Veräußerung der städtischen Immobilie Wilhelmstraße 2, Sinsheim

Vorlage zur Sitzung des **Hauptausschuss am 20.11.2012**

TOP 3 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, die Immobilie Wilhelmstraße 2, Sinsheim, zum Preis von 210.000 € zu veräußern.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Das Gebäude Wilhelmstraße 2 in Sinsheim wurde im **Dezember 2009** zum **Kaufpreis** von **200.000 €** erworben. Beim Erwerb wurde Grunderwerbssteuer in Höhe von **7.000 €** bezahlt. Weitere Nebenkosten des Erwerbs sind nicht angefallen.

Das Gebäude Wilhelmstraße 2 liegt an der Ecke Wilhelmstraße/Alte Poststraße. Einen Lageplan finden Sie in Anlage 1. Das Grundstück mit einer Fläche von 199 m² ist nahezu vollständig mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Das Gebäude wurde 1930 errichtet und 1967 umgebaut. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Ladeneinheit mit 90 m² sowie eine Garage mit 30 m². Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 90 m², im 2. Obergeschoss eine Drei-Zimmer-Wohnung, allerdings ohne Badezimmer (WC auf halber Treppe).

Für das Objekt „Wilhelmstraße 2“ liegt ein **Verkehrswertgutachten** aus dem Jahr 2009 vor, welches den Wert des Objekts auf **220.000 €** schätzt.

Der Restbuchwert der Immobilie zum 31.12.2012 beträgt **191.150,81 €**

In den Jahren 2009 bis 2012 wurden nur kleinere **Reparaturmaßnahmen** im Gebäude durchgeführt, diese haben einen Umfang von ca. **2.000 €**

Im Januar 2012 sind der Musikladen aus dem Ladengeschäft im Erdgeschoss und die Musikschule aus dem 2. Obergeschoss ausgezogen.

Im 1. Obergeschoss wohnt noch die gleiche Mieterin wie beim Erwerb. Die Kaltmiete beträgt hier 107,37 €

Vor einer Neuvermietung müsste im Ladengeschäft die Elektroinstallation, die sanitären Anlagen und der Fußboden vollständig erneuert werden. Die Maßnahmen haben einen Umfang von ca. **15.000 €**

Um die Wohnung im 2. Obergeschoss wieder vermieten zu können, müsste ein Bad eingebaut werden und die Toilette auf halber Treppe saniert werden. Dies würde Kosten in Höhe von ca. **15.000 € bis 18.000 €** verursachen.

Auf dieser Basis hat der Hauptausschuss am in der Sitzung vom 09.10.2012 bereits beschlossen, das Gebäude nicht in städtischen Bestand zu halten sondern wieder zu veräußern.

Die Verhandlungen mit dem Kaufinteressenten sind inzwischen abgeschlossen.

Der Interessent ist bereit, die Immobilie zu einem **Kaufpreis von 210.000 €** zu erwerben.

Größtes Manko für den Erwerber hierbei ist die noch vermietete große Wohnung im ersten OG mit zu vernachlässigenden Mieteinnahmen. Dies hat die Verhandlungen sehr schwierig gestaltet. Das Mietverhältnis ist jedoch auf jeden Fall zu übernehmen.

Der Kaufinteressent möchte die Ladeneinheit im EG künftig gastronomisch nutzen. Die Wohnung im OG wird ausgebaut und künftig eigengenutzt. Die Gebäudehülle soll ebenfalls saniert werden.

Das Amt für Gebäudemanagement empfiehlt dem Hauptausschuss, der Veräußerung der Immobilie Wilhelmstraße 2 in Sinsheim, zuzustimmen.

Albrecht
Oberbürgermeister

Schutz
Gebäudemanagement

Anlage: Lageplan