

E 010400 13. Juni 2024

LANDESHAUPTSTADT



EG: 11.06.2024

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

RA fur 12.6.

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion FWG/Pro Auto

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung
und Wohnen

Stadträtin Dr. Patricia Becher

Juni 2024

Anfrage der FWG/Pro Auto-Fraktion vom 08. Mai 2024, Nr. 185/2024 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung 24-V-06-0004

Immobilienverkauf durch die LHW oder ihrer Gesellschaften

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden seit 2021 angekauft oder verkauft (aufgeschlüsselt nach Objekt und Jahr)?
2. Wie wurden diese vermarktet? Bitte jeweils die Anzahl bzw. Art angeben
 - A) Direkt?
 - B) Über Makler?
 - C) Ausschreibung über Portale?
 - D) Freihändige Vergabe?
 - E) Sonstiges? Welche Arten?
3. Falls Makler: Welche Makler wurden beauftragt und warum genau diese?
4. Falls Portale: Über welche Verkaufsportale wurde veröffentlicht?
5. Falls freihändige Vergabe: Wie wurden potenzielle Käufer ermittelt oder angesprochen?
6. Wie stellt die LHW bzw. ihre Beteiligungen sicher, dass es keine Folgeprobleme mit Bestandsmieterinnen und -mietern der Objekte gibt? (Stichwort: Miethaie, Luxussanierungen o.ä.)

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Die GWW hat seit 2021 161 Wohneinheiten (WE) angekauft. Davon betreffen 103 WE die Altenwohnanlage Meißner Straße 13, die in 2021 angekauft wurden, und 58 WE die Breslauer Straße 40-50 (Ankauf in 2023).

Im Zeitraum 2021-2024 hat die GWW 82 Wohneinheiten verkauft (Anlage 1).

Von der GeWeGe wurden im besagten Zeitraum keine Wohnungen angekauft, jedoch 47 Wohneinheiten verkauft (Anlage 2).

Zu 2.

Die Wohnungen der GWW werden im Zuge eines Neubaus oder nach Sanierung und Aufteilung zum Festpreis angeboten. Dies erfolgt in der Regel über die Homepage der GWW sowie dem Portal „ImmobilienScout24“. Diese Wohnungen werden stets als Leerstand veräußert. Im Zuge der Mieterprivatisierung werden die Wohnungen den Mieter:innen zum Kauf angeboten. Bei einem Leerstand einer Privatisierungswohnung muss im Einzelfall betrachtet werden, ob die Wohnung im Bieterverfahren oder zum Festpreis angeboten wird.

Bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern wird in der Regel ein Bieterverfahren angestrebt.

Zu 3.

Bei keinem der An- oder Verkäufe wurde auf einen Makler zurückgegriffen.

Zu 4.

Alle Verkäufe werden über die Homepage der GWW sowie dem Portal ImmobilienScout24 angeboten. Beim Neubau „Thaerstraße“ wurde zusätzlich auf die Portale „Neubau Kompass“ sowie „Immowelt“ zurückgegriffen.

Zu 5.

Im Jahr 2021 ist eine Stiftung an die GWW herangetreten und hat nach passenden Anlagemöglichkeiten gesucht. Aus den Wohnungen der Mieterprivatisierung wurden zwei leerstehende Wohnungen an diese Stiftung verkauft.

Weitere freihändige Vergaben haben nicht stattgefunden.

Zu 6.

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden Mehrfamilienhäuser im teilweise vermieteten Zustand veräußert. Bei diesen Objekten wurde mit allen Mieter:innen zuvor ein Gespräch geführt und angeboten eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen sowie die entstehenden Kosten für den Umzug etc. zu übernehmen. Insofern die Mieter:innen in der Wohnung verbleiben wollten, wurde das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten vom Käufer übernommen. Die Mieter:innen sind durch das Mietrecht und den Mietspiegel aus Sicht der GWW/GeWeGe ausreichend vor starken Mieterhöhungen oder Kündigungen geschützt. Nach aktuellem Kenntnisstand der GWW/GeWeGe gab es bei den verkauften Wohnungen und Häusern bisher keine Probleme mit Kündigungen oder überzogenen Mieterhöhungen.

Dr. Patricia
Becher

Digital unterschrieben
von Dr. Patricia Becher
Datum: 2024.06.10
19:32:11 +02'00'

Anlagen 1 Verkäufe GWW
Anlage 2 Verkäufe GeWeGe

Verkäufe GWV 2021-2024

2021

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkauf-verfahren	Vermarktungs-portal	GWV-Homepage	Interessenten lt. Liste
757	Nerobergstr 23	ETW	4	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	X
737	Moselstr 29	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis			
725	Neckarstr 19	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis			
731	Hölebornstr. 83	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
GESAMT 2021 (ohne WE 429)			7					

2022

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkauf-verfahren	Vermarktungs-portal	GWV-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
757	Nerobergstr. 23	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	X
GESAMT 2022 (ohne WE 429)			1					

2023

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkauf-verfahren	Vermarktungs-portal	GWV-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
746	Eise-Kirchner-Str. 26	ETW	1	ja	Bietverfahren	Immobilienou24	X	
714	Eise-Kirchner-Str. 20	ETW	1	ja	Bietverfahren	Immobilienou24	X	
723	Diesstr. 8	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
736	Eckernförderstr. 19	ETW	1	ja	Bietverfahren	Immobilienou24	X	
723	Diesstr. 8	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
734	Gechw-Schol-Str. 13	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
700	Raunthaler Str. 11 a	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
700	Raunthaler Str. 11 a	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
728	Hölebornstr. 79	ETW	1	ja	Bietverfahren	Immobilienou24	X	
GESAMT 2023 (ohne WE 429)			10					

2024

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkauf-verfahren	Vermarktungs-portal	GWV-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
452	Schöne Aussicht 17	MFH	9	ja	Bietverfahren	Immobilienou24	X	X
734	Gechw-Schol-Str. 13	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
729	Hölebornstr. 74	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
707	Grippestr. 23	ETW	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24	X	
GESAMT 2024 (ohne WE 429)			12					

2021-2024

Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkauf-verfahren	Vermarktungs-portal	GWV-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
Neubaquartier Thiersee 6-12							
429	Jonas-Schmalz-Str. 1-5	ETW	52	ja	Verkauf zum Festpreis	Immobilienou24 Neubaquartier Immowelt	X
GESAMT			62				

Summe 2021-2024

82

Verkäufe GeWeGe 2021-2024

2021

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkaufsverfahren	Vermarktungsportal	GWW-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
918	Wilhelm-Kalle-Str. 11	MFH	14	10 vermietet	Bieterverfahren	Immobilienout24	X	X
GESAMT 2021			14					

2022

	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkaufsverfahren	Vermarktungsportal	GWW-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
315	Kasteler Str. 1	MFH	16	9 vermietet	Bieterverfahren	Immobilienout24	X	X
103	Illtisweg 43	EFH	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Mieterkauf		
103	Taubenstr. 14	EFH	1	ja	Verkauf zum Festpreis	Mieterkauf		
GESAMT 2022			18					

2023

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkaufsverfahren	Vermarktungsportal	GWW-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
335	Kirchspiel 4	MFH	13	nein	Bieterverfahren	Immobilienout24	X	X
892	Walkmühlstr. 16 b	EFH	1	ja	Bieterverfahren	Immobilienout24	X	X
GESAMT			14					

2024

WE	Objekt	Objektart	Anzahl WE/GE	Leerstand	Verkaufsverfahren	Vermarktungsportal	GWW-Homepage	Ansprache Interessenten lt. Liste
103	Taubenstr. 18	EFH	1		Bieterverfahren			X
GESAMT 2024			1					

Summe 2021-2024

47