



## Informationsvorlage 820/237/2018

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 03.04.2018	Aktenzeichen:	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	03.04.2018	Vorberatung N
Werksausschuss GML	12.04.2018	Kenntnisnahme Ö

### **Betreff:**

Wohnhausbesitz des Gebäudemanagements

### **Information:**

Nachdem es in der letzten Zeit einige Stimmen gab, wonach der Wohnungsbestand des Gebäudemanagements nicht wirtschaftlich oder professionell geführt wird, werden dem Werksausschuss einige Informationen und Kennzahlen zum Wohnungsbestand zur Kenntnis gegeben.

Beim Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau wird seit der Gründung im Jahr 2007 eine eigenständige Sparte Wohnhausbesitz geführt. In dieser Sparte sind alle Wohngebäude mit Ausnahme der Hausmeisterwohnungen an den Schulen sowie das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 3 abgebildet.

Insgesamt werden dort 262 Wohneinheiten in 43 Mehrfamilienhäusern und 24 Ein- und Zweifamilienhäusern bilanziert.

Dieser Wohnungsbestand hatte zum Jahresabschluss 2016 einen Bilanzwert von 6,51 Mio. EURO.

Nachdem in den letzten 10 Jahren jährlich rund 400.000 EURO in die Sanierung und Unterhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet und darüber hinaus, mehr als 2 Mio. EURO in Modernisierungen investiert wurde, konnte dieser Bilanzwert trotz eines jährlichen Werteverzehrs von rd. 200.000 EURO in den letzten 10 Jahren um 0,9 Mio. EURO gesteigert werden.

Der Verkehrswert dieser Wohnungen liegt nach dem aktuellen Wertgutachten bei rd. 12 Mio. EURO und damit nochmals rund 5,5 Mio. über dem Buch- und Bilanzwert.

Die oben genannte Wertsteigerung konnte jeweils ohne den Einsatz von Fremdkapital und damit aus eigenen Finanzmitteln erreicht werden, da Kreditmittel hierfür nicht genehmigt wurden.

Auch stellt die Summe von jährlich rd. 400.000 EURO die Größenordnung dar, welche mit dem vorhandenen Personal gerade noch abgearbeitet werden kann.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre wurde auch das Mieterhöhungspotenzial jeweils in vertretbarem Maß ausgenutzt. Das durchschnittliche Mietniveau für alle Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum bis 2016 von 3,51 €/qm/mtl. auf 4,14 €/qm/mtl. erhöht. Im Bestand gibt es noch 2 jeweils 50 qm große Wohnungen mit einer Quadratmetermiete unter 2,- EURO und eine Wohnung unter 3,- EURO. Hierbei handelt es sich um

unsanierte Wohnung mit einfachstem Stand (z. B. Einscheibenverglasung) und Heizung durch den Mieter. Die höchste Miete im Bestand beträgt 5,70 €/qm/mtl.

In der Vergangenheit wurden allerdings nicht alle Mieterhöhungspotenziale ausgenutzt, da der Werksausschuss aus sozialen Gründen für die modernisierten Wohnungen der Cornichonstraße einen Mietpreis von 5,27 € festgelegt hat. Bei Ausnutzung aller Möglichkeiten zur Modernisierungserhöhung wäre hier auch noch eine höhere Miete möglich gewesen.

Im Rahmen der Vermietungen der Wohnungen ist es für das Gebäudemanagement Landau, mit Ausnahme der 23 geförderten Wohnungen, nicht von Belang, welche Transferleistung eine Mieterin oder ein Mieter erhält. Nahezu alle Personen, die sich aktuell beim GML melden, befinden sich in einer Notlage. Entweder finanziell oder mit Bezug auf die Unterkunft, so dass jeweils im Einzelfall abzuwägen ist, ob hier geholfen werden kann. Vor diesem Hintergrund werden auch keine Statistiken darüber geführt, welche Art von Transferleistungen Mieterinnen und Mieter erhalten.

Schlusszeichnung:

