STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 21.10.2026

Amt: 31 Amt für Finanzen
Verantwortlich: Alexander Mair, Amtsleitung, Amt 31
Vorlagennummer: 2026/31/673

TOP 5

Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu) - Sanierung Kronenstraße 28; Beschluss

Sachverhalt:

Die Protestantische Spitalstiftung Kempten (Allgäu) ist eine gemeinnützige Stiftung des öffentlichen Rechts, deren Gründung bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht. Die Stiftung dient der Unterbringung, dem Unterhalt und der Pflege alter, bedürftiger Personen beiderlei Geschlechts aus Kempten (Allgäu), die der evangelisch-lutherischen Konfession angehören. Soweit Plätze vorhanden, können im Alten- und Pflegeheim auch alte, bedürftige Personen und Kranke anderer Konfessionen aus Kempten (Allgäu) und aus der Umgebung der Stadt Kempten (Allgäu) aufgenommen werden. Daneben bezweckt sie auch die Krankenpflege.

Im Rahmen dieser Zweckerfüllung betreibt die Stiftung das Alten- und Pflegeheim „Seniorenbetreuung Altstadt" sowie eine ambulante Tagespflege.

Die Stiftung verfügt über ein breit gefächertes Grundstockvermögen, welches vor allem Wald, Grundstücke, Kapitalvermögen und Aktien umfasst. Dieses Grundstockvermögen ist grundsätzlich in seinem Bestand bzw. seiner Höhe ungeschmälert zu erhalten. Der o.g. Stiftungszweck ist mit den Nutzungen des Grundstockvermögens zu erfüllen (§ 83 c Abs. 1 BGB).

Im Rahmen der Zulegung einer privatrechtlichen Stiftung zur Protestantischen Spitalstiftung Kempten (Allgäu) im Jahr 2025 floss dem Grundstockvermögen der Stiftung unter anderem auch das Wohn- und Geschäftsgebäude Kronenstraße 28/30 in Kempten (Allgäu) zu. Dieses war Teil eines umfangreichen Nachlasses an die zulegende Stiftung.

Die Immobilie umfasst

- Grundstück (600 m^2)
- vier Wohnungen (425 m^2)

- eine Gewerbeeinheit (142 m²)
- zwei Garagen
- Lagergebäude (abbruchreif)

Das Baujahr des Gebäudes kann nicht exakt beziffert werden und wird auf 1900 geschätzt. Die vier Wohnungen sind seit vielen Jahren unbewohnt, die Gewerbeeinheit sowie das Lager vermietet. Laut Gutachten des Gutachterausschuss vom 01.09.2026 beträgt der Marktwert des Wohn- und Geschäftsgebäudes nach dem Ertragswertverfahren im unsanierten Zustand zum Bewertungsstichtag 11.07.2024 **889.000 EUR inkl. Außenanlagen.** Der größte Wertanteil entfällt hierbei mit **525.000 EUR auf das Grundstück** (BRW 875 EUR/m²) abzüglich Abbruchkosten für das Lager in **Höhe von 20.000 EUR**.

Aufgrund des langen Leerstands sowie dem Gebäudealter geschuldeten Investitionsstau kann das Gebäude im aktuellen Zustand nicht vermietet werden. Die Sanierungskosten belaufen sich nach einer derzeitigen Kostenschätzung (ohne Gewerbeeinheit und Anbau) auf **1.119.000 EUR**. Darin enthalten sind die Strangsanierungen von Frischwasser- und Abwasserleitungen, die Ertüchtigung der Heizungsanlage, Sanierung der Bäder und Küchen, Sanierung der Hauselektrik, leichte Grundrissveränderungen, Austausch von Fenstern, Berücksichtigung einer Geschossdeckendämmung, Verlegung neuer Böden.

Fördermöglichkeiten werden aktuell geprüft. Denkbar wäre unter anderem eine Förderung durch das Programm „Leerstand nutzen".

Aufgrund der hohen Sanierungskosten ist eine Abwägung der Optionen Verkauf oder Sanierung des Gebäudes unter Beachtung der Erhaltungspflicht des Grundstockvermögens und der daraus entstehenden Nutzungen erforderlich.

Verkauf:
Wie bereits erwähnt, ist das Grundstockvermögen ungeschmälert in seinem Wert zu erhalten. Sofern kein Satzungsvorbehalt besteht oder ein vorhandenes Testament die Veräußerung einschränkt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Grundstockvermögen umzuschichten, sofern der Wert und die daraus entstehenden Nutzungen gleichwertig bleiben.

Durch den Verkauf des Wohn- und Geschäftsgebäudes können laut Gutachten rund 869.000 EUR erzielt werden. Hinzu kämen die eingesparten Sanierungskosten mit rund 1.119.000 EUR, folglich ein Gesamtbetrag von knapp 2,0 Mio. EUR. Wenn eine jährliche Festgeldverzinsung von 2 bis 2,5 % zugrunde gelegt wird, ergibt dies Zinserträge von knapp 40.000 bis 50.000 EUR. Bezieht man die Inflation mit ein, kann bei alleiniger Betrachtung des Kapitalvermögens leider kein realer Werterhalt abgebildet werden.

Sanierung:
Die Sanierungskosten werden auf 1.119.000 EUR kalkuliert und können durch die Umschichtung von Grundstockvermögen (Kapital) finanziert werden, welches der Stiftung ebenfalls durch die Zulegung zufloss. Der Wert des Grundstockvermögens bleibt durch die Sanierung und die damit verbundene Wertsteigerung des Gebäudes grundsätzlich erhalten. Bei einer anschließenden Vermietung der Immobilie wird mit jährlichen Mieteinnahmen von 65.000 EUR bis 70.000 EUR und Bewirtschaftungskosten von knapp 15.000 EUR gerechnet. Von dem zu erwartenden Überschuss von rund 50.000 EUR müssen für künftige

Sanierungsmaßnahmen und zur langfristigen Erhaltung des Gebäudewerts Rücklagen gebildet werden. Die unterschiedliche Nutzungsdauer für Gebäude und Außenanlagen ergibt eine jährliche Abschreibung von rund 19.000 EUR, welche der Wiederbeschaffungsrücklage zugeführt werden kann. Dadurch ermittelt sich ein „Reinertrag" von rund 30.000 EUR bzw. eine Rendite von 1,5 %.

Fazit:
Die Sanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes Kronenstraße 28/30 ist wirtschaftlich positiv zu bewerten:

- Vermietung erwirtschaftet eine jährliche Rendite nach Abzug der Abschreibungen von rd. 1,5 %
- Ungeschmälerter Erhalt des Gebäudes im Grundstockvermögen durch die Bildung einer Wiederbeschaffungsrücklage (Abschreibungen)
- Ungeschmälerter Erhalt des Grundstücks im Grundstockvermögen (gerade bei der seit Jahrhunderten bestehenden Stiftung hat sich das Eigentum an Grund und Boden als äußerst nachhaltig erwiesen)
- Die Immobilienpreise in Kempten sind in den vergangenen 10 Jahren stark gestiegen, wobei der Markt sich nach kräftigen Steigerungen bis 2022/23 nach unten korrigiert und anschließend stabilisiert hat. Für das Gebäude/Grundstück wird am Immobilienmarkt langfristig mit einer moderaten Wertsteigerung gerechnet.
- Risikostreuung des Grundstockvermögens

Gemäß § 13 Nr. 1 Buchstabe j der Geschäftsordnung des Stadtrates Kempten (Allgäu) ist für Angelegenheiten der von der Stadt Kempten (Allgäu) verwalteten Stiftungen einschließlich Personalangelegenheiten und vorberatenden Tätigkeiten in Stellenplanangelegenheiten bis zu einem Betrag von 750.000 EUR der Haupt- und Finanzausschuss zuständig. Ausgenommen sind Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, sowie Vergaben im Bauwesen. Darüber hinaus entscheidet der Stadtrat.

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss befürwortet, die grundlegende Sanierung des sich im Eigentum der Protestantischen Spitalstiftung Kempten (Allgäu) befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäudes Kronenstraße 28/30. Dem Stadtrat wird empfohlen im Rahmen der Haushaltsberatungen 2027 die hierfür geschätzten Mittel in Höhe von rd. 1,12 Mio. EUR innerhalb des Grundstockvermögens umzuschichten und im Haushalt zur Verfügung zu stellen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle hierfür erforderlichen Schritte zur schnellstmöglichen Vorbereitung der Sanierung umzusetzen.

Anlagen:

hier auflisten / manuell eintragen, wenn vorhanden, sonst löschen