

## **Anregung an den Rat der Stadt Dortmund gem. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund i. V. mit § 24 GO NW**

Der Rat der Stadt Dortmund möge beschließen:

**Die Vergabe stadteigener Grundstücke zum Zwecke der baulichen Nutzung erfolgt künftig grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts. Abweichungen hiervon können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.**

Begründung:

Die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren ist gekennzeichnet durch starke Preisanstiege insbesondere auch für Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Da die Gestehungskosten von Wohnungen immer stärker von den Grundstückskosten beeinflusst werden, ist die Vergabe im Wege des Erbbaurechts spekulations- und kostendämpfend und wirkt sich auch mietpreisdämpfend aus, was angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum erwünscht ist.

So setzen immer mehr Großstädte auf das Erbbaurecht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes. Die Stadt München hat die Vergabe im Wege des Erbbaurechts in ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm zunächst bis 2021 zur Regelvergabe gemacht. In Berlin ist die Vergabe im Erbbaurecht Bestandteil des Koalitionsvertrages.

Vorteilhaft ist der Grundstückserwerb im Wege des Erbbaurechts auch für Erwerbs- und Bauinteressenten. Durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist die Kreditvergabe strenger reglementiert. Für viele Interessenten ist es deshalb heute schwer, mit erhöhtem Eigenkapitalanteil überhaupt Wohneigentum zu bilden. In dieser Situation kann das Erbbaurecht eine gute Alternative sein. Denn beim Bau oder Erwerb entfallen die Kosten für das Grundstück. Stattdessen zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks. Damit ist das Erbbaurecht insbesondere für Käufer interessant, die über wenig Liquidität verfügen oder ihr Eigenkapital schonen möchten. Wer diese Käufergruppe fördern möchte, kann als Kommune also die entsprechenden Flächen im Erbbaurecht zur Verfügung stellen.

Weiterhin können sich für den Erbbaurechtsnehmer steuerliche Vorteile gegenüber dem Volleigentum ergeben,

Städte und Gemeinden, die Erbbaurechte vergeben, sichern sich langfristig kontinuierliche Einnahmen durch den Erbbauzins und entlasten damit nachhaltig ihren Haushalt.

Städte und Gemeinde sichern sich aber langfristig dauerhaft ihre Grundstücke und behalten weiterhin einen Einfluss auf deren Nutzung – ohne auf eine gute Rendite verzichten zu müssen. Nach Ablauf der Erbbaurechtsbindung erhält die Stadt als Planungsträger der kommunalen Bauleitplanung und als Bauherr volles Verfügungsrecht auf das Grundstück und kann seine künftige Nutzung entsprechend den veränderten Bedürfnissen ohne zusätzliche Entschädigungsverpflichtungen bestimmen. Langfristig wird dies auch im Sinne der Steuerung der Stadtentwicklung dem Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht.

Weitergehende Regelungen i. S. eines ökologisch verträglichen Städtebaus (Energieversorgung, Versiegelung, Wasserversorgung, Baumaterialien u.s.w.), die im Vertrag getroffen werden können, sind wünschenswert.

Dortmund, den 15.5.2019      gez. Prof. Frank Wilke,  
zugleich für BUND, NABU, AGARD und VCD Dortmund-UN