

Vorlage

Vorlage Nr.: 20/160/2016

Federführung: Abt. 20 - Finanz- und Haushaltsabteilung	Datum: 19.04.2016
Verfasser: Hermann Theder	AZ: 2/20/Th/Bau/Lw

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	03.05.2016	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	10.05.2016	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage SPD - Antrag zum Sozialen Wohnungsbau

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat mit Mail vom 3.2.2016 gemäß § 56 NKomVG beantragt, dass die Verwaltung Auskunft erteilt über die Anzahl an Sozialwohnungen im Bereich der Stadt Lohne und den in diesem Zusammenhang verlangten Mietpreisen.

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin beim Landkreis Vechta gibt es derzeit in Lohne ca. 240 öffentlich geförderte Sozialwohnungen, für die die Preisbindung noch gilt. Mietpreise sind hier nicht mitgeteilt worden. Die GeWobau teilte auf Anfrage mit, dass sie noch ca. 50 Wohnungen mit Mietpreisbindung in Lohne besitzt. Hier betrug die Durchschnittsmiete zum Jahresanfang noch ca. 4,95 €/m².

Des Weiteren stellt die SPD-Fraktion den Antrag zu prüfen, ob städtische Baugrundstücke zu einem auf bis zu 50% des Bodenrichtwertes reduzierten Kaufpreis veräußert werden können, sofern der Investor sich zur Errichtung von Mietwohnungsneubau mit sozialer Mietpreisbindung (Mietobergrenze 5,40 €/m²) verpflichtet und eine Bindungsfrist für den neu geschaffenen Wohnraum von 20 Jahren anerkennt.

Grundsätzlich sind Grundstücke gemäß § 125 Abs. 1 NKomVG mit ihrem vollen Wert zu veräußern.

Abweichungen nach unten sind im Prinzip möglich und dann zu begründen und mit Begründung zu dokumentieren (§ 125 Abs. 3 NKomVG). Voraussetzung ist unter anderem, dass die verbilligte Veräußerung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient, insoweit sowohl dem Grund als auch der Höhe nach zur Erfüllung der Aufgabe notwendig ist und ferner die Zweckerreichung im Vertrag gesichert ist.

„Voller Wert“ ist dabei der Verkehrswert, also der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit der Sache oder dem Inhalt unter Ausstattung des Rechts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Kommunalaufsicht des Landkreises Vechta hat auf mündliche Anfrage keine eindeutige Aussage getroffen, wo die Grenze einer unproblematischen Veräußerung unter dem vollen Wert überschritten wäre (bis zu 50%). Es würde auf den Einzelfall ankommen, welchen prozentualen und betragsmäßigen Nachlass die Gemeinde vereinbart, inwieweit die Leistungsfähigkeit der Gemeinde beeinträchtigt ist und wie die Gegenleistung genau aussieht.

Hinzu kommt, dass der für Einfamilienhäuser ermittelte Bodenrichtwert nicht unbedingt einem Verkehrswert für Mietwohnbaugrundstücke entsprechen würde. Für Mietgeschosswohnungsbau sind grundsätzlich deutlich höhere Preise erzielbar.

Eine konkrete Aussage über die Zulässigkeit unter den allgemeinen o. g. Nebenbedingungen kann somit derzeit nicht getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführung der Verwaltung wurde zur Kenntnis genommen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Antrag der SPD-Fraktion gem. § 56 NKomVG – Sozialer Wohnungsbau