

**Erwerb von 14 Sozialwohnungen Grundvermögen Gemarkung Weiterstadt, Flur 2
Flurstück 683, Kirschstraße 2
Drucksache 10/0882**

Unter Bezugnahme auf den Magistratsbeschluss vom 12. Dezember 2019 sind bis zur Ausschusssitzung nachfolgende Fragen zu beantworten.

1. Höhe der Instandhaltungsrücklage und bisheriger Mittelabfluss aus der Rücklage
Antwort: Per 31.12.2018 betrug die Instandhaltungsrücklage 60.079,61 €. Da bisher keine Beträge entnommen wurden, wird der Stand per 31.12.2019 bei 72.079,61 € zuzüglich Zinsen für das Jahr 2019 liegen.

Die jährlichen Aufwendungen für die Instandhaltungsrücklage belaufen sich für die gesamte Wohnanlage (27 Wohnungen) 12.000,00 €. Der Anteil für die zum Kauf anstehenden 14 Wohnungen beträgt 5.590,00 €.

2. Ermittlung des Verhältnisses des Kaufpreises zu den Mieteinnahmen
Antwort: Der Kaufpreisfaktor für die zum Kauf angebotenen Wohnungen beträgt 21.7 (Kaufpreis der Immobilie / erzielte Kaltjahresmiete)

3. In welcher Höhe und für welche Zeit wurde der Erbbauzins bereits gezahlt.
Antwort: Gemäß Ziff. III Erbbauzins des Erbbaurechtsvertrages vom 21. Juni 2012 hat die Erbbauberechtigte für einen Zeitraum von 22 Jahren den Erbbauzins in Höhe von 97.032,51 € als vorweggenommene Einmalzahlung zu leisten. Nach Ablauf der 22 Jahre hat die Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin den marktüblichen Erbbauzins zu zahlen.

4. Höhe der Verwaltungskosten für die Grundstückunterhaltung
Antwort: Die Kosten der Hausverwaltung betragen derzeit jährlich insgesamt 6.949,08 €. Der Anteil für die zum Kauf anstehenden Wohnungen beträgt jährlich 3.598,56 €.

5. Höhe der Abschreibung und deren Auswirkungen auf den Haushalt
Antwort: Die jährliche Abschreibung für die zum Verkauf anstehenden Wohnungen beträgt 40.000,00 €

6. Beurteilung zum Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudekomplexes
Antwort: Die Wohnanlage wurde im Rahmen eines Ortstermins besichtigt. Im Einzelnen wird auf das nachfolgende Begehungsprotokoll verwiesen.

V - Immobilienmanagement

27. Januar 2020

Sachbearbeitung: Ariane Krug von Nidda

Betreff: Immobilienmanagement, Ortstermin Wohnanlage Kirchstraße 2, 64331 Weiterstadt

Datum: 17.12.2019, 14:00 h – 15:15 h

Teilnehmer:

- Hr. Birli, Hr. Müller („Wohnen für Generationen“)
- Hr. Bürgermeister Möller
- Hr. Rüdiger Stark (FB V Immobilienmanagement)
- Fr. Ariane Krug von Nidda (FB V Immobilienmanagement)
- Hr. Tagisade (FB V Immobilienmanagement)
- Hr. Vöpel (FB V Immobilienmanagement)

Begehungsprotokoll:

Ausgangslage:

- Angebot: 14 barrierefreie Wohnungen (Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen), zwei davon rollstuhlgerecht (Sozialbindung, Restlaufzeit 15 Jahre)
- Ortstermin zur Begutachtung des baulichen Gesamtzustands

Allgemeines:

- Wohnanlage: Baujahr 2014, nicht unterkellert
- Plattengründung, Bauteil mit Satteldach (Ziegeleindeckung), Bauteil 2 mit Pultdach (Zinkblecheindeckung)
- Mischung aus Eigentumswohnungen und 14 Sozialwohnungen mit Sozialbindung (Restlaufzeit 15 Jahre), Teilung nach WEG
- Instandhaltungsrücklage: 5 % der Kaltmiete
- Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sind durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

Erschließung:

- Offene Treppenhäuser, Aufzug, offene Laubengänge (Betonsteinplattenbelag EG, Epoxidharzbeschichtung OG, Rinne mit freiem Auslauf, Deckeninnenverkleidung mit BFU-Platten)
- Visuelle Mängel an der Brüstungsvorderkante der Wetterseite (Abplatzungen Anstrich)

Wohnungen (exemplarische Besichtigung):

Ein-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Transponderschließung
- Boden: Fliesenbelag im Eingangsbereich, Küche, Bad und Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum, Laminatboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wand: Raufasertapete
- Abstellraum, innen liegend: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Wohnungsanschlüsse (Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler): zentral hinter Revisionsklappe
- Küche: mit Fenster
- Tageslichtbad: barrierefreie Dusche, alle Wände raumhoch gefliest
- Terrasse (als Loggia): Nachgerüstete Markise, eingestellt, Betonsteinplattenbelag, im EG im Splitbett, im OG auf Stelzlagern verlegt
- Alle Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung
- WHG -Eingangstür aus Kunststoff mit Dreifachverriegelung.

Zwei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Transponderschließung
- Boden: Fliesenbelag im Eingangsbereich, Küche, Bad und Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum, Teppichboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wand: Tapete (Mieter)
- Abstellraum, innen liegend: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Wohnungsanschlüsse (Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler): zentral hinter Revisionsklappe
- Küche: mit Fenster
- Tageslichtbad: barrierefreie Dusche, alle Wände raumhoch gefliest, Eigenbau Duschoilette (Rückbau erforderlich)
- Terrasse (als Loggia): Nachgerüstete Markise, eingestellt, Betonsteinplattenbelag, im EG im Splitbett, im OG auf Stelzlagern verlegt, Mieter hat Teppichboden verlegt (Rückbau erf.)
- Alle Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung
- WHG -Eingangstür aus Kunststoff mit Dreifachverriegelung.

Nebenräume:

Hausanschlussraum Erdgeschoss (davor Müllabstellbereich):

- gestrichener KS-Mauerwerk, Epoxidharzanstrich, freier Auslauf nicht normgerecht hergestellt
- WW-Boiler oberhalb des Ausgussbeckens nicht normgerecht angeschlossen (Schleife und Strömungstrenner fehlen)
- Grünbeck Enthärtungsanlage

Kellerersatzraum, Erdgeschoss:

- offener Flur mit abzweigend abgetrennten Lagerboxen mit Licht und einer Schuko Steckdose, separate Zählung

Technikraum im Dachgeschoss:

- Zentrale Gas-Brennwert-Therme, zentrale WW-Bereitung (Legionellen-Prüfung alle drei Jahre erf.)

Fazit:

- Wohnungen, baulich mittlerer Standard, gut geschnitten
- Objekt und Außenanlage in gepflegtem, sauberem und altersgerechten Zustand
- Vor dem Verkauf sollte ein neutrales Wertgutachten erstellt werden