

Tagesordnungspunkt 7.2 Wohngebäude der Kitzinger Baugesellschaft mbH

Die Wohngebäude der Kitzinger Baugesellschaft mbH verfügen, wie in Tagesordnungspunkt 3 bereits erwähnt, über 514 eigene Wohnungen. Durch den Neubau von 59 neuen öffentlich geförderten Wohnungen erhöht sich der Wohnungsbestand der Kitzinger Baugesellschaft mbH auf 573 Wohnungen. Nach Untersuchungen des Verbandes der Wohnungswirtschaft Bayern und dem VBW, Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen ist ein Wohnungsbauunternehmen ab einem Bestand von ca. 800 Wohnungen wirtschaftlich langfristig in der Lage, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Die Geschäftsführerin der Kitzinger Baugesellschaft mbH strebt daher an, den Wohnungsbestand im Laufe der nächsten Jahre zu erhöhen. Dies kann nur geschehen durch den Neubau oder den Erwerb von Wohnungen.

Einem Erwerb stehen der aktuelle Mangel an finanziellen Rücklagen entgegen, da alle Rücklagen in den aktuellen Neubau der Kitzinger Baugesellschaft mbH geflossen sind.

Bei einem Neubau von Wohnungen ist aufgrund der aufgebrauchten Sparguthaben der Kitzinger Baugesellschaft mbH es nur möglich, diesen durchzuführen, wenn als Eigenkapital ein Grundstück zur Verfügung steht. In einem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Oberbürgermeister Güntner und Herrn Graumann vom Bauamt waren sich die Beteiligten einig, dass die Gebäuden Tannenbergsstraße 37, Egerländer Straße 22, 24 und 26 aufgrund ihres Zustandes dringenden Handlungsbedarf aufweisen. Sollte dieses Vorhaben umgesetzt werden, bittet die Geschäftsführerin der Kitzinger Baugesellschaft mbH um Übertragung der Flurstücke auf die Kitzinger Baugesellschaft mbH im Rahmen einer Erhöhung der Gesellschaftereinlage. Die Kitzinger Baugesellschaft mbH könnte diese dann als Eigenkapital für den Neubau von preiswertem freifinanzierten Wohnraum verwenden. Freifinanziert deshalb, da durch diese Finanzierungsart auf der einen Seite die lange Fehlentwicklung der Kitzinger Baugesellschaft mbH (nur Bau von öffentlich geförderten Wohnungen) korrigiert werden könnte. Andererseits belastet diese Finanzierungsart nicht die Liquidität der Kitzinger Baugesellschaft mbH, wie bereits unter TOP 3 erläutert.

Die Stadt Kitzingen verfügt neben ihren Wohnungen zur Unterbringung von Personen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit noch über ein eigenes Wohnungsportfolio. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob weiter eine Doppelstruktur im Bereich Wohnungen gewünscht ist, sprich die Kitzinger Baugesellschaft verfügt über Wohnungen und die Stadt Kitzingen hält ein eigenes Wohnungsportfolio oder ob es zukünftig nicht sinnvoller wäre, die Stadt Kitzingen betreibt die Unterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit, da dies ein Verwaltungsakt ist. Die Kitzinger Baugesellschaft mbH übernimmt im Gegenzug den Bereich Wohnen vollständig.

Die meisten Objekte des Wohnraumportfolios der Stadt Kitzingen befinden sich in einem Zustand, der eine Sanierung im nächsten Jahrzehnt unabdingbar macht. Bei einer Wohnungszahl kleiner als 6 Wohnungen führen die notwendigen Arbeiten im Allgemeinbereich, zum Beispiel Dach, Heizung, Fassade, dazu, dass bei einer so geringen Wohnfläche der Mietpreis sich in Regionen bewegt, die mit Sicherheit nicht der Mietklientel der Kitzinger Baugesellschaft mbH entspricht. Daher besteht hier kein Interesse der Kitzinger Baugesellschaft mbH solche Liegenschaften zu übernehmen.

Man könnte das Wohnungsportfolio der Stadt Kitzingen in drei Gruppen unterteilen. Zum einen die, wie vorgenannt, nicht wirtschaftlich für eine Unternehmen mit der Zielsetzung preiswerten Wohnraum zu schaffen, zu sanierenden Objekte. Eine Überlegung wäre diese Objekte zu veräußern. Der Erlös könnte zur Finanzierung des Neubaus einer neuen Unterbringung für Obdachlose und den Rückbau der bestehenden Gebäude verwendet

werden. Die zweite Gruppe sind Objekte, die nicht vorrangig Wohnzwecken dienen, aber in dem Gebäude selbst Wohnungen vorhanden sind, zum Beispiel das Stadtteilzentrum, in dem sich eine Hausmeisterwohnung befindet. Alternativ Objekte, die zu anderen öffentlichen Gebäuden angrenzen und als Zukunftsfläche für die städtische Entwicklung gesehen werden. Diese Objekte müssen selbstverständlich im Eigentum der Stadt Kitzingen verbleiben. Als letzte Gruppe Objekte die wirtschaftlich saniert und betrieben werden können. Hier wäre die Kitzinger Baugesellschaft mbH an einer Übertragung in Form der Erhöhung der Gesellschaftereinlage interessiert.