Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Sanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes Kronenstraße 28

Stiftungen Kempten Allgäu

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30





Die Immobilie umfasst

- Grundstück (600 m²)
- vier Wohnungen (425 m²)
- eine Gewerbeeinheit (142 m²)
- zwei Garagen
- Lagergebäude (abbruchreif)

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

Gutachten nach Ertragswertverfahren, Bewertungsstichtag 11.07.2024

Gebäude, ohne Sanierung	889.000 EUR
(geschätztes Baujahr 1900)	
davon Grundstücksanteil	525.000 EUR
Abzüglich Abbruchskosten Lager	- 20.000 EUR

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

Sanierungskosten für 4 Wohnungen (ohne Gewerbe und Lager)

Strangsanierung Frischwasser-/Abwasserleitungen
Erneuerung der Heizungsanlage
Sanierung der Bäder und Küchen
Austausch von Fenstern
Berücksichtigung einer Geschossdeckendämmung

Kostenschätzung → 1.118.000 EUR

Fördermöglichkeiten werden aktuell noch geprüft „Leerstand nutzen“

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

Verkauf

- Zufluss des Verkaufserlös zum Grundstockvermögen
- Keine Sanierungskosten
- Jährl. Zinseinnahmen 2 bis 2,5 % (40.000 bis 50.000 EUR)

Erhalt des Grundstockvermögens → schwierig wegen Inflation

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

Sanierung

- hohe Sanierungskosten, Finanzierung durch Umschichtung des Grundstockvermögens
- jährl. Mieteinnahmen von 65.000 bis 70.000 EUR abzgl. Bewirtschaftungskosten
- Abschreibungen jährlich 19.000 EUR (Zuführung zur WiederbeschaffungsRL)
- jährl. „Reinertrag“ nach Bauphase von rund 30.000 EUR

Erhalt des Grundstockvermögens → Sanierung erhöht Gebäudewert
Erhalt des Gebäudes WiederbeschaffungsRL
Grundstück bleibt dauerhaft erhalten

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

Fazit:
Generell gilt, das Grundstockvermögen der Stiftung ungeschmälert zu erhalten!

Vorteile Sanierung gegenüber Verkauf

- Jährliche Rendite von 1,5 % zur Finanzierung des Stiftungszwecks
- Erhalt des Gebäudewerts durch Bildung einer WiederbeschaffungsRL
- Erhalt des Grundstücks im Stiftungsvermögen
- Erwartung von moderaten Wertsteigerungen am Immobilienmarkt (stille Reserve)
- Streuung der Vermögensanlagen des Grundstockvermögens

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu)

Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30

1. Der Haupt- und Finanzausschuss befürwortet, die grundlegende Sanierung des sich im Eigentum der Protestantischen Spitalstiftung Kempten (Allgäu) befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäudes Kronenstraße 28/30. Dem Stadtrat wird empfohlen im Rahmen der Haushaltsberatungen 2027 die hierfür geschätzten Mittel in Höhe von rd. 1,12 Mio. EUR innerhalb des Grundstockvermögens umzuschichten und im Haushalt zur Verfügung zu stellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle hierfür erforderlichen Schritte zur schnellstmöglichen Vorbereitung der Sanierung umzusetzen.

Stiftungen

Kempten Allgäu



Alexander Mair

Amt für Finanzen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!