

Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 23.10.2023

Anfrage der Fraktionen BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und CDU – zur Sitzung des AWM am 23.10.2023

Zu der Anfrage der Fraktionen BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und CDU nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1:

Auf welcher (Beschluss-)Grundlage bewegt sich die Stadt Düsseldorf bei der Vergabe von Grundstücken in Erbpacht?

Antwort zu Frage 1:

Bereits seit einiger Zeit werden dem Rat als nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Zuständigkeitsordnung entscheidungsbefugtem Gremium für Grundstücksgeschäfte mit einem Geschäftswert von über 250.000 EUR bei Vergaben städtischer Grundstücke für Wohnungsbau fast ausschließlich Erbbaurechte vorgeschlagen. Durch die gefassten Beschlüsse ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3 Grundgesetz, ein allgemeines Verständnis bzw. ein allgemeiner Grundsatz für die Stadt Düsseldorf erwachsen, Grundstücke überwiegend im Erbbaurecht zu vergeben. Es entsteht eine gewisse Bindungswirkung für nachfolgende Beschlüsse, einschließlich der betreffenden Erbbaurechtskonditionen wie Erbbauzinshöhe, Beleihungsmöglichkeiten, Entschädigungen und andere.

Grundlage ist aber mittlerweile auch die zitierte Passage aus dem Baulandmodell: Da die Flächen der Landeshauptstadt Düsseldorf begrenzt sind und der Wohnungsbau gleichzeitig nicht aus eigener Hand realisiert werden kann, bietet das Erbbaurecht die Möglichkeit, Grund und Boden für kommende Generationen zu erhalten und dabei gleichzeitig die damit verbundenen Zwecke sowohl in private Hände zu geben als auch diese effektiv steuern und kontrollieren zu können. Zudem wird die Abgabe von Vermögensgegenständen unter Wert vermieden, da Preisnachlässe, etwa durch reduzierte Werte für öffentlich-geförderten und preiswerten Wohnungsbau, lediglich auf Zeit und nicht als einmaliger verlorener Zuschuss gewährt werden.

Frage 2:

Welche Abwägungsprozesse gibt es für eine Vergabe in Erbpacht vs. einer Veräußerung?

Antwort zu Frage 2:

Aus der Antwort zu Frage 1 ergibt sich, dass in die Abwägung der langfristigen Sicherung von Grund und Boden die Frage des Gleichbehandlungsprinzips einzustellen ist. Bei einer Abweichung von der Vergabe im Erbbaurecht ist damit die Frage nach

dem Grund, von dieser Strategie abzuweichen, strategisch und fachlich zu beleuchten. Ein Grund wäre zum Beispiel, wenn sich eine Fläche als extrem schwierig zu vermarkten herausstellt und aufgrund der Lage eine strategische Bevorratung nicht zwingend wäre. In diesem Fall könnte die verfolgte Zielsetzung womöglich durch einen Verkauf besser zu erzielen sein. Auch haushalterische Erwägungen, verbunden mit einer schnelleren und effektiveren Umsetzung, können in die Erwägungen einfließen. Des Weiteren wären Gesichtspunkte für einen Verkauf bei bedeutenden Gewerbegrundstücken, hierdurch erst die Ansiedlung von Firmenzentralen realisieren zu können. Auch kooperative Modelle, die nur durch Verkauf möglich sind, oder Kleinstflächen könnten die Alternative zum Erbpachtmodell erfordern.

Für die Vergabe im Erbbaurecht wiederum spricht in der Abwägung der unter 1. bereits aufgeführte Aspekt, dass Subventionen, etwa für öffentlich-geförderte bzw. preiswerte Wohnungen, lediglich über einen begrenzten Zeitraum und nicht, wie beim Verkauf, einmalig gewährt werden und damit insbesondere eine spätere Bodenwertsteigerung beim Vertragspartner verbleibt. Ein Verkauf kommt dementsprechend in erster Linie dann in Betracht, wenn keine derartigen Subventionen gewährt werden und keine bis wenige Einschränkungen gemacht werden, also kein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis, wie es nur durch das Erbbaurecht möglich ist, besteht.

Bei Gewerbegrundstücken bietet sich unter Umständen ferner das Erbbaurecht an, wenn bei Spezialimmobilien, etwa im Hafengebiet, ohnehin eine zeitlich begrenzte Nutzung angedacht ist. Durch die Vergabe von Erbbaurechten lässt sich die strategische Ausrichtung in Bezug auf die Flächennutzungen erhalten beziehungsweise gezielter steuern.

Deutlich wird aber auch anhand der geschilderten Fälle, dass neben der konzeptionellen Strategie Einzelaspekte einer jeden Grundstücksvergabe relevant sind und die transparent in den jeweiligen Gremienunterlagen darzulegen sind, um das sensible Thema Vergabe zu hinterlegen.

Frage 3:

Gibt es aus Sicht der Verwaltung den Bedarf die Vergabe in Erbpacht zu präzisieren/aktualisieren, vor dem Hintergrund der strategischen Bodenvorratspolitik der Landeshauptstadt?

Antwort zu Frage 3:

Da die Verwaltung ohnehin die relevanten Grundstücksvergaben den politischen Gremien vorlegt und die wesentlichen Konditionen der Verträge dort beschlossen werden, erfolgt aus Sicht der Verwaltung eine ausreichende Präzisierung und Aktualisierung auf diesem Wege. Insbesondere bietet die fallweise Vorlage die Möglichkeit, auf individuelle Belange besser eingehen zu können die zurzeit besonders dynamische Entwicklung auf dem Immobilienmarkt fallgerecht abbilden zu können.