

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
DER MAGISTRAT**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Az:

Amt 201 Br/Rh

Datum 23.11.2004

Drucksachen Nr. 2321/2004

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		
HuFa		
StVerVers		

Betreff:

Verkauf der städt. Wohnhäuser Schulstraße 7 und Am Hasensprung 22 im Stadtteil Mammolshain sowie Wiesbadener Straße 229, 231 und Im Hainchen 26 im Stadtteil Schneidhain an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Hochtaunus eG, Bad Homburg v.d.Höhe

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf der städt. Wohnhäuser Schulstraße 7 und Am Hasensprung 22 im Stadtteil Mammolshain sowie Wiesbadener Straße 229, 231 und Im Hainchen 26 im Stadtteil Schneidhain an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Hochtaunus eG, Bad Homburg v.d.Höhe, zum 01.01.2005 als Paket zum Preis von 800.000,00 EUR wird zugestimmt.

Begründung:

Die genannten Liegenschaften sind aus folgenden Gründen für den städt. Objektpool problematisch:

- Die Häuser Schulstraße 7 und Am Hasensprung 22 leiden an überproportionalem Instandhaltungsstau. Die städt. Finanzlage erlaubt eine zeitgemäße Instandsetzung der Objekte nicht.
- Gleiches gilt für das Objekt Wiesbadener Straße 231. Da die Häuser 231 und 229 bezüglich der Grundstückssituation eine Einheit bilden (es liegt keine reale Teilung vor), ist ein gemeinsamer Verkauf sinnvoll.
- Das Objekt Im Hainchen 26 passt aufgrund von Lage und Struktur (2-Familienhaus) nicht in das städt. Miethauskonzept. Auch hier ist Instandhaltungsstau vorhanden.

Beim Verkauf an die Hochtaunus eG en bloc wird kein Maximal-Ertrag erzielt. Allerdings würde der Gesamtblock an einen solventen seriösen Geschäftspartner verkauft, der nicht zuletzt für die Mieter einen vertrauenswürdigen Partner darstellt (die Hochtaunus eG ist den Mietern übrigens schon aus früherer Zeit bekannt, da die städt. Häuser viele Jahre von der Genossenschaft verwaltet wurden). Die Hochtaunus eG machte darüber hinaus die Zusage, dass alle „übernommenen Mieter“ - sofern gewollt - ohne Eintrittsgeld Mitglieder der Genossenschaft werden können.

Im Hause Wiesbadener Straße 231 befindet sich eine Wohnung, die von der Stadt als Obdachlosenquartier genutzt wird. Die Hochtaunus eG erklärt sich bereit, diese Wohnung weiterhin an die Stadt zu vermieten, um diese Obdachlosenwohnung zur städt. Nutzung vorzuhalten.

Für das Grundstück Im Hainchen 26 wird ein Nachzahlungsanspruch von der Hochtaunus eG für den Fall eines Weiterverkaufs bzw. einer Grundstücksteilung und Neubebauung in Höhe von 75 % des Mehrerlöses - basierend auf dem jetzigen Kaufpreis von 100.000,00 EUR - vereinbart. Dieser Nachzahlungsanspruch ist für die Zeit von 15 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bindend und grundbuchlich zu sichern.

Das Gebäude Am Hasensprung 22 unterliegt bis zum Jahre 2019 der öffentlichen Bindung. Dies hat zur Folge, dass ein Verkauf nur an eine Baugenossenschaft pp. erfolgen kann. Die Belegungsrechte der Wohnungen verbleiben bei der Stadt Königstein.

Da es sich bei allen Objekten um vermietete Wohnhäuser handelt, ist eine Kaufpreiseinstufung nach Mieterträgen naheliegend. Wie aus den beigefügten Basisdatenblättern hervorgeht, hat die Stadt nach dieser Berechnungsart ein akzeptables Kaufangebot erhalten.

Nach Mieteingängen errechneter Kaufpreis (12-fache Nettojahresmiete):

Schulstraße 7	79.160,00 EUR
Am Hasensprung 22	381.160,00 EUR
Im Hainchen 26	99.280,00 EUR
Wiesbadener Straße 229 + 231	<u>201.720,00 EUR</u>
Summe:	761.320,00 EUR
Kaufpreisangebot Hochtaunus eG:	800.000,00 EUR

Der Multiplikator 12 wurde aufgrund der Lage und des allgemeinen Bauzustandes sowie der Mieterstrukturen herangezogen.

Um Zustimmung wird gebeten.

Fricke
Bürgermeister

Anlagen