

Titel der Drucksache:
DasJOHANN II mit der KoWo realisieren

Drucksache **1416/25**
Stadtrat Entscheidungsvorlage
 öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	04.06.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt mit der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt Gespräche zu führen, damit die KoWo das Projekt "DasJOHANN II" erwirbt und umsetzt. Der Wirtschaftsplan der KoWo ist entsprechend anzupassen.

02

Der Oberbürgermeister wird gebeten die notwendigen haushaltsrechten Maßnahmen zur Umsetzung des Beschlusses zu ergreifen und den Stadtrat über die Umsetzung zu informieren.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zur Realisierung des Projektes "DasJOHANN II" eine Zuführung von 20%, mindestens jedoch 10 Millionen Euro, in das Eigenkapital des städtischen Unternehmens KoWo einzulegen.

04

Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine jährliche Kapitalerhöhung in Höhe von 5 Millionen Euro, ab 2027 für die KoWo für den Neubau von mindesten 80 Wohnungen pro Jahr zu sichern und die entsprechenden Finanzmittel in die jeweiligen Entwürfe der städtischen Haushaltspläne einzustellen.

21.05.2025, gez. i. A. 
 Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → <div style="text-align: center; margin-top: 5px;">↓</div>	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Sachverhalt

In der Wendenstraße / Martin-Niemöller-Straße, auf einem ca. 4.095 m² großen Grundstück soll "DasJOHANN II" entstehen. Der Gestaltungsbeirat hat den Entwurf bereits positiv votiert und mit einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage diesem zugestimmt. Die Wohneinheiten verfügen über eine lichte Raumhöhe von ca. 2,70 Metern, bodentiefe Fenster und hochwertige Bäder. Um eine breite Zielgruppe anzusprechen, entstehen insgesamt bis zu 165 barrierearme Wohnungen. Der Fokus liegt auf Wohnungen mit rund 70 m², mit einer effizienten Grundrissstruktur, um der Zielgruppe von allein oder zu zweit lebenden Menschen aller Altersklassen ideal gerecht zu werden. Alle Einheiten verfügen über Balkone mit überwiegender Südausrichtung. Die Ladeneinheit/-en im Erdgeschoss des ersten Baukörpers werden mit großzügigen und einladenden Fensterfronten versehen. Zudem entsteht eine attraktive Außenfläche, welche ideale Voraussetzungen für eine Bäckerei oder ein Café bieten würde. Erschlossen werden drei Gebäudekomplexe über je ein Haupttreppenhaus mit Aufzug. Ein zweites Treppenhaus dient als baulicher Rettungs-weg. Über die beiden Aufzüge sind alle Wohnungen schwellenlos mit dem Außenbereich und der Tiefgarage verbunden. Die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt könnte mit Hilfe der Landeshauptstadt das Projekt und die dazugehörigen Grundstücke erwerben und umsetzen. Hierzu benötigt das Unternehmen eine Eigenkapitaleinlage von 20% (10 Millionen Euro) der Realisierungssumme. Diese Einlage ist notwendig um andere Projekte des Unternehmens nicht zu gefährden. Der Zweck der KoWo wird laut Geschäftsordnung wie folgt dargelegt:

"Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen."

Die KoWo ist demzufolge unsere Stadtentwicklungsgesellschaft. Der Wohnungsmarkt ist auf Grund vieler äußerer Rahmenbedingungen zum Erliegen gekommen. Auch auf dem Erfurter Wohnungsmarkt ist ein starker Nachfragedruck vorhanden. Die Landeshauptstadt Erfurt sollte dazu beitragen die KoWo zukunftsfähig und wettbewerbsbeständig auszurichten. Der städtische Wohnungsmarkt darf nicht als Kapitalanlage für Großinvestoren dienen. Wohnen ist ein Menschenrecht. Der Zweck der KoWo stellt den Anspruch sicher. Mit dem Erwerb des Projektes "DasJohann II" kann die KoWo wachsen und eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für Erfurterinnen und Erfurter, auch zukünftig gewährleisten. Mit der Einlage wird sichergestellt, dass ein solches Projekt nicht zu einer weiteren Überhitzung des Mietmarkts beiträgt und dämpfend auf Mieten im Neubausektor wirkt. Gleichzeitig wird die lokal dauerhaft verankerte, sozial orientierte Wohnungswirtschaft gestärkt.