

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	
Datum:	08.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	16.11.2021	
Magistrat der Stadt Lampertheim	22.11.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement

Sachdarstellung:

In der letzten STVV am 29.10.2021 wurde durch Herrn BM Störmer in Aussicht gestellt, den im Fachbereich Immobilienmanagement erarbeiteten Portfoliobericht vorzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund des Beschlusses zum Antrag „Konzeption für den städtischen Wohnungsbestand“.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der nun vorliegende Bericht ein erster Schritt/Momentaufnahme ist in ein umfassendes Portfoliomanagement. Sukzessive werden durch den Fachbereich Immobilienmanagement weitere Daten erhoben und eingebunden sowie entsprechende strategische Vorschläge unterbreitet.

Portfolio-Management Bericht des Fachbereichs Immobilienmanagement

Portfoliomanagement, also Verwaltung und Steuerung des Gebäudebestands als Ganzes hinsichtlich seiner Zusammensetzung, ist eine wichtige Facette des strategischen Gebäudemanagements. Portfoliomanagement ist daher für Kommunen unverzichtbar! Liegenschaften spielen für Kommunen eine zentrale Rolle: Einerseits schaffen sie die Räume, in denen das öffentliche Leben stattfinden kann, andererseits verursachen sie hohe Kosten. Letzteres hängt auch mit den gesellschaftlichen und politischen Anforderungen zusammen, die an kommunale Gebäude gestellt werden. Egal ob Inklusion, demographischer Wandel oder Energieeffizienz, Kommunen müssen derartigen Herausforderungen im Bestand begegnen.

Für das Immobilienmanagement der Stadt Lampertheim stehen derzeit neben der Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien vor allem die Themen Klimaschutz, Inklusion und Barrierefreiheit sowie der demografische Wandel im Vordergrund. Hinzu kommt die konsequente Umsetzung der Betreiberverantwortung, bei der es zum Beispiel um die Aktualisierung des Brandschutzes geht. All das erfordert tiefe Eingriffe in den Bestand: „Der langfristige Nutzungshorizont macht es erforderlich, den kommunalen Gebäudebestand strategisch und weitsichtig zu planen, um für die sich ändernden Bedingungen gerüstet zu sein.“

Notwendige Voraussetzung für erfolgreiches Portfoliomanagement ist daher eine sachgerechte Datenbasis.

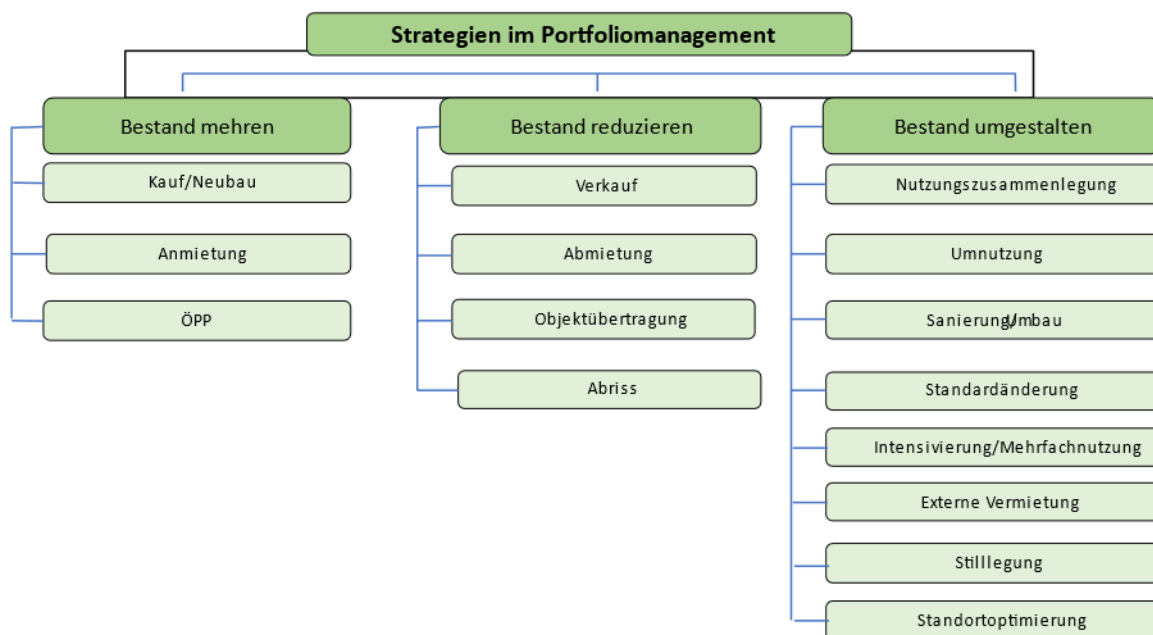
Solche Informationen können beispielsweise sein:

- Verkehrsanbindung,
- Standort, Lage,
- Baurechtliche Möglichkeiten/Potenziale,
- Politische Vorgaben/Festlegungen,
- Gebäudegestaltung,
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Objekt,
- Technischer/baulicher Zustand des Objekts,
- Baujahr,
- Restnutzungsdauer/-bedarf,
- Zeitliche Umsetzbarkeit,
- Architektur (erhaltenswert)
- Vertragliche Bindungen,
- Kulturelle Faktoren (Denkmalschutz),
- Touristische Aspekte,
- Weitere lokal definierte Ziele.

Im Rahmen von Portfoliomanagement lassen sich eine Reihe von Strategien identifizieren, die auf den drei Grundrichtungen

- Bestand mehrten
- Bestand reduzieren
- Bestand umgestalten beruhen.

Die wichtigsten Strategien im Überblick:



Vorgehen

Um entsprechend in ein umfassendes Portfoliomanagement zu kommen, ist zunächst die Erfassung des Ist-Zustandes ein wichtiger Zwischenschritt. Diesen hat der FB 65 für einen großen Teil abgeschlossen. Die Ergebnisse sind im Portfoliobericht dargestellt. Die Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet. In einem ersten Schritt wurden die Gebäude anhand einer Benotung nach Schulnoten klassifiziert.

Der FB 65 wird in weiteren Schritten für die Gebäude die Datengrundlage ausbauen. Mit der differenzierten Darstellung der Gebäude wird der FB 65 dann für die einzelnen Gebäude

entsprechend der zuvor angeführten Portfoliostrategien Vorschläge zum Umgang unterbreiten. Dabei wird der FB 65 im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde legen und weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes mit einbeziehen.

Umsetzungsszenario

Im Bericht wurde im Punkte 5.1 das Handlungsfeld Wohnen zunächst in Angriff genommen. Dies hat zum einem mit dem kritischen Gebäudebestand zu tun aber zum anderen auch mit der Dringlichkeit in diesem Bereich weitere Schritte zu unternehmen. Hier darf als Stichwort bezahlbarer Wohnraum benannt werden. In der STVV am 29.10.2021 wurde auch der Antrag der SPD-Fraktion „Konzeption für den städtischen Wohnungsbestand“ von allen Fraktionen mitgetragen. Im Bericht wurde unter dem Punkt 5.1 deshalb ein Vorgehensmodell aufgezeigt, welches vor allem die Stoßrichtung der Bestandsreduzierung und Abgabe an Investoren mit der Verpflichtung zur Umsetzung sozialen Wohnungsbaus zum Ziel hat. Dieses Szenario wäre aber noch mit den sozialpolitischen Zielen weiter zu beleuchten.

Fachbereich 65
Immobilienmanagement

Lidke
(Fachbereichsleiter)

Störmer
(Bürgermeister)