

Zukunft von städteigenen Wohngebäuden und strategische Weiterentwicklung der Volkswohnung GmbH

Vorlage Nr.: **2021/0080**

Verantwortlich:
Dez. 6

Dienststelle: **VoWo**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.02.2021		X	
Hauptausschuss	09.03.2021	2	X	

Kurzfassung

Der gezielte Ankauf städtischer Liegenschaften ist bereits Teil des Unternehmenskonzeptes der VOLKSWOHNUNG. Hierdurch bieten sich Bestandserweiterungspotenziale, die die VOLKSWOHNUNG strategisch nutzt. Ankaufsbereite Objekte werden dabei im Hinblick auf wirtschaftliche sowie technische Chancen und Risiken sorgfältig analysiert. Hierbei wird der notwendige Instandsetzungsbedarf bereits in unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingepreist, um auch die Allokation knapper Ressourcen zu steuern.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

- Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
- Umschichtungen innerhalb des Dezernates
- Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Der gezielte Ankauf städtischer Liegenschaften ist bereits Teil des Unternehmenskonzeptes der VOLKSWOHNUNG. Hierdurch bieten sich Bestandserweiterungspotenziale, die die VOLKSWOHNUNG strategisch nutzt. Ankaufsbereite Objekte werden dabei im Hinblick auf wirtschaftliche sowie technische Chancen und Risiken sorgfältig analysiert. Hierbei wird der notwendige Instandsetzungsbedarf bereits in unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingepreist, um auch die Allokation knapper Ressourcen zu steuern. Konkret ergaben sich in der Vergangenheit folgende Potentiale:

2009 wurde mit Zustimmung des Gemeinderats der städtische Immobilienbestand im Bereich des innerstädtischen Straßendreiecks Kaiserstraße – Kapellenstraße/Kriegsstraße – Adlerstraße an die VOLKSWOHNUNG verkauft. Dabei handelte es sich um 33 Objekte mit 275 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten. (15,9 Mio. Euro)

In einer 2. Tranche erfolgte ebenfalls mit Zustimmung des Gemeinderats der Verkauf von weiteren 9 Objekten im Bereich der weiteren Innenstadt (z. B. Kaiserstraße, Karlstraße, Zähringerstraße), die als nicht betriebsnotwendig für die originäre Aufgabenerfüllung der Stadtverwaltung bewertet wurden.

Objekte, welche zur Aufgabenerfüllung erforderlich waren bzw. sind, hat die Stadtverwaltung in ihrem Bestand behalten (z. B. auch Hausmeisterwohnungen u. ä.).

In den Bereichen der Ortsverwaltungen (z. B. Durlach, Grötzingen, Neureut) wurden ebenfalls Objekte geprüft, jedoch haben sich hier die Ortschaftsräte gegen die entsprechenden Verkäufe ausgesprochen.

Die Stadtverwaltung steht seit vielen Jahren mit der VOLKSWOHNUNG sowohl auf Arbeits- als auch auf Leitungsebene in regelmäßigem Austausch. Die VOLKSWOHNUNG konnte daher für die Umsetzung ihrer Vorhaben beispielsweise städtische Flächen in Rintheim, in Oberreut und in der Waldstadt erwerben.

Zudem kamen durch diese Kontakte auch Verhandlungen zustande, so dass die VOLKSWOHNUNG bezüglich des Anwesens Kriegsstr. 200 mit der BImA verhandelt und das ehemalige Commerzbank-Gebäude in der Lammstraße/Ecke Hebelstraße erwerben konnte.

Grundsätzlich eignen sich für einen Ankauf insbesondere:

- Grundstücke und Immobilien, die im Zusammenhang von vorhandenen baulichen Strukturen der VOLKSWOHNUNG stehen und somit Synergieeffekte in der Entwicklung genutzt und Mehrwerte geschaffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die Gebiete
 - Nord-West-Stadt
 - Rintheim
 - Mühlburg
 - Oberreut
 - Durlach
 - Waldstadt
 - Daxlanden
 - Südstadt

- Innenstadt
 - Innenstadt-Ost
 - Weststadt
 - Südweststadt
-
- Bestandsimmobilien mit mindestens 3 Geschossen und einer WFL von mindestens 400 qm
 - Immobilien mit einem geringen Gewerbeanteil (nicht größer als 20% der Gesamtfläche)
 - Kleinere bis mittlere Einzelobjekte und Baulücken (mindestens 6 Wohneinheiten) in städtischer Lage, die sich z.B. für die Umsetzung von Wohnprojekten/Baugruppen eignen
 - Größere Stadtentwicklungsareale (z.B. Konversionen), bei denen die VOLKSWOHNUNG als Projektentwickler und Erschließungsträger agieren kann. Durch die Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau (zumindest auf Teilflächen) kann die VOLKSWOHNUNG hier als verlässlicher Bestandhalter den Wohnungsmarkt langfristig stabilisieren.

Grundlage für einen Ankauf von Bestandsobjekten ist dabei eine ganzheitliche Quartierbetrachtung, die neben umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen, möglichen Nachverdichtungs- und Neubaupotenzialen insbesondere auch energetische Modernisierungsansätze beinhaltet. Die an die VOLKSWOHNUNG gestellten Anforderungen können insbesondere dann erfüllt werden, wenn die Ankaufsobjekte im Zusammenhang mit bereits bestehenden Quartieren stehen – denn dann kann die VOLKSWOHNUNG auch lebendige Nachbarschaften gestalten, mit ihren Kundenbetreuern, Mieterservicebüros, den Hausmeistern und Gärtnern vor Ort präsent sein, und quartiersbezogene Angebote hinterlegen.

Streubesitz und kleinteilige Strukturen hingegen binden überproportional interne Ressourcen, insbesondere wenn es sich um stark sanierungsbedürftige Bestände handelt. Die erhöhten Sanierungsherausforderungen, auch im Hinblick auf eine energetische Modernisierung, erschweren die langfristige Sanierungsstrategie der VOLKSWOHNUNG und müssten mit einem erhöhten Einsatz von Ressourcen behoben werden.

Der Ankauf von Teileigentum oder einzelner Wohnungen ist daher nicht im Fokus der Betrachtung. Sind jedoch die o.g. Kriterien zum Ankauf von Bestandsgebäuden erfüllt, nutzt die VOLKSWOHNUNG die Bestandserweiterungspotentiale strategisch, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ihrem Auftrag gerecht zu werden.