

Der Finanzminister NRW
VV 2980 - 1 - III B 1

Düsseldorf, 9. Juni 1986

ARCHIV
des Landtags Nordrhein-Westfalen

V o r l a g e

LEIHEXEMPLAR an den Haushalts- und Finanzausschuß
des Landtags Nordrhein-Westfalen

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 10. WAHLPERIODE VORLAGE 10/460 - 1 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

Betr.: Veräußerung landeseigener Ein- und Mehrfamilienhäuser
sowie in Eigentumswohnungen umgewandelter Mietwohnungen

In der Sitzung am 27.10.1983 habe ich den Ausschuß darüber informiert, daß die Verwaltung der zum Allgemeinen Liegenschaftsvermögen des Landes gehörenden Ein- und Mehrfamilienhäuser unwirtschaftlich ist und daher angestrebt wird, diese für Verwaltungszwecke nicht benötigten Liegenschaften nach und nach zu verkaufen. Der Ausschuß hat diese Absicht damals grundsätzlich begrüßt und in diesem Zusammenhang angeregt, der Frage nachzugehen, ob es möglich ist, die Häuser insgesamt an gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu veräußern, an denen das Land beteiligt ist.

Nachdem seit der Ausschußsitzung die Verkaufsbemühungen intensiviert und mit der Landesentwicklungsgesellschaft NRW für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (LEG) Gespräche darüber geführt worden sind, ob und ggf. unter welchen Bedingungen diese Gesellschaft bzw. ihre regionalen Tochtergesellschaften zu einem Erwerb der Liegenschaften bereit sind, berichte ich über den derzeitigen Sachstand wie folgt:

Seit 1983 sind 27 Einfamilienhäuser, 6 Mehrfamilienhäuser und 51 in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen, insgesamt also 84 Objekte, veräußert worden. Hiervon haben 33 Objekte die jeweiligen Mieter erworben und 51 Objekte wurden an Dritte verkauft. Der vom Land vereinnahmte Verkaufserlös beläuft sich auf insge-

...

samt 11,3 Mio DM. Bei den Verkäufen wurde bewußt behutsam vorgegangen, um eine Beunruhigung der Mieter und Aufsehen in der Öffentlichkeit möglichst zu vermeiden. Vorrangig erfolgte das Angebot an die Mieter. Erst wenn diese kein Interesse zeigten, sind Dritte berücksichtigt worden. Dabei wurde sozialen Belangen der Mieter durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen im Rahmen des Möglichen Rechnung getragen. Besonderer Wert ist in diesen Fällen auf einen wirksamen Kündigungsschutz der Mieter gelegt worden, um zu vermeiden, daß Mieter gegen ihren Willen zur Aufgabe der Wohnung genötigt werden. Im übrigen haben sich die Verkäufe weitgehend auf solche Häuser bzw. Wohnungen konzentriert, die wegen Beendigung der Mietverhältnisse durch die Mieter ohnehin leer standen und wieder neu hätten vermietet werden müssen, wenn keine Käufer gefunden worden wären. Über die Verkäufe im einzelnen geben die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Übersichten Auskunft.

Nach dem Stand vom 01.06.1986 befinden sich im Allgemeinen Liegenschaftsvermögen des Landes noch 41 Einfamilienhäuser mit rd. 6.000 qm Wohnfläche und 90 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 407 Mietwohnungen und knapp 38.000 qm Wohnfläche, die keinem Landeszweck dienen und deshalb veräußert werden können. Hierzu gehören 24 Wohnungen, über die der Regierungspräsident Düsseldorf privatschriftliche Kaufanwartschaftsverträge abgeschlossen hat. Die Summe der darin vereinbarten Kaufpreise beläuft sich auf 2 Mio DM. Eine Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist in diesen Fällen bisher noch nicht erfolgt. Wie sich der Bestand an den Häusern im einzelnen auf die Regierungsbezirke verteilt, ist aus der als Anlage 3 beigefügten Übersicht zu ersehen.

In den am 19.09.1985 und 05.05.1986 mit der LEG geführten Gesprächen hat sich gezeigt, daß diese Gesellschaft unter gewissen Voraussetzungen grundsätzlich an einem Erwerb der landeseigenen Ein- und Mehrfamilienhäuser durch ihre regionalen Tochtergesellschaften interessiert ist. Sie hat sich bereit erklärt, für alle Objekte auf eigene Kosten eine Wertermittlung zu erstellen und diese mit

dem jeweils zuständigen Staatshochbauamt abzustimmen. Sie ist ferner bereit, nach Abschluß der Wertermittlungen dem Land ein Kaufpreisangebot zu unterbreiten. Landesseite wurde zugesagt, sie ggf. bei den Wertermittlungen dadurch zu unterstützen, daß ihr sämtliche Grunddaten über die zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften zur Verfügung gestellt werden. Allerdings hat die LEG von vornherein darauf hingewiesen, daß weder sie noch ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, einen Kaufpreis für den Erwerb landeseigener Liegenschaften aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Es ist deshalb durchaus möglich, daß sich aus diesem Grunde ein Verkauf an die LEG bzw. ihre Tochtergesellschaften als nicht durchführbar erweist. Zu einem abschließenden Ergebnis haben die Gespräche mit der LEG noch nicht geführt. Sie hat deshalb mit den Wertermittlungen bisher nicht begonnen. Sollte es zu einem Verkauf an die LEG bzw. ihre Tochtergesellschaften kommen, wird selbstverständlich sichergestellt werden, daß die sozialen Belange der Mieter gewahrt bleiben.

Zu gegebener Zeit werde ich den Haushalts- und Finanzausschuß über den Fortgang der Angelegenheit unterrichten.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. ...' with a stylized flourish at the end.

460B-1

Seit 9/1983 verkaufte Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser

Anlage 4
- Seite 1 -

| O b j e k t | Grundstücks- größe/ Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <u>Regierungsbezirk Arnsberg:</u> | | | | |
| Hemer, Ihmerter Str. 212 c | 384/107 | 200.000,-- | Dritter | ehem. Polizeidienst- posten |
| Bochum, Äskulapweg 8 | 1.005/150 | 385.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Bochum, Paracelsusweg 24 | 1.475/160 | 400.000,-- | Mieter | |
| Altena, Springerstr. 63 | 535/106 | 162.000,-- | Dritter | ehem. Polizeidienst- posten |
| Bochum, Lennershofstr. 11 | 587/170 | 185.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Menden, Auf dem Sauerfeld 6 | 749/183 | 316.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Bochum, Äskulapweg 26 | 1.002/119 | 380.000,-- | Dritter | leerstehend |
| <u>Regierungsbezirk Detmold:</u> | | | | |
| Harsewinkel-Marienfeld, Kloster- hof 2 | 374/116 | 157.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Lichtenau, Husener Str. 18 | 1.807/116 | 208.100,-- | Mieter | |

B - 2

Seit 9/1983 verkaufte Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser

| O b j e k t | Grundstücks- größe/ Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>Regierungsbezirk Düsseldorf:</u> | | | | |
| Düsseldorf, Oberdorfstr. 22/24 | 253/130 | 268.900,-- | Dritter | leerstehend 5 Jahre Mieterschutz für Einliegerwohnung |
| Mönchengladbach, Schlossacker 67 | 221/102 | 164.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Düsseldorf, Gneisenaustr. 28 | 140/280 | 310.600,-- | Dritter | alte Polizeiwache |
| <u>Regierungsbezirk Köln:</u> | | | | |
| Erfstadt-Friesheim, Graf- Edmundsstr. 12 | 840/102 | 210.000,-- | Mieter | |
| Haimbach-Hasenfeld, Schwamme- nener Str. 22 | 913/132 | 210.000,-- | Mieter | |
| <u>Regierungsbezirk Münster:</u> | | | | |
| Ahaus-Alstätte, Gronauer Str. 40 | 715/ 91,06 | 63.480,-- | Mieter | |
| Gronauer Str. 40 | 715/ 92,49 | 73.154,-- | Mieter | |
| Gronauer Str. 40 | 715/101,70 | 76.408,-- | Mieter | |
| Gronauer Str. 44 | 750/ 82,65 | 78.101,-- | Mieter | |
| Gronauer Str. 44 | 715/ 97,92 | 73.954,-- | Mieter | |

| O b j e k t | Grundstücks- größe/ Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Borken, Bocholter Str. 46/48 | 2.278/302 | 420.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Coesfeld, Basteiwall 21 | 1.336/159,16 | 490.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Coesfeld-Lette, Bergstr. 17 | 729/124,6 | 255.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Haltern-Lavesum, Talstr. 30 | 800/116,17 | 300.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Isselburg-Anholt, Am Mühlenberg 27 | 477/ 94,24 | 93.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Am Mühlenberg 29 | 493/ 99,60 | 90.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Münster, Johann-Krane-Weg 40 | 1.598/ 79 | 450.000,-- | Dritter | Käufer stellt Ersatz- wohnraum |
| Raesfeld, Brökerstegge 11 | 855/144,71 | 190.000,-- | Dritter | leerstehend |
| <u>Mehrfamilienhäuser</u> | | | | |
| Gelsenkirchen-Buer, Breddestr. 30 | 558/200 | 246.000,-- | Dritter | Notarieller Kündi- gungsschutz über BGB- Best. hinaus |
| Gladbeck, Hegestr. 24 | 420/191 | 190.000,-- | Mieter | |
| Recklinghausen, Auf dem Kleinen Garten 8 | 348/129,95 | 79.664,50 | Mieter | |

B-4

Seit 9/1983 verkaufte Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser

Anlage 1
- Seite 4 -

| O b j e k t | Grundstücks- größe/ Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Recklinghausen, Auf dem Kleinen Garten 12 | 436/238,86 | 180.000,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 14 | 1.060/150,25 | 280.000,-- | Dritter | " |
| Steinfurt, Leerer Str. 33 | 593/346 66 - Gewerbefläche | 130.000,-- | Dritter | Gesetzlicher Mieter- schutz 1 Wohnung leerstehend |

C - 1

Seit 9/1983 verkaufte Mietwohnungen

| O b j e k t | Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------|
| <u>Regierungsbezirk Arnsberg:</u> | | | | |
| Arnsberg, Alter Holzweg 16 | 47 | 31.000,-- | Dritter | leerstehend |
| <u>Regierungsbezirk Detmold:</u> | | | | |
| <u>Regierungsbezirk Düsseldorf:</u> | | | | |
| <u>Regierungsbezirk Köln:</u> | | | | |
| Bergheim, Füssenichstr. 65/ Neusser Str. 18 | 1.099 (13 Wohnun- gen) | 740.000,-- | Dritter | |
| Übach-Palenberg, Aachener Str. 87-89 | 223 (3 Wohnun- gen) | 151.836,-- | Mieter | |

*) Der Regierungspräsident Düsseldorf hat über 24 Mietwohnungen privatschriftliche Kaufverträge zu einem Kaufpreis von insgesamt rd. 2 Mio DM abgeschlossen; eine Umwandlung in Teileigentum ist jedoch noch nicht erfolgt.

*)

Seit 9/1983 verkaufte Mietwohnungen

| O b j e k t | Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <u>Regierungsbezirk Münster:</u> | | | | |
| Beckum, Schlenkhofsweg 14 | 70,49 | 99.000,-- | Dritter | leerstehend |
| Schlenkhofsweg 14 | 70,59 | 100.000,-- | Mieter | |
| Bocholt, Dinxparloer Str. 358 | 67,37 | 50.000,-- | Mieter | |
| Dinxparloer Str. 360 | 75,70 | 50.000,-- | Mieter | |
| Dinxparloer Str. 360 a | 67,37 | 50.000,-- | Mieter | |
| Bottrop, Am Lamperfeld 14 | 101,06 | 89.884,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Am Lamperfeld 14 | 97,38 | 484.500,-- | Dritter | " |
| Bottrop, Zeppelinstr. 90 | 101,44 | 115.000,-- | Mieter | |
| Zeppelinstr. 90 | 101,44 | 120.000,-- | Mieter | |
| Zeppelinstr. 90 | 101,44 | 115.000,-- | Dritter | " |
| Gelsenkirchen-Buer, Breddestr. 24 | 85 | 79.752,-- | Dritter | leerstehend |
| Breddestr. 26 | 60 | 50.975,-- | Dritter | leerstehend |
| Steinheimer Str. 24 | 52,29 | 49.500,-- | Dritter | leerstehend |
| Gladbeck, Helmutstr. 10 | 55,24 | 67.000,-- | Mieter | |
| Helmutstr. 10 | 61,22 | 67.342,-- | Mieter | |

Seit 9/1983 verkaufte Mietwohnungen

Anlage 2
- Seite 3 -

| O b j e k t | Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|---------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Ibbenbüren, Ubostr. 3/5 | 58,73 | 48.130,-- | Dritter | leerstehend |
| Ubostr. 3/5 | 58,73 | 48.930,-- | Dritter | leerstehend |
| Recklinghausen, Auf dem Kleinen Garten 4 | 57,40 | 48.170,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 4 | 57,71 | 37.510,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 4 | 57,71 | 46.570,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 4 | 59,12 | 49.290,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 6 | 57,71 | 37.510,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 6 | 59,12 | 57.974,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 6 | 59,12 | 49.900,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 6 a | 77,50 | 90.400,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 6 a | 74,85 | 48.000,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 6 a | 77,50 | 49.700,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 6 a | 76,30 | 89.065,-- | Mieter | |
| Auf dem Kleinen Garten 10 | 56,82 | 41.933,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 10 | 56,82 | 41.933,-- | Mieter | |

Seit 9/1983 verkaufte Mietwohnungen

Anlage 2

- Seite 4 -

| O b j e k t | Wohnfläche qm | Verkaufserlös DM | Erwerber Mieter/Dritte | Bemerkung |
|----------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Recklinghausen, Auf dem Kleinen Garten 10 | 75,01 | 48.000,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Auf dem Kleinen Garten 10 | 75,01 | 66.000,-- | Mieter | |
| Warendorf, Am Stadtgraben 6 | 173,81 | 175.230,-- | Dritter | Notarieller Verzicht auf Kündigung |
| Am Stadtgraben 6 | 225,35 | 233.915,-- | Mieter | |

D-1

Anlage 3

Stand: 1.6.1986

| | Einfamilien- häuser | qm Wohnfläche | Mehrfamilien- häuser | Mietwohnungen | qm Wohnfläche |
|--------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|---------------|------------------|
| Regierungspräsident Arnberg | 24 | 3.855 | - | - | - |
| Regierungspräsident Detmold | 2 | 267 | - | - | - |
| Regierungspräsident Düsseldorf | 7 | 600 | 62 | 271 | 26.192 |
| Regierungspräsident Köln | 4 | 507 | 12 | 64 | 6.070 |
| Regierungspräsident Münster | 4 | 465 | 16 | 72 | 5.521 |
| | 41 | 5.964 | 90 | 407 | 37.783 |