

**Titel der Drucksache:**  
**Spekulationsverhinderung bei  
 Immobilienverkäufen**

**Drucksache**            **0499/20**  
  
**Stadtrat**                Entscheidungsvorlage  
                                  öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	24.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.04.2020	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01  
 Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Vorlage eines Maßnahmenpaktes zur Verhinderung von Spekulation mit Immobilien.

02  
 Im Rahmen der Erstellung des Maßnahmenpakets sind die eingebrachten sieben Vorschlagspunkte auf Ihre Umsetzbarkeit zu prüfen.

26.02.2020, gez. i. A.   
 Datum, Unterschrift

\_\_\_\_\_

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

**Sachverhalt**

Prinzipiell sieht die Fraktion Mehrwertstadt die Veräußerung von städtischen Immobilien und KOWO Immobilien kritisch. Im Sinne einer schnellen Handlungsfähigkeit bei angestrebten Verkäufen, welche in Verantwortung des Oberbürgermeisters oder mit politischen Mehrheiten erwirkt werden, möchten wir jedoch folgende Vorschläge von der Verwaltung prüfen lassen.

Beim Verkauf von städtischen Immobilien und Grundstücken sollen Immobilien-Spekulationen vermieden sowie die Entstehung und Verfestigung von Brachflächen verhindert werden.

Das betrifft Immobilien und Grundstücke im direkten Eigentum der Stadt aber auch Immobilien aller Tochtergesellschaften (KoWo, SWE etc.).

**Beispiel - Feldstraße 37-45 und Stollbergstraße 52, 53**

*2016 bot die KoWo die aus 121 Wohneinheiten bestehende Anlage für 795.000 € (Mindestgebot) zum Kauf an. Den Zuschlag erhielt das Immobilienunternehmen Gartenstadtgesellschaft Hellerau AG.*

*Im Juni 2019 bot die Eigentümergesellschaft die Wohnanlage unsaniert für 6.390.000 Euro zum Kauf an. Quelle: Wikipedia*

Auch eine eventuell bereits erfolgte Planung rechtfertigt nicht diesen enormen Preisanstieg.

Bisher sind keinerlei Bautätigkeiten zu verzeichnen. Die Gebäude verfallen.

**Vorschläge zur Verhinderung derartiger Immobilien-Spekulationen und zur Vermeidung von**

## Brachflächen

### **1. Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück und die Immobilie innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung sowie ein etwaiger Verkauf einer gesamten Immobiliengesellschaft.

Bei Verstoß hat die Stadt Erfurt die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

### **2. Bauverpflichtung**

Im Kaufvertrag ist die vom Erwerber beabsichtigte Nutzung aufzunehmen.

Bei Um- und Ausbauten muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages das geplante Bauvorhaben entsprechend der im Kaufvertrag definierten Nutzung fertiggestellt sein, bei Neubebauungen innerhalb von 5 Jahren.

Bei Verstoß hat die Stadt Erfurt die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

### **3. Nutzungsverpflichtung bei Wohngebäuden**

Zur Verhinderung von spekulativem Leerstand ist der Eigentümer verpflichtet bei einem Wohnungsleerstand von mehr als 6 Monaten an die Stadt Erfurt ein Abgabe in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen.

### **4. Wiederkaufsrecht**

Bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechts kann die Stadt Erfurt die Liegenschaft zum ursprünglichen Verkaufspreis zurück kaufen.

Bei einer Wertsteigerung der Bebauung (Umbau, Ausbau, Neubau) ist die Wertsteigerung der Aufbauten (jedoch nicht des Grundstücks) mittels eines von der Stadt Erfurt beauftragtem Gutachten zu ermitteln und auszugleichen.

Bei einer Wertminderung der Liegenschaft (z.B. durch Vernachlässigung der Sicherungs- und Instandhaltungspflicht) ist der entsprechende Betrag abzuziehen.

### **5. Auf/Nachzahlungspflicht (Mehrerlösklausel)**

Die Höhe der Auf/Nachzahlungspflicht entspricht dem erzielten Mehrerlös, abzüglich getätigter Investitionen und gezahlter Zinsen.

### **6. Rechtliche Sicherung**

Zur Sicherung des Anspruchs auf den Rückkauf wird eine Rückkaufassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Sollte der neue Eigentümer die Auflagen, die mit dem Kauf einhergehen nicht einhalten, kann die Stadt Erfurt von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch.

### **7. Ausnahmen**

Von vorstehenden Regelungen ausgenommen sind Liegenschaften im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, da insbesondere die Zeiträume bis zur Planreife berücksichtigt werden müssen. Es sind seitens der Stadt Erfurt mit dem Vorhabenträger gesonderte Verträge zu schließen, die jedoch ebenso vorstehende Ziele erreichen sollen.

Ebenso ist der Verkauf von Eigentumswohnungen an Einzelerwerber (jedoch nicht an Kapital- und

Immobilien-gesellschaften) ausgenommen.

Um jedoch auch das Bauträgermodell zu ermöglichen, sind auf schriftlichen Antrag und unter Offenlegung der bereits entstandenen Kosten sowie des geplanten Verkaufspreises ein einmaliger Weiterkauf der Gesamtliegenschaft sowie Wohnungsverkäufe an Kapital- und Immobilien-gesellschaften möglich. Dabei gehen die Rechte der Stadt Erfurt vom Ersterwerber auf den Enderwerber über. Die Stadt Erfurt ist mit 10% am Verkaufsgewinn in Form von Geldzahlung oder Überlassung von Teileigentum zu beteiligen.

---