

Bodenvorratspolitik



www.aachen.de



Bodenvorratspolitik

Liegenschaftliche Bewertung:

- Grundstücke sind in einer Hand
- Planimplementierung ist gewährleistet
- Bodenspekulation ist nicht möglich
- Tauschgeschäfte werden möglich
- Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen verbleiben bei der Gemeinde (Baulandproduktionskosten können refinanziert werden)
- Kommune hat Einfluss auf das Bodenpreisniveau und seine Entwicklung
- In den Vergabeverfahren muss nicht nach Höchstpreisen veräußert werden (Vergabe nach Konzeptqualität)
- Umsetzung wohnungspolitischer Ziele bei der Vermarktung dadurch möglich

Umsetzungsmöglichkeiten

1. Revolvierender Bodenfonds innerhalb der Verwaltung:

- Lösung der Stadt Münster
- Erhöhung der Ansätze zum Erwerb von Grundstücken beim Fachbereich Immobilienmanagement
- Klarstellung, dass Erlöse zurück in den Fonds fließen (Gewährleistung weiterer Ankäufe), haushaltsrechtl. schwierig!
- Erste positive Erfahrungen in Münster im Jahr 2015

Umsetzungsmöglichkeiten

2. Städtische Entwicklungsgesellschaft

- Lösung der Stadt Bocholt
- Als 100%ige Tochter der Stadt
- Gesellschaft handelt im Auftrag und im Namen der Stadt
- Eigenständiges Finanzbudget außerhalb des städt. Haushalts
- Keine eigenes Personal in der Gesellschaft, Sachbearbeitung durch städt. Beschäftigte auf Kosten der Gesellschaft
- Steuerrechtliche Hürden (Erträge!)

Umsetzungsmöglichkeiten

3. Vergleich kommunaler Lösungsansätze

- Workshop des Forums Baulandmanagement
- Einrichtung eines revolvingenden Bodenfonds ist grundsätzlich sinnvoll
- Modell des revolvingenden Bodenfonds stößt vor dem Hintergrund knapper werdender Flächen und planungsrechtlicher Vorgaben an Grenzen
- Insbesondere mit Blick auf Nachverdichtung und Flächenrecycling ist die Einrichtung eines revolvingenden Bodenfonds weiterhin sinnvoll
- Bei der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft sind steuerrechtliche Aspekte zu beachten

Bodenvorratspolitik

Finanzrechtliche Bewertung:

- Revolvierender Bodenfonds ist nicht haushaltsneutral umsetzbar
- Überschüsse können sowohl konsumtive als auch investive Bestandteile haben und sind nicht gegenseitig deckungsfähig
- Die Anschubfinanzierung belastet die Nettoneuverschuldung der Stadt Aachen im betreffenden Haushaltsjahr
- Anfall von weiteren Kosten, welche das städtische Jahresergebnis negativ beeinflussen (z.B. Erschließungsmaßnahmen, Unterhaltungsaufwendungen)
- Mehraufwendungen können zunächst nicht gedeckt werden, da etwaige Einnahmen (beim Verkauf) in späteren Haushaltsjahren erzielt werden
- Werden erzielte Einnahmen nur in den Ankauf investiert und nicht alle entstandenen Aufwendungen gedeckt, entsteht ein dauerhafter Zuschussbedarf durch den städtischen Haushalt

Fazit

- Die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds ist aus liegenschaftlicher Sicht wünschenswert
- Durch verknapptes Angebot am Bodenmarkt und hohe gesetzliche Anforderungen bei der Ausweisung neuer Flächen hat revolvingierender Bodenfonds in seiner Wirkung an Kraft verloren
- Mit Blick auf Nachverdichtung und Flächenrecycling ist die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds weiterhin sinnvoll
- Revolvingierender Bodenfonds ist nicht haushaltsneutral umsetzbar
- Insbesondere die Anschubfinanzierung belastet die Nettoneuverschuldung der Stadt Aachen im betreffenden Haushaltsjahr

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: **Rolf Frankenberger**
Abteilungsleiter
Strategisches Immobilienmanagement

Telefon: 0241 432 2302

E-Mail: rolf.frankenberger@mail.aachen.de

