WOHNUNGSBAU
GESELLSCHAFT
MAGDEBURG mbH

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH · PF 35 27 · 39010 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
-Der Oberbürgermeister-
Beteiligungsverwaltung
Herrn Koch
39090 Magdeburg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Unsere Nachricht	Durchwahl	Datum
				0391610-3201 Fax: -3209	16. Juni 2016

Stellungnahme zum Antrag 0047/16 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
hier: Schreiben vom 10.06.2016

Sehr geehrter Herr Koch,

grundsätzlich ist die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH in der Lage, bedrohte Gebäude, auch Altbaubestände zu sanieren, zu vermieten und zu bewirtschaften. Die Durchführung jeder investiven Maßnahme erfolgt unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, mit dem Ziel eines positiven Ergebnisbeitrages für die Gesellschaft. Inwieweit die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der im Antrag in Rede stehenden Gebäude zu einem wirtschaftlichen Erfolg führen, ist insbesondere von den notwendigen Investitionskosten sowie von den zu erwartenden Mieterträgen abhängig. Für Gebäude mit geringem Schädigungsgrad und guter Lage wäre die Übernahme und Entwicklung unproblematisch, da hier die Wirtschaftlichkeit gegeben sein dürfte. Dagegen ist bei Gebäuden mit einem hohen Schädigungsgrad und/oder einer schlechten Lage die Wirtschaftlichkeit gering bzw. nicht gegeben. An die WOBAU sollten daher nur Gebäude übergehen, bei denen die Durchführung der Investition zu einer Wirtschaftlichkeit führt. Anderenfalls ist vor Übernahme der Gebäude der Umgang mit dem Verlust zwischen dem Gesellschafter und der WOBAU vertraglich zu regeln.

Bei Übernahme dieser sanierungsbedürftigen Gebäude ist eine Überarbeitung des beschlossenen Investitionsplanes der WOBAU erforderlich.

Zur Umsetzung v. g. Vorhaben bedarf es ausreichend liquider Mittel, die aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis der WOBAU nicht erwirtschaftet werden. Auch wenn wir uns gegenwärtig in einem historischen Zinstief befinden, finanziert eine Bank nicht 100 % der Herstellungskosten. Die Finanzierung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in der Regel mit einem Fremdfinanzierungsanteil von 60 - 80 % des Beleihungswertes und einem Eigenmittelanteil von 40 - 20 %. Bei ungünstigem Verhältnis zwischen Investitionskosten zum Mietertrag sinkt aufgrund des niedrigen Ertragswertes der Fremdfinanzierungsanteil. Das bedeutet, dass gerade bei der kostenintensiven Sanierung von Altbauten ein höherer Eigenmittelanteil zur Verfügung stehen muss, auch preist die Bank wirtschaftliche Risiken in ihre Zinskonditionen ein.

ottostadt magdeburg

Um den vorliegenden Antrag in Gänze bewerten zu können, bedarf es weiterer Informationen, wie z. B.:

- Objekt- und Grundstücksdaten, einschl. baurechtliche Auflagen, Beschränkungen o. ä.,
- beabsichtigte Eigentumsübertragungsart,
- Zeitrahmen sowie
- Subventionen der öffentlichen Hand.

Gern stehe ich für weitere Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackner
Geschäftsführer