

## Beschlussauszug

aus der

### 23. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ortschaftsangelegenheiten und Umweltschutz vom 14.08.2018

---

**Ö 4            Vorkaufsrecht bei AVW-Projekt (Bahnstraße) mit den mietpreisgebundenen Wohnungen; Antrag DIE LINKE-Fraktion vom 27.05.2018            2018/110**

Herr Sudmeyer begrüßt zunächst Herrn Martens von der AVW.

Anschließend begründet Herr Koch-Böhnke seinen Antrag und erklärt, dass darin die Möglichkeit bestehe, an der Stelle dauerhaft bezahlbare Wohnungen zu verwirklichen.

Herr Nyveld erkundigt sich, ob der Antrag so zu verstehen ist, dass im Falle der Veräußerung von preisgedämpften Wohnungen die Hansestadt möglicherweise ein Vorkaufsrecht nach BGB hat, um in die Verhandlungen zwischen Verkäufer und Käufer zu den Konditionen des Vertrages miteinzusteigen. Dies bejaht Herr Koch-Böhnke.

Herr Martens erklärt, dass die Aufgabe nicht einfach zu bewältigen ist. Ziel der AVW wird es sein, dass Gebäude nach Fertigstellung zu veräußern. Das Motiv liegt darin, dass während der Mitpreisbindung eine Immobilie keine Rendite für den Investor abwirft. Der Investor hat das Ziel, nach Ablauf der Frist eine Mietpreissteigerung zu erlangen. Wenn dem Investor diese Mietpreissteigerung genommen wird, gibt es keine Grundlage mehr dafür, überhaupt in den mietpreisgedämpften Wohnungsbau zu investieren. Es muss eine entsprechende Regelung gefunden werden, so dass sich die AVW dies vorstellen kann.

Frau Bade fragt an, was wäre, wenn die Hansestadt Buxtehude der 1. Käufer wäre.

Herr Nyveld kann dies nicht abschließend beantworten. Dazu müsste geklärt werden, ob die Hansestadt Wohnungseigentümer im größeren Umfang werden will. Die Verwaltung hat dargelegt, aus welchen Gründen sie davon abrät.

Frau Bade erklärt, dass die SPD - Fraktion vorschlägt, zunächst einmal einen Prüfauftrag zu erteilen, in welcher Form in städtebaulichen Verträgen ein Vorkaufsrecht gesichert werden kann. Frau Mojik ergänzt, dass dieses mit Vorlage des städtebaulichen Vertrages abschließend beraten werden kann. Der städtebauliche Vertrag befindet sich derzeit in der Abstimmung. Die Frage, ob die Hansestadt Buxtehude gleich das Grundstück erwirbt, muss an anderer Stelle diskutiert und entschieden werden. Das ist nicht Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

Frau Mojik erklärt, dass im städtebaulichen Vertrag nur geregelt werden kann, welche Verpflichtung der Vorhabenträger übernehmen muss. Detaillierte Regelungen zum Vorkaufsrecht können nicht in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Nur grundsätzliche Verpflichtungen, ein Vorkaufsrecht eintragen zu lassen, sind möglich. Das könne jetzt auch noch mitverhandelt werden.

Frau Matthies fragt Herrn Martens, ob die AVW das Gebäude bereits in naher Zukunft veräußern will.

Herr Martens sagt, dass es möglich ist, dass die AVW das Gebäude behält. Wahrscheinlicher wird jedoch sein, dass es veräußert wird.

Herr Nyveld ergänzt, dass der Erstverkauf jedoch nicht der Zeitpunkt zur Ausübung des heute diskutierten Vorkaufsrechtes ist. Die im städtebaulichen Vertrag auferlegte Regelung hinsichtlich einer bestimmten Anzahl von Wohnungen im preisgedämpften Bereich bleibt bestehen.

Herr Riesterer merkt an, dass nach 15- 20 Jahren eine Immobilie auch Renovierungskosten mit sich zieht, die berücksichtigt werden müssen.

Herr Koch-Böhnke zeigt sich erfreut darüber, dass nunmehr parteiübergreifend schon darüber nachgedacht wird, dass die Hansestadt selbst Eigentümer von Immobilien wird. Er fragt die Verwaltung, ob eine Überprüfung der rechtlichen Grundlagen zeitlich noch möglich ist. Wenn ja, dann würde seine Fraktion sich dem Vorschlag anschließen, den Antrag zunächst zu schieben.

Herr Wiegers erklärt, dass schon öfter darüber diskutiert wurde, ob die Hansestadt Eigentümer von Wohnungen werden soll. Bislang hatte er den Eindruck, dass dies seitens der ASOU Mitglieder nicht gewünscht ist. Die heutige Diskussion verwundert ihn daher. Er erklärt abschließend, dass die AFD - Fraktion eine städtische Wohnungsgesellschaft für nicht sinnvoll hält.

Herr Sudmeyer fragt Herrn Koch-Böhnke, ob der Prüfauftrag aufrecht erhalten werden soll und der Antrag so lange geschoben werden soll. Herr Koch-Böhnke bejaht dies.

Herr Martens merkt abschließend an, dass der AVW daran gelegen ist, dass es schnell zu einem Aufstellungsbeschluss kommt. Die AVW signalisiert, sich grundsätzlich mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. Ggf. können im Rahmen der Verhandlungen Lösungen gefunden werden.