

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 12.07.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Entscheidungsvorlage 'Wege für eine nachhaltigere Wohnungs- und Bodenpolitik' hier: Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und Die Linke vom 05.05.2022 -Wege für eine nachhaltigere Wohnungs- und Bodenpolitik-		Datum: 23.08.2023
Vorlage-Nr: VO/0139/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.08.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	05.09.2023	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat am 2. Juli 2019 nach neun Monaten intensiver Arbeit Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt.

Im Mittelpunkt der Handlungsempfehlung stehen die zügige Bereitstellung von Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau, eine gute Bodenbevorratung sowie kompakte, rechtssichere Planungs- und Bauprozesse, angefangen von kommunalen Planungsentscheidungen bis hin zum Bau von Wohnungen.

Grund und Boden sind keine beliebig vermehrbare Ware, sondern eine wertvolle Ressource. Der zunehmende Wachstumsdruck, der große Mangel an bezahlbarem Wohnraum und Bauland insbesondere in den Städten und Ballungszentren erfordern eine nachhaltige und sozial orientierte Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik.

Dieser Druck aus den Ballungszentren macht sich auch im Kreis Heinsberg bemerkbar. In Wegberg wird dies durch Nachfragen nach Baugrundstücken aus dem Raum Mönchengladbach und Düsseldorf deutlich.

Die Empfehlungen der Baulandkommission decken ein breites Spektrum an Maßnahmen ab, die zur Stärkung der Kommunen für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik notwendig sind:

-Haushaltsrechtliche Anpassungen: insbesondere Anpassung der Haushaltsordnungen auf allen öffentlichen Ebenen, damit die verbilligte Abgabe von Grundstücken für den Bau von preisgedämpften Wohnungen nicht an haushaltsrechtlichen Vorgaben scheitert

-Eine aktive Liegenschaftspolitik in den Kommunen: Umsetzungsunterstützung durch die Länder, um öffentliche Grundstücke von Ländern und Kommunen vergünstigt zur Verfügung stellen zu können

-Ausschöpfung baurechtlicher Instrumente: sowohl bei der Anwendung bestehender Rechtsinstrumente als auch bei der Verbesserung der Wirksamkeit von Instrumenten zur Baulandmobilisierung. Schlüsselthemen sind hier die Stärkung des Wohnens als Allgemeinwohl, erleichterte Erteilung von Befreiungen, einfache Wohnungsbaupläne für innerörtliche Lagen, Fortentwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung für den erleichterten Ausbau von Dachgeschossen, Einführung einer Experimentierklausel zum Lärmschutz und Anpassung des Geruchsemissionsschutzes, weiterhin Einbeziehung von Randlagen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch und die Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich bei Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen

-Finanzielle Unterstützungen: verstärktes finanzielles Engagement des Bundes und der Länder bei der Reaktivierung von Brachen, Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer, Erschließung weiterer Potenziale, z. B. bei der Optimierung und Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen, Ausbau kooperativer Planungen mit Dritten (z. B. mit Kirchen), Konzeptvergaben, **Erbbaurechte**, Transparenz in Grundstücksvergaben, Berücksichtigung preisgedämpfter Grundstücksverkäufe in der Wertermittlung, Verbesserung der Personalausstattung und Start einer Ausbildungsinitiative

Im gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und Die Linke vom 05.05.2022 werden folgende Punkte aufgezeigt, über die beraten und beschlossen werden soll:

- a) Überlassung städtischer Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes
- b) Vermietung städt. Wohnungen – (inter-)kommunale Wohnungsbaugesellschaft

zu a) Überlassung städtischer Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes

Der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen weist in seinen Mitteilungen (Mitteilung 41/2023 vom 31.01.2023) auf eine Arbeitshilfe „Der Einsatz des Erbbaurechts aus kommunaler Perspektive“ des Forums Baulandmanagement NRW (interkommunales Netzwerk) hin.

Für die kommunale Praxis stellt sich die Frage, inwieweit der Einsatz des Erbbaurechtes die an dieses Instrument gerichtete Erwartung erfüllen kann und wie es ausgestaltet sein muss, um sowohl aus Stadtentwicklungs- und

wohnungspolitischer Sicht positiv zu wirken als auch ein marktgerechtes Angebot darzustellen, das Investitionsinteresse hervorruft.

Insgesamt werden hier 7 Felder des Erbbaurechtes unterschieden:

- 1) Erbbaurecht und Eigenheim
- 2) Erbbaurecht und Wohnungsteileigentum
- 3) Erbbaurecht und Mietwohnungsbau
- 4) Erbbaurecht und geförderter Mietwohnungsbau
- 5) Erbbaurecht und langfristige Sozialbindungen
- 6) Erbbaurecht und Gewerbeimmobilien
- 7) Erbbaurecht und soziale Nutzungen

In dieser Arbeitshilfe werden auf 136 Seiten die rechtlichen, sozialen, kommunalen, finanziellen und fiskalischen Aspekte des Erbbaurechtes beleuchtet. Die Arbeitshilfe steht unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:

<https://www.forum-bauland.nrw/publikationen/arbeitshilfe-erbbaurecht/>

In den letzten Jahren stand die Entwicklung von Neubaugebieten und die anschließende Vermarktung von Baugrundstücken an junge Familien im Fokus. Die Stadt hat sich hierzu der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (SEWG) bedient.

Aktuell vermarktet die SEWG Baugrundstücke im Neubaugebiet Auf dem Kamp, 3. Bauabschnitt. Nach dem Abschluss der ersten beiden Vergaberunden sind von den 49 Wohnbaugrundstücken 20 an Familien verkauft. Mit weiteren 11 Familien sind die Verhandlungen bis zur Vertragsreife geführt. In der anstehenden dritten Vergaberunde stehen mithin noch 18 Grundstücke für eine Vermarktung an Investoren, Bauträger etc. zur Verfügung.

Die nächsten, in Planung befindlichen Baugebiete (z.B. Uevekoven, Dalheim-Rödgen oder „Wohnen an der Schwalm“) werden durch die Stadt Wegberg selbst vermarktet.

Eine Abkehr von dieser bislang praktizierten Vorgehensweise hin zu einer Vermarktung im Rahmen des Erbbaurechtes bzw. hin zur Bereitstellung kommunaler Mietwohnungen ist mit verschiedensten ratspolitischen Grundsatzbeschlüssen, rechtlichen Klärungen/Beratungen und der Schaffung von Strukturen in Sachen Planen, Finanzieren, Bauen und Vermieten (interkommunale Wohnungsbaugesellschaft o.ä.) verbunden.

Die Vergabe von einzelnen stadt eigenen Wohnbaugrundstücken im Rahmen eines Erbbaurechtes sollte sorgfältig überdacht und beratend begleitet werden, da sich für den Erbbaupächter, insbesondere für die angesprochenen einkommensschwächeren Familien, einige Nachteile ergeben:

Auch bei Abschluss eines Erbbaupachtvertrages sind Notar-, Gerichts- und Erschließungskosten zu zahlen. Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer und die vertraglich fixierte Wertsicherungsklausel (Grundlage hierfür ist der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes), welche über die Laufzeit

des Erbbaupachtvertrages gesehen den Erbbaupachtzins ansteigen lässt. In den Verbraucherpreisindex fließt unter anderem die Inflationsrate ein.

Ein massiv steigender Erbbauzins führt meist im Rentenalter zu einer erheblichen Einschränkung des finanziellen Spielraumes, da auch Immobilien altern und zusätzliches Geld für Renovierungen, Sanierungen und Reparaturen eingeplant werden muss.

zu b) Vermietung städt. Wohnungen – (inter-)kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Die Stadt Wegberg ist bislang als Wohnungsvermieter nur am Rande in Erscheinung getreten (als Vermieter z.B. von Hausmeisterwohnungen). Städtischer Mietwohnraum wurde in der Vergangenheit auf der Grundlage von Ratsbeschlüssen sukzessive abgestoßen.

Insoweit kommunale Mietwohnungen durch die Stadt Wegberg an den Markt gebracht werden sollen, muss über die Bereitstellung und Entwicklung von Grundstücken, die Bebauung dieser Grundstücke mit Mietwohnungen und die Vermietung dieser Wohnungen diskutiert werden. Hierzu sind erst einmal Grundsatzbeschlüsse zur Schaffung von Strukturen (planen, bauen, vermieten), z.B. im Rahmen einer (inter-) kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen.

Diese Verwaltungsvorlage sieht wegen des erheblichen, dezernatsübergreifenden Arbeitsaufwandes in Verbindung einer rechtlichen, insbesondere steuerrechtlichen Beratungsnotwendigkeit (extern) eine grundsätzliche Entscheidung vor.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen die generelle Überlassung städtischer Baugrundstücke im Rahmen des Erbbaurechtes entscheidungsreif zu prüfen und die hierfür benötigten finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.
2. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen die Vermietung von städtischen Wohnungen sowie die Gründung einer (kommunalen) Wohnungsbaugesellschaft bzw. die Beteiligung an einer (interkommunalen) Wohnungsbaugesellschaft entscheidungsreif zu prüfen und die hierfür benötigten finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Alternative:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen weiterhin nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen vom Instrument des Erbbaurechtes Gebrauch zu machen und eine generelle Überlassung städtischer Baugrundstücke im Rahmen des Erbbaurechtes abzulehnen.
2. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung zu beauftragen weiterhin nur den bereits bei der Stadt Wegberg vorhandenen (geringen) Bestand an Mietwohnraum zu vermieten und von der Schaffung und Vermietung weiterer städtischer Wohnungen sowie der Gründung einer (kommunalen) Wohnungsbaugesellschaft bzw. der Beteiligung an einer (interkommunalen) Wohnungsbaugesellschaft abzusehen.

Kosten und Finanzierung:

Im Falle der Vorbereitung von entscheidungsreifen Beschlussvorlagen fallen Beratungshonorare (Rechtsberatung, steuerliche Beratung) an, welche derzeit noch nicht beziffert werden können.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Neumann stv. FBL 102

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten