



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/227
<b>Datum:</b>	25.11.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.12.2015	nicht öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	03.12.2015	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 25.11.2015  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.11.2015  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Antrag der CSU Fraktion vom 07.10.2015 zur Neuausrichtung der städtischen Wohnungspolitik

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem Stadtrat sowie dem Aufsichtsrat der Kitzinger Bau GmbH soll bis zum Jahresende 2015 unter Einbeziehung der zuständigen Wirtschaftsprüfer aufgezeigt werden, wie die städtischen Wohnungen zur stadteigenen Kitzinger Bau GmbH übertragen werden können.  
Die Vor- und Nachteile, die sich aus einer Verlagerung ergeben, sowie die anfallenden Kosten sollen den zuständigen Entscheidungsgremien im Zuge der zweiten Beschlussvorlage bis zum Jahresende vorgelegt werden.

## **Sachvortrag:**

### **1. Begründung und Zielsetzung der CSU-Fraktion**

Neben den erwarteten Effizienz- und Kosteneinsparungen geht es der CSU-Fraktion vor allem um eine zukunftsorientierte und offensive Wohnungspolitik aus einem Guss, mit der die Stadt Kitzingen auch die aktuellen und künftigen Herausforderungen bewältigen kann. Das zentrale Ziel der von uns geforderten städtischen Wohnungspolitik ist die ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen in der Stadt durch ein breites und dauerhaftes Wohnungsangebot in allen Teilmärkten. Dabei sollen unterschiedliche Wohnungsbedürfnisse berücksichtigt und Ghettobildungen vermieden werden. Ein ausreichendes Angebot ist sowohl im Wohnungseigentumsbereich, als auch im frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbereich erforderlich.

Die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen insbesondere für die städtischen Wohnungen fallen regelmäßig den städtischen Haushaltszwängen zum Opfer. Die günstigen Rahmenbedingungen (Zinsniveau und die von der Regierung in Aussicht gestellten Förderungen im Zuge der Zuwanderung) sollen genutzt werden, um den Wohnungsbestand sukzessiv zu modernisieren. Dies stellt eine Pflichtaufgabe im politischen Handlungsspektrum für eine attraktive Stadt- und Bevölkerungsentwicklung dar.

Eine aktiv gesteuerte Quartiersentwicklung, wie sie zum Beispiel im Bereich Galgenwasen und Breslauer Straße bzw. in der gesamten Siedlung absolut notwendig wäre, kann dann aus einer Hand erfolgen. Der Anteil an sozialen Wohnungsbauten in der Stadt soll unter Ausnutzung der Fördermöglichkeiten entsprechend der finanziellen Möglichkeiten in einem abgestimmten Wirtschaftsplan ausgebaut werden. Dies gilt auch für die Schaffung von modernen, seniorengerechten Wohnraum im Altstadtbereich.

Siehe Antrag der CSU-Fraktion vom 07.10.2015 (Anlage 1).

### **2. Stellungnahme der Verwaltung**

Der Antragsteller erwartet die vergleichende Darstellung von Vor- und Nachteilen sowie die Ermittlung der anfallenden Kosten bei einer Übertragung der städtischen Wohnungen an die Kitzinger BauGmbH. Hierzu soll auch der zuständige Wirtschaftsprüfer und der Aufsichtsrat der BauGmbH einbezogen werden.

Eine solche vergleichende Darstellung ist unbedingt notwendig, hat viele verschiedene Aspekte zu berücksichtigen und weitreichende Konsequenzen, die einer sorgfältigen Prüfung bedürfen. Dieses Prüfergebnis kann noch nicht abschließend vorgelegt werden.

Eine erste Überprüfung und Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Geschäftsführer der BauGmbH, Herrn Brand, ergab, dass ein Eigentumserwerb (käuflicher Erwerb) aller städtischer Wohngebäude (45 Gebäude mit 115 Wohnungen, 5 Gebäude mit 96 sogenannten Schlichtwohnungen und 6 Garagen) durch die BauGmbH finanziell nicht darstellbar ist. Die Mehrzahl der Gebäude wurde in den 50-iger und 60-iger Jahren gebaut und haben einen dementsprechenden Sanierungs- und Ausstattungsstand.

Mit einem käuflichen Erwerb würden die finanziellen Liquiditätsreserven der BauGmbH aufgebraucht. Die Bilanzrelationen von Eigen- und Fremdkapital werden wesentlich zu Ungunsten verändert und der Kapitaldienst wird die Ertragskraft wesentlich belasten.

Die Einlage der städtischen Gebäude als Kapitalrücklage erscheint dagegen aus Sicht der BauGmbH möglich.

Unbeachtlich bleibt zunächst, dass für Nebenkosten, wie Verkehrswertgutachten, Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten finanzielle Mittel aufzuwenden sind.

Eine grundsätzliche andere Möglichkeit ist, die derzeitige Eigentumssituation (städtische Wohnungen und Wohnungen der BauGmbH) zu belassen und die städtische Verwaltung durch eine Änderung des Verwaltervertrages (Anlage 2) zu entlasten. Das ist unter anderem durch die Erweiterung von Zuständigkeiten (Erhöhung der Kostenpauschalen bei der Instandsetzung) für die BauGmbH möglich. Derzeit ist geregelt, dass die Hausmeister der BauGmbH Kleinreparaturen bis 500 EUR erledigen. Alles darüber ist Aufgabe der städtischen Verwaltung (Bauamt).

Ein wesentliches Aufgabenfeld sind die 96 Wohnungen in der Egerländer Straße/Tannebergerstraße, das sogenannte Notwohngebiet/Schlichtwohnungen. Durch das sehr problematische Mieterklientel sind die zu leistenden Aufgaben überdurchschnittlich hoch. Das betrifft sowohl die Verwaltung (Kitzinger Baugesellschaft mbH) als auch die Instandhaltung und Sanierung durch das Bauamt. Hier verweist die BauGmbH bereits jetzt auf die Notwendigkeit einer verstärkten Präsenz vor Ort. Das zieht erhöhte Kosten in der Verwaltung nach sich.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir die Entscheidung über eine Zusammenführung bzw. Übertragung der Wohnungen solange zurückzustellen bis eine Entscheidung über die Sanierung und Instandsetzung der städtischen Gebäude getroffen wurde. Das schließt die Entscheidung zum aktuellen Projekt Breslauer Straße/Galgenwasen ebenso ein, wie die Entscheidung zu den Schlichtwohnungen im Stadtteil Siedlung.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag der CSU-Fraktion vom 07.10.2015