

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **6.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 6. Mai 2008

Antrag der SPD - Fraktion über günstige Grundstückspreise für Bauträger oder Investoren, die auf städtischen Grundstücken neue Wohnformen im Alter umsetzen wollen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, dem Antrag der SPD-Fraktion, einen entsprechenden Beschluss über günstige Grundstückspreise für Bauträger oder Investoren, die auf städtischen Grundstücken neue Wohnformen im Alter umsetzen wollen zu fassen, nicht zu folgen.

Begründung:

Grundstücke, die für neue Wohnformen im Alter geeignet sind, liegen idealerweise im Zentrum der einzelnen Ortsteile. Für die in Frage stehenden Grundstücke besteht eine entsprechende Nachfrage. Das Angebot ist jedoch begrenzt. Die Zentrumsnähe und die Nachfrage wirken sich somit auch auf den Kaufpreis aus, was jedoch keinen Einfluss auf die Vermarktung solcher Grundstücke hat.

Der Verkauf der Grundstücke am ehemaligen Sportplatz Kanzlei hat gezeigt, dass der geforderte Kaufpreis in Höhe des Bodenrichtwertes keinen Einfluss auf den Verkauf dieser Grundstücke hatte. Gerade einkommensstarke Gruppen fragen nach diesen neuen Wohnformen im Alter nach. Insofern planen die Investoren die Wohnbebauung im höherpreisigen Segment, um diese dann nach Fertigstellung als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Diese Wohnungen werden im Hinblick auf die demographische Entwicklung überwiegend barrierefrei errichtet.

Ein vergünstigter Kaufpreis würde hier lediglich den Verkaufsgewinn des Investors steigern. Eine Weitergabe an den Endverbraucher wird nicht erfolgen. Auch bei einer Weitergabepflichtung der Kaufpreisminderung wird der an den Endverbraucher zu mindernde Betrag nicht nachprüfbar und feststellbar sein. Selbst wenn im ersten Verkaufsfall die Weitergabe an den Käufer möglich ist, ist beim Weiterverkauf von diesem ein Nachhalten praktisch nicht mehr möglich und nachweisbar. Auch bei einer Weitergabe der Kaufpreisreduzierung, würden letzten Endes nur einkommensstarke Bevölkerungsgruppen gefördert werden, die eigentlich keiner Förderung bedürfen.

Genau so verhält es sich, wenn das Grundstück mit einem verminderten Erbpachtzins als Erbbaurecht verkauft würde. Der Verkauf als Erbbaurecht ergibt für die Stadt zusätzlich noch ein sehr hohes finanzielles Risiko im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Käufers mit dem daraus

sich ergebenden Heimfall. Die schlechten Erfahrungen aus jüngster Vergangenheit zeigen, dass von der Vergabe von Grundstücken als Erbbaurecht grundsätzlich abzuraten ist.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu entscheiden.

Kosten/Deckung:

keine

Dieter Spindler