



Betreff:
Zwischenmitteilung Kein Verkauf ohne Bedingungen

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0495

Erstellungsdatum	05.09.2014
Eingang 922:	05.09.2014

Einreicher: FB Finanzen und Berichtswesen

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
17.09.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS-Nr. 13/SVV/0495 (Kein Verkauf ohne Bedingungen) vom 05.03.2014 soll der Stadtverordnetenversammlung im September 2014 ein Konzept vorgelegt werden. In diesem Konzept soll dargestellt werden, wie die Landeshauptstadt Potsdam bei einem Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau an private Investoren folgende konkrete Bedingungen anknüpfen kann:

1. Der Investor verpflichtet sich zur Einhaltung der Mietenbremse, wie sie für die PRO POTSDAM gilt.
2. Er muss einen angemessenen Anteil Wohnungen schaffen, für die eine Mietpreisbindung gilt. Diese Wohnungen können sich auch im bisherigen Bestand in Potsdam befinden.
3. Ebenso muss klar geregelt sein, bis wann das Grundstück spätestens bebaut sein muss.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich *zunächst* auf diejenigen Grundstücke, die sich im rechtlichen Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden und zu einem Verkauf geeignet sind. *Der Umgang mit Grundstücken aus dem Treuhandvermögen bedarf weitgehenderer Betrachtungen und wird im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes untersucht.*

Neben der wohnungspolitisch zu unterstützenden Zielrichtung des Beschlusses, welcher inhaltlich im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes geprüft werden sollte (Konzepterarbeitung läuft derzeit im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Auftaktveranstaltung am 16.09.2014), ist zu beachten, dass die Landeshauptstadt Potsdam bei Grundstücksveräußerungen den Vorgaben der Kommunalverfassung und der Genehmigungsfreistellungsverordnung unterliegt.

Genehmigungsfrei beziehungsweise genehmigungsfähig sind solche Verkäufe, bei denen der volle Verkehrswert erzielt wird. Verkäufe, bei denen hiervon abgewichen wird, bedürfen für ihre Wirksamkeit der Genehmigung von der Kommunalaufsicht.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Zum derzeitigen Bearbeitungsstand können noch keine Aussagen getroffen werden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

Die Haushaltslage der Landeshauptstadt Potsdam ist angespannt. Das führt im Kern dazu, dass vergleichbare Konzepte anderer, wirtschaftlich leistungsfähigerer Kommunen (z.B. das „Münchener Modell“) unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen nicht ohne weiteres von hier übernommen werden können.

Die in dem Beschluss enthaltenen, künftigen Bauherren/Bauträgern aufzuerlegenden Bedingungen können/werden in der Praxis voraussichtlich dazu führen, dass die gezahlten Kaufpreise den eigentlichen Verkehrswert beziehungsweise den bedingungsfrei zu erzielenden Wert unterschreiten, was wiederum zu einer Genehmigungspflichtigkeit durch die Kommunalaufsicht führen kann. Welche Verkäufe genehmigungsfähig sind, wird unter III ausgeführt.

I Haushaltsrechtliche Rahmenbedingungen:

Gemäß § 64 Abs. 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) darf die Gemeinde Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar wäre. Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den letzten Jahren die „Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen“ immer dazu verwendet und auch verwenden müssen, um das aus dem Haushalt finanzierte Investitionsprogramm mit zu decken (neben den investiven Schlüsselzuweisungen).

Die Landeshauptstadt Potsdam wird in den nächsten Jahren Kredite in Größenordnungen aufnehmen müssen (unter anderem Schulentwicklungsplan, Verkehrsinfrastruktur). Sollten Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen gegenüber ihrem (möglichen) vollen Wert gemindert werden, ist das o.a. gesetzliche Subsidiaritätsprinzip nicht mehr eingehalten.

Kredite unterliegen der Genehmigungspflicht. Werden Einzahlungen durch eine entsprechende Einflussnahme nicht in dem Maße erzielt, wie es am Markt möglich wäre, kann sich dies durchaus negativ auf das kommunalaufsichtliche Genehmigungsverfahren auswirken.

II Von dem künftigen Konzept beschlussgemäß erfasst werden:

1. Grundstücke, auf denen sich bereits Wohngebäude mit mehreren Mietwohnungen befinden.

Im Finanzvermögen der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich lediglich noch ein Grundstück, auf dem sich ein Wohnblock mit ca. 18 Mietwohnungen befindet. Dieses Grundstück ist bislang Gegenstand von vermögensrechtlichen Ansprüchen. Ob und wann die Landeshauptstadt Potsdam über dieses Grundstück verfügen kann, ist offen. Ob die Sanierung eines solchen oder solcher Gebäude mittels einer indirekten Subventionierung des Kaufpreises durch verkehrswert- bzw. kaufpreismindernde Vorgaben nach der Kommunalverfassung/Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) überhaupt zulässig und genehmigungsfrei wäre, hängt zunächst von der öffentlichen Förderung/bzw. Förderbarkeit eines solchen Bauvorhabens ab (Siehe weitere Ausführungen unter III, 2.).

2. Unbebaute Grundstücke, die zum Zwecke des Neubaus von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern veräußert werden können.

Für unbebaute Grundstücke im Finanzvermögen der Landeshauptstadt Potsdam, bei denen der Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zulässig wäre, könnten derartige Auflagen kommunalrechtlich genehmigungsfrei erteilt werden, wenn es sich um geförderten Wohnungsbau gemäß § 2 Abs. 4 GenehmFV handelt.

Eine Portfolioanalyse, die derzeit die POLO Beteiligungsgesellschaft mbH federführend erarbeitet, wird zeigen, ob sich noch geeignete Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich derartige Grundstücke nur noch in einem sehr geringen Umfang im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden. Erst im Ergebnis der genauen Analyse und eines nachfolgenden Abstimmungsprozesses mit allen Beteiligten können Aussagen über die künftigen Verwertungsmöglichkeiten solcher kommunalen Grundstücke getroffen werden.

Für Grundstücke, die für den kleinteiligen, **selbstgenutzten Wohnungsbau (EFH/DHH für die eigene Nutzung)** vorgesehen sind, kann dieser Beschluss keine Anwendung finden, da Beschlussgegenstand der Verkauf von Grundstücken für Wohnungsbau an private Investoren ist.

3. Für Grundstücke des Kommunalen Immobilien Service (KIS) kann dieser Beschluss ebenfalls keine beziehungsweise kaum Anwendung finden. Der KIS verfügt praktisch über keine unbebauten Flächen bzw. über Wohnimmobilien. Der KIS veräußert in der Regel bereits bebaute Grundstücke, die vorher für kommunale Zwecke genutzt wurden und die Investoren entweder für gewerbliche Zwecke, für den Umbau zu Wohnungen oder für eine Mischnutzung erwerben.

III Kommunalrechtliche Rahmenbedingungen:

1. Gemäß § 79 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) sollen Vermögensgegenstände, somit auch Grundstücke, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. In diesen Fällen bedürfen Grundstücksveräußerungen nicht der Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde (Siehe § 2 Abs. 1 GenehmFV). Das heißt im Umkehrschluss, dass, sofern bei einer Grundstücksveräußerung der Kaufpreis mindestens dem Verkehrswert entspricht, den das Grundstück unter **Nichtbeachtung** der in dem Antrag geforderten Kriterien hat (wertunbeeinflusster voller Verkehrswert), der Kaufvertrag genehmigungsfrei ist. Es ist allerdings unsicher, ob in diesen Fällen ein Erwerber bereit sein wird,

- mindestens den vollen Verkehrswert zu zahlen,
- sich zugleich zur Einhaltung der Mietbremse und
- sich zur Schaffung eines angemessenen Anteils (noch zu definieren) von Wohnungen, für die eine Mietpreisbindung gilt, zu verpflichten.

2. Abweichend von § 2 Abs. 1 GenehmFV ist die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gemäß **§ 2 Abs. 4 GenehmFV** auch genehmigungsfrei, wenn diese **„ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen“**. Diese Rahmenbedingungen beschreiben den sozialen Wohnungsbau im herkömmlichen Sinne, der regelmäßig von einer **öffentlichen Förderung** abhängig ist. In diesen Fällen kann der Kaufpreis (mindestens Verkehrswert) um bis zu 40%, bei Maßnahmen des übrigen **geförderten** Wohnungsbaus um bis zu 20% unterschritten werden.

Wird dieser Abschlag vom Kaufpreis gewährt, ist eine Mehrerlösklausel für mindestens 10 Jahre durch ein Grundpfandrecht zu sichern (ebenfalls in § 2 Abs. 4 GenehmFV geregelt).

Insoweit besteht diese Möglichkeit (Verkauf unter Wert) nach der Genehmigungsfreistellungsverordnung, sie ist jedoch für die mit dem Beschluss gemeinte Art von Wohnungsbau (durch private Investoren) nicht beziehungsweise nur dann anwendbar, wenn diese Investition über das Modell „geförderter Wohnungsbau“ realisiert wird.

Andernfalls gelten die genannten Regelungen der Kommunalverfassung und der Genehmigungsfreistellungsverordnung (regelmäßig Verkauf zum vollen Wert). Diese sind für Verkäufe für ungeförderten, frei finanzierten Wohnungsbau anzuwenden.

Für den Fall, dass es gelingt bei Verkäufen trotz der im Beschluss enthaltenen Bedingungen den vollen Verkehrswert zu erzielen, entfällt natürlich die o.g. Genehmigungspflicht.

Soweit künftig wieder verstärkt geförderter Wohnungsbau möglich wird, könnte sich die Landeshauptstadt Potsdam, sofern sie geeignete Grundstücke im Bestand hat und geförderten, sozialen Wohnungsbau zusätzlich über einen geminderten Kaufpreis unterstützen möchte, mit entsprechenden Angeboten an den Wohnungsmarkt wenden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Beschlusses ist damit u.a. eine klare Abgrenzung der von diesen Vorgaben betroffenen Verkäufe (öffentlich geförderter Wohnungsbau) von den nicht betroffenen (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau).

Für die betroffenen Verkäufe sind rechtssicher durchsetzbare Formulierungen in die zu schließenden Kaufverträge aufzunehmen, die den kommunalrechtlichen Vorgaben genügen müssen. Überdies müssen diese vertraglichen Vorgaben/Bedingungen objektiv kontrollier- und abrechenbar gestaltet werden. Hierzu sollten zunächst die diesbezüglichen Erfahrungen anderer Kommunen und die

betreffende Rechtsprechung weiter gesichtet und bewertet werden, bevor ein eigenes Modell umgesetzt wird.

Neben der Prüfung und Abwägung aller theoretischer Rahmenbedingungen bleibt aber auch darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt Potsdam inzwischen nicht mehr, weder im Anlagevermögen des KIS noch im Finanzvermögen (mit Ausnahme der noch verbliebenen Garagenkomplexe und Kleingartenanlagen) über für den Wohnungsbau geeignete, nennenswerte, veräußerbare Flächenpotentiale verfügt, so dass eine diesbezügliche Konzeption in Bezug auf die städtischen Grundstücke keine oder lediglich eine sehr begrenzte Wirkung erzielen dürfte.

Gleichwohl wird das Konzept „Kein Verkauf ohne Bedingungen“ derzeit beschlussgemäß erarbeitet und soll in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung im Januar 2015 vorgelegt werden.