

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Vorlage-Nr: FB 23/0643/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.05.2020 Verfasser: FB 23/31	
Ankauf von Wohnungen Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 07.02.2020		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.06.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Ratsantrag „Ankauf von Wohnungen“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	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 / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich derzeit nicht.

Erläuterungen:

Die Fraktion DIE LINKE hat den folgenden Ratsantrag gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Programm zum städtischen Ankauf von Wohnungen zu entwickeln und Bestandswohnungen anzukaufen.

Begründung:

Durch den ungebremsen Wegfall von Wohnungen aus der Zweckbindung und den allgemeinen profitorientierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, ist in den letzten Jahren ein dramatischer Mangel an bezahlbarem Wohnraum entstanden..

Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, versucht die Stadt an Baugrundstücke zu gelangen. Dies ist in den allermeisten Fällen fehlgeschlagen.

Um auf dem prekären Wohnungsmarkt ein besseres Angebot im Bereich des preisgünstigen Wohnraums zu schaffen und um mehr Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu bekommen, soll die Stadt Aachen auch Bestandswohnungen kaufen und damit ihr Wohnungseigentum vergrößern.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

Die Verwaltung prüft grundsätzlich alle Grundstücksangebote (unbebaut und bebaut), von denen sie Kenntnis erlangt. Neben den Bemühungen im Rahmen des strategischen Grunderwerbs auf dem Aachener Immobilienmarkt wurden mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes (BLB) und dem Bistum Aachen Vereinbarungen getroffen, dass die Stadt Aachen über geplante Verkäufe rechtzeitig informiert wird. Auch mit anderen größeren Immobilieneigentümern findet ein regelmäßiger Austausch statt. Die Anzahl der angebotenen Wohnobjekte ist allerdings, wie auf dem gesamten Immobilienmarkt, derzeit sehr gering.

Angebote für Grundstücke und Bestandsimmobilien sind in Zeitungsannoncen und Internetangeboten wie z.B. Immoscout nur in sehr begrenzter Stückzahl vorhanden. Die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer sind in der Regel stark überhöht. Angebotene bebaute Grundstücke sind meist entweder mindergenutzt oder in sehr schlechtem Zustand, sodass ein Abbruch und Neubau durchgeführt werden müsste (z.B. Grundstück Eupener Straße, welches von der BIMA erworben wurde).

Die Verwaltung prüft bei den wenigen angebotenen Grundstücken oder Bestandsimmobilien sorgfältig, auch im Rahmen möglicher Vorkaufsrechte, ob sich ein Ankauf für die Stadt lohnt bzw. ob dieser überhaupt rechtlich möglich ist. Aufgrund des derzeit sehr hohen Preisniveaus führt dies oft dazu, dass die Stadt von einem Ankauf absieht oder von vielen Verkäufern als potentieller Käufer gar nicht erst in Betracht gezogen wird. Neben den begrenzten haushalterischen Möglichkeiten der Stadt führt ein Ankauf zu deutlich über Verkehrswert liegenden Preisen auch dazu, dass sich die Entwicklung eines Grundstücks insgesamt verteuert und so zu höheren Mieten und Steigerung der Bodenwerte führt, was beides von der Stadt nicht gewollt ist.

In den letzten beiden Jahren wurden kaum größere Wohneinheiten auf dem Markt angeboten. Es ist auch zu beobachten, dass gerade größere Immobilienunternehmen Verkäufe größerer Wohnungsbestände unter sich ausmachen, sodass die Stadt erst nach dem Verkauf davon Kenntnis erlangt.

Sofern sich Möglichkeiten bieten, führt die Verwaltung Ankaufsverhandlungen. Ein positives Beispiel ist der Ankauf von Wohnimmobilien der ASEAG. Der Rat der Stadt Aachen hat 2019 den Ankauf von insgesamt 72 Wohneinheiten auf 9 verschiedenen Grundstücken von der ASEAG beschlossen. Aus haushalterischen Gründen werden diese aus Stiftungsmitteln angekauft, wodurch sich eine zeitliche

Differenzierung der angekauften Einheiten ergibt. Neben der Mehrung des städtischen Vermögens garantiert der Ankauf dieser Wohnungen dauerhaft Mieten im unteren Bereich des Mietspiegels.

Dringend benötigter neuer Wohnraum entsteht durch den Ankauf bebauter Grundstücke allerdings nicht. Er dient vor allem dem Zweck der Sicherung günstiger Mieten.

Um größere Einheiten an Mietwohnungen auf dem Markt zu erwerben, müsste die Stadt Aachen einen höheren zweistelligen Millionenbetrag zur Verfügung stellen. Solange die Stadt noch über eigene Baugrundstücke verfügt, sollten nach Meinung der Verwaltung die städtischen Haushaltsmittel bevorzugt in den Neubau von Wohnungen fließen. Dies dient der Vermögenssicherung und der Sicherung günstiger Mieten bei Schaffung aktueller Wohnstandards. Im Rahmen der Potentialflächenanalyse wurden städtische Flächen untersucht, die zeitnah bebaut werden können. Eine Entwicklung dieser Grundstücke wird zusätzlichen Wohnraum schaffen. Weiterhin hat die Stadt Aachen als Bestandhalter oder als Erbbaurechtsgeber direkten Einfluss oder Einflussmöglichkeiten auf den Mietpreis der hier erstellten Wohnungen. Selbstverständlich wird auch weiterhin der Markt beobachtet, damit auch gute Angebote bebauter Grundstücke angenommen werden können. Ein spezielles Programm hierfür ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig.

Der Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 07.02.2020 gilt hiermit als behandelt.

Anlage:

- Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 07.02.2020