

| | | |
|--|--------------------------------------|----------------------|
| Vorlage | Vorlage-Nr: FB 23/0504/WP17 | |
| Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement | Status: öffentlich | |
| Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | AZ: | |
| | Datum: 31.10.2018 | |
| | Verfasser: FB 23/23 | |
| Verkauf von Grundstücken der öffentlichen Hand | | |
| Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 27.07.2018 | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 11.12.2018 | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Kenntnisnahme |

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | | x | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff. | Gesamt- bedarf (alt) | Gesamt- bedarf (neu) |
|--|---|---------------------------------------|---|---|-------------------------|----------------------------|
| Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff. | Folgekos- ten (alt) | Folgekos- ten (neu) |
|--|---|---------------------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
| Ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personal-/ Sachaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abschreibungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht.

Erläuterungen:

Die Fraktion DIE LINKE hat folgenden Ratsantrag gestellt:

„Der Rat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der RWTH, dem BLB und der BIMA ein Konzept zum Verkauf von öffentlichen Grundstücken/Immobilien im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung zu erarbeiten. Folgende Aspekte müssen in den Verhandlungen berücksichtigt werden:

- Zum Verkauf stehende Grundstücke/Immobilien der öffentlichen Hand auf dem Gebiet der Stadt Aachen müssen immer zunächst der Stadt selbst zum Verkauf angeboten werden
- Der Verkauf darf nicht nach Höchstgebot, sondern muss nach Konzept erfolgen (analog zu Grundstücksvergaben der Stadt Aachen, wie z. B. im Wiesental)
- Der gesellschaftliche Mehrwert sollte sich in beiderseitigem Interesse kaufpreismindernd auswirken, wie dies z. B. bei der Schaffung von dauerhaft preiswertem Wohnraum in kommunalem Eigentum der Fall ist.

Begründung:

Aufgrund der hohen Boden- und Immobilienpreise wird es für die öffentliche Hand zunehmend schwerer Grundstücke zu erwerben. Insbesondere bei der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum, ist der Zugang zu günstigen Baugrundstücken jedoch von besonderer Bedeutung.

Umso wichtiger wird es zukünftig, Grundstücke, die sich in öffentlicher Hand befinden, für das Allgemeinwohl und zur Daseinsvorsorge in öffentlichem Eigentum zu behalten.“

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

Bisher hat die Stadt Aachen keine Grundstücke von der RWTH erworben. Nach dem Organisationsplan der Hochschulverwaltung verfügt die RWTH über ein Facility Management, aber über keine eigentliche Liegenschaftsverwaltung. Die RWTH Aachen verwaltet kein eigenes Liegenschaftsvermögen, die von ihr genutzten Flächen werden ihr durch das Land NRW über den landeseigenen Bau- und Liegenschaftsbetriebs BLB in einem mietvertraglichen Verhältnis zur Verfügung gestellt. Die RWTH kommt ebenso wie die FH Aachen somit nicht direkt als Verkäufer von Grundstücken in Frage. Dennoch wird der FB 23 mit beiden Institutionen Gespräche führen, um über künftige Entwicklungen und möglicherweise nicht mehr benötigte Liegenschaften informiert zu sein.

Die Veräußerung oder Überlassung von landeseigenen Grundstücken in Verwaltung des BLB NRW regelt § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz NRW. Demnach dürfen mit Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags Grundstücke

1. direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Wertermittlung

- a) an Gemeinden und Gemeindeverbände oder mehrheitlich kommunale Gesellschaften für die Erfüllung kommunaler Zwecke oder für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes, oder
- b) an Studentenwerke für deren gesetzlich festgelegte Zwecke, insbesondere für die Errichtung von studentischem Wohnraum, oder

2. im öffentlichen Ausschreibungsverfahren

- a) unter Beschränkung auf Bieter, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten, oder
- b) mit der Auflage, dass in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird, veräußert werden.

Daher führt der BLB für Objekte, die zum Verkauf stehen, in der Regel ein Interessenbekundungsverfahren durch. Hauptziel bei der Veräußerung sei die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Mithilfe des Interessenbekundungsverfahrens erfasst der BLB, welche Kaufinteressenten es gibt und für welche Zwecke sie die angebotene Immobilie erwerben möchten.

Nach Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens entscheidet der BLB mit den zuständigen Ministerien im Einzelfall, ob die Liegenschaft nach § 15 Abs. 3 HHG veräußert wird. So hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW die Stadt Aachen vor der Veräußerung der 8.180 m² große Liegenschaft Nizzaallee 34 um Festlegung gebeten, für welche Zielgruppe und mit welcher Quote für den geförderten Wohnungsbau der Verkauf erfolgen soll. Die Wohnungsverwaltung hat dem Ministerium empfohlen, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 100 % anzusetzen oder alternativ im Hinblick auf die Hochschulnähe geförderte Wohngebäude zu studentischen Wohnzwecken im Umfang von 100 % zu errichten. Dem ist der BLB teilweise gefolgt und hat das Grundstück mit der Maßgabe, auf dem Kaufobjekt mindestens in einem Umfang von 70 % der realisierbaren Bruttogrundfläche (ohne Kellergeschoss) geförderten Wohnraum durch Neubau oder Neuschaffung im Bestand zu errichten, gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben. Dabei ist die Quote so umzusetzen, dass mindestens 35 % gefördertes studentisches Wohnen realisiert wird. Die weiteren 35 % können auch mit anderen im Sinne des WFNG NRW förderfähigem Wohnraum umgesetzt werden.

Bisher hat der BLB NRW in der Regel alle Liegenschaften innerhalb der Stadt Aachen im Wege der öffentlichen Ausschreibung vergeben. Dies führt dazu, dass derzeit überwiegend zu hohe Grundstückspreise geboten werden, die es der Stadt Aachen in der Regel nicht ermöglichen, Grundstücke zu erwerben. Im November hat der FB 23 ein weiteres Gespräch mit dem BLB geführt, über dessen Ergebnis in der Sitzung mündlich berichtet wird.

Auch der Bund verfügt über seine Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) bundesweit über ca. 470.000 ha Grundstücke (insbesondere Konversions- und Forstflächen) und ca. 36.000 Wohnungen. Auch in Aachen besitzt die BIMA sowohl Freiflächen als auch Wohnhäuser sowie Sonderimmobilien (insbesondere durch die Zollverwaltung).

Nach § 63 Abs. 3 Bundeshaushaltsordnung dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Im Haushaltsgesetz 2018 ist zu Einzelplan 60, Kapitel 6004, Titel 121 01 folgender Haushaltsvermerk Nr. 60.3 ausgebracht:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern kann, wenn der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune/Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Die Bundesanstalt bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an (Erstzugriff). Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune/Gebietskörperschaft des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks bedient. Einzelheiten werden durch die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) geregelt. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert ist auf einen Betrag von 100.000 T€ beschränkt, soweit es sich nicht um die verbilligte Abgabe entbehrlicher Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus handelt. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.“

Die VerbR 2018 wurde nach dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt am 21.09.2018 vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 26.09.2018 beschlossen und wird von der BImA in Kürze veröffentlicht.

Demnach steht der Kommune die Erstzugriffsoption für entbehrliche Liegenschaften zu, wenn sie verbindlich erklärt, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer „öffentlichen Aufgabe“ dient oder zum Neubau von Wohnungen und Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen ist (Zweckerklärung). Nach Abgabe einer Zweckerklärung würde die BImA das jeweilige Grundstück nicht mehr nach Höchstgebot, sondern zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußern.

Die verbilligte Abgabe von Liegenschaften der BIMA ist auf folgende Nutzungen beschränkt:

1. für hoheitliche Tätigkeiten oder Überwachungs- und Genehmigungstätigkeiten der Gebietskörperschaften, die mit Zwangsbefugnissen einhergehen,
2. für Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesens, die vom Staat finanziert und überwacht werden,
3. für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen, die ohne Gegenleistung zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt werden,
4. von rein sozialen Einrichtungen, die ausschließlich Leistungen der Sozialfürsorge verteilen,
5. von rein sozialen Einrichtungen für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse,
6. für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden,
7. für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung,
8. für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen nach den Regelungen zum besonderen Städtebaurecht in den §§ 136 bis 171 BauGB (städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen),
9. für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, wenn mindestens vier Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen werden.

Für die Stadt Aachen ist insbesondere die unter Ziff. 9 genannte Folgenutzung von hohem Interesse, um Flächen für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen ankaufen zu können.

Die Höhe des Kaufpreisabschlags für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften beträgt für die unter Nrn. 1-5 und Nrn. 7, 8 genannten Nutzungen bis zu 350.000 €. Für die unter Nr. 6 genannte Nutzung beträgt der Kaufpreisabschlag bis zu 500.000 €.

Für die unter Nr. 9 genannte Nutzungsart wird der Kaufpreisabschlag auf 25.000 € pro neu geschaffene Wohneinheit festgesetzt. Die Verbilligungen sind pro Kaufvertrag auf den Kaufpreis begrenzt. Die verbilligte Abgabe für die unter Nrn. 6-9 genannten Nutzungen unterliegt dem Vorbehalt einer EU-beihilferechtlichen Einzelfallprüfung sowie ggf. den nach EU-Recht vorgesehenen Genehmigungs- / Anzeigeverfahren.

Während das Land NRW seine Grundstücke mit der Maßgabe öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten oder unter Beschränkung auf Bieter, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten, öffentlich ausschreiben kann, hat der Bund die Möglichkeit eröffnet, direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Wertermittlung an Gemeinden oder kommunale Gesellschaften zu verkaufen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass einzelne Kommunen nicht in der Lage sind, Änderungen der Landes- oder Bundesgesetze bzw. Verordnungen, welche Grundlage für den Verkauf von Bundes- und Landes-Liegenschaften sind, herbeizuführen. Erfolgversprechender sind die derzeitigen Bemühungen von Institutionen wie dem Deutschen Städtetag, welcher sich darum bemüht, für die Kommunen vorteilhaftere gesetzliche Grundlagen zu schaffen. Dennoch wird der FB 23 weiter versuchen, auch außerhalb der vorgesehenen Vergabeverfahren mit BLB und BIMA sowie anderen großen Anbietern von Liegenschaften Ankaufs- bzw. Entwicklungsgespräche zu führen.

Der Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 27.07.2018 gilt hiermit als behandelt.

Anlage:

Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 27.07.2018