

## **Begründung:**

### **Frage 1)**

**Welche Auswirkungen hat der Verkauf auf den sozialen Wohnungsbau der Stadt bzw. Baugesellschaft?**

### **Antwort:**

Auf den sozialen Wohnungsbau hat der Verkauf mit insgesamt 626 Wohneinheiten der Nassauischen Heimstätte keinen unmittelbaren Einfluss.

Insgesamt existieren in Hanau derzeit 2.957 Sozialwohnungen. Hiervon stellt die Nassauische Heimstätte 810 Wohnungen.

Von dem Verkauf der 626 Wohneinheiten der Nassauischen Heimstätte an die Rhein-Pfalz-Wohnen GmbH sind nur zwei Liegenschaften betroffen, deren Sozialbindung jedoch zum 31.12.2006 ausläuft.

### **Frage 2)**

**Ist die Stadt bzw. die Baugesellschaft in der Lage, preiswerten bzw. gleichwertigen Wohnraum anzubieten?**

### **Antwort:**

Preiswerten Wohnraum bieten nicht nur die Baugesellschaft GmbH in Hanau und die Verkäuferin, die Nassauische Heimstätte an, sondern beispielhaft sind hier auch die Baugenossenschaft Steinheim, die Baugenossenschaft Klein-Auheim und die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Hessen (GWH) zu nennen.

Wieviel der 1.355 Personen, die mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den verkauften Objekten derzeit gemeldet sind, auf Vermittlung einer Wohnung durch die Stadt angewiesen sein werden, lässt sich derzeit nicht sagen.

In den verkauften Objekten sind 12 Wohnungen Personen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zur Verfügung gestellt worden.

In einem Schreiben der Käuferin vom 12.09.2006 an den Fachbereich für Grundstücke und Logistik der Stadt Hanau wird erläutert, dass die Käuferin beabsichtige, einen Großteil des erworbenen Bestandes langfristig zu vermieten.

Eine nach den Angaben der Käuferin (Anlage 1) Sozialverträgliche Mieterprivatisierung soll in Hanau in 76 Wohneinheiten stattfinden.

Der Magistrat begrüßt, dass die Käuferin insgesamt ca. 8,4 Mio. € an Instandhaltungsinvestitionen aufbringen möchte.

**Frage 3)**

**Gibt es für die Altmieten eine Sozialvereinbarung, z. B. ein unbefristetes Mietverhältnis?**

**Antwort:**

Der notarielle Kaufvertrag vom 31.07.2006 enthält hierzu in § 3 a Nr. 2 eine Regelung. Dort heißt es wörtlich: „Der Käufer verpflichtet sich für die Dauer von 10 Jahren, bei vertragstreuen Mietern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs das 65. Lebensjahr erreicht haben, für das gesamte Mietverhältnis keine Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zu erklären. Ferner verpflichtet er sich, Mieterhöhungen nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen und Modernisierungsmaßnahmen, die über den Rahmen des § 554 BGB hinausgehen (Luxusmodernisierung), nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen.“

Die vorgenannten Verpflichtungen sind auch einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung vertraglich aufzuerlegen.“

**Frage 4)**

**Wie lange ist zur Zeit die Warteliste bei der Baugesellschaft für sozial geförderten Wohnraum?**

**Antwort:**

Die Vermittlung von sozial gefördertem Wohnraum erfolgt ausschließlich über die Stadt, da geförderter Wohnraum nicht nur bei der Baugesellschaft existiert.

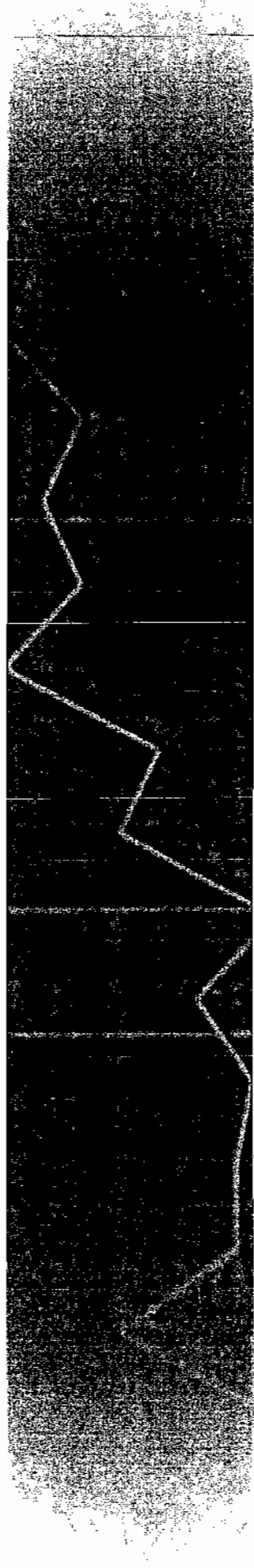
Am 12.09.2006 waren insgesamt 575 Antragsteller bei der Stadt erfasst.

Die Gesamtzahl der Antragsteller für das Jahr 2005 betrug 657.

Bis zum 12.09.2006 konnten insgesamt 134 Wohnungen mit Sozialbindung vermittelt werden.

Die Liste der Antragsteller wird jährlich aktualisiert.

# **Unternehmensvorstellung Rhein-Pfalz Wohnen**



20. September 2006



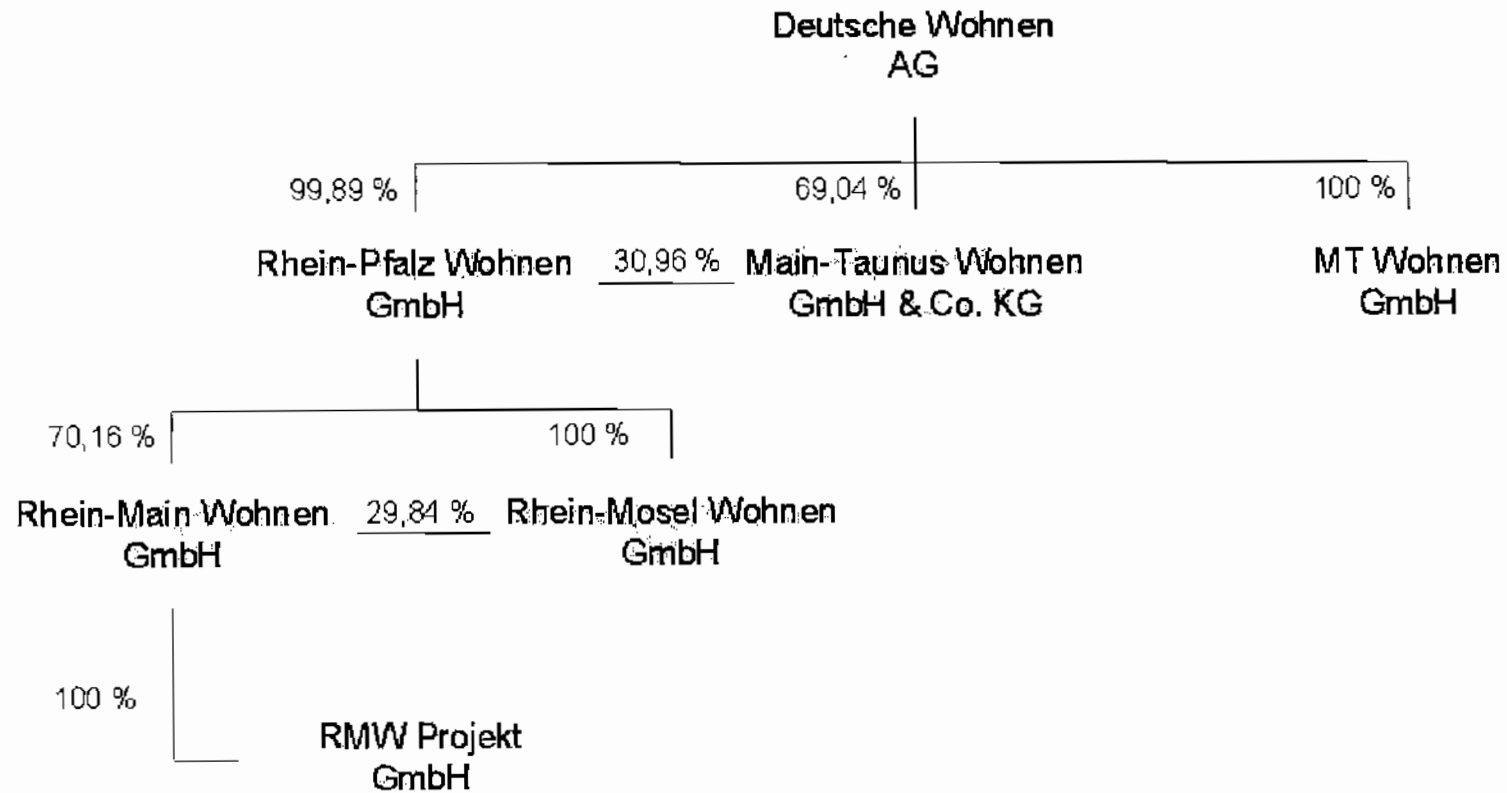
**Deutsche Wohnen AG**

## Deutsche Wohnen: Historie

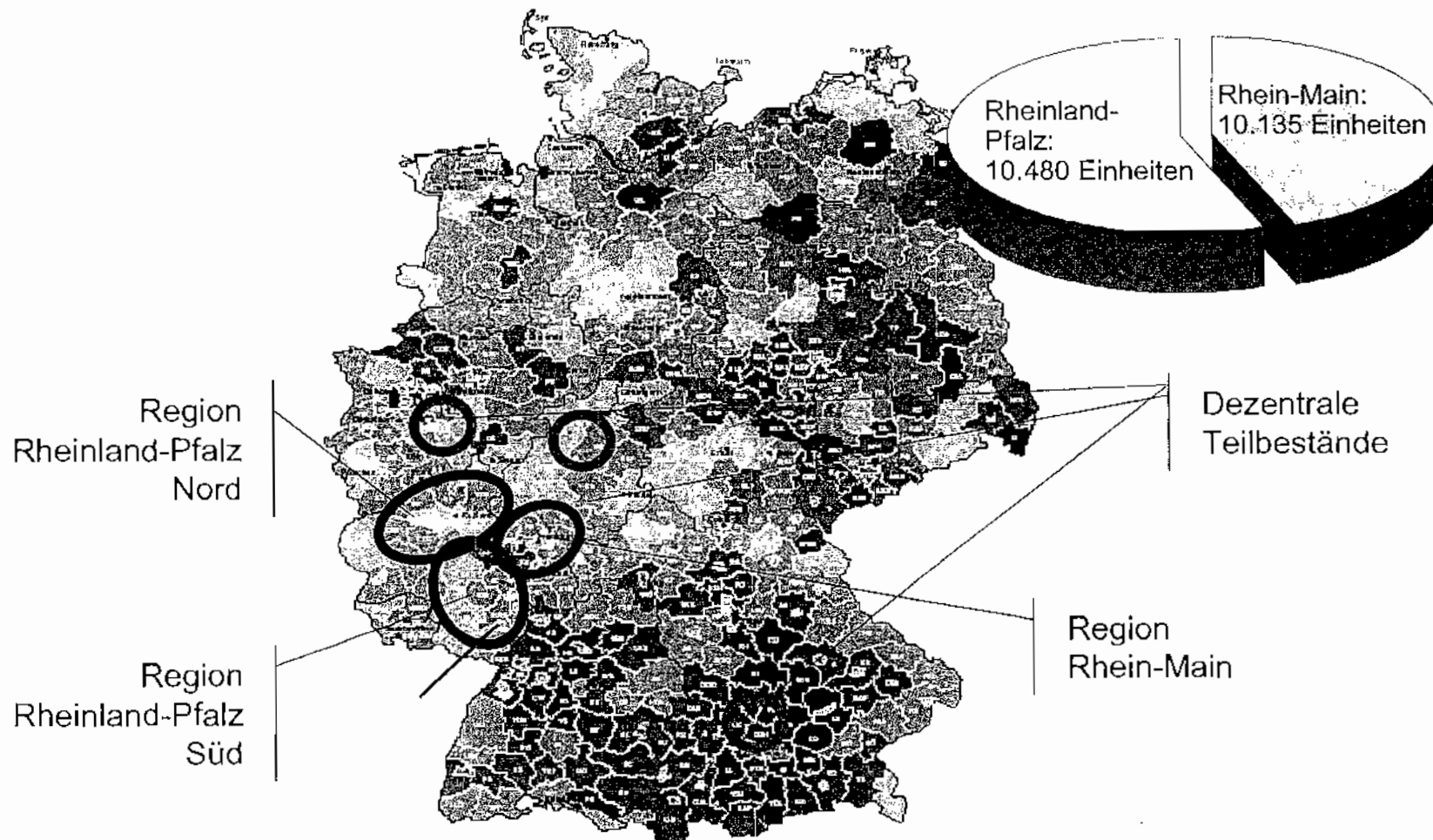
- Die Deutsche Wohnen AG wurde 1998 durch die Deutsche Bank gegründet.
- Das Wohnimmobilienportfolio wurde 1998 von der ehemaligen Hoechst AG und vom Bundesland Rheinland-Pfalz erworben.
- Erwerb von 1.013 Einheiten der Wohnstadt/Nassauische Heimstätte.
- Privatisierung von 6.000 Wohnungen.
- Derzeitiges Wohnimmobilienportfolio: 21.351 Einheiten.
- Gesamtwohnfläche 1,54 Mio. m<sup>2</sup>
- Nach der Aufhebung des Beherrschungsvertrages mit der DB Real Estate ist die Deutsche Wohnen AG seit dem 30. Juni 2006 eine unabhängige Gesellschaft.



# Deutsche Wohnen: Konzernstruktur



# Das Kernportfolio befindet sich in einer der attraktivsten Regionen Deutschlands mit hoher Wertstabilität





## Deutsche Wohnen: Grundsätze

Kernaktivitäten des Konzerns:

- Fokus auf Wohnungsbewirtschaftung:  
4 Geschäftsstellen in Frankfurt, Mainz, Koblenz und Neustadt
- Wohnungsprivatisierung
- Portfoliomanagement



## Grundsätze: Sozialverträgliche Mieterprivatisierung

- Mietervorzugspreis
- Exklusivität für Mieter ca. sechs Monate
- Besondere Sorgfalt bei der Auswahl von Kapitalanlegern
- Festangestellte Verkaufsberater
- Mieterstruktur erhalten



## Portfolio - Erwerb in Hanau

Hanau-Dunlopsiedlung	514 WE
Hanau-Großauheim	112 WE
Hanau-Großkrotzenburg	<u>72 WE</u>
Gesamt	698 WE



# Sozialverträgliche Mieterprivatisierung in Hanau

Mögliche Privatisierungsanlagen:

## Hanau-Dunlopsiedlung:

Limesstraße 1 a+b und 7 a+b

36 WE

## Hanau-Großauheim:

Biberweg 6-8

16 WE

Karl-Kihn-Straße 1

12 WE

Otto-Grün-Straße 7

12 WE

Gesamt

76 WE





## Investitionen in Hanau (8,4 Mio. €)

### Hanau-Dunlopsiedlung:

- Erneuerung der Balkone
- Einbau einer Zentralheizung
- Instandsetzung Außenfassade
- Einbau einer Fernsehzentralempfangsanlage

### Alle anderen Objekte in Hanau-Großauheim:

- Einbau einer Zentralheizung



## Kontakt

Dr. Constantin Westphal

Telefon: 0 61 31/63 97-2 39

e-mail: [Constantin.westphal@deuwo.com](mailto:Constantin.westphal@deuwo.com)

<http://www.deutsche-wohnen.de>