

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0143/2025
Amt/Aktenzeichen 20/20 45 51	Datum 20.01.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.02.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	25.02.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	01.04.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2025	Ö

Betreff:

Neufestsetzung der Pacht ab dem 01.01.2025 für den Grundbesitz der Stiftung Bürgerliche Hospizien in der Altenauergasse 7 und 9 zur Nutzung durch die Mainzer Alten- und Wohnheime gGmbH

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 27. Januar 2025

gez.

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, Februar 2025

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Pacht für den von der Stiftung Bürgerliche Hospizien der Mainzer Alten- und Wohnheime gGmbH zur Nutzung überlassene Grundbesitz „Mainzer Altenheim“ in der Altenauergasse 7 und 9 wird ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- Für den Bereich der stationären Pflege sowie der Verwaltungsgebäude auslastungsabhängig auf einen Basissatz von 932.305,- Euro jährlich
- Für den Bereich des Betreuten Wohnens auf 201.287,- Euro jährlich, erstmals drei Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahmen fällig

Sachverhalt

Die Höhe der Pacht für den von der Stiftung Bürgerliche Hospizien der Mainzer Alten- und Wohnheime gGmbH (MAW) zur Nutzung überlassene Grundbesitz „Mainzer Altenheim“ in der Altenauergasse 7 und 9 wurde zuletzt mit Stadtratsbeschluss vom 07.05.2014 (Drs.-Nr. 0755/2014) auf 1.053.000,00 Euro/Jahr festgesetzt. Die Erhöhung der Pacht wurde durch eine Wertsicherungsklausel in § 3 Nr. 2 des Pachtvertrages an die Entwicklung des VPI gekoppelt und nach Eintreten der Voraussetzungen mit Wirkung zum 01.07.2021 von 1.053.000,00 Euro um 10,3 % auf 1.161.459,00 Euro/Jahr erhöht. Grundlage für die Pachthöhe bildete die Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers Dr. Höflich aus dem Jahr 2010. Sie basiert auf Investitionskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Fremdkapitalzinsen und kalkulatorischen Zinsen auf Grund und Boden.

Durch die geplante Sanierung mit dem Ziel der anschließenden Umnutzung des Gebäudeteils Knebel'scher Hof (siehe hierzu Drs.-Nr. 1591/2023) entspricht die Berechnungsgrundlage nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Da auch der bestehende Pachtvertrag zwischen Stiftung und MAW keine variablen Bezugsgrößen zur Anpassung der Pacht enthält, wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG beauftragt, als unabhängiger Sachverständiger einen marktüblichen Pachtzins für das Pachtobjekt festzustellen sowie einen marktüblichen Mietzinssatz, der zur Deckung der anfallenden Sanierungskosten erforderlich ist, abzuleiten. Bei der Ermittlung wurde die künftig geplante Umnutzung eines Gebäudeteils in Einheiten des Betreuten Wohnens berücksichtigt. Dem Geschäftsführer der MAW wurde die Möglichkeit gegeben, seine Anregungen während des gesamten Verfahrens einzubringen.

Der neue Pachtvertrag sieht eine separate Regelung der beiden Teilbereiche stationäre Pflege und Betreutes Wohnen ab dem 01.01.2025 vor:

Für den Bereich der stationären Pflege sowie der Verwaltungsgebäude wird die Pacht ab dem 01.01.2025 auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Gesamtkapazität von 203 Betten festgesetzt. Bei einer angenommenen Auslastung von 90 % ergibt sich eine jährliche Pacht in Höhe von 932.305,- Euro (Basissatz). Sofern die Auslastung im jeweils abgelaufenen Pachtjahr über 90 % lag, kann die Pacht analog der höheren Auslastung gemäß der im Pachtvertrag enthaltenen Tabelle rückwirkend für dieses abgelaufene Pachtjahr durch die Stiftung Bürgerliche Hospizien festgesetzt werden.

Für den Bereich des Betreuten Wohnens wird die Pacht erstmals drei Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme fällig. Die Pacht pro Quadratmeter wird auf Grundlage der geplanten Sanierungs- und Umbaukosten in Höhe von 4,45 Mio. Euro (ohne Berücksichtigung von Baukostenindexierung und Vergaberisiken) ermittelt, was einen Mietzins in Höhe von 22,10 € pro qm zur Deckung der Umbaukosten erforderlich macht. Bei einer Gesamtwohnfläche von 759 qm ergibt sich eine Jahrespacht von 201.287,- Euro. Im Einzugsgebiet bewegen sich die Angebotsmieten je nach Stadtteil zwischen 10,80 Euro bis 22,60 Euro pro Quadratmeter/Monat. Damit liegt der festgelegte Mietzins im oberen Bereich der marktüblich erzielbaren Mieten. Unter Berücksichtigung der sehr guten Lage in der Mainzer Altstadt wird der Mietzins für eine neuwertige, betreute Wohneinheit als marktüblich und angemessen beurteilt. Sollten sich die geplanten Sanierungs- und Umbaukosten in erheblicher Weise, um mindestens 10 %, verändern, so können die Vertragsparteien eine Neufestsetzung der Pacht verlangen.

Lösung

Die Pacht für den von der Stiftung Bürgerliche Hospizien der Mainzer Alten- und Wohnheime gGmbH zur Nutzung überlassene Grundbesitz „Mainzer Altenheim“ in der Altenauergasse 7 und 9 wird ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- a) Für den Bereich der stationären Pflege sowie der Verwaltungsgebäude auslastungsabhängig auf einen Basissatz von 932.305,- Euro jährlich
- b) Für den Bereich des Betreuten Wohnens auf 201.287,- Euro jährlich, erstmals drei Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahmen fällig

Alternative

Der bisherige Pachtvertrag vom 07.07.2014 sowie die darin festgesetzte Pacht in Höhe von 1.161.459,00 Euro jährlich bleibt weiter in Kraft. Eine Differenzierung in die beiden Teilbereiche stationäre Pflege und Betreutes Wohnen sowie eine adäquate Berücksichtigung von Bezugsgrößen wie der Gesamtkapazität der Betten, des Auslastungsgrades und den tatsächlichen Sanierungskosten sind nicht möglich.

Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen
Entfällt.

Finanzierung

Durch die neue Pachtregelung soll den tatsächlichen Gegebenheiten des Pachtverhältnisses (Auslastung, Sanierungs- und Umbaukosten) Rechnung getragen werden. Es sind keine erheblichen Mindereinnahmen zu erwarten. Mehreinnahmen sind möglich.