

Dipl.-Ing. Gerhold Reitmeier

- Amtlich anerkannter Sachverständiger für den Kraftfahrzeugverkehr bei der TÜH -

Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel, Telefon (0561) 314455
dienstl. (0561) 2011

Dipl.-Ing. G. Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel-W.

Amt für Bauordnung u. Denkmalschutz
Frau Finis-Sauer

Rathaus

3500 Kassel

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Datum: 11.03.1990

Besprechung am 9.03.90. Anwesend Amt für BuD (Finis-Sauer), Amt f. WuS (Blumenstein/Henkes), Liegenschaftsamt=LA (Nau), Ehepaar Reitmeier

Sehr geehrte Frau Finis-Sauer,

zur Abstimmung und mit der Bitte um eventuelle Korrektur, nachstehend die Gesprächsergebnisse aus unserer Sicht mit ergänzenden Anmerkungen.

1. Untersuchung/Planung/Kostenermittlung von Architektin H. Hafer wurde quantitativ und qualitativ von Ihnen für gut befunden.
2. Abriß Wohnhaus von Ihnen u. Dr. Hassengier abgelehnt, da Sanierung gemäß Untersuchung/Planung Hafer/Reitmeier als möglich betrachtet wird.
3. Abriß Stallgebäude und späterer Ersatz durch Neubau würde von der Denkmalpflege akzeptiert.
4. Scheune wäre mit 17,0 TDM aus Sanierungsfond der Stadt instandzusetzen.
5. Bisherige Finanzierungsgespräche zwischen Ihnen, WuS und LA ergaben, daß a) noch eine gewaltige Finanzierungslücke besteht, b) die Einbeziehung von WuS-Förderung dazu führt, daß wir vermutlich als Bewohner des sanierten Wohnhauses gar nicht in Frage kommen.
6. Reitmeiers erklärten gegenüber H. Blumenstein, daß sie sich im Prinzip auch eine Fremdvermietung vorstellen können, der Einsatz ihres Eigenkapitals und ihrer Eigenleistung aber auf einer Nutzung des Wohnhauses durch Reitmeiers und die Mutter des Bauherren basierte (50,0 TDM Eigenkapital wollte z.B. die Mutter des Bauherren als vorgezogenes Erbteil einbringen).
7. Reitmeiers übergeben WuS eine Kopie des EkSt-Bescheides 1988, damit die Belastungsmöglichkeit der Bauherren und die resultierende Finanzlücke aus Sicht WuS errechnet wird.
8. Sie klären, ob die resultierende Finanzlücke als verlorener Zuschuß aus öffentlichen Mitteln (Prof. Kiesow) geschlossen werden könnte.

9. Reitmeier erklärte auf Ihre Frage, daß er ad hoc nicht konkret sagen könnte, "was er denn überhaupt an EK und freifinanzierten Mitteln zur Sanierung beitragen könnte". Die Beantwortung der Frage erfolgt nach interner Diskussion der Eheleute Reitmeier unten.
10. Reitmeier erklärte auf entsprechende Fragen H. Blumensteins, daß er a) die Abrißfrage gestellt hat, weil er die Sanierung des Wohnhauses für über 800,0 TDM persönlich als nicht mehr finanzierbar und vertretbar betrachtet, b) als Alternative nicht an einen Verkauf des Anwesens denkt, c) als Alternative den Abriß von Wohnhaus/Stall, ggfls. auch Scheune, und eine verdichtete Bebauung (z.B. Reihenhäuser, die zur Kostenmiete vermietet oder als Eigentum verkauft werden) durch einen Bauträger sieht.
11. Reitmeiers betonen gegenüber H. Blumenstein, daß die Alternative 10. c) nicht Ziel beim Kauf war, sondern sich als Konsequenz aus 10. a) und b) ergibt.
Reitmeiers verweisen auf die Akten, aus denen sich hinreichend ergibt, daß sie sich seit dem Kauf des Anwesens - trotz veränderter "Geschäftsgrundlage" - mehr als hinreichend geistig, körperlich und finanziell (bisher rund 30,0 TDM Vorleistungen) für die Realisierung der Sanierung engagiert haben.

Anmerkungen

Zu 9.:

Wir fügen einen Finanzplan vom 30.05.1988 bei (Anlage 1), der als Alternativvorschlag zur Berechnung von Frau Koch (WuS) vom 19.05.88, in zahlenmäßig identischer Form mit weiteren Varianten und dem Schriftstück (Anlage 2) BuD und LA übergeben wurden.

Man ersieht unter 2.7 und 2.8 Eigenkapital 85,0 TDM und Eigenleistung 60,0 TDM.

Die Basis damals:

- a) Die Kostenschätzung von Architekt Schindler (laut H. Lichtenfeld nicht fachgerecht und zu hoch!)
- b) Bauherren bewohnen das Wohnhaus selbst mit Mutter des Bauherren, die 50,0 TDM einbringt und 6,- DM/qm Miete für untere Wohnung zahlt.
- c) Die Chancen ca 76,0 TDM gemäß 2.5 des F-Planes zu bekommen, wurden von WuS als sehr gut bezeichnet.
- d) Kapitaldienst für Hypotheken bei 100% Auszahlung auf 10 Jahre 9,5%. Damals wurde mir zuviel "Luft" vorgehalten, heute haben wir bekanntlich eine bereits darüber hinausgehende Wirklichkeit.

Die aktuelle und fiktive Einkommensbilanz 1989 (Anlage 3 und 4) beweist, daß diese 520-TDM-Sanierung eine Grenzfinanzierung in jeder Hinsicht gewesen wäre, aber durchaus realisierbar und auch langfristig noch halbwegs seriös.

Nun zur klaren Beantwortung Ihrer Frage:

Fällt Nutzung gemäß b) aus, beträgt das EK logischerweise nur noch 35,0 TDM. Dieses Kapital, sowie die angesetzte Eigenleistung müssen Sie jedoch zu Null setzen, weil die Bauherren ihr Geld, ihre Freizeit und ihre körperliche Energie zwar seit Kaufdatum für die Realisierung eines Eigenheimes eingesetzt haben und weiter einsetzen werden, nicht jedoch für ein denkmalgeschütztes, bis an ihr Lebensende unwirtschaftliches Mietshaus. Somit bleiben als Finanzierungsmittel von unserer Seite nur die

aufzunehmenden Kapitalmarkt-Fremdmittel, die mit der laut WuS zu erwartenden Miete (abzüglich Inst-Rücklage) bedient werden können.

Eine Kopie dieses Schreibens füge ich zur Information der verabredeten Unterlagensendung für WuS bei.

Bitte benachrichtigen Sie uns umgehend, wenn Sie Berichtigungen/Ergänzungen oder weiterführende Kenntnisse haben.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' or 'K' followed by a flourish.

Finanzplan Wohnhaus Brüder-Grimm-Straße 43 in 3500 Kassel

Stand: 30. Mai 1988

Kapitalart	Kapitalbetrag DM	Auszahlung %	eff. Zins %	Zins %	Zinsen DM	Tilgung %	Tilgung DM	Zinsbindung bis
1. Kauf								
Kaufpreis incl. NK bis 12/87	162.500,-							

1.1 Hypothekendarlehen	61.620,-	95,0	7,54	6,5	4006,-	1,0	617,-	18.09.1996
1.2 Bauspar-Vorausdarlehen	108.000,-	98,5	6,59	6,0	6480,-		1284,- = (L)	18.09.1990
Bausparverträge für Vorausdarlehen	Bausparsumme		Laufzeit		Leistung (L)			
					DM/Jahr			
Bausparvertrag A LBS	25.000,-		10/1986-10/1994		(1284,-)			
Bausparvertrag B LBS	35.000,-		10/1994-10/2002		(2088,-)			
Bausparvertrag C LBS	48.000,-		10/2002-10/2011		(3204,-)			
Summe Kauf brutto	169.620,-				10486,-		1901,-	
Summe Kauf netto	162.500,-							
2. Modernisierung und Instandsetzung Wohngebäude								
2.1 Bau- und Baunebenkosten	520.100,-							

2.2 Hypothekendarlehen brutto = netto	70.000,-	100,0		6,5	5950,-	1,0	700,-	10 Jahre
2.3 Darlehen -23- (Kassel)	145.000,-	100,0	1,0	1,0	1450,-	1,0	1450,-	
Konditionen: Abruf nach Baufortschritt, Tilgung nach Einzug								
2.4 Zuschuß -23- u. Denkmalschutz	77.000,-	einschließlich ca 20,0 TDM aus Abrißrücklage für die Nebengebäude						
2.5 Landeszuschuß Mod./Energieeinsparung	76.000,-							
2.6 Summe Sanierung Fremd	376.000,-				7400,-		2150,-	
2.7 Eigenkapital	85.000,-							
2.8 Eigenleistungen	60.000,-							
2.9 Summe Sanierung Eigen	145.000,-							
Summe Sanierung Gesamt	521.000,-				7400,-		2150,-	
Summe Kauf und Sanierung brutto	690.620,-				17886,-		4051,-	
3. Belastung								
Summe Tilgung und Zinsen							21937,-	
plus Instandhaltungsrücklage Wohnhausfläche (212 qm x 8,- DM/qm/Jahr)							1696,-	
minus Miete für 2. Wohnung 80,75 qm x 6,00 DM/qm x 12 Monate							5814,-	
Belastung							17819,- :12 = 1485,- DM/Monat	
								=====