

**Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 28.11.2022**

**„Mangelhafte Datenlage in der Studie zu Baulandmodellen“**

**Frage 1:**

Wie bewertet die Verwaltung die oben genannte Studie grundsätzlich und insbesondere die Methodik und Begründungen für die Handlungsempfehlungen?

**Antwort:**

Einige Kernaussagen der Studie werden von der Verwaltung kritisch gesehen und erscheinen mit Blick auf den Auftraggeber interessensgeleitet. Insbesondere folgende Thesen/Annahmen der Studien sind zu hinterfragen:

- Die Aussage, dass sämtliche vom Investor/von der Investorin zu tragenden / im städtebaulichen Vertrag geregelten Folgekosten auf Käufer-/Mieter\*innen umgelegt werden müssen. Hier ist zu hinterfragen, ob die Investor\*innen/Entwickler\*innen und schlussendlich auch die Grundstückseigentümer\*innen nicht ebenfalls ihren Teil beitragen müssen und somit nicht auf maximale Gewinneinnahmen ausgerichtet sein können (Stichwort "social return"). Grundsätzlich ergibt sich erst durch die Schaffung von Baurecht durch die Kommune überhaupt die Möglichkeit, Gewinn zu erzielen.
- Die Aussage der Studie, dass (zu hohe) Quoten und insbesondere der preisgedämpfte Wohnungsbau nur über Quersubventionierung und damit Verteuerung des frei finanzierten Wohnungsbaus funktionieren. Es sind grundsätzlich drei Kompensationen der Auswirkungen von Quotierungsregelungen denkbar: Verringerte Rendite-Erwartungen seitens der Investor\*innen, niedrigere Grundstückspreisangebote und höhere Preise im frei finanzierten Segment (siehe „Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Düsseldorfer Quotierungsregelung in der Wohnbaulandentwicklung“, Quaestio, August 2015). Ausgangspunkt der Stadt war bei der gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft entwickelten speziellen Quotierungsregelung in Düsseldorf, dass die Entwickler die Quotierungsregelung bei Ankauf „einpreisen“. Die nach 2013 erfolgten „Verschärfungen“ in Verbindung mit der eingeführten Stichtagsregelung auf Verfahren, die noch nicht die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchlaufen haben, erfolgte vor der Beobachtung, dass zum einen zwischen Ankauf und dem Planungsstand eine erhebliche Bodenwertsteigerung feststellbar war und zum anderen die Ausnutzbarkeit über Qualitätssicherungsverfahren und Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB regelmäßig gesteigert wurde. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nur gerechtfertigt, sondern zwingend, dass auch die Wohnungssuchenden mit geringen Einkommen davon profitieren. Warum seitens der Investor\*innen beim Flächenankauf keine „Einpreisung“ durch entsprechend verringerte Kaufpreisangebote erfolgen, kann seitens der Verwaltung nicht bewertet werden.

Ggf. lässt sich dies mit dem Risiko von Spekulation / Verkaufsdesinteresse bei den Eigentümer\*innen begründen. In der bulwiengesa-Studie findet dieses Thema nur an zwei Stellen Erwähnung: „Ohne Gegensteuern durch Politik und Verwaltung sowie Preiseingeständnisse von Grundstücksverkäufern werden Projektentwicklungen mit Wohnungen immer seltener wirtschaftlich tragfähig sein.“ (S. 32) und „Privatwirtschaftliche Projektentwicklungen rechnen sich nicht mehr, solange Grundstückspreise nicht sinken oder die Erträge wieder steigen.“ (S. 42). Inwieweit Spielräume innerhalb der Rendite-Erwartungen bei den Investor\*innen bestehen, ist seitens der Verwaltung nicht beurteilbar.

- Die Gleichsetzung von Transferleistungsempfängern und Haushalten, die derzeit tatsächlich über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, mit dem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Studie will vermitteln, dass nur Transferleistungsempfänger eine Sozialwohnung benötigen. Das ist nicht richtig. Zwar erhalten sehr viele Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein haben, Transferleistungen. Das liegt aber nur daran, dass genau diese Zielgruppe die größten Probleme auf dem Wohnungsmarkt hat, weil Vermieter diese Haushalte nicht wollen. Die Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zeigen, dass ein sehr großer Anteil an Haushalten mit Arbeitseinkommen wohnberechtigt wäre. Zudem wird die Quote insbesondere benötigt, um den aktuellen Bestand von rund 15.000 öffentlich geförderten Wohnungen (rd. 4% des Wohnungsbestandes in Düsseldorf) überhaupt zu halten. Von einer Steigerung kann nicht die Rede sein. Selbst, wenn man den Argumenten der Studie folgen möchte, besteht in Düsseldorf die Möglichkeit, auch nur 30% Sozialwohnungsbau (+ 20% preisgedämpften Wohnungsbau) umzusetzen. Die Düsseldorfer Quotierungsregelung wäre somit gemäß bulwiengesa ebenfalls "nachhaltig und sozial ausgewogen".

Die Methodik der Studie ist nicht ausreichend nachvollziehbar, so dass hier keine Einschätzung vorgenommen werden kann.

### **Frage 2:**

Welche Bodenpreisentwicklung hat man in den verschiedenen Nutzungstypologien (z. B. EFH und MFH) in den letzten 15 Jahren in Düsseldorf beobachten können? Und welche Gründe gibt es dafür?

### **Antwort:**

Seit 2006 sind die Preise für unbebaute Grundstücke im Teilmarkt "Individueller Wohnungsbau" (z.B. EFH) um 175% gestiegen. Im Teilmarkt "Geschosswohnungsbau- und Geschäftsgrundstücke" beträgt der Preisanstieg 185 %. Die Zahlen sind den Indexreihen des Grundstücksmarktberichtes entnommen. Indizes sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. In einzelnen Richtwertgebieten oder Unterteilmärkten ist somit eine abweichende Preisentwicklung möglich.

Spezielle Gründe außer dem Marktprinzip "Angebot und Nachfrage" sind nicht bekannt.

**Frage 3:**

Wie hoch ist die Anzahl an Wohnungen, die außerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen im Bereich preisgedämpft in den vergangenen Jahren realisiert wurden (z. B. durch freiwillige Vereinbarungen, Liegenschaftsverkäufe durch die Stadt Düsseldorf) und wie hat sich der Bauüberhang in den letzten 10 Jahren entwickelt? Und welche Gründe gibt es dafür?

**Antwort:**

In den letzten 6 Jahren wurden außerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen 5 Vereinbarungen über die Errichtung von 84 Wohneinheiten im preisgedämpften Mietwohnungsbau geschlossen. 15 Wohneinheiten wurden bereits errichtet und vermietet. Die übrigen Wohneinheiten befinden sich noch im Bau.

Weder das Amt für Statistik und Wahlen noch das Bauaufsichtsamt erheben die Zahlen des Bauüberhangs über die Jahre hinweg. Aus diesem Grund kann dazu keine Auskunft gegeben werden.