



Antwort zur Anfrage Nr. 0900/2025 der Volt-Stadtratsfraktion betreffend **Due Diligence bei Ankäufen von Gebäuden durch die Stadt Mainz und städtische Gesellschaften**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Welche Standards oder Verfahren gelten in der Stadt Mainz und ihren Tochtergesellschaften für die technische Prüfung (Due Diligence) beim Ankauf oder der langfristigen Anmietung von Gebäuden?

Die Verwaltung fokussiert sich bei einem Ankauf bzw. einer langfristigen Anmietung von Gebäuden in der Regel auf die bauliche Substanz und die damit verbundenen Kosten, etwa für Sanierungs- und Brandschutzmaßnahmen. Dabei wird die Expertise der städtischen Fachämter, insbesondere der Gebäudewirtschaft Mainz (GWM) und der Feuerwehr eingebunden, um die bauliche Qualität und den Zustand der betroffenen Gebäude zu prüfen.

Die technische Überprüfung umfasst typischerweise:

- Überprüfung der Bausubstanz, Ermittlung von Baumängeln und Instandhaltungsbedarf
- Beurteilung der Energieeffizienz
- Sanierungs- und Umbaukosten
- Prüfung der Erfüllung von Brandschutz- und Sicherheitsvorgaben
- Schadstoffanalyse (falls erforderlich)

2. Wer ist für die Durchführung dieser Prüfungen zuständig (z. B. interne Fachbereiche, externe Gutachter:innen)?

Die technische Überprüfung des jeweiligen Gebäudes erfolgt grundsätzlich im Auftrage des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften durch die GWM. Im Einzelfall ist es möglich und notwendig, externe Sachverständige einzubinden, etwa für spezifische Fachfragen zur Schadstoffbelastung oder komplexe statische Prüfungen. Ob und in welchem Umfang dies geschieht, entscheidet in der Regel die GWM.

3. Welche Aspekte werden dabei systematisch bewertet (z. B. Dachzustand, Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Energieeffizienz)?

Typische Prüfungsaspekte sind:

- Bauliche Substanz: Zustand des Dachs, der Fassade, der Fundamente, der Wände und Decken.
- Statik: Sicherheit der Tragwerksstruktur

- Brandschutz: Einhaltung der Brandschutzvorgaben, notwendige Anpassungsmaßnahmen
- Schadstoffe: Analyse auf mögliche Belastungen wie Asbest, Schimmel usw.
- Energieeffizienz: Ermittlung und Bewertung der Heiz- und Energiekosten bzw. Energiesparmaßnahmen
- Barrierefreiheit: Prüfung der Barrierefreiheit, Ermittlung der notwendigen Maßnahmen

4. Werden die Ergebnisse solcher Prüfungen dokumentiert und bei Entscheidungen über Kauf oder Anmietung mit abgewogen?

Ja, die Ergebnisse der Prüfungen werden dokumentiert. Bei Bedarf erfolgt eine Zusammenfassung der Prüfungsbefunde, die dann den städtischen Entscheidungsträgern (z. B. Stadtrat, GWM) vorgelegt werden können.

Folgende Aspekte werden grundsätzlich bei einer Kauf- oder Mietentscheidung berücksichtigt und fließen in die Entscheidungsfindung ein:

- Analyse des Zustands der Immobilie und des Standorts.
- Schätzung der Sanierungs- und Umbaukosten.
- Empfohlene Maßnahmen, falls Risiken identifiziert werden.
- Einschätzung, ob die Immobilie langfristig wirtschaftlich tragfähig ist (Lebenszyklus).

5. In welchen Fällen verzichtet die Stadt oder ihre Gesellschaften auf eine ausführliche bauliche Prüfung vor dem Erwerb?

Es könnte in folgenden Fällen zu einem Verzicht auf eine ausführliche bauliche Prüfung kommen:

- Einfache und gut dokumentierte Gebäude: Wenn die Immobilie bereits gut dokumentiert und in gutem Zustand ist, könnte die Stadt auf eine detaillierte bauliche Prüfung verzichten, besonders wenn keine Anzeichen für gravierende Schäden vorliegen.
- Dringend notwendige Anschaffungen bei besonderen Situationen: In besonderen Situationen, z. B. bei kurzfristigen Ankaufsmöglichkeiten oder dringendem Bedarf könnte u.U. der Umfang einer baulichen Prüfung reduziert werden.
- Neuere Gebäude mit standardisierten Bauausführungen: Bei neuen oder fast neuen Immobilien, die nach modernen Bauvorschriften erstellt wurden, könnte die Prüfung auf Basis von allgemeinen Bauvorgaben und den bekannten Herstellerinformationen erfolgen.

6. Wie wird sichergestellt, dass bekannte oder absehbare Sanierungsbedarfe in die Wirtschaftlichkeitsrechnung und in spätere Haushaltsplanungen einbezogen werden?

Die Sanierungsbedarfe müssen in der Regel schon in der wirtschaftlichen Bewertung des Gebäu-

des berücksichtigt werden. Sofern Schäden oder erforderliche Sanierungen während der technischen Prüfung festgestellt werden, werden diese in eine Sanierungskostenübersicht aufgenommen, die in die Wirtschaftlichkeitsrechnung fließt. Dieser Bericht könnte folgende Schritte umfassen:

- Schätzung der kostenintensiven Sanierungen und Renovierungen
- Einbringung der Sanierungskosten in die Haushaltsplanung
- Langfristige Kostenprognose, die mögliche zukünftige Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen einbezieht

Die entsprechend ermittelten bzw. geschätzten künftigen Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Anmietung von Gebäuden und Räumlichkeiten werden nach Möglichkeit bei der Planung des Haushalts berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die Finanzierung für notwendige Sanierungsmaßnahmen auch langfristig gesichert ist.

Mainz, 28 Juli 2025

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete