



Ca 14/10

Herrn Oberbürgermeister
Sven Gerich

über
Magistrat

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadträtin Sigrid Möricke

Herrn Dennis Volk-Borowski
Vorsitzender des Beteiligungsausschusses

16. Oktober 2017

Vorlagen-Nr. 17-F-08-0042
Aufgabenverteilung bei der Akquisition von Baugrundstücken
Beschluss-Nr. 0051 vom 29. August 2017

Die GWW hat signalisiert, dass vorhandene Baugrundstücke bei den gegenwärtigen Neubauproduktionen in wenigen Jahren erschöpft sein werden. Während die Grundstücksbevorratung bei der Stadtverwaltung und die Grundstücksentwicklung bei der SEG zu verorten sind, liegt der Ankauf baureifer bzw. bebauter Grundstücke in der Hand mehrerer Akteure, namentlich der GeWeGe, GWW, SEG, WIM, WIM Liegenschaftsfonds und WVV. In Anbetracht des angespannten Immobilienmarktes und der stetig gestiegenen Grunderwerbssteuer kommt der effizienten Arbeitsweise besondere Bedeutung zu.

Der Beteiligungsausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

1. wie die Zuständigkeiten beim Ankauf von baureifen Grundstücken derzeit den städtischen Gesellschaften zugeordnet ist,
2. wie interne Konkurrenz und unnötige Transaktionskosten vermieden werden können, z. B. durch Akquise von baureifen Wohnbaugrundstücken ausschließlich durch die GWW,
3. wie die Verwaltung der von der SEG sanierten bzw. neu errichteten Wohngebäude organisiert ist,
4. inwieweit Ankäufe aus dem Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) oder anderer staatlicher Institutionen direkt durch die GWW möglich sind

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den von Ihnen gestellten Fragen teilt die SEG folgendes mit:

Zu 1

Die genannten städtischen Gesellschaften arbeiten mit unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkten. Während beispielsweise die Aufgabe der GWW/GeWeGe ist, neuen Wohnraum auf baureifen Grundstücken herzustellen, ist es Aufgabe der SEG, schwerpunktmäßig neue baureife Grundstücke zu entwickeln. Seitens der SEG werden baureife bzw. bebaute Grundstücke in der Regel nur erworben, soweit sich eine Projektentwicklung anschließt bzw. soweit ein Grundstück im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung gebraucht wird. Beispielhaft soll hier das Vorhaben „Nachnutzung American Arms Hotel“ genannt werden, bei dem nach Ankauf eine komplexere Projektentwicklung erforderlich ist.

Zu 2

Interne Konkurrenzsituationen sowie unnötige Transaktionskosten entstehen nicht, da alle Maßnahmen und Projektierungen auf Ebene der WIM GmbH (Wiesbadener Immobilienmanagement) koordiniert und abgesprochen werden. Hierzu erfolgt zudem ein regelmäßiger Austausch zwischen den Schwestergesellschaften auf Geschäftsführerebene.

Zu 3

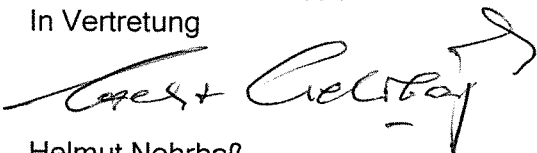
Die SEG verfügt über einen kleineren Immobilienbestand, in dem insbesondere Wohnraum für die sogenannten „Problemgruppen des Wohnungsmarktes“, für welche die SEG nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Verantwortung trägt, verortet ist.

Dazu gehören beispielsweise Studierendenwohnheime, Flüchtlingsunterkünfte, Häuser für spezielle soziale Gruppierungen sowie schließlich auch im Zusammenhang mit Projektentwicklungen entstandener geförderter Wohnraum. Das Gebäudemanagement für die im Eigentum der SEG stehenden Immobilien erfolgt aus Synergiegründen derzeit in Verantwortung der WiBau GmbH, die sich hierzu auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SEG bedient.

Zu 4

Ankäufe aus dem Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind auch direkt durch die GWW möglich, da die städtischen Gesellschaften ohnehin diese Ankäufe nur im Zuge des sogenannten Erstzugriffsrechtes der Kommunen für die Stadt Wiesbaden tätigen. Die Abstimmungen mit der BImA erfolgen derzeit federführend durch die SEG. Auch insoweit werden jedoch notwendige Schritte auf Ebene der WIM GmbH koordiniert und der direkte Ankauf von Flächen durch die GWW zur unmittelbaren Umsetzung von Wohnungsbauaufgaben ist in bestimmten Fällen auch bereits vorbesprochen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Helmut Nehrbaß
Stadtrat