

Sitzungsvorlage an den Stadtrat

### **3. Aktueller Sachstand Gebäude Kitzinger Baugesellschaft mbH**

#### **3.1 Wohnungsbestand**

Die Kitzinger Baugesellschaft mbH wurde 1927 gegründet. Laut Gesellschaftervertrag ist der Gesellschaftszweck die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Kitzingen mit bezahlbarem Wohnraum. Diesen Gesellschaftszweck soll die Kitzinger Baugesellschaft mbH mit ihren eigenen finanziellen Mitteln erfüllen.

Hierfür hat die Kitzinger Baugesellschaft mbH in den Jahren 1950 – 1972 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen im Wechsel gebaut. Dies deshalb, da öffentlich geförderte Wohnungen meist in den ersten Jahren einen negativen Gewinn erwirtschaften und die freifinanzierten Wohnungen diesen negativen Gewinn ausgleichen. Die öffentlich geförderten Wohnungen aus dieser Bauperiode sind bis auf die Egerländer Straße 25/27, die Wörthstraße 25/27 und die Keltenstraße 13 bereits aus der öffentlichen Förderung heraus. Dies ist auch gut und sinnvoll so, da die Objekte nun in einem Alter sind, der einen erhöhten Erhaltungsaufwand begründet, der über die Mieteinnahmen refinanziert werden muss.

Seit 1980 baut die Kitzinger Baugesellschaft mbH nur noch öffentlich geförderten Wohnraum, ohne Ausgleich über den Bau von freifinanziertem Wohnraum.

Insgesamt verfügt die Kitzinger Baugesellschaft mbH über 514 eigene Wohnungen in 35 Liegenschaften. Hiervon sind 350 Wohnungen freifinanziert und 164 Wohnungen öffentlich gefördert. Der Wohnungsbestand teilt sich auf in 49 1-Zimmer-Wohnungen, 150 2-Zimmer-Wohnungen, 236 3-Zimmer-Wohnungen, 75 4-Zimmer-Wohnungen und 4 Wohnungen, die größer als 4 Zimmer sind. Bei einem Wohnungsbestand von 514 eigenen Wohnungen verfügt die Kitzinger Baugesellschaft mbH über 95 Garagen und 153 PKW-Stellplätze, von denen 10 von der Stadt Kitzingen gepachtet sind.

Von den 35 Gebäuden der Liegenschaften der Kitzinger Baugesellschaft mbH stehen 6 Liegenschaften auf Erbbaurecht. Diese haben noch eine Laufzeit von über 30 Jahren. Alle Erbbaugrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen.

Bei der öffentlichen Förderung ist zu beachten, dass die Kitzinger Baugesellschaft mbH in früheren Jahren nicht nur Geld von der Landeskreditbank erhalten hat, sondern auch von der Stadt Kitzingen unter der Auflage, die Wohnungen im Sinne der öffentlichen Förderung zu vermieten und auch den Mietpreis entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erheben. In der Tabelle sehen Sie, welche Objekte mit einem städtischen Darlehen gefördert wurden, durch das Vorwort „Stadt“.

### **3.2 Sanierungsstand (bisheriger Mitteleinsatz)**

Vor ungefähr 15 Jahren hat der Aufsichtsrat der Kitzinger Baugesellschaft mbH beschlossen, dass Wohnungen bei Kündigung vor einer Neuvermietung in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen sind. Dies bedeutet, dass in vielen Liegenschaften der Kitzinger Baugesellschaft mbH Wohnungen vorhanden sind in einem sehr breiten Spektrum des Bauzustandes. Beginnend mit dem Zustand des Baujahres, da hier noch die Erstmietler die Wohnung bewohnen, bis hin zum Ausstattungsstandard des Jahres 2020/2021, wenn eine Wohnung zu diesem Zeitpunkt gekündigt wurde. Eine Generalsanierung der Objekte nach nunmehr 15 Jahren der bisherigen Handhabung ist ohne wirtschaftlichen Schaden nicht mehr möglich, da das bereits Erreichte damit zerstört würde.

Lediglich die Objekte Karlsbader Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16 sowie das Objekt Mozartstraße 6, Breslauer Str. 69/71 und Tilsiter Straße 23 wurden von der Kitzinger Baugesellschaft mbH generalsaniert.

Für die Sanierung bzw. Modernisierung nach Mieterwechsel wendet die Kitzinger Baugesellschaft mbH jährlich ca. 500.000,00 € auf. Des Weiteren werden mittelgroße Sanierungen immer im Volumen von ca. 200.000,00 € ausgeführt. Hierbei handelt es sich um die Instandsetzung von Gauben, die Erneuerung von Zentralheizungen, die Neueindeckung von Dächern, etc.

Das Objekt Zeppelinstraße 1, 3 und 5 aus dem Baujahr 1930 soll in den nächsten Jahren zurückgebaut werden.

### **3.3 Leerstand an Wohnungen**

Durch die Entscheidung, Wohnungen nach Leerzug in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, hat die Kitzinger Baugesellschaft mbH immer einen Grundstock an leeren Wohnungen, die modernisiert bzw. saniert werden müssen.

Eine generelle Zeitangabe, wie lange Wohnungen zwischen einem Mieterwechsel leer stehen, ist grundsätzlich nicht möglich, da, wenn der letzte Mieterwechsel erst vor 2 Jahren standgefunden hat, nur Kleinreparaturen durchgeführt werden müssen, die innerhalb von 4 Wochen erledigt werden können. Verlässt ein Mieter nach einer längeren Mietzeit seine Wohnung, ist eine Generalsanierung der Wohnung meist unabdingbar. Hier kann es zu Zeiträumen von bis zu 4 Monaten kommen, in denen die Wohnung leer stehen muss, um die notwendigen Arbeiten durchzuführen.

Grundsätzlich sind aber alle Wohnungen der Kitzinger Baugesellschaft mbH ohne Probleme vermietbar, bis auf die Wohnungen in der Zeppelinstraße 1, 3 und 5, die bewusst in den Leerstand geführt werden, da eine Sanierung nach Auszug nicht mehr wirtschaftlich ist und der Rückbau des Gebäudes geplant ist.

### **3.4 Neubau von Wohnungen**

Der letzte fertiggestellte Neubau der Kitzinger Baugesellschaft mbH war die 1997 die Liegenschaft Lindenstraße 16/18.

Zurzeit baut die Kitzinger Baugesellschaft mbH in der Breslauer Straße 20 – 32 59 neue öffentlich geförderte Wohnungen und 1 Ärztehaus mit 3 – 7 Arztpraxen, je nach Nachfrage der Fläche.

Ein Neubau in der vorgenannten Größe stellt die Kitzinger Baugesellschaft vor Liquiditätsprobleme. Bei der Finanzierung eines Neubaus mit öffentlichen Mittel muss, anders als bei einer Finanzierung durch ein Kreditinstitut, ein gewisser Bauten Stand erreicht sein, bevor Gelder fließen. Dies führt bei der Kitzinger Baugesellschaft bis Herbst 2022 dazu, dass kurz vor Erreichung eines vorgeschriebenen Bauten Standes und der damit verbunden Zahlung die liquiden Mittel sehr begrenzt sind.

Grundsätzlich muss das Interesse der Kitzinger Baugesellschaft sein, in Zukunft mehr günstigen freifinanzierten Wohnraum zu bauen, da, wie bereits unter Punkt 3.1 erläutert, zu lange nur öffentlich geförderte Wohnungen gebaut wurden. Hier muss dringend eine Gegenfinanzierung, vor allem auch für den jetzigen Neubau in den nächsten Jahren erfolgen. Geplant ist hier eine günstige Bauweise, um eine Miete nahe dem Mietspiegel zu ermöglichen für einen Personenkreis, der zwar zu viel verdient für einen Wohnberechtigungsschein, aber auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt nicht fündig wird.

Wichtig hierfür ist es für die Kitzinger Baugesellschaft mbH Baufläche zur Verfügung zu haben, die keine zusätzlichen Baukosten für erhöhten Lärmschutz, etc. bedürfen. Durch den Verkauf der Bauplätze in der Böhmerwaldstraße verfügt die Kitzinger Baugesellschaft mbH nach dem Neubau Breslauer Straße nur noch über das noch neu zu bebauende Grundstück Breslauer Straße 2 bis 10. Dieses Grundstück ist mit Sicherheit für eine solche Bebauung nicht geeignet, da der Lärmschutz hier eine hohe Priorisierung erlangt durch die angrenzende B8.

Anlage:

Liste Liegenschaften Kitzinger Baugesellschaft mbH

Liegenschaften der Kitzinger Baugesellschaft mbH

| Straße                                 | Baujahr                    | Anzahl Whg | Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> | Gewerbe-<br>fläche | 1-Zimmer<br>Wohnungen | 2-Zimmer<br>Wohnungen | 3-Zimmer<br>Wohnungen | 4-Zimmer<br>Wohnungen | 5-Zimmer<br>und größer | Gewerbe-<br>einheiten |
|--|----------------------------|------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Kanzler-Stürtzel-Str. 5, 7             | 1929                       | 13         | 1250,84                         | --                 | --                    | --                    | --                    | 9                     | 4                      | --                    |
| Zeppelinstr. 1, 3, 5                   | 1930                       | 12         | 638,28                          | --                 | --                    | --                    | 12                    | --                    | --                     | --                    |
| Galgenwasen 12, 12a                    | 1935                       | 7          | 305,44                          | --                 | --                    | 6                     | --                    | 1                     | --                     | --                    |
| Glauberstr. 46                         | Erwerb<br>Kernsaniert 1990 | 6          | 474,10                          | --                 | --                    | 3                     | 1                     | 2                     | --                     | --                    |
| Würzburger Str. 19, 21                 | Erwerb 1999                | 9          | 567,14                          | 186,75             | --                    | 4                     | 5                     | --                    | --                     | 1                     |
| Innere Sulzfelder Str. 6, 8, 10        | 1950                       | 26         | 1431,16                         | --                 | 6                     | 14                    | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Tilsiter Str. 21, 23                   | 1954                       | 16         | 785,22                          | --                 | 4                     | 4                     | 8                     | --                    | --                     | --                    |
| Egerländer Str. 2                      | 1955                       | 8          | 379,53                          | --                 | 2                     | 2                     | 4                     | --                    | --                     | --                    |
| Karlsbader Str. 2, 4, 6, 8             | 1956                       | 30         | 1555,02                         | --                 | 6                     | 6                     | 12                    | 6                     | --                     | --                    |
| Mozartstr. 6                           | 1956                       | 8          | 372,91                          | --                 | 2                     | 2                     | 4                     | --                    | --                     | --                    |
| Liegnitzer Str. 13, 15                 | 1959                       | 12         | 768,30                          | --                 | --                    | 3                     | 6                     | 3                     | --                     | --                    |
| Karlsbader Str. 10, 12, 14, 16         | 1959                       | 28         | 1965,06                         | --                 | 4                     | 4                     | 16                    | 4                     | --                     | --                    |
| Breslauer Str. 69, 71                  | 1960                       | 12         | 711,80                          | --                 | --                    | 4                     | 4                     | 4                     | --                     | --                    |
| Kanzler-Stürtzel Str. 3a, 3b           | 1961                       | 12         | 771,87                          | --                 | --                    | 3                     | 6                     | 3                     | --                     | --                    |
| Kanzler-Stürtzel-Str. 3                | 1961                       | 6          | 481,92                          | --                 | --                    | --                    | --                    | 6                     | --                     | --                    |
| Egerländer Str. 21, 23                 | 1962                       | 10         | 578,58                          | --                 | --                    | 4                     | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Kanzler-Stürtzel-Str. 1a               | 1963                       | 6          | 386,76                          | --                 | --                    | --                    | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Liegnitzer Str. 18, 20, 22, 24         | 1964                       | 24         | 1505,58                         | --                 | 3                     | 9                     | 9                     | 3                     | --                     | --                    |
| Liegnitzer Str. 26, 28, 30, 32         | 1965                       | 24         | 1505,58                         | --                 | 3                     | 9                     | 9                     | 3                     | --                     | --                    |
| Tannenbergsstr. 27, 29, 31, 33, 35     | 1966                       | 30         | 1984,98                         | --                 | 3                     | 9                     | 12                    | 6                     | --                     | --                    |
| Ernst-Reuter-Str. 5, 7, 9              | 1967                       | 18         | 1123,86                         | --                 | 3                     | 6                     | 6                     | 3                     | --                     | --                    |
| Egerländer Str. 25, 27                 | 1968                       | 10         | 634,86                          | --                 | --                    | 6                     | 4                     | --                    | --                     | --                    |
| Ernst-Reuter-Str. 11, 13, 15, 17       | 1969                       | 24         | 1531,74                         | --                 | 3                     | 9                     | 9                     | 3                     | --                     | --                    |
| Wörthstr. 25, 27                       | 1970                       | 12         | 765,96                          | -                  | --                    | 6                     | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Keltenstr. 13                          | 1972                       | 16         | 1173,32                         | --                 | --                    | 4                     | 8                     | 4                     | --                     | --                    |
| Ernst-Reuter-Str. 19, 21, 23           | 1980                       | 15         | 1121,64                         | --                 | --                    | 3                     | 9                     | 3                     | --                     | --                    |
| Memellandstr. 32, 34, 36               | 1983                       | 24         | 1577,13                         | --                 | 4                     | 10                    | 10                    | --                    | --                     | --                    |
| Kleistplatz 2, 4                       | 1983                       | 12         | 984,06                          | --                 | --                    | 3                     | 6                     | 3                     | --                     | --                    |
| Ernst-Reuter-Str. 2                    | 1984                       | 7          | 557,41                          | --                 | --                    | --                    | 4                     | 3                     | --                     | --                    |
| Böhmerwaldstr. 34a, 34b, 34c, 34d, 34e | 1986                       | 40         | 3154,30                         | --                 | 5                     | 2                     | 27                    | 6                     | --                     | --                    |
| Fischergasse 21, 23                    | 1989                       | 4          | 294,86                          | 171,72             | --                    | 1                     | 3                     | --                    | --                     | 1                     |
| Memellandstr. 22, 24                   | 1992                       | 12         | 789,28                          | --                 | --                    | 6                     | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Lindenstr. 16, 18                      | 1997                       | 12         | 824,63                          | --                 | --                    | 6                     | 6                     | --                    | --                     | --                    |
| Lindenstr. 6                           | Erwerb 2013                | 3          | 211,56                          | --                 | --                    | --                    | 3                     | --                    | --                     | --                    |
| Martin-Luther-Str. 3                   | Erwerb 2017                | 6          | 312,30                          | 71,14              | 1                     | 2                     | 3                     | --                    | --                     | 1                     |
|  |                            | 514        | 33476,98                        | 429,61             | 49                    | 150                   | 236                   | 75                    | 4                      | 3                     |

freifinanzierte Wohnungen  
öffentlich geförderte Wohnungen

350  
164

| Garagen | Stellplätze                            | öffentlich       | Erbbau | gefördert |
|---------|--|------------------|--------|-----------|
| --      | --                                     | --               | --     | --        |
| 3       | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | 6                                      | --               | --     | --        |
| 5       | 4                                      | --               | --     | --        |
| --      | 10 gepachtet<br>von Stadt<br>Kitzingen | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | --     | --        |
| 2       | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | Erbbau | --        |
| --      | --                                     | --               | Erbbau | --        |
| --      | 8                                      | --               | --     | --        |
| 21      | 7                                      | --               | Erbbau | --        |
| 2       | --                                     | --               | Erbbau | --        |
| --      | 2                                      | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | Erbbau | --        |
| 3       | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | 6                                      | --               | --     | --        |
| 5       | 10                                     | --               | --     | --        |
| --      | 14                                     | --               | --     | --        |
| 5       | 1                                      | --               | --     | --        |
| --      | 6                                      | 30.04.2031       | Erbbau | --        |
| 10      | 4                                      | --               | --     | --        |
| 3       | --                                     | 15.10.2022 Stadt | --     | --        |
| --      | --                                     | 31.12.2025       | --     | --        |
| 8       | 9                                      | 31.08.2051       | --     | --        |
| --      | 15                                     | 31.03.2081 Stadt | --     | --        |
| --      | --                                     | 31.12.2023       | --     | --        |
| 5       | 18                                     | Stadt 31.12.2025 | --     | --        |
| --      | 12                                     | Stadt 31.12.2025 | --     | --        |
| 11      | 2                                      | 30.04.2069       | --     | --        |
| --      | 40                                     | 30.04.2071       | --     | --        |
| --      | 3                                      | 30.04.2074 Stadt | --     | --        |
| --      | --                                     | 31.12.2037       | --     | --        |
| --      | 16                                     | 30.04.2094 Stadt | --     | --        |
| --      | --                                     | 31.12.2037       | --     | --        |
| 12      | --                                     | 30.06.2022 Stadt | --     | --        |
| --      | --                                     | 31.12.2025       | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | --     | --        |
| --      | --                                     | --               | --     | --        |

|          |     |
|----------|-----|
| Eigentum | 183 |
|----------|-----|

|           |    |
|-----------|----|
| gepachtet | 10 |
|-----------|----|

---

|               |            |
|---------------|------------|
| <b>Gesamt</b> | <b>193</b> |
|---------------|------------|