

Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1740/23

Titel der Drucksache

Arbeitsgruppe: Wohnimmobilien in Verwaltung der KoWo mbH

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Nein. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Ja. |

Stellungnahme

Zur DS 1740/23 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Beschlussvorschlag wird in der vorliegenden Form abgelehnt.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass die Organisation der Verwaltung und die Übertragung von Aufgaben an die Ämter allein Aufgaben des Oberbürgermeisters sind. Vor diesem Hintergrund ist Beschlusspunkt 01 rechtswidrig.

Hinsichtlich der hinter dem Antrag stehenden Intention sei Folgendes angemerkt:

Wie dem Sachverhalt zu entnehmen ist, wird davon ausgegangen, dass die LHE bzgl. der angesprochenen Objekte für die Sanierung die finanziellen und personellen Ressourcen vorhalten soll. Da die Objekte jedoch bereits heute von der KoWo mbH Erfurt verwaltet und zum Teil saniert werden, bedarf es – zumindest der personellen – Ressourcen nicht.

Die KoWo mbH Erfurt als städtische Tochtergesellschaft, verwaltet und bewirtschaftet seit jeher die städtischen Wohnimmobilien und beauftragt und koordiniert in diesem Rahmen auch die erforderlichen Instandhaltungen. Bisher bestand das Ziel, die Wohnimmobilien baulich zu erhalten, diese jedoch nicht wesentlich baulich zu ertüchtigen oder gar zu modernisieren. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass zum Teil vermögensrechtliche Ansprüche bestanden oder aber eine Refinanzierung der Investitionen im Verkaufsfall nicht sichergestellt werden konnte.

Infolge der fortgeschrittenen Alterungsprozesse bzw. Abnutzung der Immobilien mussten jedoch in jüngster Vergangenheit auch größere Instandsetzungen realisiert. Diese Maßnahmen sind aus finanzieller Hinsicht nicht mehr in Gänze über die Hauskonten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag abbildbar. Grund ist insbesondere die Veräußerung von Objekten an die KoWo mbH Erfurt.

Insoweit erscheint es sinnvoll den noch vorhandenen Wohnimmobilienbestand einer Portfolioanalyse zu unterziehen, um noch zu veräußernde Objekte, aber auch Instandsetzungsbedarfe objektivieren zu können. Soweit sich das Erfordernis von Investitionen in den Wohnimmobilienbestand ergibt, sind die notwendigen Finanzmittel zu kalkulieren und im Haushalt einzuplanen.

Prinzipiell wird davon ausgegangen, dass es für die Landeshauptstadt Erfurt notwendig und wichtig ist, einen gewissen Kernbestand an Wohnimmobilien zu erhalten, damit im direkten Zugriff Handlungsfähigkeit bzgl. Aufgaben mit sich ergebendem Immobilienbedarf erhalten bleibt. Unter den von der KoWo mbH verwalteten Immobilien werden bereits heute einige für die Erfüllung soziokultureller Zielstellungen oder anderer sozialer Aufgaben genutzt (z. B. Wächterhaus, Schlichtwohnheime).

Sofern Immobilien klassifiziert werden, die an die KoWo mbH veräußert werden sollen, sei noch eine Anmerkung erlaubt. Die Veräußerung zum Verkehrswert bedingt, dass die KoWo mbH finanzielle Mittel generieren muss. Dieses Geld dient lediglich dem Erwerb bestehender Wohnimmobilien, ohne neuen Wohnraum zu schaffen. D.h., es muss dann im weiteren Prozess abgewogen werden, ob dieser Weg der richtige ist oder ob die Finanzmittel vielmehr dafür genutzt werden, dass die KoWo mbH neuen Wohnraum durch entsprechende Neubauvorhaben schafft.

Unter Bezugnahme auf den ersten Punkt der Stellungnahme ist aus Sicht der Verwaltung der Beschlusspunkt 01 wie folgt anzupassen:

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

01

Die städtischen Wohnimmobilien werden einer Portfolioanalyse unterzogen, um eine Arbeitsgrundlage für mögliche Handlungsoptionen im weiteren Umgang mit dem Immobilienbestand zu schaffen.

Anlagenverzeichnis

gez. Dr. T. Stefani

Unterschrift Amtsleitung

23.08.2023

Datum