

Stadt Regensburg Oberbürgermeister		U
FF. 27. JULI 2015	Az	St
RI/10	38025	R
	22. Juli 2015	z.w.V.
	<input type="checkbox"/> WW/Termin	Abdruck f. D1
		z. K.
		ZB
		z. A.

Vorab bereits an 10

DIE LINKE.
LINKSFRAKTION
 IM REGENSBURGER STADTRAT
 Von-der-Tann-Str. 1
 93047 Regensburg

Telefon: 0941 507-1048
 Fax: 0941 507-1049
 Mail: linksfraktion@regensburg.de
 www.linksfraktion-regensburg.de

Linksfraktion Von-der-Tann-Str. 1 93047 Regensburg

Regensburg, 19.07.2015

Herrn
 Oberbürgermeister
 Joachim Wolbergs
 Altes Rathaus
 93047 Regensburg

Antrag 2: Prüfung eines möglichen Kaufs von GBW-Wohnungen in Regensburg (durch die Stadtbau)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

folgenden Prüfantrag bitten wir im Stadtrat vorzulegen:

Die Verwaltung prüft, ob es möglich wäre, GBW-Wohnungen in Regensburg, deren Eigentümer nun Patrizia bzw. deren Tochtergesellschaften sind, von dem Unternehmen zu erwerben.

Hintergrund:

In der Sozialcharta wurde festgelegt, dass das kommunale Vorkaufsrecht beim erstmaligen Verkauf von Bestandswohnungen im Wege eines Blockverkaufs oder Verkaufs von Wohnungseigentum nur innerhalb von drei Jahren nach dem Vollzugstag, also dem Kauf der GBW-Wohnungen durch Patrizia, beurkundet wird. Da der Verkauf von der Bayerischen Landesbank an Patrizia am 27.05.13 wirksam wurde, gilt das kommunale Vorkaufsrecht noch bis zum 26.5.2015.

Wie in Antrag 1 dargelegt wurde, hätten die stadtnahen und vor einigen Jahren sanierten 128 GBW-Wohnungen in der Hermann-Geib-Str./Von Rainer-Str. zu einem günstigen Preis gekauft werden können. Da einige der noch vorhandenen ca. 1.300 GBW-Wohnungen eventuell immer noch zu einem vergleichsweise günstigen Preis erworben werden können, könnte es sinnvoll sein, auf Patrizia bzw. deren Tochterunternehmen zuzugehen und zu fragen, inwieweit diese gegebenenfalls bereit wären, Wohnungen zu verkaufen. Die Wohnungsangebote wären dann entsprechend auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu prüfen.

Die bei Immobiliengeschäften übliche Wirtschaftlichkeitsberechnung umfasst eine Renditeberechnung, die das Investitionsvolumen, Einnahmemöglichkeiten,

Instandhaltungsrücklagen/ Instandhaltungsbedarf auf einen Zeitraum von etwa 10 Jahren berechnet und eine hypothetische Entwicklung des Quadratmeterpreises berücksichtigt.

Eine grobe Berechnung bei einem Gesamtkauf der Wohnungen auf der Grundlage des Preises der 128 GBW-Wohnungen in der Hermann-Geibstr./Von-Rainer-Str., für die die Stadt aus der Hand der Patrizia im Dezember 2013 einschließlich des Aufschlages von 5 % zum Kaufpreis im Schnitt etwa 74.000 € hätte zahlen müssen (siehe Antrag 1) ergäbe für 1.300 Wohnungen insgesamt einen Kaufpreis von 97,5 Millionen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 53 m² und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,50 € ergäbe sich eine monatliche Gesamtmiete von 516.750 €, pro Jahr 6,2 Millionen €. Da Patrizia aufgrund der noch vorhandenen Bindungen der Sozialcharta nicht dieselben Wertsteigerungen geltend machen kann wie dann ein weiterer Investor bei einem Wiederverkauf (so z. B. Domizil bei einem Wiederverkauf der Wohnungen in der Hermann-Geib-Str./Von-Rainer-Str., siehe Antrag 1) würde sich der Kaufpreis bei einer großzügig angenommenen Wertsteigerung von 10% in den eineinhalb bis zwei Jahren (seit Dezember 2013) auf ca. 110 Millionen € belaufen.

Es ist aber ohnehin nicht davon auszugehen, dass Patrizia an einem Gesamtverkauf interessiert ist. Diese grobe Berechnung aber zeigt, dass ein Kauf von GBW-Wohnungen ein sinnvolles Geschäft wäre, weil es nicht nur in größerem Umfang bezahlbaren Wohnraum sichern könnte, sondern auch bei der derzeitigen Zinslage ein sich selbst finanzierendes Geschäft wäre. Es ist des Weiteren anzunehmen, dass ein Kauf von GBW-Wohnungen auch bilanztechnisch positiv zu Buche schlagen würde.

Mit freundlichen Grüßen



Irmgard Freihoffer



Richard Spieß