/m²**. Der Vertrag soll unbefristet mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist, von welcher die SWG erst nach 5-jähriger Laufzeit des Vertrages Gebrauch machen darf, geschlossen werden. Die Nebenkosten werden mit 2,00 €/m² veranschlagt.

Auf der Grundlage der derzeitigen Bauplanung können in dem vorgesehenen Gebäude ca. 97 Wohnheimplätzen geschaffen werden. Auf der Basis der derzeitigen Vermietungsquote zum Beginn des Schuljahres 2016/2017 sowie der weiter stabil bleibenden Schülerzahlen in der beruflichen Ausbildung wird mir einer weitestgehend 100%igen Vermietung gerechnet. Für die Kostenkalkulation wird von einer 100%igen Vermietung bei einer durchschnittlichen Mietdauer von zehn Monaten im Jahr ausgegangen. Darüber hinaus sollen die Mietpreise gegenüber den Auszubildenden, aufgrund der steigenden Kosten sowie der mit dem Umzug einhergehenden Verbesserung der Bedingungen im Lehrlingswohnheim (Unterkünfte mit Wohngemeinschaftscharakter und überwiegend Einzel- bzw. Doppelzimmerbelegung) wie folgt angepasst werden.

Mietpreis gegenüber der SWG in Höhe von **5,70 €/m²**:
Einbettzimmer – Dauermieter = 190€/Monat, Pendler = 60€/Woche
Zweibettzimmer – Dauermieter = 170€/Monat, Pendler = 55€/Woche
Dreibettzimmer – Dauermieter = 150€/Monat, Pendler = 50€/Woche

Mietpreis gegenüber der SWG in Höhe von **8,50 €/m²**:
Einbettzimmer – Dauermieter = 200€/Monat, Pendler = 65€/Woche
Zweibettzimmer – Dauermieter = 180€/Monat, Pendler = 60€/Woche
Dreibettzimmer – Dauermieter = 160€/Monat, Pendler = 55€/Woche

Kostenart	Sachkonto / HH-Stelle	Ausgaben/ Einnahmen 2016	Prognose der Einn./Ausgaben/Jahr ab 2017 auf der Basis von 5,70 €/m² Miete gegenüber der SWG	Prognose der Einn./Ausgaben/Jahr ab 2017 auf der Basis von 8,50 €/m² Miete gegenüber der SWG
Anzahl der Wohnheimplätze		104	97	97
Einnahme Budget von Stadt		104.000,00 €	104.000,00 €	104.000,00 €
Sondernutzung Grünanlagen	41105	90,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	43300	90,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieteinnahmen	48411	94.733,00 €	199.000,00 €	214.600,00 €
Rückzahlung Mieteinn.	48412	260,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialverbrauch	50300	196,24 €	1.000,00 €	1.000,00 €
GWG nicht aktivierungspflichtig	54060	118,41 €	0,00 €	0,00 €
Nebenkosten	59103	38.128,89 €	42.000,00 €	42.000,00 €
Müllgebühren AZV	59122	4.898,50 €	0,00 €	0,00 €
Wartungskosten	59240	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mietausgaben	59710	58.445,90 €	119.700,00 €	178.500,00 €
Unterhaltungskosten Tiefbau	59715	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fremde Leistungen	59717	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reinigungskosten	59726	5.665,59 €	25.000,00 €	25.000,00 €
Innerbetriebliche Verrechnung	59870	90,23 €	0,00 €	0,00 €
periodenfremde Aufwand	59910	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbrauch von elektrischer Energie	ohne	0,00 €	9.065,00 €	9.065,00 €
Personalkosten	414100, 434000, 444000, 444400, 562000, 654000,	217.786,33 €	218.000,00 €	218.000,00 €
Ausstattung, Verwaltungskosten	520060, 521000, 543100, 650000, 652000,	6.928,64,66	8.000,00 €	8.000,00 €
Sachversicherung	540010	203,31 €	250,00 €	250,00 €
Zuweisung Budget an Regiebetrieb	715000	104.000,00 €	104.000,00 €	104.000,00 €
Ausgaben		429.793,40 €	527.015,00 €	585.815,00 €
Einnahmen		198.913,00 €	303.000,00 €	318.600,00 €
Saldo		230.880,40 €	224.015,00 €	267.215,00 €