

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
des Liegenschaftsamts**

Controllingbericht 2019



Impressum:

LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Liegenschaftsamt
Heustraße 1
70174 Stuttgart

**Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
des Liegenschaftsamts**

Controllingbericht 2019

(Stand 31.12.2019)

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1.	Einleitung.....	2
2.	Darstellung Bestandssegmente	3
3.	Bestandsübersicht	5
4.	Flächenmanagement.....	6
5.	Mieten und Kosten.....	7
6.	Ankaufs-/Verkaufsbericht.....	10
7.	Instandhaltungsmaßnahmen und Bauunterhaltungsmittel	11
8.	Maßnahmenliste und Maßnahmenberichte	11
9.	Priorität und Dringlichkeit der Instandhaltungsmaßnahmen	11
10.	Laufende Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2019.....	12
11.	Zukünftige Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2019.....	13
12.	Qualität der stadteigenen Gebäude und Ausblick	13

1. Einleitung

Zuletzt wurde mit der Vorlage GRDRs 423/2014 anhand eines Controllingberichts über die immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen des Liegenschaftsamts im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 27. Juni 2014 berichtet.

Der nachfolgende Bericht enthält eine Darstellung bestimmter immobilienwirtschaftlicher Kennzahlen des Liegenschaftsamts zum Stichtag 31.12.2019.

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 **I**nstandhaltungs-, **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 Gebäudezustand).

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 und 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 und zu Stand- und Verkehrssicherheit der Gebäude ausgewertet werden. Diese Informationen können auch auf Ebene der Bauelemente als Berichte aus der FIMS erhalten werden.

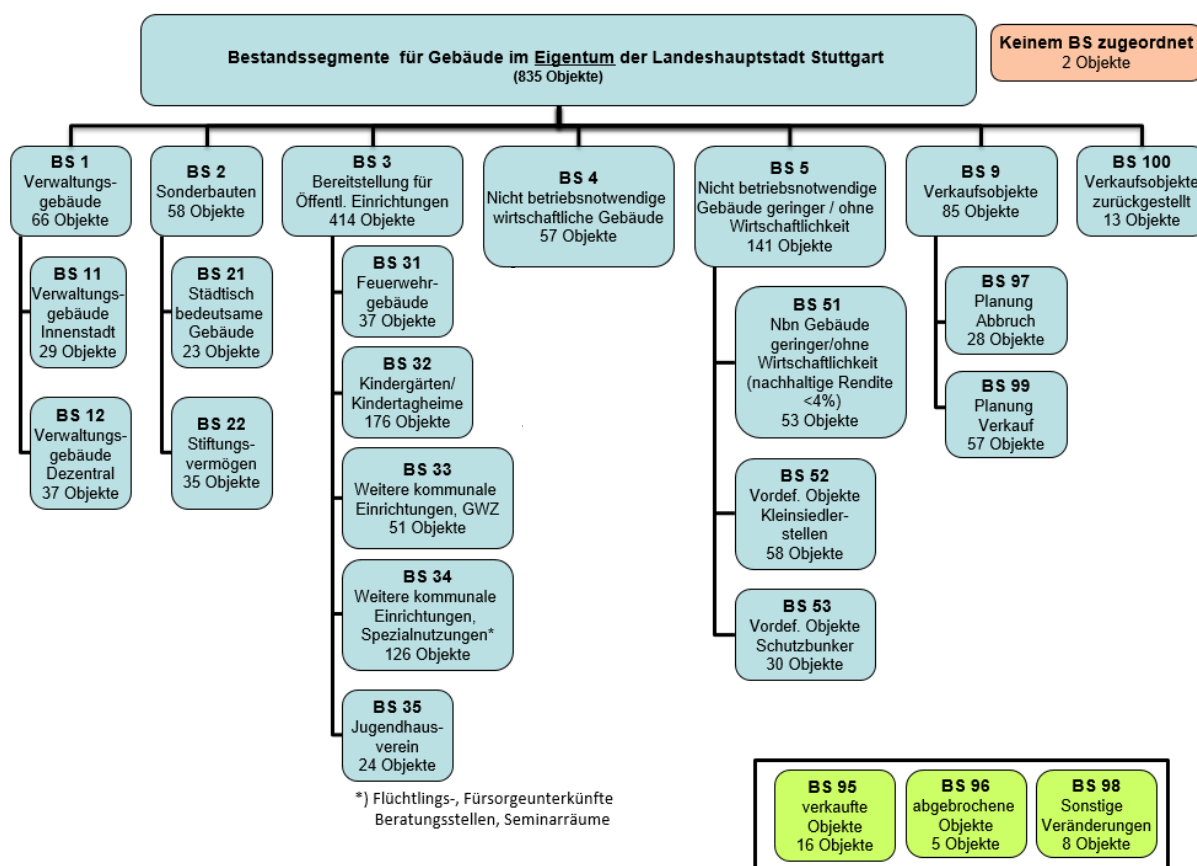
2. Darstellung Bestandssegmente

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 835 städtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden (Stand 31.12.2019) wurde in sieben Kategorien eingeteilt. Neben den „betriebsnotwendigen Verwaltungsgebäuden“ wie Rathaus, Bezirksrathäuser, „städtebaulich bedeutenden Bauwerken“, „Stiftungsvermögen“ etc. wurden insgesamt ca. 296 sogenannte „nicht betriebsnotwendige Gebäude“ identifiziert und als Gruppen segmentiert.

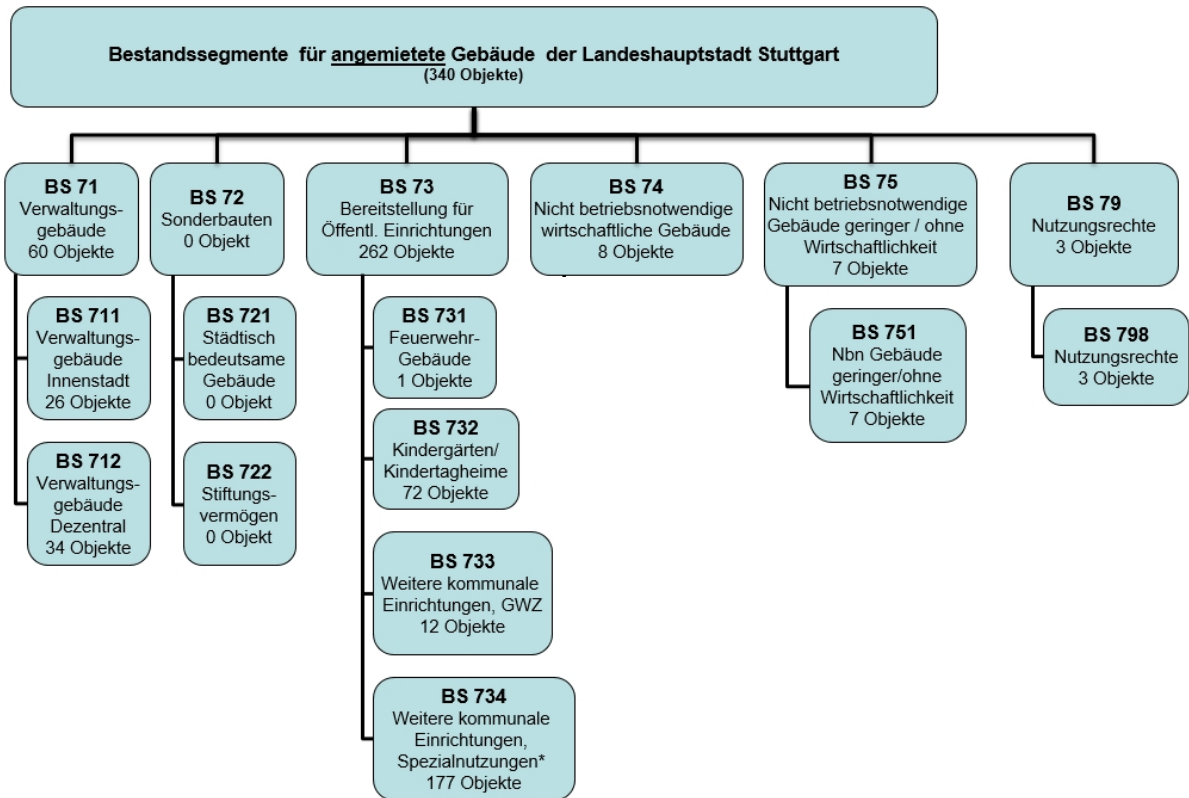
Übersicht der 835 Objekte in Eigentum der LHS



Im Dezember 2018 betrug der Bestand der Objekte im Eigentum der Stadt Stuttgart 854 Objekte.

Übersicht der 340 angemieteten Objekte

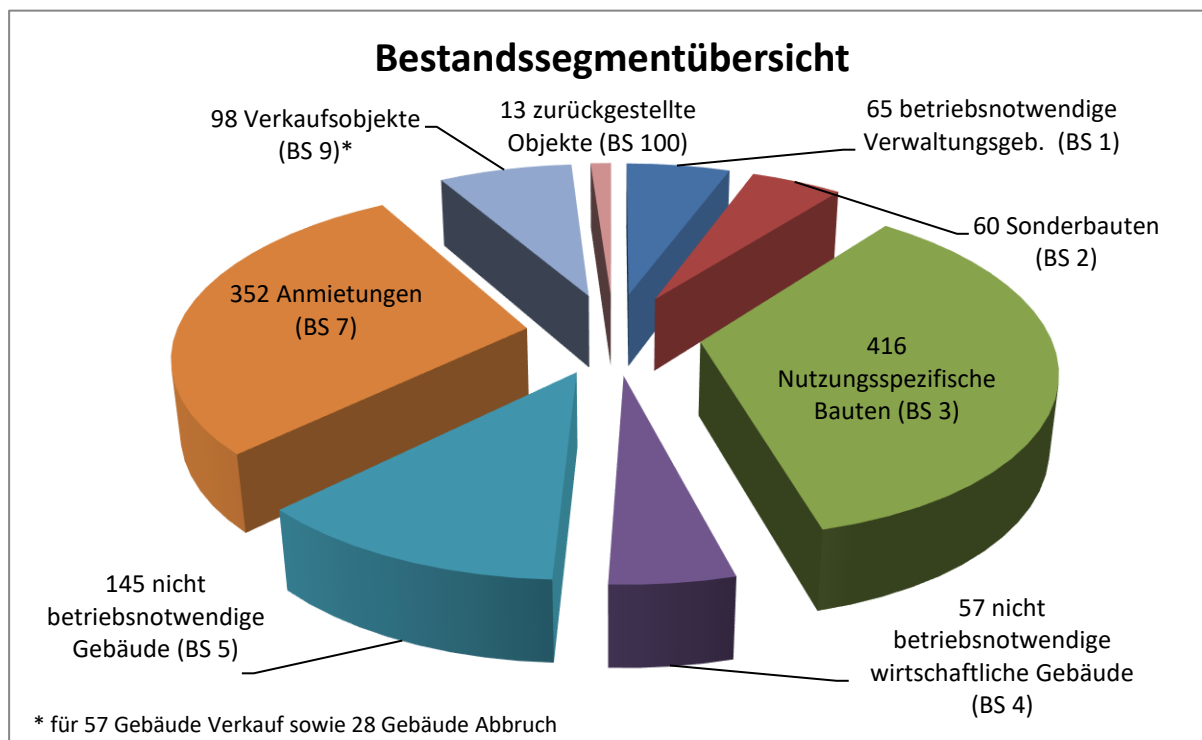
Auch im Bereich der Anmietungen wurde der Immobilienbestand von 340 Wohn- und Geschäftsbauten (Stand 31.12.2019) in Kategorien eingeteilt. Im Dezember 2018 waren noch 352 Objekte angemietet.



*) Flüchtlings-, Fürsorgeunterkünfte
Beratungsstellen, Seminarräume

Die jährlichen Anmietkosten belaufen sich auf rd. 28,6 Mio. €.

3. Bestandsübersicht



(Schaubild: Stand 31.12.2019)

1.175 Gebäude verteilen sich auf 1.036 Standorte mit rd. 1,2 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 1.175 Gebäude sind im Eigentum der Stadt. Diese 835 Gebäude im Eigentum der Stadt verteilen sich auf 711 Standorte. Die Wohn-/Gesamtnutzfläche der Eigentumsobjekte beträgt rd. 1,0 Mio. m².

In den Bestandssegmenten 9 und 100 (zur Verwertung anstehende Objekte) sind 98 Gebäude enthalten, wovon für 57 der Verkauf und für 28 der Abbruch geplant ist. Auf das Bestandssegment 100 (vom Verkauf zurückgestellte Objekte wegen Klärung von Verkaufshemmnissen) entfallen 13 Objekte.

4. Flächenmanagement

Der Flächenmanagementbericht gibt Auskunft über Vermietungsflächen und Vermietungsstand.

Flächenmanagementbericht (Eigentum und Anmietungen)	Stand 31.12.2019			Vorjahresvergleich Stand 31.12.2018			Darstellung von Veränderungen mit +/-		
	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen	Gesamt Σ	Wohnen	Gewerbe innen und außen
Gebäude									
Vermietungsfläche [m²] (SAP Wohn- u. Gesamtnutzfläche innen, außen)	1.233.147	192.688	1.040.459	1.235.122	203.793	1.031.329	-1.975	-11.105	9.130
Mietflächen mit Restlaufzeiten < 3 Monate [m²]	847	0	847	5.514	593	4.921	-4.667	-593	-4.074
Mieteinnahmen mit Restlaufzeiten < 3 Monate [€] (Nettokaltmiete der Restlaufzeit)	4.435	0	4.435	65.831	8.545	57.286	-61.396	-8.545	-52.851
Anzahl Mietvertragskündigungen mit Restlaufzeiten < 3 Monate	3	0	3	33	9	24	-30	-9	-21
hinzukommende Mietflächen nächste 3 Monate [m²]	6.952	0	6.952	3.390	449	2.941	3.562	-449	4.011
hinzukommende Mieteinnahmen nächste 3 Monate [€] (Nettokaltmiete)	128.551	0	128.551	80.296	6.445	73.852	48.255	-6.445	54.699
Anzahl hinzukommender Mietverträge nächste 3 Monate	28	0	28	21	6	15	7	-6	13
Gesamtanzahl Mietverträge (vermietet) Berichtsmonat	2.463	975	1.488	2.676	987	1.689	-213	-12	-201

Die gesamte Vermietungsfläche (Wohn-/Gesamtnutzfläche) beträgt rund 1,2 Mio. m². Die Mietflächen mit Restlaufzeiten kleiner drei Monate und die durch neue Verträge hinzukommenden Mietflächen der nächsten drei Monate relativieren sich.

5. Mieten und Kosten

Im **externen** Mietbereich wurden insgesamt rd. 19 Mio. € vereinnahmt.

Geplant waren rd. 17 Mio. €.

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 wa-
ren 67,99 Mio. € und vereinnahmt wurden rd. 71,8 Mio. €. Somit wurde in beiden Bereichen Mehrein-
nahmen erzielt.

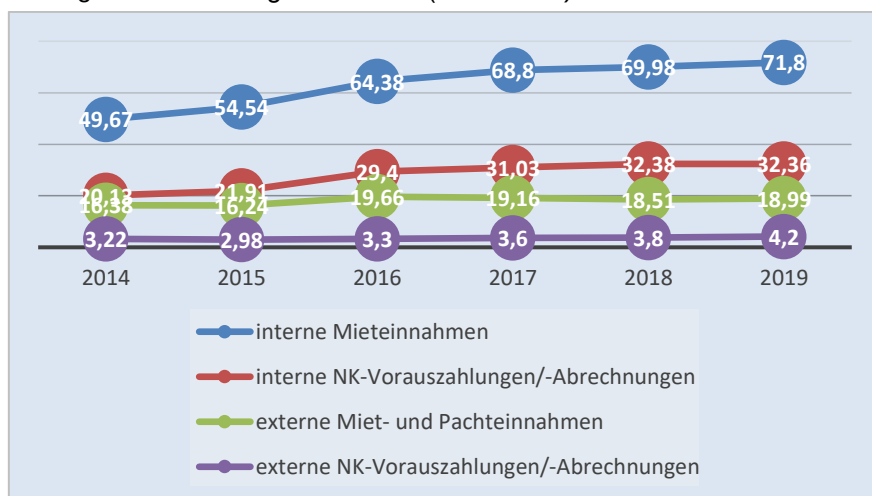
Die internen und externen Miet- und Pachteinahmen belaufen sich durchschnittlich auf rd. **7,6 Mio. €**
monatlich, mit Schwankungen im einstelligen %-Bereich:

- **extern:** 1,58 Mio. €/mtl.
- **intern:** 5,98 Mio. €/mtl.

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

- **extern:** 0,35 Mio. €/mtl.
- **intern:** 2,7 Mio. €/mtl.

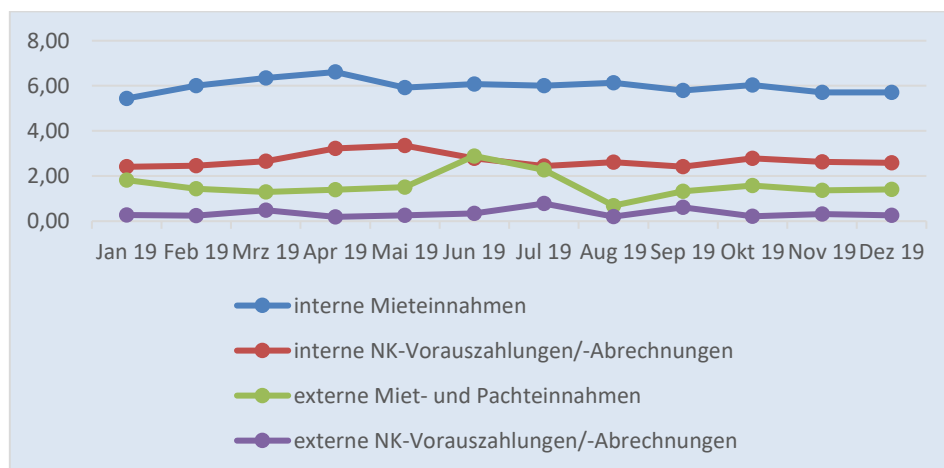
Das folgende Schaubild zeigt die Entwicklung der jährlichen Miet- und Pachteinahmen sowie Nebenkostenvorauszahlungen/-Abrechnungen in Mio. € (2014-2019).



Durch Anmietungen neuer Objekte sowie Errichtungen der Systembauten wurden zwischen 2013 und 2017 etliche interne Nutzungsvereinbarungen angelegt, die zur Steigerung der internen Mieteinnahmen geführt haben.

Zwischen 2016 und 2017 wurden u. a. Verträge am Güterbahnhof gekündigt. Dies hat zur Folge, dass die externen Mieteinnahmen in den Jahren 2017 und 2018 leicht gesunken sind.

Diese unten dargestellte Grafik zeigt die Entwicklung der monatlichen Miet- und Pachteinahmen sowie die Nebenkostenvorauszahlungen/-Abrechnungen in Mio. € im Jahr 2019.



Die monatlichen Abweichungen ergeben sich aus den unterschiedlichen Fälligkeiten (monatlich, quartalsweise, halbjährlich, jährlich), Korrekturbuchungen, rückwirkende Vertragsaktivierungen, -änderungen, -beendigungen sowie hohe Gutschriften/Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung.

Die Mietrückstände zum 31.12.2019 betragen rund 0,9 Mio. € (aktuelle und beendete Mietverhältnisse). Das entspricht rund 0,3% der aktuellen Gesamteinnahmen. Größere Abweichungen ergeben sich durch Einzelfälle. Im Vergleich zum Vorjahr 2018 sind die Mietrückstände um rund 0,2 Mio. € gestiegen.

6. Ankaufs-/Verkaufsbericht

Der Ankaufs-/Verkaufsbericht gibt eine Übersicht über die Ankaufs-/Verkaufserfolge in 2018 und 2019. Stadtweit wurden insgesamt 115 Objekte (2018: 55 und 2019: 60) erworben und 133 Objekte (2018: 44 und 2019: 89) veräußert.

Verkaufsbericht

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

Durch die Verkäufe wurden insgesamt Erträge in Höhe von rund 30 Mio. € in 2018 und rund 44 Mio. € in 2019 vereinnahmt.

Der Verkauf von Bauplätzen erfolgt, insbesondere im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (z.B. i.R. der Vermarktung der Baufelder im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert) zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum. Im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert konnten 2019 mehrere Bauplätze zur Errichtung von Doppelhaushälften verkauft werden. Der Verkauf erfolgte frei und zum Höchstgebot. Weiterhin werden nicht betriebsnotwendige Bestandsimmobilien u.a. zur Vermeidung von Leerständen und laufender Kosten veräußert (z.B. Ernst-Kachel-Str. 2, 2A in Stuttgart-Vaihingen, vgl. GRDs 68/2019). Ferner wurden auf Antrag von Baugenossenschaften oder der SWSG Erbbaugrundstücke an die jeweiligen Erbbauberechtigten verkauft, mit der Zielsetzung Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verlängern.

Ankaufsbericht

Kennzahlen	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015	Ergebnis 2016	Ergebnis 2017	Ergebnis 2018	Ergebnis 2019
Ausgaben für Ankäufe in Mio. €* 	14,01	4,24	19,82	10,25	6,24	40,60
Ankaufsflächen in m²**	43.747	40.514	97.606	70.620	19.690	40.580

* die Ausgaben beziehen sich ausschließlich auf Grunderwerbe

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

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 55 Ankäufe getätigt, für die 6,24 Mio. an Haushaltsmitteln benötigt wurden. 2019 waren dies 60 Ankäufe mit einem Aufwand von 40,6 Mio. €. Es wurden u.a. das Gebäude Torstr. 15 in Stuttgart-Mitte, die Einheit der Stadtteilbücherei im Kaufpark Freiberg sowie weitere Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen (Bsp. Poppenweiler Straße in Stuttgart-Stammheim, Hausenring in Stuttgart-Weilimdorf) erworben

7. Instandhaltungsmaßnahmen und Bauunterhaltungsmittel

Neben den Neubauten, Ankäufen und Anmietungen wurden in 2019 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 2019 einschließlich Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr und Budgetumbuchungen rd. 34,4 Mio. €. Davon verfügt wurden rd. 27,1 Mio. €. Wegen Verzögerungen bei der Umsetzung von Maßnahmen wurden 7,3 Mio. € nicht verausgabt. Im Rahmen des Jahresabschlusses 2019 ist geplant, die Übertragung dieser Mittel zu beantragen.

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.

Mit zunehmendem Erfolg begehen die Objektverwalter des Liegenschaftsamts die Gebäude in jährlichem Turnus und erfassen augenscheinliche Instandhaltungsbedarfe. Die Begehungsquote 2019 betrug rd. 35%.

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).

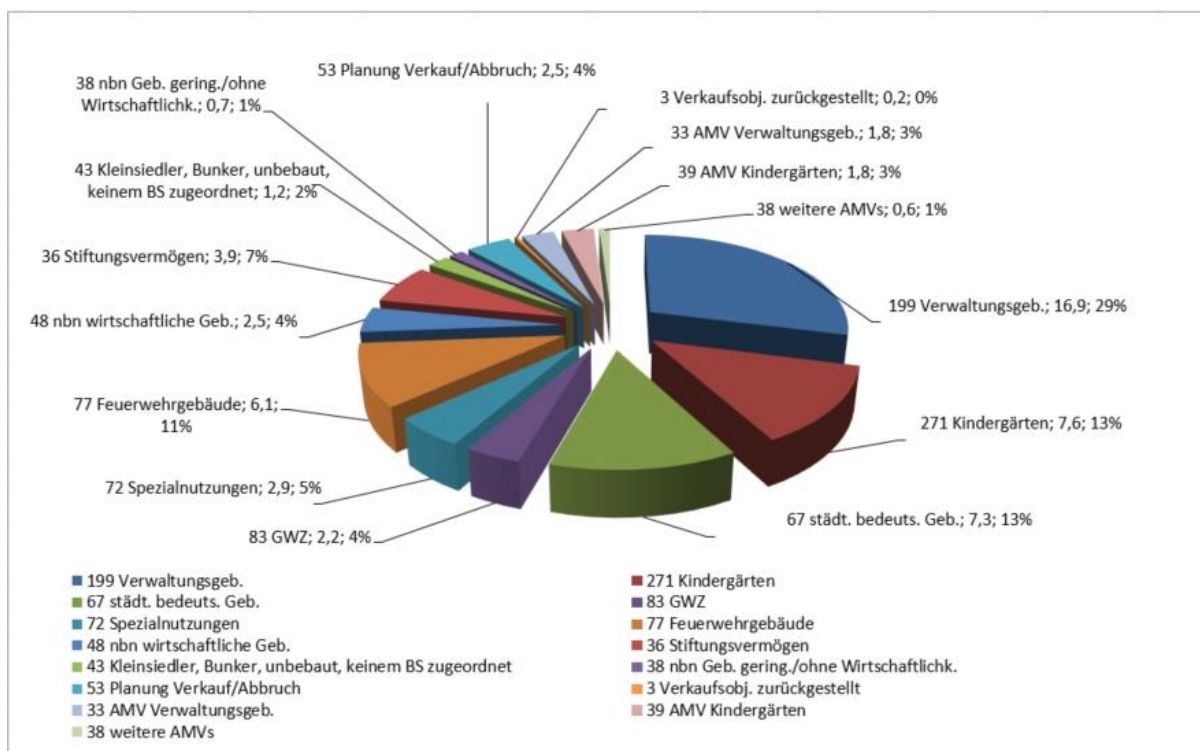
In der Instandhaltungsdatenbank (FIMS) sind zwischenzeitlich künftige Maßnahmen im Volumen von rd. 135 Mio. € erfasst. Der größte Anteil betrifft Maßnahmen der Priorität 3 (Nutzungs- und Gebrauchsfähigkeit) mit 107 Mio. €, wofür zum überwiegenden Teil jedoch noch keine Planungsaufträge oder Entschließungen 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 135 Mio. € erfassten Maßnahmen sind 38 Mio. € dringlich (also sofort) bzw. 30 Mio. € innerhalb eines Jahres zu erledigen.

10. Laufende Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2019

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

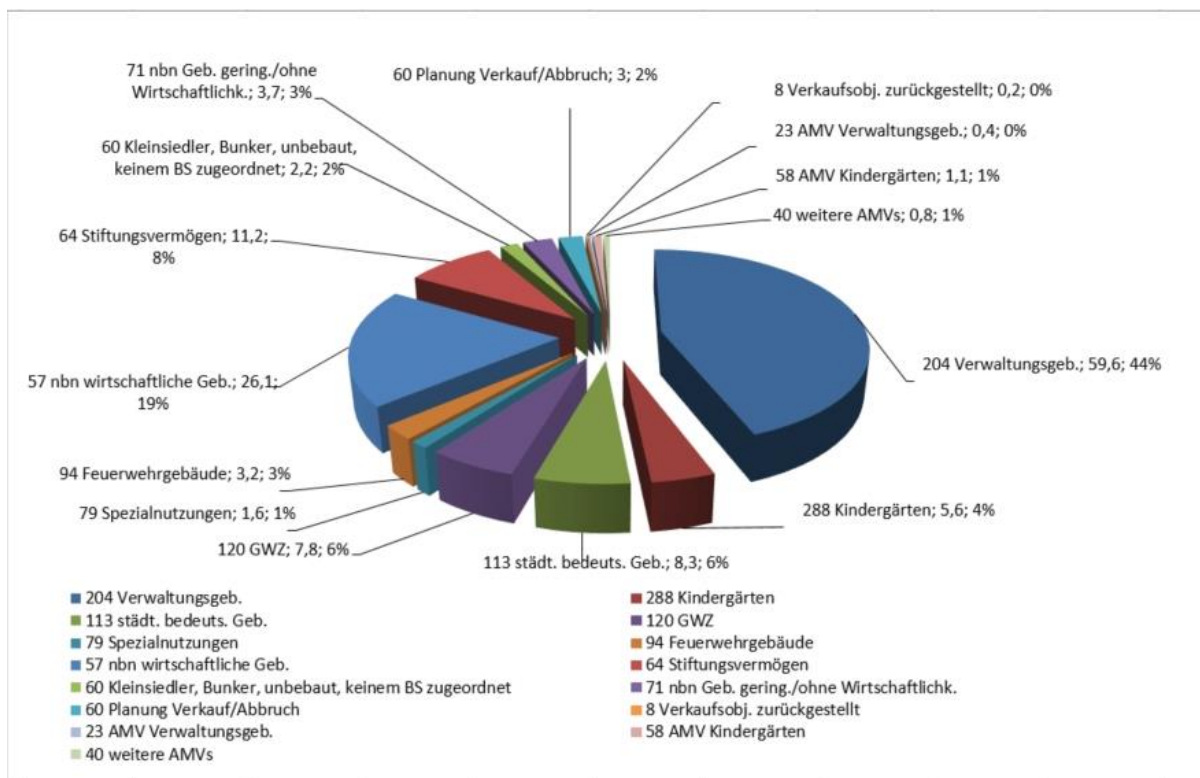
Angegeben ist die **Anzahl der Maßnahmen** für das jeweilige Bestandssegment und die **geschätzten Kosten in Mio. €** sowie der **%-Anteil an den geschätzten Gesamtkosten** für die laufenden (konsumtiven) Bauunterhaltungsmaßnahmen.



Ein Drittel der gesamten laufenden (konsumtiven) Bauunterhaltungskosten wird für die Verwaltungsgebäude (stadteigen 29% und angemietet 3%) aufgewendet. Weitere erhebliche Anteile entfallen auf die Bestandssegmente „Kindergärten und Kindertagheime“ und „städtisch bedeutsamen Gebäude“. Zusammen decken diese drei Segmente gut 61% der Bauunterhaltungsmittel ab.

11. Zukünftige Maßnahmen je Bestandssegment zum 31.12.2019

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



Weiterhin ein Schwerpunkt werden die Verwaltungsgebäude sein. Knapp die Hälfte (46%) der gesamten Instandhaltungsmittel muss dafür aufgewendet werden.

Gegenüber 2018 sind notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen beim Bestandssegment nichtbetriebsnotwendige wirtschaftliche Gebäude von 9,7% auf 26,1% gestiegen.

Gut 17% entfällt auf die Bestandssegmente „Kindergärten und Kindertagesheime“, „städtisch bedeutsamen Gebäude“ und „GWZ“.

12. Qualität der stadteigenen Gebäude und Ausblick

Die große Anzahl der Maßnahmen, welche in der Instandhaltungsdatenbank FIMS enthalten sind, bestätigt den hohen Bedarf an dringend notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen an den städtischen Gebäuden. An dieser Stelle artikuliert sich jedoch weniger ein budgetäres als vielmehr ein Umsetzungsproblem.