

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
des Liegenschaftsamts**

Liegenschaftsbericht 2020



Impressum:

LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Liegenschaftsamt
Heustraße 1
70174 Stuttgart

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
des Liegenschaftsamts**

Liegenschaftsbericht 2020

(Stand 31.12.2020)

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Darstellung Bestandssegmente.....	3
3.	Bestandsübersicht.....	5
4.	Flächenmanagement.....	7
5.	Mieten und Kosten	9
6.	Ankaufs-/Verkaufsbericht	11
7.	Instandhaltungsmaßnahmen und Bauunterhaltungsmittel	13
8.	Maßnahmenliste und Maßnahmenberichte	13
9.	Priorität und Dringlichkeit der Instandhaltungsmaßnahmen.....	14
10.	Laufende Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2020	15
11.	Zukünftige Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2020	16
12.	Qualität der stadteigenen Gebäude und Ausblick.....	16

1. Einleitung

Der nachfolgende Bericht enthält die Darstellung bestimmter immobilienwirtschaftlicher Kennzahlen des Liegenschaftsamts zum Stichtag 31.12.2020.

Entsprechend der nachfolgenden übergeordneten Immobilienziele

- Bestandsoptimierung,
- optimale Bedarfsdeckung,
- systematische Darstellung der Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines Maßnahmenkatalogs

sind verschiedene Kennzahlen und Berichte abgeleitet.

Neben den Daten im SAP System wurde eine weitere Datenbank die Instandhaltungsdatei FIMS (**F**acility Instandhaltungs-, **M**aßnahmen- und **S**anierungsdatenbank, vormals Instandhaltungsdatenbank IHD) aufgebaut.

Diese Instandhaltungsdatei beinhaltet die Beschreibung des Zustands der Objekte und der notwendigen baulichen Maßnahmen aller Standorte (Wirtschaftseinheiten (WE)), soweit dies den zuständigen Objektverwaltern bekannt ist (es gibt keine vollständige, flächendeckende Erhebung über den Gebäudenzustand).

Die FIMS enthält Informationen zu:

- Grundstücken
- Außenanlagen
- Gebäuden
- Maßnahmen der Instandhaltung

In der FIMS werden die vom Amt 23 verwalteten stadteigenen Gebäude erfasst und die entsprechenden Daten ausgewertet. Basis für die Datenerfassung sind die Erkenntnisse der Objektverwalter, welche diese anhand der jährlichen Begehungen erlangt haben. Dabei handelt es sich um eine bloße Inaugenscheinnahme, nicht um eine gutachtliche Beurteilung der Baulichkeiten bzw. der technischen Anlagen. Zustand, Ausstattung, Barrierefreiheit sowie Stand- und Verkehrssicherheit werden beurteilt und je Gebäude aufgenommen. Darüber hinaus wird auch der Zustand und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen mit Kostenansätzen, Dringlichkeiten und Prioritäten einer umfassenden Anzahl einzelner Bauelemente (Fassade, Fenster, Außen-, Innentüren, Anstrich, Heizung, Aufzüge, Terrassen etc.) der erhobenen Gebäude in der FIMS eingepflegt und ausgewertet.

Im Zustandsbericht pro Bestandssegment der FIMS wird ein Überblick über den Zustand und die Ausstattung der Gebäude auf Ebene der Bestandssegmente zusammengefasst gegeben. Zusätzlich können Informationen zu Barrierefreiheit sowie Stand- und Verkehrssicherheit der Gebäude ausgewertet werden. Diese Informationen können auch auf Ebene der Bauelemente als Berichte aus der FIMS erhalten werden.

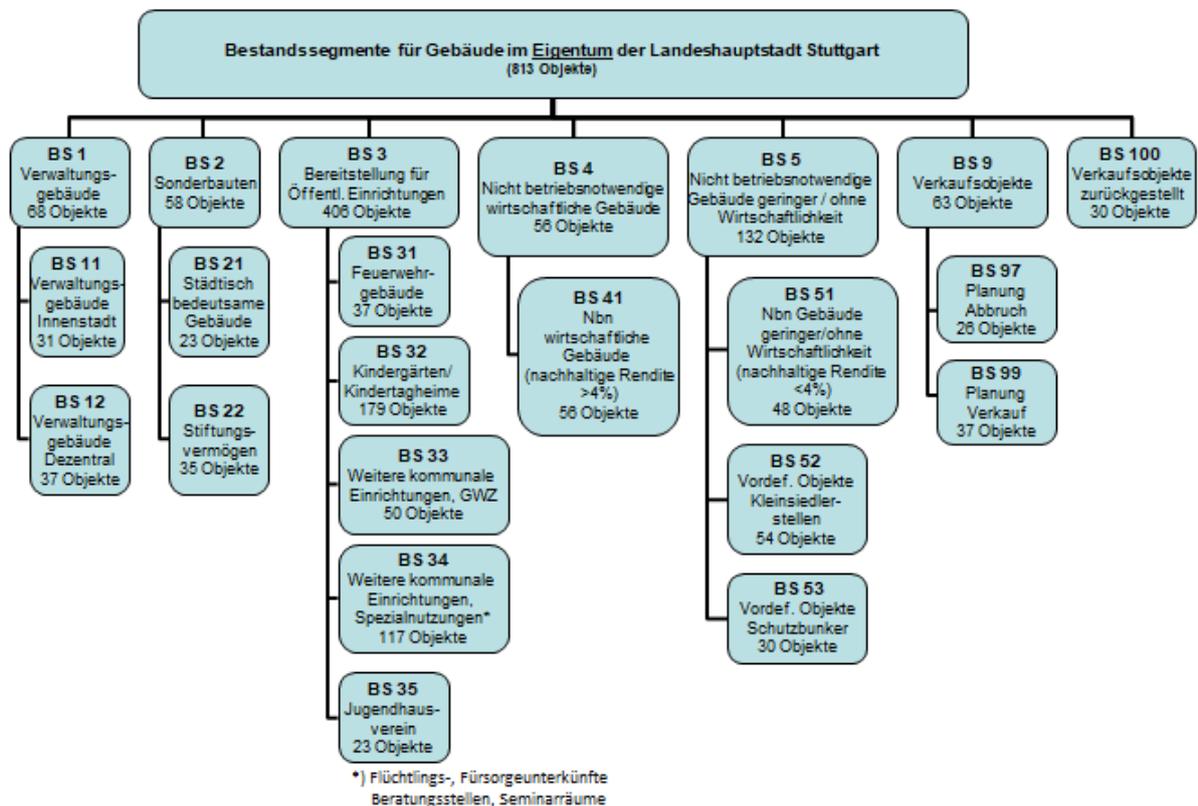
2. Darstellung Bestandssegmente

Bei der Erstellung des Controllingsystems wurde der Immobilienbestand über eine nachvollziehbare Systematik, die an den immobilienwirtschaftlichen Zielen und Strategien der Stadt ausgerichtet ist, in verschiedene Gruppen aufgegliedert. Die spezifischen Segmente wurden nutzungsorientiert aufgebaut, als sogenannte **Bestandssegmentierung**.

Diese erarbeitete Bestandssegmentierung schafft eine sehr deutliche Bestandstransparenz. Passgenaue Ziele und Strategien können je Segment je nach Vorgabe der Fachabteilung formuliert werden. Die Bestandssegmentierung ist eine wichtige Grundlage auch im Rahmen der Verkaufsplanung.

Der Immobilienbestand von 813 städtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden (Stand 31.12.2020) wurde in sieben Kategorien eingeteilt. Neben den „betriebsnotwendigen Verwaltungsgebäuden“ wie Rathaus, Bezirksrathäuser, „städtebaulich bedeutenden Bauwerken“, „Stiftungsvermögen“ etc. wurden insgesamt ca. 281 sogenannte „nicht betriebsnotwendige Gebäude“ identifiziert und als Gruppen segmentiert. Es wird versucht, durch einen sukzessiven Verkauf von Immobilienvermögen aus diesem Segment den Erlös der LHS zu verbessern und - damit einhergehend – Einsparungen, insbesondere bei den Betriebs- und Bauunterhaltungskosten, zu erreichen.

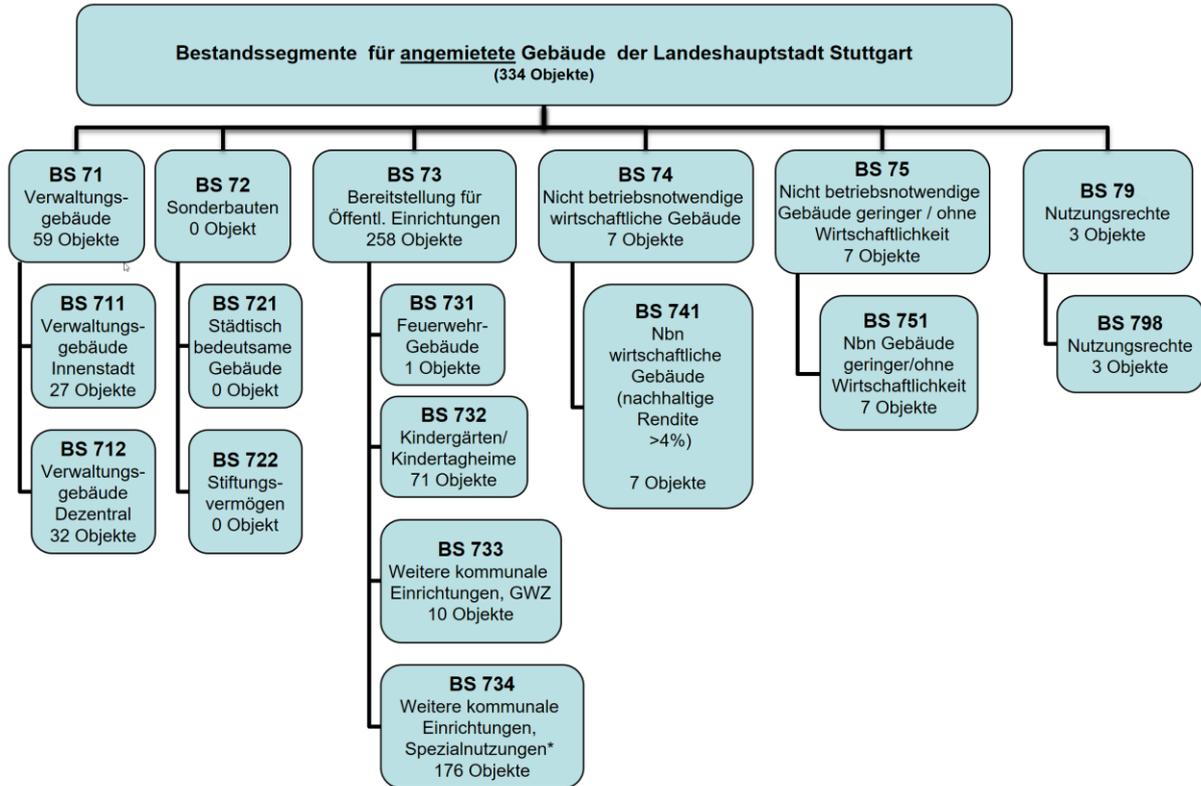
Übersicht der 813 Objekte in Eigentum der LHS



Im Dezember 2020 betrug der Bestand der Objekte im Eigentum der Stadt Stuttgart 813 Objekte.

Übersicht der 334 angemieteten Objekte

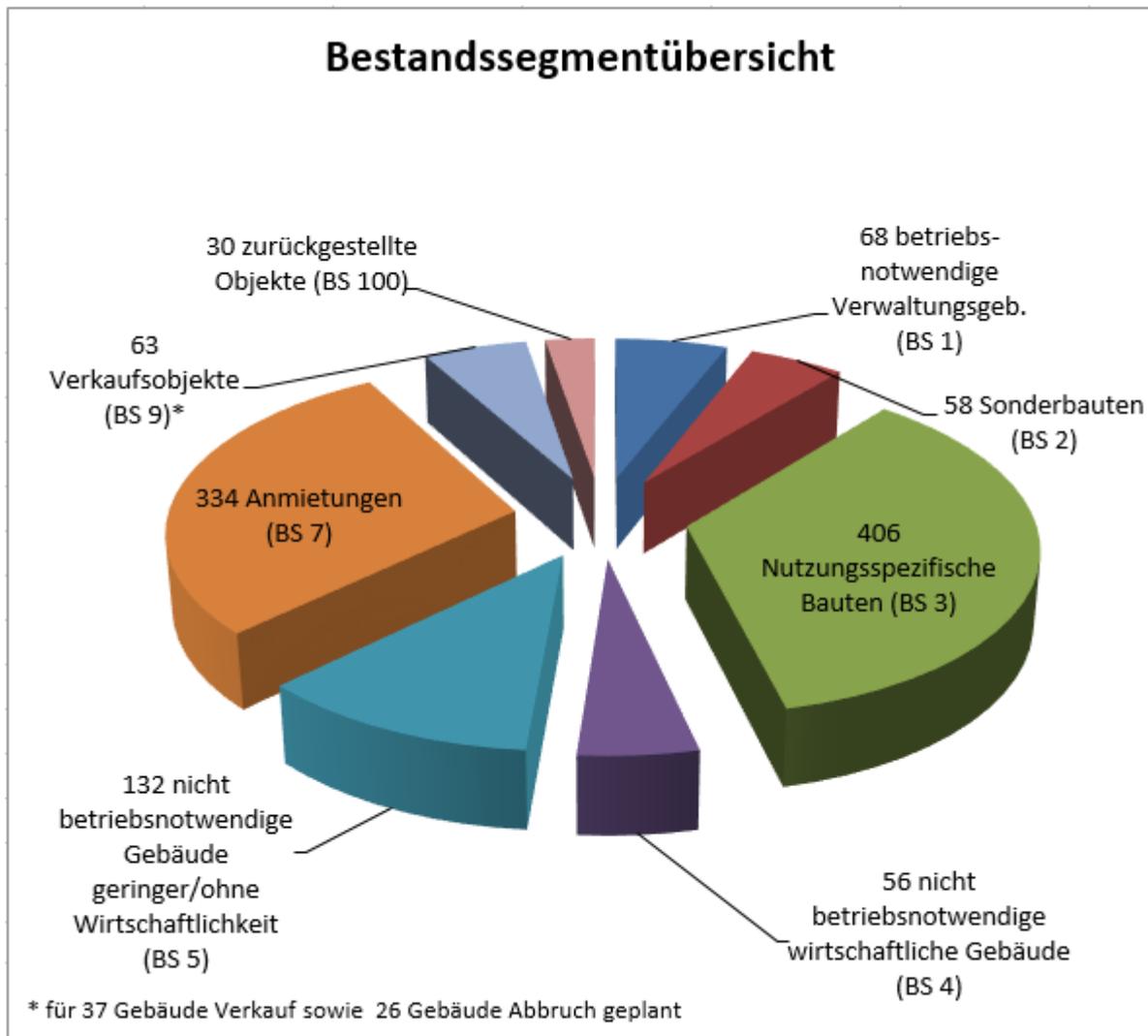
Auch im Bereich der Anmietungen wurde der Immobilienbestand von 334 Wohn- und Geschäftsgebäuden (Stand 31.12.2020) in Kategorien eingeteilt.



*) Flüchtlings-, Fürsorgeunterkünfte
Beratungsstellen, Seminarräume

Die jährlichen Anmietkosten belaufen sich auf rd. 31,1 Mio. EUR (inkl. Nachtragshaushalt 2020).

3. Bestandsübersicht



(Schaubild: Stand 31.12.2020)

1.147 Gebäude verteilen sich auf 1.022 Standorte mit rd. 1,3 Mio. m² Wohn-/ Gesamtnutzfläche. Der Nutzungsschwerpunkt liegt mit einem Drittel der Gebäude bei der Bereitstellung für öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr, Flüchtlingsunterkünfte, Kindergarten, GWZ etc.). 71 % der 1.147 Gebäude sind im Eigentum der Stadt. Diese 813 Gebäude im Eigentum der Stadt verteilen sich auf 703 Standorte. Die Wohn-/Gesamtnutzfläche der Eigentumsobjekte beträgt rd. 1,0 Mio. m².

In den Bestandssegmenten 9 und 100 (zur Verwertung anstehende Objekte) sind 93 Gebäude enthalten, wovon für 37 der Verkauf und für 26 der Abbruch geplant ist. Auf das Bestandssegment 100 (vom Verkauf zurückgestellte Objekte wegen Klärung von Verkaufshemmnissen) entfallen 30 Objekte.

Die strategischen Ziele der Landeshauptstadt bezüglich ihrer Immobilien sind

- optimale Deckung des Bedarfs an Immobilien und Immobiliendienstleistungen für den Eigenbedarf der Stadtverwaltung und für kommunale Einrichtungen, wobei für den Eigenbedarf der Stadtverwaltung benötigte Flächen vorrangig im Eigentum der Landeshauptstadt stehen sollen
- Veräußerung nicht betriebsnotwendiger (für den Eigenbedarf nicht benötigter) Immobilien; davon ausgenommen sind stadtbildprägende Objekte wie z. B. der Tagblattturm
- Optimierung der Wirtschaftlichkeit städtischer Immobilien – d.h. unter Einhaltung des Baubudgets ein Maximum an Ressourcen - und Flächenpotentialausschöpfung zu erreichen.

Was die Belegungskonzeption anbelangt, wurden in den vergangenen 5 Jahren über 26.000 m² Bürofläche für rd. 1.000 Arbeitsplätze zusätzlich durch Erwerb oder Anmietung bereitgestellt (z. B. Erwerb der Katharinenstraße 20, 22 oder Torstraße 15 sowie Anmietung der Decker-/Nauheimer Straße in Bad Cannstatt). Des Weiteren wurden Mietverhältnisse an besonders wichtigen Standorten (z. B. Schwabenzentrum) verlängert, wobei die Kosten für die Anmietung zum Teil gestiegen sind, dies aber auch einhergeht mit vom Eigentümer durchzuführenden Modernisierungsinvestitionen.

Grundsätzlich ist es seither gelungen, die Raumbedarfe weitestgehend zu decken. Allerdings lassen sich zeitliche Verzögerungen oder einzelne verbleibende Defizite nie völlig ausschließen, da es zum einen unvorhergesehene Ereignisse wie die Corona-Pandemie gibt (dadurch ist ein Schlüsselobjekt wie das ehemalige Stadtkämmereigebäude in der Schmalen Straße für Zwecke der Pandemiebekämpfung blockiert und verzögert die Folgeprozesse) und zum anderen Standortentscheidungen teilweise sehr emotional diskutiert werden, was eine rasche Umsetzung erschwert.

Im Hinblick auf weitere Stellenschaffungen zum Stellenplan 2022/2023 ergibt sich ein weiterer Flächenmehrbedarf, für den – sobald dieser konkret feststeht – noch Flächen/Gebäude generiert werden müssen.

Mittelfristig orientiert sich die Immobilienstrategie hin zur Errichtung eines „OfficeHub“. Aktuell werden Grundsatzüberlegungen angestellt, wie unter Berücksichtigung des Trends zu einer Ausweitung der Homeoffice-Arbeitsplätze moderne Arbeitswelten konzipiert werden können und welche potentiellen Nutzer unter Betrachtung der Bestandsobjekte (auslaufende Anmietverhältnisse, baulicher Zustand stadteigener Immobilien) in Frage kommen. Zu gegebener Zeit wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen Sachstandsbericht vorlegen.

4. Flächenmanagement

Der Flächenmanagementbericht gibt Auskunft über Vermietungsflächen und Vermietungsstand.

Flächenmanagementbericht (Eigentum und Anmietungen)	Stand 31.12.2020			Stand 31.12.2019			31.12.2018		
	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen
Vermietungsfläche [m ²] <small>(SAP Wohn- u. Gesamtnutzfläche innen, außen)</small>	1.275.883	193.117	1.082.766	1.233.147	192.688	1.040.459	1.235.122	203.793	1.031.329
Vermietete Fläche [m ²] <small>(SAP Wohn- u. Gesamtnutzfläche innen, außen)</small>	1.162.475	180.373	982.102	1.145.541	184.363	961.178	1.150.631	191.885	958.746
Leerstand [m ²] (absolut) <small>(SAP Wohn- u. Gesamtnutzfläche innen, außen)</small>	113.408	12.744	100.664	87.606	8.325	79.281	84.492	11.909	72.583
Leerstandsquote [%]	8,9	6,6	9,3	7,1	4,3	7,6	6,8	5,8	7,0
Leerstandsquote [%] bereinigt um Abbruch, Veräußerung, Unvermietbar und Belegl/Vertrag in Vorbereitung	4,0	1,8	4,3	2,8	1,4	3,1	5,2	4,7	5,3
Mietflächen mit Restlaufzeiten < 3 Monate [m ²]	301	77	224	847	0	847	5.514	593	4.921
Mieteinnahmen mit Restlaufzeiten < 3 Monate [€] (Nettokaltmiete der Restlaufzeit)	104.014	1.054	102.960	4.435	0	4.435	65.831	8.545	57.286
Anzahl Mietvertragskündigungen mit Restlaufzeiten < 3 Monate	4	1	3	3	0	3	33	9	24
hinzukommende Mietflächen nächste 3 Monate [m ²]	641	178	463	6.952	0	6.952	3.390	449	2.941
hinzukommende Mieteinnahmen nächste 3 Monate [€] (Nettokaltmiete)	16.338	2.238	14.100	128.551	0	128.551	80.296	6.445	73.852
Anzahl hinzukommender Mietverträge nächste 3 Monate	9	2	7	28	0	28	21	6	15
Gesamtanzahl Mietverträge (vermietet) Berichtsmonat	2.523	981	1.542	2.463	975	1.488	2.676	987	1.689

Die gesamte Vermietungsfläche (Wohn-/Gesamtnutzfläche) beträgt rd. 1,3 Mio. m².

Gut 91% davon sind vermietet (rd. 1,16 Mio. m²).

**Leerstand Mieteinheiten
(differenziert Wohnen/Gewerbe)**

Leerstand	31.12.2019 Nur Wohnungen	31.12.2019	31.12.2020 Nur Wohnungen	31.12.2020
Anzahl Mieteinheiten (ME)	1.076	3.452	1.069	3.753
Anzahl leerstehende Mieteinheiten	87	482	97	645
Leerstandsquote (bereinigt um, Abbruch, Veräußerung, Unvermietbar und Belegt/Vertrag in Vorbereitung) in %	2,1	7,0	2,6	9,8
Leerstandsgründe				
Abbruch	10	28	19	47
Allgemeiner Leerstand	4	130	0	184
Belegt / Vertrag in Vorbereitung	2	58	0	40
Keine Nachfrage am Markt	0	18	0	20
AMV läuft aus	1	1	0	3
Mieterwechsel	1	29	6	81
Modernisierung / Instandhaltung	15	56	21	69
Sanierung nach BBauGB	0	1	0	1
Unvermietbar	47	134	43	167
Veräußerung	6	20	7	23
Vorhaltung für Umsetzung	1	7	1	10
Anzahl leerstehende Mieteinheiten	87	482	97	645

Der Schwerpunkt liegt auf der Minimierung der Leerstandsquote bei den Wohnungsmietverhältnissen. Basis für die Definition der Leerstandsquote ist die Definition des Begriffs „Wohnung“ nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung.

Die Untersuchung der Leerstandsgründe der Mieteinheiten zeigt, dass rd. 31 % der derzeit leerstehenden Flächen in Vorbereitung der Neuvermietung (Vertrag in Vorbereitung, Modernisierung/Instandsetzung/Sanierung, Mieterwechsel) und Vorhaltungen für geplante Umsetzungen sind. Unvermietbare Flächen (z. B. mangels Baurecht, schlechter Bausubstanz), Abbruch und Veräußerung sind hier ausgenommen.

5. Mieten und Kosten

Im **externen** Mietbereich wurden insgesamt rd. 23,9 Mio. EUR vereinnahmt. Geplant waren rd. 22,4 Mio. EUR.

Die Mieteinnahmen wurden aus den Wohnungs- und Gewerbemietverträgen, Nutzungs- und Steuer-
verträgen sowie unbebauten Verträgen erzielt.

Im **internen** Mietbereich werden die Verrechnungen von den anderen Ämtern verbucht. Geplant waren 97,9 Mio. EUR, vereinnahmt wurden rd. 103,5 Mio. EUR. Somit wurden in beiden Bereichen Mehreinnahmen erzielt.

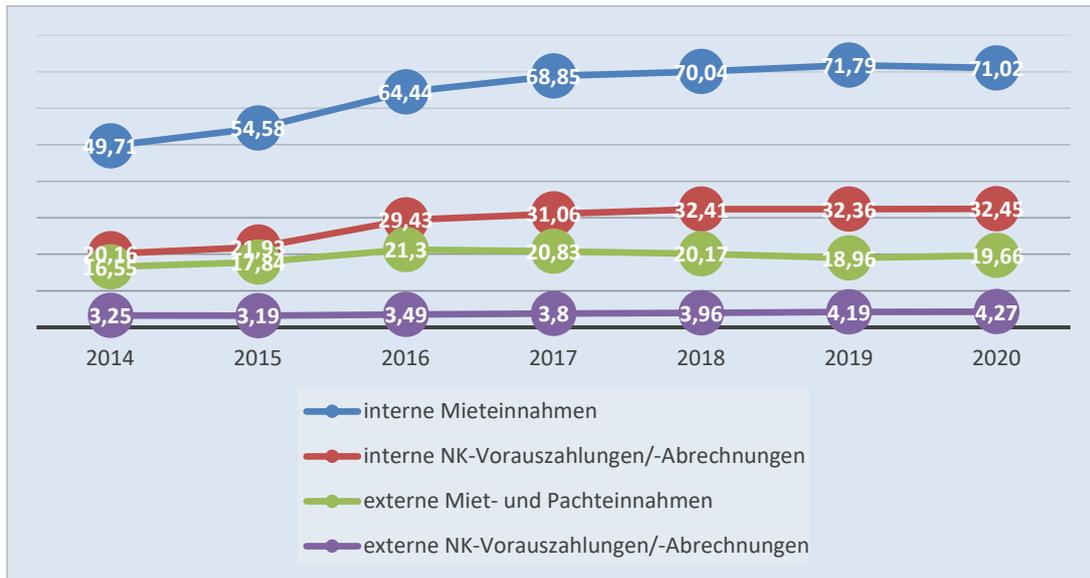
Die internen und externen Miet- und Pachteinahmen belaufen sich durchschnittlich auf rd. **10,6 Mio. EUR** monatlich mit Schwankungen im einstelligen %-Bereich:

- **extern:** 2,0 Mio. EUR/mtl.
- **intern:** 8,6 Mio. EUR/mtl.

Die internen und externen Nebenkostenvorauszahlungen (einschließlich Nebenkostenabrechnungen) belaufen sich durchschnittlich auf rd. **3 Mio. EUR** monatlich mit Schwankungen im einstelligen %-Bereich:

- **extern:** 0,31 Mio. EUR/mtl.
- **intern:** 2,69 Mio. EUR/mtl.

Das folgende Schaubild zeigt die Entwicklung der jährlichen Miet- und Pachteinnahmen sowie Nebenkostenvorauszahlungen/-Abrechnungen in Mio. EUR (2014-2020).



Seit 2016 belaufen sich die Mieteinnahmen auf einem gleichförmigen Niveau. Die Sprünge gegenüber den Jahren zuvor hängen mit der Vielzahl an neu geschaffenen Flüchtlingsunterkünften und rückwirkenden Vertragsaktivierungen mit hohen Nachforderungsbeiträgen zusammen.

Die Mietrückstände zum 31.12.2020 betragen rd. 0,7 Mio. EUR (aktuelle und beendete Mietverhältnisse). Das entspricht rd. 0,3% der aktuellen Gesamteinnahmen. Hierin enthalten sind rd. 0,2 Mio. EUR coronabedingte Rückstände. Im Vergleich zum Vorjahr 2019 sind die Mietrückstände um rd. 0,2 Mio. EUR gesunken.

6. Ankaufs-/Verkaufsbericht

Flächenbilanz (städtische Grundstücke An- und Verkäufe)

Im Jahr 2009 (GRDRs 900/2009) wurde erstmals flächendeckend beim Liegenschaftsamt eine Bestandserhebung vorgenommen, welche Immobilien nicht betriebsnotwendig sind und veräußert werden können. Damals wurden rd. 100 Objekte auf eine Verkaufsliste gesetzt.

Über die Jahre fielen hiervon wiederum ca. die Hälfte der Gebäude heraus, da diese aus den verschiedensten Gründen bei der Stadt verbleiben sollten oder aber vorbereitende Maßnahmen (z.B. Zuerwerb von Stockwerkseigentumsanteilen) erforderliche sind, dafür kamen aus der laufenden Erhebung neue Objekte hinzu.

Der Ankaufs-/Verkaufsbericht gibt eine Übersicht über die Ankaufs-/Verkaufserfolge von 2017 bis einschließlich 2020. Stadtweit wurden insgesamt 289 Objekte (2017: 90, 2018: 55, 2019: 60 und 2020: 84) erworben und 248 Objekte (2017: 56, 2018: 44, 2019: 89 und 2020: 59) veräußert.

Verkaufsbericht

Kennzahlen	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015	Ergebnis 2016	Ergebnis 2017	Ergebnis 2018	Ergebnis 2019	Ergebnis 2020
Einnahmen (= Verkaufserlöse) aus Verkäufen insg. in Mio. EUR	48,38	21,18	39,63	51,84	30,43	43,87	51,58
Verkaufsflächen in m ^{2**}	247.955	43.804	94.138	94.040	53.609	84.300	49.936
Städtisches Eigentum in m ²	77.748.320	77.655.887	77.556.753	77.581.563	77.133.243	75.991.496	76.323.463
Anzahl der Grundstücke	25.896	25.881	26.001	25.945	25.901	25.691	25.752

Aus der An- und Verkaufsübersicht kann die Entwicklung 2014 bis 2020 entnommen werden. Das städtische Eigentum in Quadratmetern belief sich durchgängig um rd. 77.000 m².

Durch die Verkäufe wurden insgesamt Erträge in Höhe von rd. 52 Mio. EUR 2017, 30 Mio. EUR 2018, 43 Mio. EUR 2019 und rd. 51,6 Mio. EUR 2020 erzielt. Die Vorgaben aus den Haushaltsplänen 2017, 2018 und 2019 mit je 20 Mio. EUR sowie 2020 in Höhe von 35 Mio. EUR wurden somit mehr als erfüllt.

Der Verkauf von Bauplätzen erfolgt insbesondere im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (z.B. i.R. der Vermarktung des Olga-Areals, im NeckarPark, im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert und am Hausenring) zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum. Weiterhin werden nicht betriebsnotwendige Bestandsimmobilien u.a. zur Vermeidung von Leerständen und laufenden Kosten (z. B. Hauptstätter Str. 31 und 41, Pfarrstr. 11, Ernst-Kachel-Str. 2), aber auch zur Neuentwicklung von Arealen, wie z.B. der Ludwigsburger Str. 99 und 105, verkauft. Ferner wurden Erbbaugrundstücke gem.

GRDRs 174/2012 an die Erbbauberechtigten verkauft, wodurch die Stadt neue Belegungsrechte erhielt.

Für 2021 sind weiter Vergaben (Verkauf/Erbbaurecht) von Immobilien bzw. Grundstücken u.a. an die Partner des Bündnis für Wohnen geplant. Beispielhaft seien hier erwähnt die Flächen im NeckarPark (1. und 2. Bauabschnitt), an der Roten Wand, Flächen im Bürgerhospital, aber auch die restlichen Grundstücke Langenäcker-Wiesert, welche für eine kleinteilige Wohnbebauung (Doppel- und Reihenhäuser) vorgesehen sind.

Für die mittelfristige Weiterentwicklung der Grundstücksverkäufe wird entscheidend sein, welcher Grundsatzbeschluss hierzu gefasst wird. Bei einer überwiegenden Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht werden die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen in den Folgejahren erheblich geringer ausfallen, wohingegen die mittelfristigen Einnahmen aus Erbbauzinsen steigen werden. Diese stehen haushaltsrechtlich allerdings Reinvestitionen und Grundstücksankäufen nicht zur Verfügung. Konkret sollte hierbei beachtet werden, dass gewerblich genutzte Grundstücke weiterhin veräußert werden können und auch bei Wohnbauprojekten eine Ausnahme möglich sein wird.

Bei Verkäufen im Rahmen der Förderprogramme Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Preiswertes Wohneigentum/Stuttgarter Eigentumsprogramm (PWE/SEP) wurden Grundstückssubventionen (Kaufpreisverbilligungen) in Höhe von 6.522.482 EUR gewährt.

Ankaufsbericht

Kennzahlen	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015	Ergebnis 2016	Ergebnis 2017	Ergebnis 2018	Ergebnis 2019	Ergebnis 2020
Ausgaben für Ankäufe in Mio. EUR*	14,01	6,75	21,55	10,29	6,63	41,61	80,04
Ankaufsflächen in m ² **	43.747	40.514	97.606	70.620	19.690	40.580	92.447

* die Ausgaben beziehen sich ausschließlich auf Grunderwerbe

**Aufgrund von abweichenden Jahresabgrenzungen in der Statistik korrespondieren die Jahreszahlen nicht mit dem Gesamteigentum.

Die Ankäufe und Aufwendungen hierfür waren in den letzten Jahren eher konservativ. Ab 2019 wurden verstärkt Grundstücke und Gebäude zur Neuentwicklung von Arealen erworben, u.a. das Aurelis-Areal in Stuttgart-Vaihingen, das Walz-Areal in Stuttgart-Weilimdorf, das Areal der Fa. Kälte-Fischer in Stuttgart-Untertürkheim, die Bahnhofstr. 14-18 in Stuttgart-Bad Cannstatt und die Poppenweiler Straße 11 in der Ortsmitte von Stuttgart-Stammheim. Ferner wurden Gebäude für die Eigennutzung (Torstr. 15, Katharinenstr. 20/22 in Stuttgart-Mitte), zur Sicherung des Bestands bzw. der Mieterstrukturen (Hackstr. 77 in Stuttgart-Ost) sowie weitere Flächen für städtische Bedarfe (Bsp. Kitaflächen) erworben.

Eine kontinuierliche Planung hierfür ist schwierig, da zum einen weder die auf den Markt kommenden Immobilien bekannt noch die Ausübung von Vorkaufsrechten vorhersehbar ist. Darüber hinaus werden bei einer Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht die Einmaleinnahmen aus Kaufpreisen zukünftig zurückgehen. Auch die Entscheidung in welchem Umfang künftig Grunderwerb durchgeführt wird, hängt maßgeblich davon ab, welcher Grundsatzbeschluss hierzu gefasst wird.

Erbbaurechte

Kennzahlen	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015	Ergebnis 2016	Ergebnis 2017	Ergebnis 2018	Ergebnis 2019	Ergebnis 2020
Einnahmen aus Erbbaurechten in Mio. EUR	--	13,04	12,94	12,83	12,62	12,82	12,77
Erbbaurechtsgrundstücke in m ²	--	4.906.276	4.897.113	4.866.664	4.838.967	4.822.566	4.804.573
Anzahl Erbbaurechtsverträge	--	1.924	1.907	1.894	1.885	1.856	1.847

Bei der Vergabe von Grundstücken waren Erbbaurechte seither nicht nachgefragt. Daher wurden nur wenige neue Erbbaurechte bestellt. Durch den Verkauf von Erbbaugrundstücken an die Erbbauberechtigten in den vier städtischen Kleinsiedlungsgebieten (zuletzt GRDRs 1368/2017) und im Bereich Wohnen nach Ablauf der förderrechtlichen Bindung (GRDRs 174/2012 i.V.m. GRDRs918/2007) war die Anzahl der Erbbaurechte eher rückläufig. Bei jedoch ziemlich konstant im Erbbaurecht vergebenen 4.804.573 m², verteilt auf 1.847 Erbbaurechtsverträge betragen die jährlichen Erträge durchschnittlich 12,8 Mio. EUR.

Folge des noch zu fassenden Grundsatzbeschlusses, können Veränderungen bei den Einnahmen aus Erbbaurechten und der Grundstückserlöse sein.

7. Instandhaltungsmaßnahmen und Bauunterhaltungsmittel

Neben den Neubauten, Ankäufen und Anmietungen wurden 2020 wieder umfangreiche werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der Wohn- und Geschäftsgebäude durchgeführt. Die Maßnahmen betreffen sowohl die täglichen Kleinreparaturen als auch Dach-, Fassaden- und Fenstererneuerungen, Sanierungen, Elektro-, Bodenbelags-, Maler-, Sanitär- und Stuckateurarbeiten sowie Wartungsarbeiten.

Das Gesamtbudget für die laufenden, konsumtiven Baumaßnahmen betrug 2020 26,6 Mio. EUR.

Davon verfügt wurden 29.7 Mio. EUR, also 3,1 Mio. EUR mehr.

8. Maßnahmenliste und Maßnahmenberichte

Die laufenden und zukünftig erforderlichen Maßnahmen einer Liegenschaft werden in der Maßnahmenliste der FIMS detailliert festgehalten. Es können Berichte für den gesamten durch das Liegenschaftsamt verwalteten Bestand sowie für Teilsegmente und Einzelobjekte jederzeit aktuell erzeugt werden.

Über die Maßnahmenliste können die beendeten, die laufenden und die zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen dokumentiert, über verschiedene Kriterien ausgewertet und nachverfolgt werden.

Eine inhaltliche, zeitliche und finanzielle Beurteilung, Planung, Steuerung und Monitoring der Instandhaltungsmaßnahmen wird aus der Maßnahmenliste durchgeführt. Es ist ein strategisches und operatives Arbeitsinstrument.

9. Priorität und Dringlichkeit der Instandhaltungsmaßnahmen

Die festgestellten notwendigen (konsumtiven) Instandhaltungsmaßnahmen werden entsprechend ihrer Dringlichkeit beurteilt und systematisch nach festgelegten Kriterien priorisiert.

Die Objektverwalter des Liegenschaftsamts begehen die Gebäude in jährlichem Turnus und erfassen augenscheinliche Instandhaltungsbedarfe. Die Begehungsquote 2020 betrug coronabedingt nur rd. 9 %.

Die Instandhaltungsbedarfe werden dabei aus dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit/Betreiberverantwortung folgendermaßen priorisiert erfasst:

- Priorität 1 Stand und Verkehrssicherheit (Gefahr im Verzug)
- Priorität 2 Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (potentielle Gefahr)
- Priorität 3 Aufrechterhaltung der Nutzungs- und Gebrauchsfähigkeit
- Priorität 4 Verhinderung von Folgeschäden (Instandsetzungen verlängern die Nutzungsdauer)
- Priorität 5 Verbesserungen, Schönheitsreparaturen

Zu den Prioritäten werden zeitliche Ausführungsdringlichkeiten in der Datenbank hinterlegt (unverzüglich, innerhalb eines Jahres, innerhalb von 5 Jahren, nach 5 Jahren, keine Dringlichkeit).

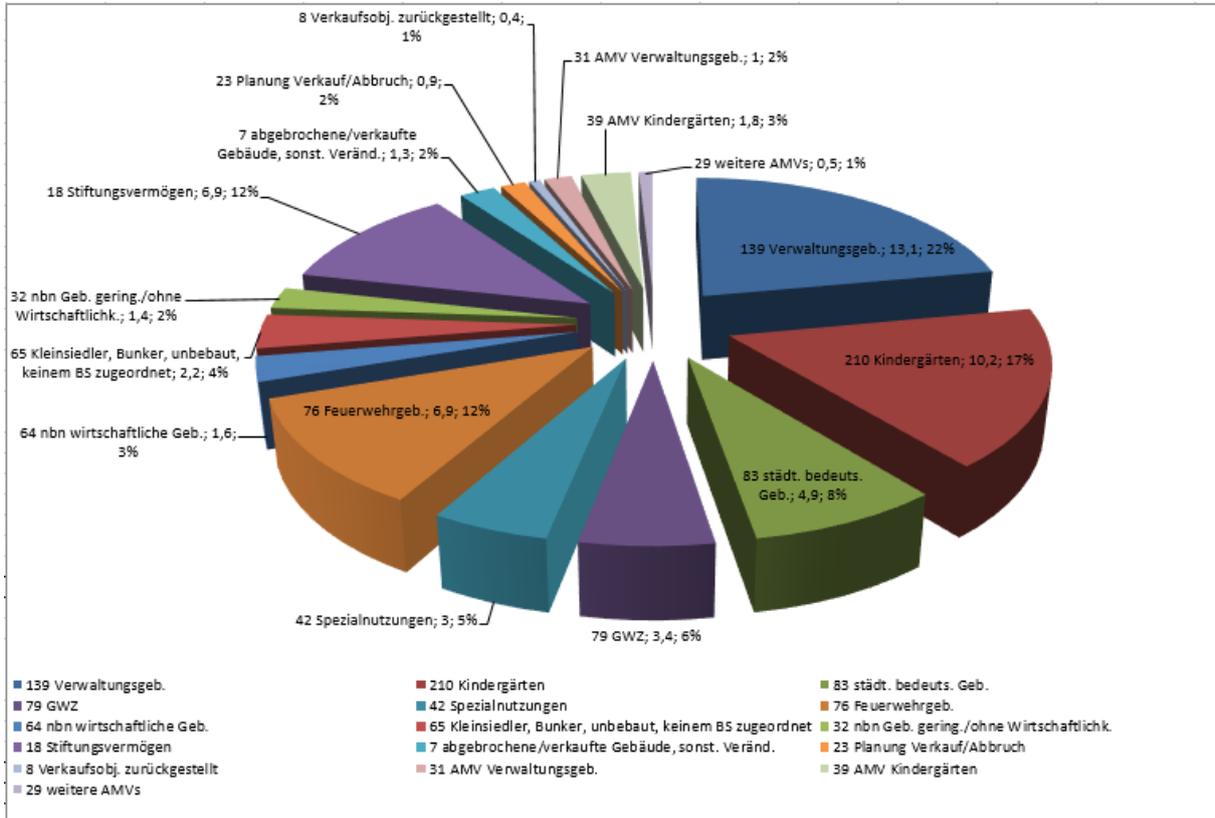
In der Instandhaltungsdatenbank (FIMS) sind zwischenzeitlich künftige Maßnahmen im Volumen von rd. 122 Mio. EUR erfasst. Der größte Anteil betrifft Maßnahmen der Priorität 3 (Nutzungs- und Gebrauchsfähigkeit) mit 95 Mio. EUR, wofür zum überwiegenden Teil jedoch noch keine Planungsaufträge oder Entschließungen an das Hochbauamt übermittelt wurden. Die Priorität 3 zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass Belange der Nutzer umgesetzt werden, sodass die Erfüllung der jeweiligen städtischen Fachaufgabe sichergestellt ist.

Von den insgesamt mit 122 Mio. EUR erfassten Maßnahmen sind rd. 37 Mio. EUR dringlich (also sofort) bzw. 23 Mio. EUR innerhalb eines Jahres zu erledigen.

10. Laufende Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2020

Die Verteilung der laufenden (konsumtiven) Instandhaltungsmaßnahmen auf die Bestandssegmente ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

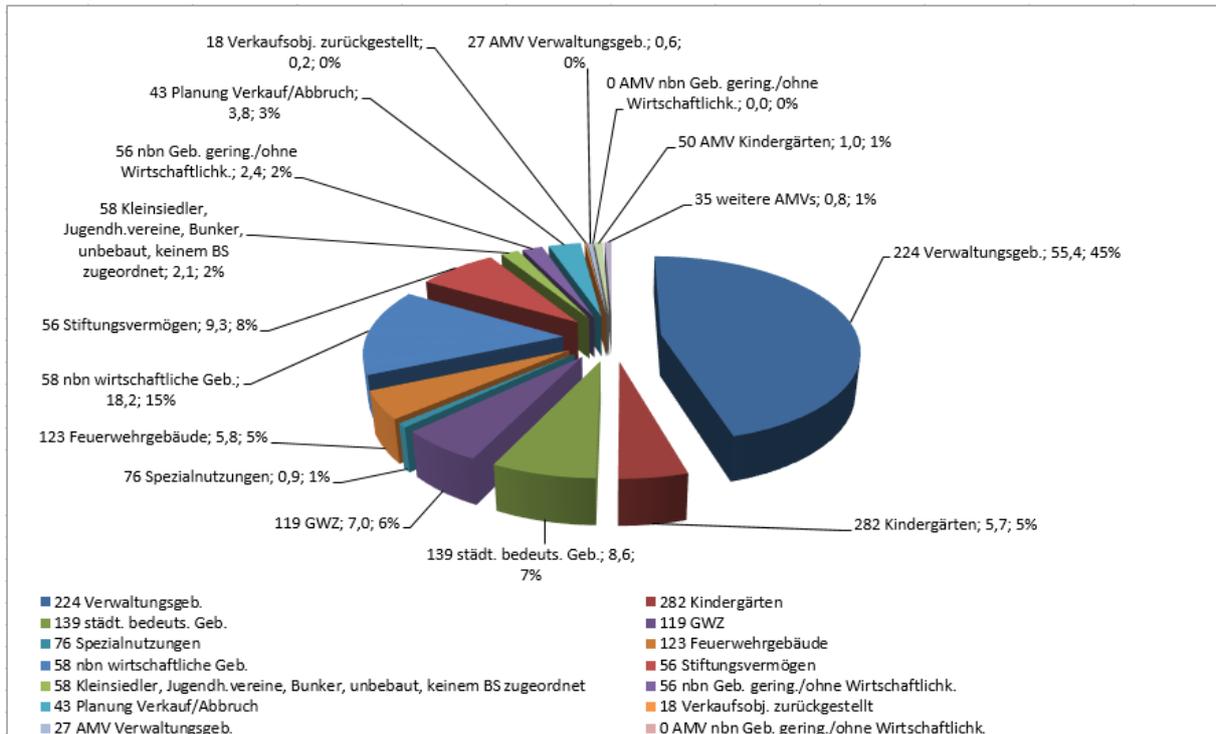
Angegeben ist die **Anzahl der Maßnahmen** für das jeweilige Bestandssegment und die **geschätzten Kosten in Mio. EUR** sowie der **%-Anteil an den geschätzten Gesamtkosten** für die laufenden (konsumtiven) Bauunterhaltungsmaßnahmen.



Fast ein Viertel der gesamten laufenden (konsumtiven) Bauunterhaltungskosten wird für die Verwaltungsgebäude (stadteigen 22% und angemietet 2%) aufgewendet. Weitere erhebliche Anteile entfallen auf die Bestandssegmente „Kindergärten und Kindertagheime“ und „städtisch bedeutsamen Gebäude“. Zusammen decken diese drei Segmente bereits mehr als die Hälfte (52%) der laufenden (konsumtiven) Bauunterhaltungsmittel ab.

11. Zukünftige Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2020

Die folgende Grafik verdeutlicht die Aufteilung der Bauunterhaltungsmittel nach Bestandssegmenten für die zukünftigen (konsumtiven) Instandhaltungsmaßnahmen. Angegeben ist die **Anzahl der Maßnahmen** für das jeweilige Bestandssegment und die **geschätzten Kosten in Mio. EUR** sowie der **%-Anteil an den geschätzten Gesamtkosten** für zukünftig notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen.



Weiterhin ein Schwerpunkt werden die Verwaltungsgebäude (45%) sein, welche mit den Kindergärten (5%) bereits etwas über die Hälfte der gesamten Instandhaltungsmittel benötigen.

12. Qualität der stadteigenen Gebäude und Ausblick

Die große Anzahl der Maßnahmen, welche in der Instandhaltungsdatenbank FIMS enthalten sind, bestätigt den hohen Bedarf dringend notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden.

So sind rd. 53% der notwendigen Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, um die Erhaltung der Nutzungs- und Gebrauchsfähigkeit (Priorität 3) der Liegenschaften sicherzustellen. Das vorhandene Budget genügt allerdings nicht, um diese Zustände regelmäßig wieder herstellen zu können. Daher ist es bei großen Maßnahmen weiterhin sinnvoll, Sondermittel zur Verfügung zu stellen.