

Mainz, 17.11.2015

Antrag 1994/2015 zur Sitzung Stadtrat am

Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnraum schaffen – Vorkaufsrecht nutzen (ÖDP)

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen,

1. unter welchen Voraussetzungen die Stadt Mainz ihr Vorkaufsrecht gemäß §§ 24, 25 BauGB¹ ausüben kann, um geeignete Grundstücke kostendeckend, bzw. zum Verkehrswert zweckgebunden privaten Baugemeinschaften alternativ der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft (z. B. mit einer vertraglichen Verpflichtung preisgünstigen Mietwohnungsbau zu schaffen) anzubieten.
2. unter welchen Voraussetzungen die Stadt Mainz ihr Vorkaufsrecht gemäß §§ 24, 25 BauGB ausüben kann, um zum Schutz des Mieterbestands Mietwohnungen zu erwerben, denen eine Umwandlung in Eigentumswohnungen oder eine Luxussanierung droht.
3. welches Finanzierungsmodell zur dafür notwendigen Anpassung des „jährlich zur Verfügung stehenden Ankaufsetat von 250.000,00 €“² geeignet ist.
4. welche Organisationsstrukturen innerhalb der Verwaltung notwendig sind, um diese Grundstücke zu erwerben, zu verwalten und kostendeckend weiterzuvermitteln.

¹ In der Antwort auf die Anfrage Nr. 1088/2011 der ÖDP heißt es: „Die Vorkaufsrechte aus §§ 24, 25 BauGB sind durch die gesetzliche Festlegung gesichert. Da die Eintragung von Grundstückskaufverträgen im Gebiet der Stadt Mainz nur dann erfolgen kann, wenn die Stadt Mainz eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Negativattest) erteilt, müssen der Stadt Mainz alle Grundstückskaufverträge bzw. die erforderlichen Informationen über das betreffende Rechtsgeschäft vorgelegt werden, damit dieses rechtskräftig werden kann. Der Erwerber des Grundstückes kann erst nach Erteilung dieser Erklärung als Eigentümer eingetragen werden. Besteht ein öffentliches Interesse an einem Grundstück (§ 24 Abs. 3 BauGB), so kann die Kommune ihr gesetzliches Vorkaufsrecht geltend machen und in den Kaufvertrag eintreten.“

² In der Antwort zur Anfrage Nr. 1323/2015 der Stadtratsfraktion Die Linke betreffend Veräußerung stadteigener Grundstücke heißt es: „Mit dem jährlich zur Verfügung stehenden Ankaufsetat von 250.000,00 € können keine größeren Grundstückserwerbe erfolgen.“

5. welche Bedingungen zur Schaffung und zum langfristigen Erhalt preisgünstigen Wohnungsbaus bei der Veräußerung stadteigener Grundstücke vertraglich gesichert werden können. (Beispiel München)

Begründung:

In „Mut. Klarheit. Kurs halten - Koalitionsvereinbarung von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP 2014-2019“ heißt es auf Seite 5:

„Für uns hat deshalb die Baulandmobilisierung große Bedeutung. Denn genügend verfügbares Bauland zu vertretbaren Preisen ist eine zentrale Voraussetzung für die Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes durch mehr Neubau.“

und weiter auf S. 6:

„Initiativen für genossenschaftliches Bauen und zur Gestaltung von Wohnprojekten werden von uns unterstützt, indem wir im Einzelfall geeignete Flächen bereitstellen und Interessierte beraten.“

Baugruppen und Baugemeinschaften gehören seit einigen Jahren zu den maßgeblichen Akteuren im innerstädtischen Wohnungsbau. Das Gelingen gemeinschaftlicher Wohnprojekte hängt ganz wesentlich von der Verfügbarkeit eines geeigneten und erschwinglichen Grundstücks ab. Dem wachsenden Interesse dieser privaten Nachfrager stehen bislang nur das eingeschränkte und zumeist teure Angebot der privaten Wohnungswirtschaft gegenüber. In Mainz werden immer wieder große zusammenhängende Grundstücksflächen wie z. B. auch das Heiligkreuzareal von privaten Investoren aufgekauft und somit der Bodenspekulation ausgesetzt. Auch bei der Zollhafenbebauung verhindert der Bodenpreis die Schaffung preiswerten Wohnraums.

In Zukunft werden zur Wohnbebauung geeignete Flächen wie z. B. das Gelände der GFZ-Kaserne freigegeben. Gerade im Fall einer Veräußerung der öffentlichen Hand sollte sich die Kommune bemühen, durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts, Grund und Boden dem Markt und somit der Spekulation zu entziehen. Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag „Partnerschaftliche Baulandbereitstellung“ wäre dies für die Stadt ein weiteres Steuerungsinstrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Als Beispiele seien angeführt:

Freiburg, Rieselfeld, eines der Ziele der städtebaulichen Exkursion 2014):

Dort wurden rund 100 Bauherrengemeinschaften realisiert. Sämtliche Grundstücke in Rieselfeld waren ursprünglich Eigentum der Stadt Freiburg. Mit dem Verkauf deckte die Stadt ihre Vorkosten in Höhe von 155 Mio. € für Planung, Erschließung, öffentliche Einrichtungen und Finanzierung des Projektes. Die Finanzierung lief außerhalb des städtischen Haushaltes über ein Treuhand-Konto, das von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart (KE) betreut

wurde. Das Projekt wurde von der ämter- und dezernatsübergreifenden Projektgruppe Rieselfeld gesteuert und koordiniert. Dabei arbeitete sie mit der KE zusammen.

<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/208616.html>

Hamburg:

Baugemeinschaften können die Grundstücke von der Stadt erwerben. Grundstücke im Besitz der Stadt Hamburg werden vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen verwaltet. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb werden geeignete städtische Flächen für die Baugemeinschaften reserviert und diesen angeboten. <http://www.hamburg.de/start-grundstuecke/>

München:

Die Stadt macht ihr Vorkaufsrecht auch bei Wohnungen geltend und schützte so im Jahr 2013 insgesamt 348 Wohnungen mit 20.828 m² Wohnfläche vor dem Aufteilen in Eigentum und vor Luxussanierungen, und im Jahr 2014 weitere 750 Wohnungen.

http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/pressedi-entst/2015/20150424_2.html

Um günstige Mieten zu sichern, verkauft die Stadt ihre Grundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern zum Verkehrswert. Als Gegenleistung für das günstigere Grundstück werden im Kaufvertrag Bedingungen festgelegt – etwa dass Mietwohnungen gebaut werden müssen, die 60 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen und die Mieten an den Mietspiegel gebunden sind. Auch Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen.

http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Die-Stadt-informiert/archiv2013_2014/feb_wohnen.html

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Dr. Claudius Moseler
Fraktionsvorsitzender