

<p>STELLUNGNAHME zur Anfrage</p> <p>Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Dr. Dorothea Polle-Holl (GRÜNE) Stadträtin Tanja Kluth (GRÜNE) Stadtrat Michael Borner (GRÜNE)</p> <p>vom: 05.02.2013 eingegangen: 05.02.2013</p>	<p>Gremium:</p> <p>Termin: Vorlage Nr.: TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p>	<p>49. Plenarsitzung Gemeinderat</p> <p>09.04.2013 1389 24 öffentlich Dez. 6</p>
<p>Wohnungen in städtischem Besitz</p>		

1. Welche Gebäude mit Wohnungen sind im Besitz der Stadt? Bitte Anschrift, Baujahr bzw. Jahr der letzten Sanierung, Anzahl und Größe der Wohnungen.

Im Gebäudebestand der Stadt befinden sich 100 Gebäude mit Wohnungen. Diese Gebäude und die insgesamt 286 Wohnungen können wie folgt kategorisiert werden:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| ▪ 38 Objekte mit Dienstwohnungen | 39 Wohnungen |
| ▪ 27 Wohn- und Geschäftsgebäude mit | 134 Wohnungen |
| ▪ 35 Wohngebäude mit | 113 Wohnungen |

Die Dienstwohnungen werden in der Regel von den städt. Hausmeistern bewohnt. Die Wohnungen befinden sich in den Schulgebäuden oder als separate Hausmeistergebäude auf den Schularealen. Einige wenige Dienstwohnungen gibt es auch in Verwaltungsgebäuden. In den Wohn- und Geschäftsgebäuden sind neben den Wohnungen noch andere Nutzungen vorhanden. Dies können städt. Dienststellen, Kindertagesstätten und Schülerhorte oder andere gewerbliche Vermietungen sein. Die Wohngebäude dagegen dienen ausschließlich Wohnzwecken und sind an private Mieter vermietet.

Daneben besitzt die Stadt noch 9 Eigentumswohnungen, die ebenfalls an Privatpersonen vermietet sind.

Die einzelnen Gebäude mit Anschrift und Anzahl der jeweiligen Wohnungen sind in der als Anlage beigefügten Liste aufgeführt. Das Baujahr ist in der Liste angegeben, soweit dieses in der Gebäudedatenbank des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft erfasst war.

Um zu den einzelnen Wohnungen - wie gewünscht - konkrete Aussagen hinsichtlich der letzten Sanierung und der Größe machen zu können, ist eine vertiefenden Betrachtung erforderlich, die in der Kürze der Zeit nicht möglich war.

2. Welche dieser Wohnungen sind vermietet? Durch wen werden diese vermieteten Wohnungen verwaltet?

Grundsätzlich ist von einer Vermietung der Wohnungen auszugehen. Soweit momentan jedoch Wohnungen leer stehen, ist in der Liste bei den jeweiligen Gebäuden die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen vermerkt.

Die Wohnungsverwaltung erfolgt durch das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft. Lediglich in den Stadtteilen Grötzingen, Neureut und Wettersbach ist die Mietverwaltung Sache der dortigen Ortsverwaltungen. Ferner vermieten das Amt für Abfallwirtschaft, das Friedhofs- und Bestattungsamt

und das Marktamt ihre Wohnungen selbst. In der beigefügten Liste ist in der Spalte "Verwaltung" eingetragen, welcher Dienststelle die Verwaltung des jeweiligen Gebäudes obliegt.

3. Welche dieser Wohnungen sind nicht vermietet? Warum nicht?

Nicht vermietet sind derzeit 20 Wohnungen und 2 Eigentumswohnungen.

Für den Wohnungsleerstand gibt es folgende Gründe: Bei den Eigentumswohnungen sind dies der beabsichtigte Verkauf (Zähringerstr. 28) und der vorgesehene Gebäudeabbruch (Haid-und-Neu-Str. 93). Dann ist bei einigen Wohnungen eine Umnutzung vorgesehen (Einrichtung von Galerieräumen und einer Künstler-WG im Gebäude "Niddastr. 6", Erweiterung des Seminarbereichs im Gebäude "Zähringerstr. 74", Erweiterung der Vereinsräume im Gebäude "Ortsstr. 2"). Die restlichen Wohnungen stehen aufgrund des baulichen Zustandes leer. Vor einer Neuvermietung müssen hier Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

4. Welche Einnahmen und Ausgaben sind mit der Vermietung und Verwaltung der städt. Wohnungen verbunden?

Im Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der städt. Wohnungen sind 2011 folgende Kosten entstanden:

▪ Bauunterhaltungskosten	808.380 €
▪ Bewirtschaftungskosten	529.400 €
▪ Personal- und Sachkosten (nur HGW)	544.970 €
▪ Kalk. Abschreibungen	88.730 €
▪ Kalk. Zinsen	<u>347.430 €</u>
	2.318.910 €

Diesen Kosten stehen jährliche Mieteinnahmen (Grundmiete und Nebenkosten) in Höhe von 1.521.970 € gegenüber.

5. Welche Strategien verfolgt die Stadtverwaltung mit diesen Wohnungen? Bitte "gebäudescharf" auflisten.

In einer ersten Tranche ist die Veräußerung folgender Gebäude an die Volkswohnung GmbH vorgesehen:

▪ Lessingstr. 6	Wohngebäude
▪ Pfinztalstr. 1	Wohn- und Geschäftsgebäude
▪ Zähringerstr. 28	Eigentumswohnung
▪ Zähringerstr. 30	2 Eigentumswohnungen
▪ Zähringerstr. 74/76	Wohn- und Geschäftsgebäude

Ferner sollen auch die Geschäftsgebäude "Kaiserstr. 63", "Karlstr. 165" und "Zähringerstr. 34" an die Volkswohnung GmbH verkauft werden.

Darüber hinaus ist der Verkauf angedacht von:

▪ Ebersteinstr. 3/3 a	Wohngebäude
▪ Jägerstr. 28	Wohngebäude
▪ Jägerstr. 48 a	Wohngebäude
▪ Kanzlerstr. 17	Eigentumswohnung

-
- | | |
|------------------|-------------|
| ▪ Steinhofstr. 6 | Wohngebäude |
| ▪ Zunftstr. 16 | Wohngebäude |

Weitere Tranchen sind beabsichtigt, aber noch nicht konkretisiert.

6. Wie wurden diese Strategien festgelegt?

Durch den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Immobilien soll eine Bereinigung des städt. Immobilienportfolios erfolgen. Ziel ist, die im Immobilienbereich vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen auf die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Gebäude zu fokussieren. Vor diesem Hintergrund wurde der städt. Immobilienbestand überprüft und dabei alle Gebäude erfasst, die nicht für die Aufgabenerfüllung notwendig sind.

Darunter fallen zunächst einmal alle Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen und nicht für städt. Mitarbeitende als Dienstwohnung benötigt werden (Wohngebäude). Diese reine Wohnungsverwaltung gehört nicht unbedingt zu den Kernaufgaben des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft und der Ortsverwaltungen.

Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden wurde geprüft, welche Nutzungen bzw. Vermietungen neben den Wohnungen noch im Objekt sind. Ein Verkauf kommt hier in der Regel nur dann in Frage, wenn sich in dem Gebäude neben der Wohnnutzung keine betriebsnotwendige Nutzung (Schule, Kindertagesstätte, Verwaltungsräume etc.) befindet. Darüber hinaus wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Vermietung in die Verkaufsentscheidung mit einbezogen.

Beim Verkauf von städt. Wohngebäuden darf sicherlich der soziale Aspekt nicht unberücksichtigt bleiben. Nach der derzeitigen Verfahrensweise werden Nachmieter für freiwerdende Wohnungen überwiegend nach sozialen Kriterien ausgewählt oder von der Sozial- und Jugendbehörde vorgeschlagen. Zumindest bei einem Verkauf der Wohnimmobilien an die Volkswohnung GmbH könnte dies weiterhin sichergestellt werden. Nicht alle Wohnimmobilien sind aber für die Volkswohnung geeignet und werden deshalb nicht veräußert.