

Markterkundung nach § 121 Abs. 6 HGO zu einer beabsichtigten Änderung des Unternehmensgegenstandes der KuK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erwägt eine Änderung des Unternehmensgegenstandes einer ihrer Enkelgesellschaften, der KuK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe (nachfolgend „KuKI“). Die KuKI ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v. d. Höhe („KuK“). Alleingesellschafterin der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v. d. Höhe wiederum ist die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Erwogen wird derzeit, den Unternehmensgegenstand der KuKI um folgende Tätigkeiten zu erweitern (beabsichtigte weitere unternehmerische Betätigung der KuKI):

- Grundstücke erwerben, verwalten, vermarkten und veräußern;
- Wohnraum erwerben und verwalten;
- Schaffung und Bereitstellung sozialen Wohnraums.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat durch Beschluss vom 25. November 2021 (SV 21/563) den Magistrat um Prüfung gebeten, ob der im Gesellschaftsvertrag der KuKI festgelegte Gesellschaftszweck erweitert werden kann.

Die auf Grundlage des Beschlusses vom 25. November 2021 (SV 21/563) erfolgte Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Gesellschaftszwecks der KuKI entsprechend der Intention des Beschlusses im Grundsatz möglich ist.

Nach § 121 Abs. 6 HGO ist vor der Entscheidung über die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung von wirtschaftlichen Unternehmen sowie über eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung die Gemeindevertretung auf der Grundlage einer Markterkundung umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren zu erwartende Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. Vor der Befassung in der Gemeindevertretung ist den örtlichen Handwerkskammern, Industrie- und Handelskammern sowie Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. Die Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Vor diesem Hintergrund wird eine Markterkundung nach § 121 Abs. 6 HGO durchgeführt. Es besteht Gelegenheit, bis zum

23.06.2023

eine Stellungnahme zur beabsichtigten weiteren unternehmerischen Betätigung der KuKI abzugeben.

Nähere Ausführungen zur beabsichtigten weiteren unternehmerischen Betätigung der KuKI können dem beigefügten Dokument „*Beschreibung der beabsichtigten weiteren unternehmerischen Betätigung der KuK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe*“ entnommen werden.

Ihre Stellungnahme können sie postalisch oder per E-Mail an folgende Stelle richten:

Der Magistrat
Fachbereich Zentrale Verwaltung
- Organisation -
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v. d. Höhe

E-Mail: Beteiligungsmanagement@bad-homburg.de

Im Rahmen der Markterkundung wird Ihre Stellungnahme berücksichtigt und der Gemeindevertretung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zur Kenntnis gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dieser Markterkundung nicht um ein Vergabeverfahren zur Beschaffung von Leistungen handelt. Die Markterkundung dient lediglich der Entscheidungsvorbereitung im Hinblick auf eine etwaige Änderung des Unternehmensgegenstandes der KuKI. Etwaige durch eine Stellungnahme entstehende Kosten sind von Ihnen selbst zu tragen.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 25.05.2023
Der Magistrat

gez. Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister und Stadtkämmerer

Beschreibung der beabsichtigten weiteren unternehmerischen Betätigung der KuK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe

Die KuK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe (im Folgenden „KuKI“) befasst sich bislang mit der Verwaltung bzw. der Beratung in Bezug auf Immobilien der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erwägt derzeit, den Unternehmensgegenstand der KuKI um folgende, eigenwirtschaftliche Tätigkeiten zu erweitern:

- Grundstücke erwerben, verwalten, vermarkten und veräußern;
- Wohnraum erwerben und verwalten;
- Schaffung und Bereitstellung sozialen Wohnraums.

Im nachstehenden Text ist aus Vereinfachungsgründen immer die KuKI genannt. Ob die KuKI eigenständig oder als Vermittler/Berater der Stadt tätig wird ist derzeit nicht entschieden.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Erläuterung von Zielsetzung, Umsetzung und Umfang der geplanten Tätigkeiten:

1. Grundstücke erwerben, verwalten, vermarkten und veräußern

Zielsetzung: Der Erwerb, die Verwaltung, die Vermarktung als auch die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen einer langfristigen Bindung von Unternehmen an den Standort Bad Homburg v. d. Höhe, der Darbietung flächenmäßiger Entwicklungsspielräume, als auch der Neugewinnung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMUs) ist nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (ISEK 2030) eine der bestehenden politischen Zielstellungen. Vor diesem Hintergrund erwägt die Stadt durch die KuKI künftig Grundstücke zu erwerben, diese unter städtebaulichen und raumordnenden Gesichtspunkten zu teilen oder auch zu vereinigen, sie kurzzeitig zu verwalten und dem Zielbild folgend zu vermarkten und zu veräußern.

Umfang bzw. Volumen: Das Angebot an möglichen Ankaufsgrundstücken in Bad Homburg v. d. Höhe wird grundsätzlich als begrenzt und hochpreisig eingeschätzt. In der Vergangenheit war die Angebotssituation auf dem Markt sehr heterogen und die Nachfrage nach Grundstücken als aktiv und geprägt von Wettbewerb durch andere Marktteilnehmer zu beschreiben. Zum aktuellen Zeitpunkt werden durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zwei der Zielsetzung für Gewerbegebietsflächen entsprechende Projekte, „An der Zeppelinstraße“ sowie „Massenheimer Weg“, verfolgt. In Hinblick auf die Orientierung der Ankäufe durch die KuKI am Stadtentwicklungskonzept, sowie der eher knappen und schwankenden Angebotssituation, ist auch zukünftig von einem moderaten und tendenziell singulären Ankaufs- und Vermarktungsvolumen an Grundstücken auszugehen.

2. Wohnraum erwerben und verwalten

Zielsetzung: Die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ist eine weitere zukünftige politische Zielstellung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Vor diesem Hintergrund erwägt die Stadt durch die KuKI Wohnraum – mit Fokus auf Mehrfamilienhäuser bzw. -anlagen – am freien Markt zu erwerben und diese im Sinne einer einwohnernützigen Wohnraumbereitstellung zu vermieten und langfristig zu verwalten.

Umfang bzw. Volumen: Das Angebot an möglichen Ankaufsprojekten von Mehrfamilienhäusern bzw. -anlagen in Bad Homburg v. d. Höhe unterliegt der Einschätzung begrenzt und zudem hochpreisig zu sein. In Hinblick auf die knappe Angebotssituation ist demnach auch zukünftig ein moderates Ankaufsvolumen der KuKI anzunehmen.

3. Schaffung und Bereitstellung sozialen Wohnraums

Zielsetzung: Neben dem Erwerb von bereits vorhandenem erschwinglichem Wohnraum erwägt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als weitere Tätigkeit für die KuKI zudem die Schaffung von zusätzlichem sozialem Wohnraum.

Umfang bzw. Volumen: Auch das Angebot an Wohnbauflächen für Eigenrealisierungsprojekte in Bad Homburg v. d. Höhe wird als begrenzt und hochpreisig erachtet. In den vergangenen Jahren war die Angebotssituation auf dem Markt sehr heterogen, der Markt für Wohnungsbestände als auch Wohnbaugrundstücke im Punkt der Nachfrage jedoch sehr aktiv. Da sich das Portfolio an sozialem Wohnraum stets nach der Verfügbarkeit von Grundstücken richten soll, ist das Ankaufs- und Eigenrealisierungsvolumen der KuKI in Hinblick auf die bestehende Angebotssituation auch künftig als moderat einzuschätzen.