

**Übersicht Gesamtkosten Schönheitsreparaturen, Wartung und Instandhaltung im Wirtschaftsplan der MÜNCHENSTIFT
und Berechnung der Kosten für die LHM aufgrund der Wertgrenze von 1.000 EUR**

	MAR	JOS	RUM	MAN	TAU	Gesamt
Jahr 2012	360.241	510.191	531.878	700.129	332.980	2.435.418
Jahr 2013	481.588	681.297	651.621	833.355	403.807	3.051.668
Jahr 2014	405.982	780.672	640.330	587.198	369.754	2.783.935
Wiplan MST Gesamt	1.247.811	1.972.160	1.823.829	2.120.681	1.106.541	8.271.022
Ø pro Jahr	415.937	657.387	607.943	706.894	368.847	2.757.007
Anteil BU Wertgrenze >1.000 EUR (LHM ab 2016)	-125.000	-300.000	-190.000	-200.000	-140.000	-955.000

Ansatz 2016

Hochrechnung 2016	120.000	120.000	140.000	140.000	60.000	580.000
-------------------	---------	---------	---------	---------	--------	----------------

Ansatz pro Jahr 2017-2021

Ansatz für Berechnung Ø pro Jahr	125.000	300.000	190.000	200.000	140.000	955.000
----------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	----------------

Ansatz pro Jahr 2022-2025

Ansatz für Berechnung Ø pro Jahr	125.000	300.000	190.000			615.000
----------------------------------	---------	---------	---------	--	--	----------------

Für das Jahr 2016 wurden die aktuellen Schätz- bzw. Hochrechnungswerte angesetzt.

Für die Jahre 2017-2025 wurden die Durchschnittswerte aus den Jahren 2012-2014 herangezogen

Für TAU und MAN entfallen ab dem Jahr 2022 die Aufwendungen.

Anmerkung

In den oben dargestellten Pacht Häusern lag der Gesamtaufwand 2012 bis 2014 für Schönheitsreparaturen, Wartungen und Instandhaltungen bei ca. 8,271 Mio. EUR. Dies sind im Durchschnitt der letzten drei Jahre ca. 2,757 Mio. EUR pro Jahr.

Legt man eine Wertgrenze von 1.000 EUR für Zuständigkeiten der MÜNCHENSTIFT und der LHM zugrunde, reduzieren sich die Ausgaben für den Bauunterhalt für die MÜNCHENSTIFT um ca. 0,955 Mio. EUR pro Jahr.

Bauunterhalt (BU) für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser Einzelübersichten 2016-2025

St. Martin	2016 ³	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
BU-Kosten auf Basis Gutachten ¹	765.000	317.169	317.169	317.169	317.169	317.169	317.169	317.169	317.169	317.169	3.619.521
Anteil BU Wertgrenze >1.000 EUR	120.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	1.245.000
Prüfkosten (Schätzung)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
Personalkosten MÜNCHENSTIFT	52.660	53.713	54.787	55.883	57.001	58.141	59.304	60.490	61.700	62.934	576.613
BU gesamt	942.660	500.882	501.956	503.052	504.170	505.310	506.473	507.659	508.869	510.103	5.491.134

St. Josef	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
BU-Kosten auf Basis Gutachten ¹	800.000	690.030	690.030	690.030	690.030	690.030	690.030	690.030	690.030	690.030	7.010.270
Anteil BU Wertgrenze >1.000 EUR	120.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	2.820.000
Prüfkosten (Schätzung)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
Personalkosten MÜNCHENSTIFT	131.541	134.172	136.855	139.592	142.384	145.232	148.137	151.100	154.122	157.204	1.440.339
BU gesamt	1.056.541	1.129.202	1.131.885	1.134.622	1.137.414	1.140.262	1.143.167	1.146.130	1.149.152	1.152.234	11.320.609

Rümannstraße	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
BU-Kosten auf Basis Gutachten ¹	1.400.000	698.445	698.445	698.445	698.445	698.445	698.445	698.445	698.445	698.445	7.686.005
Anteil BU Wertgrenze >1.000 EUR	140.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	1.850.000
Prüfkosten (Schätzung)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
Personalkosten MÜNCHENSTIFT	114.651	116.944	119.283	121.669	124.102	126.584	129.116	131.698	134.332	137.019	1.255.398
BU gesamt	1.659.651	1.010.389	1.012.728	1.015.114	1.017.547	1.020.029	1.022.561	1.025.143	1.027.777	1.030.464	10.841.403

Hans-Sieber-Haus	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
BU nach Kostenschätzung ²	365.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000					1.265.000
Anteil BU Wertgrenze >1.000 EUR	140.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000					1.140.000
Prüfkosten (Schätzung)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000					30.000
Personalkosten MÜNCHENSTIFT	57.000	58.140	59.303	60.489	61.699	62.933					359.564
BU gesamt	567.000	443.140	444.303	445.489	446.699	447.933	0	0	0	0	2.794.564

¹ Die im Gutachten der Fa. Kaiser Baucontrol vom 11.06.2012 ermittelten Kosten für den Großen BU der drei Häuser St. Martin, St. Josef und Rümannstraße wurden vom Baureferat um die Nebenkosten der Kostengruppe 700 und eine Risikobewertung von 18 % ergänzt. Da die Daten bereits in 2012 ermittelt wurden, erfolgte durch die MÜNCHENSTIFT GmbH noch ein Zuschlag für die Baukostensteigerung von 10 % (alle in dieser Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf EURO-Beiträge).

² Die Verpachtung und damit die Zuständigkeit der LHM für den Bauunterhalt des Hans-Sieber-Hauses endet voraussichtlich 2021 aufgrund des ab 2022 geplanten Neubaus.

³ Die Baukosten für 2016 fallen aufgrund von Maßnahmen zur Umsetzung des AVPfleWoqG und gesetzlicher Vorschriften (Brüh- und Brandschutz) deutlich höher aus als die im Gutachten kalkulierten Kosten. Da sie auch konkret bekannt und berechnet werden können, werden für 2016 die hochgerechneten Ausgaben angesetzt.

**Berechnung des Finanzierungsbedarfs durch die LHM
für den Bauunterhalt der Pächthäuser MAR, JOS, RÜM und MAN
der Jahre 2016-2025**

1. Gesamtkosten des BU pro Haus (vgl. Anlage 3 b) ¹

Einrichtung	Gesamtkosten BU (für LHM)
St. Martin (MAR)	5.491.134
St. Josef (JOS)	11.320.609
Rümannstraße (RÜM)	10.841.403
Hans-Sieber-Haus (MAN)	2.794.564
BU gesamt	30.447.710

2. Einnahmen aus Pachtzahlungen

Einrichtung	Pachtzahlungen
MAR	4.740.000
JOS	5.146.000
RÜM	7.207.000
MAN	4.299.288
Einnahmen gesamt	21.392.288

3. Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben

Einrichtung	Unter- bzw. Überdeckung
MAR	-751.134
JOS	-6.174.609
RÜM	-3.634.403
MAN	1.504.724
Nicht gedeckte Ausgaben 2016-2025	9.055.422

4. Berechnung des Finanzierungsbedarfs durch die LHM

Nicht gedeckte Ausgaben abzüglich Überzahlung	Finanzierungsbedarf
Nicht gedeckte Kosten der Jahre 2016-2025	-9.055.422
Überzahlung aus den Jahren 2013-2015	3.712.325
Tatsächlicher Finanzierungsbedarf	5.343.097

5. Förderungen nach dem AGSG ²

Annahme pro Einrichtung	Fördermittel
MAR	0
JOS	950.000
RÜM	950.000
Gesamt	1.900.000

¹ Bei diesen Kosten für den Bauunterhalt sind keine Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten. Bei den drei Häusern JOS, RÜM und MAR kann aber davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren umfangreiche Umbaumaßnahmen anstehen; deren Umfang und Kosten aber derzeit noch nicht definiert werden können. Der Stadtrat wird mit diesen Maßnahmen gesondert befasst.

² Die MÜNCHENSTIFT GmbH ist verpflichtet, Fördermittel nach dem AGSG, soweit möglich, zu beantragen. Es kann aber derzeit keine abschließende Aussage zur Höhe der Fördermittel getroffen werden, da die für den Bereich der LHM pro Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel entsprechend den eingehenden Anträgen aufgeteilt werden. Deshalb wird diese Einnahmemöglichkeit nur optional aufgeführt. Bei Erhalt werden die Zahlungen der LHM für den Bauunterhalt entsprechend reduziert. Im günstigsten Fall besteht folglich nur ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von ca. 3,5 Mio. €.