

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 19.12.2019

Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung, Weiterstadt, Flur 2 Flurstück 683, Kirchstraße 2

Beschlussvorschlag:

Dem Erwerb von 14 Sozialwohnungen mit 853 m² Wohnfläche und 14 Pkw Stellplätzen auf dem Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstück 683, Kirchstraße 2 zum Kaufpreis von 1.880.000,00 € zuzüglich 6 % Grunderwerbsteuer = insgesamt 1.992.800,00 € wird zugestimmt. Ein ggf. erforderliches Verkehrswertgutachten ist vor Abwicklung des Rechtsgeschäftes einzuholen.

Sachverhalt:

Die Gesellschaft Bauen für Generationen AG hat im Jahr 2014 die Wohnanlage in der Kirchstraße mit insgesamt 27 Wohneinheiten in Betrieb genommen. Der Gebäudekomplex befindet sich auf einem von der Stadt Weiterstadt im Erbbaurecht überlassenen Grundstück. Der Erbbaurechtsvertrag vom 21. Juni 2012 sieht ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Weiterstadt vor. Sollte die Stadt Weiterstadt von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, können die Wohnungen durch die Gesellschaft Bauen für Generationen AG auf dem freien Wohnungsmarkt veräußert werden.

Da die Stadt Weiterstadt als Erbbaurechtsgeberin, Mitinitiatorin der Wohnanlage und Inhaberin von Belegungsrechten im engen Kontakt mit der Gesellschaft Bauen für Generationen AG steht, wurden die zum Verkauf anstehenden Wohnungen zunächst der Stadt Weiterstadt zum Kauf angeboten.

Die Notarkosten sowie alle übrigen Nebenkosten werden durch die Gesellschaft Bauen für Generationen AG getragen.

Bei den angebotenen Wohnungen handelt es sich um neun Wohnungen mit 63 m², drei Wohnungen mit 48 m² und zwei Wohnungen mit 71 m². Der Kaufpreis in Höhe von 1.880.000,00 € ohne Nebenkosten entspricht einem m² Preis in Höhe von 2.203,99 € und liegt damit unterhalb der marktüblichen Preise.

Für den zum Verkauf anstehenden Wohnungsbestand besteht noch eine Mietpreisbindung von vierzehn Jahren.

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt über eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft.

Laut Auskunft des Finanzamtes Darmstadt fällt auch für dieses Rechtsgeschäft volle Grunderwerbsteuer an.

Da die Stadt Weiterstadt als Erbbaurechtsgeberin Grundstückeigentümerin der angebotenen Wohnungen ist und durch den Erwerb der städtische Wohnungsbestand um 14 Sozialwohnungen aufgestockt und auf Dauer gesichert werden kann, wird von Seiten der Verwaltung ein Erwerb befürwortet.

Sollte die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vor Abwicklung des Rechtsgeschäftes erforderlichen sein, so wird ein entsprechendes Gutachten eingeholt.

Drucksache 10/0882/1

Finanzierung:

Die Mittel für den Erwerb der 14 Wohnungen sowie die Kosten der Grunderwerbssteuer werden im Haushalt für das Haushaltsjahr 2020 eingeplant.

Der Sachverhalt wurde am 10. Dezember 2019 im Magistrat beraten.

Bis zur Ausschussberatung sind zu folgenden Fragen bzw. Sachverhalten ergänzende Unterlagen vorzulegen:

1. Höhe der Instandhaltungsrücklage zur Gebäudeunterhaltung und bisherige Höhe des Abflusses der Rückstellungen.
2. Ermittlung des Verhältnisses des Kaufpreises zu den Mieteinnahmen.
3. In welcher Höhe und für welche Zeit wurde der Erbbauzins bereits gezahlt?
4. Höhe der Verwaltungskosten für die Grundstücksunterhaltung.
5. Höhe der Abschreibungen und deren Auswirkungen auf den Haushalt.
6. Beurteilung zum Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudekomplexes.

Ralf Möller
Bürgermeister