

140/0001/2019

Sachbearbeiter: Abteilung 140
Az: Andrea Schickedanz
Datum: 04.06.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	04.06.2019	Entscheidung	
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten	13.06.2019	Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	19.06.2019	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	27.06.2019	Entscheidung	

Verlängerung von Sozialbindungen - Markt 4

Beschlussvorschlag:

Zum Erwerb von Belegungsrechten durch Verlängerung von Sozialbindungen für 14 Wohnungen mit 923qm im „Markt 4“ – Wohnungseigentümer: Vonovia, sind für das Haushaltsjahr 2020 Mittel in Höhe von 339.548,00 € bereitzustellen. Insgesamt deckt dieser Betrag die Fortführung der Bindung für 10 Jahre.

Begründung:

Für 14 Wohnungen in der Liegenschaft „Markt 4“ in Groß-Umstadt erlischt die Sozialbindung zum 31.12.2019.

Es besteht seitens der Stadt Groß-Umstadt großes Interesse, die Sozialbindung fortzuführen, um den hohen Bedarf von Sozialwohnungen entgegenwirken zu können.

Eine Anfrage an den Wohnungseigentümer Vonovia hat ergeben, dass dieser grundsätzlich für eine weitere Bindung von 10 Jahren bereit ist. Durch die Bindungsverlängerung entsteht ein deutliches Delta zur aktuell nachhaltig erzielbaren Miete in Höhe von 2,00€/qm. Nach Renovierung in einen zeitgemäßen und bezugsfertigen Zustand, würde bei einem Neuvermietungsfall ein Preis von 8,70€/qm erzielt werden können.

Die Deckungslücke wäre durch die Stadt Groß-Umstadt zu kompensieren.

In der Anlage ist aus der Berechnung der Vonovia erkennbar, dass die Deckungslücke der möglichen Mieteinnahmen ohne Wertsteigerung 339.548,00 € beträgt. Würde die Wertsteigerung berücksichtigt, sogar 988.107,00€.

Nach Rücksprache mit dem Regionalleiter der Vonovia wäre durch die Stadt Groß-Umstadt somit der Mindestbetrag in Höhe von 339.548,00€ für den Zeitraum von 10 Jahren und 923qm zu zahlen. Auf ein geringeres Gebot würde sich nicht eingelassen.

Im Vergleich hierzu steht eine Verlängerung von 24 Wohnungen im Jahr 2017 im Adenauerring 17 bis 17c. Wohnungseigentümer ist hier die bauverein AG. Der kommunale Anteil betrug 88.920,00€ für 1.482qm und 10 Jahre.

Auf Grund der Unverhältnismäßigkeit empfehlen wir hier eine Ablehnung.