

Veräußerung von Wohnimmobilien aus dem Bestand der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH in Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner:

Herr Leitz, Telefon 0395 45 01 117, Ronald.Leitz@neuwoiges.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die Bekanntgabe und Veröffentlichung des Portfolioverkaufes der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH informieren.

Die NEUWOGES mbH bietet in einem öffentlichen Verkaufsverfahren die Objekte laut Liste (siehe Schreiben zu allgemeinen Verkaufsgrundsätzen) zur Veräußerung an. Hier werden die Objekte in einem öffentlichen zweistufigen Verfahren zum Verkauf angeboten, wobei die Vergabeordnungen keine Anwendungen finden.

Sollten Sie an dem Verkaufsverfahren teilnehmen wollen, so reichen Sie uns die Interessenbekundung nebst den erforderlichen Unterlagen

bis spätestens 15.11.2017

ein.

Weitere Informationen und Abläufe bezüglich der Veräußerung entnehmen Sie bitte unseren beigefügten Dokumenten.

Aus aktuellem Anlass und als Reaktion auf die Berichterstattungen in der Neubrandenburger Zeitung (Ausgaben 23. Oktober und 25. Oktober 2017) möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Als Gesellschafterin unseres Unternehmens erwartet die Stadt Neubrandenburg eine Zahlung von 6,7 Millionen Euro durch die NEUWOGES. Dies bedeutet, dass dieser Betrag nach Abzug aller Kosten und Aufwendungen aus dem Verkauf der Wohnungen vorhanden sein muss.

Da im Zuge der Veräußerung Kredite abzulösen und teilweise Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sind, der Verkauf selber Kosten verursacht und die Erträge schlussendlich auch steuerlichen Aspekten unterliegen, muss der Kaufpreis verständlicherweise deutlich höher ausfallen, als dies in den lokalen Medien vermittelt wird. Um aus dem derzeitigen Verkaufspaket die 6,7 Millionen Euro zu erlösen und nach Abzug aller Aufwendungen an die Stadt Neubrandenburg auszahlen zu können, muss die NEUWOGES einen Verkaufspreis von insgesamt mindestens 12 Millionen Euro generieren.

Als wesentliches Zuschlagskriterium gilt das jeweilige Höchstgebot für die jeweiligen Verkaufsobjekte unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkaufsbedingungen. Für alle Wohnhäuser wurden aktuelle Verkehrswertgutachten erstellt. Derzeit geht die NEUWOGES davon aus, dass die Objekte mindestens zu diesen in den Gutachten ermittelten Verkehrswerten veräußert werden.

Allgemeine Verkaufsgrundsätze der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zum Verkauf von Wohngebäuden „Portfolio 2017“

1. Verkaufsverfahren

Die NEUWOGES bietet in einem öffentlichen Verkaufsverfahren die Objekte laut der Objektliste (siehe 1.5.) zum Verkauf an. Der Verkauf erfolgt aufgrund von Notwendigkeiten der Gesellschafterin Stadt Neubrandenburg zur Haushaltssicherung. Da das Ziel eine Sonderausschüttung an die Gesellschafterin ist, werden nur so viele Objekte verkauft, wie dafür zwingend notwendig sind.

Die Objekte werden in einem öffentlichen zweistufigen Verfahren zum Verkauf angeboten, wobei die Vergabeordnungen keine Anwendung finden. Das gesamte Verfahren dient der Wahrung der Transparenz und der marktgerechten Findung der Kaufpreise.

1.1. Erste Stufe

In der ersten Stufe können sich Kaufinteressenten unter Beifügung nachfolgender Unterlagen bewerben.

- Bei juristischen Personen: Vollständiger historischer Handelsregisterauszug
- Bei Privatpersonen
 - Wohnsitzbescheinigung
 - Polizeiliches Führungszeugnis
- Letzter Jahresabschluss o.ä.
- Unternehmens- bzw. Vermögenskonzept
 - Zweck des Erwerbs
 - Einordnung in Bezug auf bisherige bzw. geplante Aktivitäten
- Darstellung der bisherigen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten, insbesondere im Wohnimmobilienbereich
- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung

Interessenten mit unvollständigen Unterlagen, offensichtlich nicht gegebener wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, zweifelhafter Bonität (laufende Insolvenzverfahren, kürzlich abgeschlossene Insolvenzverfahren u.ä.) oder schlechtem Leumund in Bezug auf Wohnimmobilien (Wirtschaftsstrafverfahren mit Verurteilung, gefestigte bzw. mehrfache Vorwürfe wegen mangelnder Instandhaltung, schlechtem Umgang mit Mieter u.ä.) können von der NEUWOGES vom weiteren Verfahren nach eigenem Ermessen ausgeschlossen werden.

1.2. Zweite Stufe

Nach Prüfung der Unterlagen (siehe 1.1.) werden allen zum weiteren Verfahren zugelassenen Bietern die Objektunterlagen in einem digitalen Datenraum zur Verfügung gestellt. Besichtigungstermine werden vom Verkäufer angeboten.

Die Angebote müssen für jedes Objekt einzeln abgegeben werden, wobei jeder Interessent auch für mehrere Objekte bieten kann. Es werden nur ganze Objekte veräußert. Zu dem ebenfalls unten genannten Termin sind die Angebote unterschrieben und verbindlich abzugeben. Des Weiteren sind den Angeboten nachfolgende Unterlagen beizufügen:

- Finanzierungsnachweis (Bankbestätigung bzw. Nachweis der Eigenmittel)
- Schriftliche Erklärung zur Einhaltung der zusätzlichen Verkaufsbedingungen für vermietete Objekte

- Darstellung des Bewirtschaftungskonzeptes (Kundenbetreuung, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungspläne)

1.3. Zuschlagskriterien

Wesentliches Kriterium ist, bei Zusicherung der Einhaltung der zusätzlichen Verkaufsbedingungen, der angebotene Kaufpreis. Bei Angeboten für mehrere Objekte behält sich der Verkäufer eine Kombination der Angebote hinsichtlich der Optimierung in Hinblick auf grundstücksmäßige und städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten vor. Bei nah beieinanderliegenden Kaufpreisangeboten kann der Verkäufer auch dem niedrigeren Angebot den Zuschlag erteilen, wenn hinsichtlich der Angaben zur Kundenbetreuung oder Instandsetzung bzw. Modernisierung (z.B. Umfang geplanter Modernisierungen und hieraus resultierende Miete) deutlich bessere Angebote gemacht werden. In diesem Fall wird die Einhaltung der ausschlaggebenden weiteren Angaben im Kaufvertrag verbindlich vereinbart werden.

Über die Verkaufsentscheidung werden alle Beteiligten hinsichtlich ihrer Angebote unterrichtet.

Da dieser Verkaufsvorgang nach der bisherigen Erfahrung im hohen kommunalpolitischen und medialen Interesse steht, ist mit entsprechenden Aktivitäten zu rechnen, wobei der Verkäufer erwartet, dass diesbezügliche Aktionen bzw. Reaktionen seitens der Kaufinteressenten mit ihm abgestimmt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Erreichung des notwendigen Ausschüttungsvolumens auch Objekte nicht verkauft werden können.

1.4. zeitliche Planung (Änderungen vorbehalten)

Phase A	bis 19.10.2017	Veröffentlichung des Verkaufsangebotes
Phase B	bis 15.11.2017	Eingang der Interessenbekundungen
Phase C	bis 30.11.2017	Bewertung und Entscheidung zur Einbeziehung in das weitere Verfahren und Information der Interessenten
Phase D	bis 31.1.2018	Eingang der Angebote der Bieter (Besichtigungstermine vor Ort werden im Januar 2018 stattfinden)
Phase E	bis 31.3.2018	Entscheidung der NEUWOGES zum Verkauf und Information der Bieter
Phase F	bis 30.6.2018	Objektverkauf

1.5. Verkaufsobjekte

13027	Hufelandstraße 49-55	17036 Neubrandenburg	53 WE*
13077	Pawlowstraße 1-7	17036 Neubrandenburg	53 WE
14081	Petrosawodsker Straße 58-64	17036 Neubrandenburg	40 WE
41011	An der Hürde 10	17034 Neubrandenburg	12 WE
43034	Erich-Zastrow-Straße 12	17034 Neubrandenburg	47 WE / 2 GE
43035	Erich-Zastrow-Straße 14	17034 Neubrandenburg	50 WE / 2 GE
43064	Kurze Straße 1-7	17034 Neubrandenburg	40 WE
43065	Kurze Straße 9-15	17034 Neubrandenburg	39 WE
44101	Monckeshofer Straße 38,38a	17034 Neubrandenburg	75 WE / 2 GE
45050	Ihlenfelder Straße 8	17034 Neubrandenburg	6 WE
45054	Ihlenfelder Straße 17	17034 Neubrandenburg	4 WE

*WE = Wohneinheiten; GE = Gewerbeeinheiten

- Ende -

Zusätzliche Verkaufsbedingungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zum Verkauf von Wohngebäuden „Portfolio 2017“

Der größte Teil der verkaufsgegenständlichen Objekte ist vermietet, wobei die Mieterinnen und Mieter in vielen Fällen ihre Mietentscheidung zugunsten der NEUWOGES auch mit dem Wissen um den sozialen Umgang eines kommunalen Vermieters mit seinen Kunden getroffen haben. Daher sollen über das allgemeine Mietrecht hinaus folgende Bedingungen auch nach dem Verkauf für weitere 10 Jahre garantiert werden:

- Kein Weiterverkauf der Objekte innerhalb der ersten 2 Jahre nach Erwerb von der NEUWOGES (geltend ab Zeitpunkt der Beurkundung)
- Verzicht auf Kündigungen wegen Eigenbedarf
- Keine Aufteilung der Objekte in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der NEUWOGES
- Verzicht auf Mieterhöhungen nach Modernisierung (§559 BGB), bei denen die Miete nach der Modernisierung wohnungsbezogen den jeweils geltenden Höchstwert des Mietspiegels überschreitet (Luxusmodernisierung)
- Vornahme der notwendigen Instandsetzungen der nach dem Verkauf durch die NEUWOGES neu auftretenden baulichen Mängel innerhalb einer angemessen kurzen Zeitspanne
- Absicherung einer dauernden telefonischen Erreichbarkeit und angemessen häufigen persönlichen Erreichbarkeit des Vermieters vor Ort

Im Kaufvertrag wird vereinbart werden, dass diese Bedingungen vom Erwerber einzuhalten sind und für die nächsten 10 Jahre auch möglichen Erwerbern notariell aufzuerlegen sind.

- Ende -