



Dortmund, den 27.11.2020

An

- a) die Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen
- b) den Vorsitzenden des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

**Beschlussvorlage „Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken der Stadt Dortmund (DS-Nr. 15267-19)“**

Sehr geehrte Frau Reuter,  
sehr geehrter Herr Monegel,

zu der Ihnen vorliegenden Beschlussvorlage „Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken der Stadt Dortmund (DS-Nr. 15267-19)“ liegen mehrere Anträge zur Beratung im Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vor (DS-Nrn. 15267-19- E1, E2 und E3) vor.

Für die weiteren Beratungen möchte ich Ihnen weitere Informationen zur Verfügung stellen.

Ergänzung des § 90 GO NW

In der Vorlage wird im Kapitel „Der Wert des Grundstücks“ Bezug genommen auf den § 90 der GO NW (Seite 8). Dort ist geregelt, dass die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf. Die Gemeindeordnung wurde im vergangenen Jahr dahingehend geändert, dass Ausnahmen im besonderen öffentlichen Interesse zulässig sind. Dazu zählen insbesondere Veräußerungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Dabei ist bei einem Unterwertverkauf eines Grundstücks an ein Unternehmen die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem EU-Binnenmarkt sicherzustellen. Diesbezüglich ist jedoch die Verordnung der EU-Kommission zu den De-minimis-Beihilfen zu beachten. Demnach darf der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen von einem Mitgliedsstaat gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 200.000 € nicht übersteigen.

Bodenrichtwert und Kaufpreisfindung

Die bisherige Praxis des Sondervermögens „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund (SV GVVF)“ bei der Kaufpreisfindung ist in der Vorlage dargestellt. Diesbezüglich ist zu konkretisieren, dass die Bodenrichtwertkarten in der Vergangenheit in der Legende den Hinweis enthielten, dass ein Erschließungskostenanteil von 25-30 €/qm enthalten ist. Die

aktuelle Bodenrichtwertkarte weist dazu keine Angaben mehr aus. Das Kalkulationsprinzip wurde jedoch im SV GVVF beibehalten. Der aktuelle Bodenrichtwert wird um einen fiktiven Erschließungskostenanteil von 25 €/qm reduziert und anschließend um die kalkulierten Erschließungskosten von 70 – 90 €/qm erhöht. Mit diesen gebildeten Kaufpreisen können in der Regel die Marktteilnehmer die Vorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich darstellen und realisieren.

Verkäufe unter Wert waren bisher zur Mobilisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht erforderlich, da für alle Grundstücksangebote der Stadt Erwerber gefunden wurden. Zukünftig wären im Einzelfall nach entsprechender Markterkundung (z.B. über Interessenbekundungsverfahren) Kaufpreisnachlässe auf Grundlage des § 90 GO NW zulässig.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die vermarktbaren Wohnbaugrundstücke in der Regel im SV GVVF bilanziert sind. Die Gesamtkalkulation im SV GVVF erfolgt in der Annahme, dass die Wohnbaugrundstücke nach Entwicklung und Erschließung verkauft werden. Dabei erfolgt die Kaufpreisbildung wie oben beschrieben. Die Refinanzierung der Aufwendungen des SV GVVF ist damit gewährleistet.

Wenn in Einzelfällen unter Wert veräußert oder in Erbpacht vergeben würde, führt dieses zu Mindereinnahmen, die im Haushalt zu berücksichtigen wären.

Mit freundlichen Grüßen



Ullrich Sierau