

## Initiative für ein soziales Bodenrecht München Online-Veranstaltung 21. April 2021

### Bodenvorratspolitik und Sozialgerechte Bodennutzung

### Aufbereitete Fragen aus dem Chat und Antworten aus den Städten

#### Vorbemerkung

*Die Fragen wurden aus dem Chat zusammengestellt und verdichtet. Die Antworten können in diesem Rahmen nicht vollständig und verbindlich sein, sondern liefern Anhaltspunkte für die weitere Befassung und Diskussion.*

#### Welcher Anteil der Gesamtfläche des Stadtgebietes befindet sich im Eigentum der Stadt?

##### Ulm

38 Prozent des kompletten Gemarkungsgebiets

##### Münster

16 Prozent

##### Hamburg

48 Prozent, ohne Hafen 42 Prozent

##### Frankfurt

42,7 % der Flächen sind im Eigentum der Stadt

##### München

ca. 35 Prozent, davon ca. 7 Prozent Vorratsvermögen (sog. „ungebundenes Vermögen“).

#### Welchen Anteil am gesamten Wohnungsbestand haben städtische und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen ?

##### Ulm

knapp 20% der Mietwohnungen hat die städtische Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft im Eigentum, 10% gemeinwohlorientierte Genossenschaften

##### Münster

6 % (Stadt, Wohn- und Stadtbau GmbH, Genossenschaften, Stiftungen)

## Hamburg

In Hamburg gibt es rund 966.000 Wohnungen, davon sind ca. 723.000 Mietwohnungen, fast 40% der Mietwohnungen gehören dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe (über 137.000 Wohnungen) oder Wohnungsbaugenossenschaften (136.000 Wohnungen)

## Frankfurt

Je nachdem welche Akteure als gemeinwohlorientiert gezählt werden (z.B. Wohnungsbaugesellschaften mit Landesbeteiligung) kommen wir auf ca. 20 Prozent. 13 % städtische Wohnungsbaugesellschaft AGB / 3 % Genossenschaften / 4 % sonstige

## München

städtische Wohnungsgesellschaften: 9 Prozent / Genossenschaften 5 Prozent / sonstige ca. 2 Prozent, insgesamt also ca. 16%

## Werden Vorkaufsrechte bei privaten unbebauten Grundstücken ausgeübt? Wie erfolgt die Wertermittlung? Können die Grundstückseigentümer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden?

### Ulm

Wenn Vorkaufsrechte ausgeübt werden, dann bisher zu den Preisen der geschlossenen Kaufverträge. Abwendungsvereinbarungen gibt es überwiegend in den Sanierungsgebieten. Instrument wird aber durchaus bei Vorkaufsrechten als milderer Mittel herangezogen.

### Münster

Sofern Vorkaufsrechte durch oder aufgrund Gesetzes bestehen, können diese nach Einzelfallprüfung und unter Beachtung der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens, vgl. § 24 Abs. (3) BauGB, ausgeübt werden. Eine Wertermittlung findet in der Regel durch die Städt. Bewertungsstelle (Organisationseinheit innerhalb des städt. Vermessungs- und Katasteramtes) statt. Für eine Abwendung des Vorkaufsrechtes durch den Käufer gelten die gesetzlichen Maßgaben gem. § 27 BauGB. Ferner wird auf das Rücktrittsrecht des Verkäufers gem. § 28 Abs. (3) Satz 2 BauGB hingewiesen (bei sog. Ausübung zum Verkehrswert, falls Kaufpreis diesen deutlich überschreitet).

### Hamburg

Soweit entsprechende Vorkaufsrechte durch oder aufgrund Gesetzes bestehen, können Sie nach Prüfung im Einzelfall ausgeübt werden. Zur Wertermittlung werden in der Regel Wertgutachten beauftragt. Die Möglichkeiten der Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts richten sich nach § 27 BauGB.

### Frankfurt

Ja, wenn es eine Vorkaufrechtssatzung gibt, können grundsätzlich Vorkaufsrechte ausgeübt werden, das geschieht auch gelegentlich. Der Ankauf erfolgt zum Verkehrswert, der durch die kommunale Wertermittlung ermittelt wird.

## München

Derzeit diskutiert der Stadtrat eine verstärkte Anwendung des Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke im Außenbereich (§35 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB). Vorberatend hat der Kommunalausschuss beschlossen, künftig die Ausübung für Grundstücke, auf denen mindestens 15 Wohnungen gebaut werden können dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Generelle Kriterien für Abwendungserklärungen wurden nicht formuliert; diese werden in jedem Einzelfall dem Stadtrat vorgelegt. Im Innenbereich soll eine wirksame Abwendungserklärung „künftig mindestens eine Pflicht zur Bebauung des Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages enthalten. [...] Fehlt eine solche Bauverpflichtung als Mindestinhalt einer Abwendungserklärung, wird der Vorkaufsrechtsfall dem Stadtrat zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt.“

## Werden Vorkaufsrechte bei Wohnimmobilien im Bestand ausgeübt, z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten ? Zu welchem Preis werden sie ausgeübt? Was sind wesentliche Inhalt von Abwendungserklärungen für die Käufer?

### Ulm

Ja, in Sanierungsgebieten, dann aber auch zum Kaufpreis der vorliegenden Verträge. Inhalte der Abwendungserklärungen, u.a. Umsetzung Ziele der Sanierung, Realisierung 30% sozial geförderter Wohnungsbau, Wiederkaufsrechte gesichert durch Auflassungsvormerkung, unentgeltliche Abtretung öffentlicher Flächen, Photovoltaik-Pflicht, Umsetzung Breitband...

### Münster

Dies war in den letzten Jahren nicht der Fall.

Ebenso gibt es keine Erfahrungen zu den etwaigen Inhalten von Abwendungserklärungen.

### Hamburg

Ja, in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen wird das Vorkaufsrecht an mit Wohnimmobilien bebauten Grundstücken ausgeübt. Es gilt der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis, soweit nicht von der Möglichkeit des § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Zur Vereinheitlichung der Abwendungspraxis wendet die FHH eine Musterabwendungsvereinbarung an, die bei den Gesprächen über die Abwendung des städtischen Vorkaufsrechts zu Grunde gelegt wird. Aktuell findet eine Evaluation der inhaltlichen Vorgaben statt.

Wesentliche Inhalte der Musterabwendungsvereinbarung sind:

- Langfristiger Verzicht auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohn- oder Teileigentum nach Erwerb;
- Verzicht auf bauliche Luxusmodernisierungen über den Standard des jeweiligen Erhaltungsgebiets hinaus;
- Verzicht auf energetische Sanierungen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus;
- Verzicht auf (Teil-)Rückbau und Nutzungsänderungen des bisherigen Wohnraums;
- Grundsätzliche Mietpreisbegrenzung nach Vorbild der Mietpreisbremse, d.h. sowohl bei Bestands- als auch Neuvermietungen grds. Begrenzung auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des aktuellen Mietenspiegels;
- Verpflichtung der Weitergabe der Bindungen an einen Rechtsnachfolger/eine Rechtsnachfolgerin.

## Frankfurt

Ja, in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung macht die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht gebrauch. Die Stadt erwirbt zum notariell beurkundeten Kaufpreis und kann nur bei deutlicher Preisüberhöhung (min. 20 % über den Verkehrswert) ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ausüben. Hauptpunkt war bislang das Verbot zur Aufteilung in Eigentumswohnungen. Durch ein Umwandlungsverbot auf Landesebene, müssen nun mietrechtliche Aspekte aufgenommen werden. Im Baulichen Milieuschutz versagen wir Luxusmodernisierungen und z.T. übermäßige energetische Modernisierungen.

## München

Ja, in Erhaltungssatzungsgebieten. Stadt steigt in notariell beurkundeten Kaufpreis ein, sofern er den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigt. Wesentliche Inhalte von Abwendungserklärungen: Verbot von „Luxusmodernisierungen“ / Mietpreisdeckelung bei Neuvermietungen auf 11,50 Euro ( derzeitige Mietobergrenze München Modell) / m<sup>2</sup> WF, Belegungsbindungen in Einkommensgrenzen München Modell. Siehe auch Link am Ende des Dokuments.

2019 hat der Stadtrat beschlossen, in Erhaltungssatzungsgebieten die Ausübung des Vorkaufsrechts auch für unbebaute Grundstücke mit einem Wohnbaurecht von mehr als 600 m<sup>2</sup> GF und für bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserve zu prüfen, soweit sie nicht ausschließlich mit Nichtwohnnutzungen belegt sind (außer bei Anhaltspunkten für ein Abriss oder baulich einfacher Umnutzbarkeit für Wohnen). 30 Prozent der neu hinzukommenden Wohnungen werden den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen, wenn die Wohnbaurechtsreserve bei bebauten bzw. das Wohnbaurecht bei unbebauten Grundstücken mehr als 600 m<sup>2</sup> GF beträgt.

## Gibt es eine Diskussion um das „preislimitierte Vorkaufsrecht“, das sich an dem realistischen jährlichen Mietertrag orientiert ?

## Ulm

Ja, das wäre zielführend. Oftmals wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, da Preise erheblich über dem "Bezahlbaren" liegen.

## Münster

bislang nicht

## Hamburg

Nein, Hamburg hat sich im Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz für eine Regelung eingesetzt, nach der im BauGB eine Limitierung des Kaufpreises auf den Verkehrswert erfolgen sollte. Vor diesem Hintergrund begrüßt Hamburg die jetzt vom Bundestag zu beschließende Regelung, nach der der Gemeinde die Befugnis eingeräumt werden soll, das Grundstück zum Verkehrswert anzukaufen und zwar ohne Berücksichtigung der derzeit noch geltenden Einschränkung, dass der Verkehrswert in einer dem Markt erkennbaren Weise deutlich überschritten sein muss.

## Frankfurt

bislang nicht

## München

Ja, der Oberbürgermeister und Stadtratsfraktionen machen sich dafür stark. Hintergrund: der Verkehrswert bei Mehrfamilienhäusern im Bestand ist von etwa Faktor 15-20 Jahresmietertrag im Jahre 2005 auf den Faktor 60-70 Jahresmietertrag im Jahr 2020 gestiegen.

## Wie erfolgt die Wertermittlung bei städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau, die im Wege des Verkaufs oder Erbbaurechts an private Akteure vergeben werden? Welche Rolle spielen dabei Bindungen für den geförderten bzw. mietgedeckelten Wohnungsbau ?

## Ulm

Einpreisung aller Aufwendungen und Umlegung auf den Verkaufspreis. Da Einstandspreise in Ulm relativ niedrig sind, war bisher eine Berücksichtigung von sozial gefördertem Wohnungsbau in der Preisfindung nicht notwendig. Vor allem auch, da die Vorgabe 30% sozial geförderter Wohnungsbau alle Grundstücke gleichermaßen trifft.

## Münster

Für die Grundstücke werden Verkehrswertgutachten beauftragt, die die Grundlage für die Vermarktungen und die Berechnung des Erbbauzinses bilden. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen werden auch die Bindungen und Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus berücksichtigt.

## Hamburg

In der Regel werden städtische Grundstücke über Konzeptausschreibungen vergeben. Hierbei bildet der gebotene Grundstückspreis den Verkehrswert. Bei Direktvergaben, Konzeptverfahren für Baugemeinschaften (ohne Preisgebot) und bei Grundstücken für den geförderten Mietwohnungsbau (auf 600€/m<sup>2</sup> Wfl. begrenzt) werden Wertgutachten beauftragt.

## Frankfurt

Bislang vergibt Frankfurt Erbbaurechte mit 2,5% auf den Bodenwert und 2% auf den Anteil für gefördertes Wohnen bzw. bei ortsüblichen Miethöhen lt. Mietspiegel. Die neue Koalition möchte dieses System jedoch verändern mit einer Senkung des Erbbauzinses und ggf. einer residualen Berechnung bzw. Deckelung des Erbbauzinsanteils auf den QM Wohnfläche.

## München

Ermittlung residual nach Mietobergrenzen, woraus in Wirtschaftlichkeitsberechnungen der leistbare Grundstückspreis ermittelt wird bei einer angesetzten Eigenkapitalverzinsung von ca. 1-2 Prozent. Aktuelle Wertansätze je m<sup>2</sup> GF: EOF 300 Euro, München Modell 300 Euro, preisgedämpfter Mietwohnungsbau 1.050 Euro

## Welche Bindungen / Auflagen hinsichtlich des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus sind mit der Vergabe städtischer Grundstücke verbunden?

### Ulm

Bindungen und Auflagen variieren bei den Gebieten, werden weiterentwickelt. Derzeit gültig 30% sozial geförderter Wohnungsbau mit Mindestbindungsfrist 20 Jahre, 15% 4-Zimmer-Wohnungen (oder größer).

### Münster

Nach dem Modell Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü) werden im Rahmen der kommunalen Selbstverpflichtung 60 % der Nettowohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet. Dies wird bei der Vergabe von Grundstücken entsprechend berücksichtigt. Das Gebot für das Grundstück wird anhand der günstigsten angebotenen Startmiete bewertet. Investoren werden mit dem Vertrag verpflichtet, entsprechende Fördergelder zu beantragen und abzurufen. Es wird eine Bauverpflichtung von 24 Monaten sowie die Einhaltung von ökologischen Baustandards vereinbart. Bei den Einfamilienhausgrundstücken erfolgt die Zuteilung einkommensabhängig nach Quoten 70 % (niedriges bis mittleres Einkommen / 30 % darüber liegendes Einkommen). Wird das Grundstück nicht zum Höchstpreis = Bodenrichtwert erworben, wird ein Förderbetrag grundbuchlich gesichert, der innerhalb der 10jährigen Wohnverpflichtung jährlich um 10 % reduziert wird.

### Hamburg

Generell greift bei Wohnungsneubau (GWB) auf städtischen Flächen, bei der Schaffung von neuem Planrecht oder bei Befreiungstatbeständen auf privaten Flächen (ab 30 Wohneinheiten) der Drittmix, das heißt:

- 1/3 geförderte Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg) inkl. Wohnungen mit WA-Bindung (Wohnungen für vordringliche Wohnungssuchende)
- 1/3 freifinanzierte Mietwohnungen inkl. Hamburg-Wohnungen
- 1/3 Wohnungseigentum

(Hamburg-Wohnungen. In Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau soll gemäß Koalitionsvertrag über die Hamburg-Wohnungen einer größeren Bevölkerungsschicht bezahlbarer Neubauwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Zielgruppe sind insbesondere Haushalte mit Einkommen, die über den Einkommensgrenzen des 1. und 2. Förderwegs liegen. Die Stadt vergibt dafür Grundstücke über Konzeptausschreibungen, bei denen die konzeptionellen Anforderungen reduziert werden, um die Baukosten gering zu halten, und die maximal zu erzielende monatliche Anfangs-Nettokaltmiete auf monatlich 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Mieterhöhungsmöglichkeiten) festgesetzt wird.

Der Anteil für den geförderten Wohnungsbau kann bei städtischen Grundstücken lageabhängig höher oder geringer angesetzt werden, sofern der Drittmix über alle Bauvorhaben insgesamt eingehalten wird

Für den geförderten Mietwohnungsbau greift derzeit die Deckelung des Grundstückspreises auf 600 €/m<sup>2</sup> Wfl. Die Mietpreis- und Belegungsbindung liegt seit 2021 bei 30 Jahren.

### Frankfurt

Auf städtischen Grundstücken müssen immer min. 30 % geförderte Wohnungen entstehen. Die Bindungsdauer ist beträgt in der Regel 30 Jahre.

## München

EOF ( ca. 30% Flächenanteil) mindestens 40 Jahre / München Modell ( ca. 20% Flächenanteil) und freifinanzierter Mietwohnungsbau mindestens 80 Jahre. Gedeckelte Ausgangsmieten + gedeckelte Mieterhöhungsgrenzen gemäß Index Lebenshaltungskosten.

## Werden die städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau nach Zielgruppen unter den Akteuren im Wohnungsneubau vergeben?

### Ulm

Die städtische Wohnungsgesellschaft wird bevorzugt bedient und erhält das Erstzugriffsrecht an Grundstücken. Gleiches gilt auch für Genossenschaften, die mit der städtischen Wohnungsgesellschaft gemeinsam ein Projekt realisieren. Restliche Verteilung erfolgt nach der Ulmer Vergabe (angelehnt an Konzeptvergabe, Bewerbungen von Genossenschaften erhalten eine hohe Bewertung)

### Münster

Die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn- und Stadtbau GmbH errichtet in der Regel Gebäude für kombinierte Kita- und Wohnnutzung. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgen gezielte Ausschreibungen. Besondere soziale Bedarfe werden im Einzelfall durch eine Direktvergabe gedeckt.

### Hamburg

Es gibt lediglich eine Differenzierung nach Eigentumsformen sowie die Forderung zur Einbeziehung von bestimmten sozialen Zielgruppen (z.B. Haushalte , die als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt sind und einen Dringlichkeitsschein erhalten) und/oder Baugemeinschaften. Die Forderung wird grundstücksbezogen entschieden.

### Frankfurt

Die Stadt hat sich im Baulandbeschluss dazu verpflichtet, die städtischen Flächen - sollten sie nicht für soziale Infrastruktur benötigt werden - für Mietwohnungsbau durch Wohnprojekte & Genossenschaften im Konzeptverfahren zur Verfügung zu stellen. Wenn es in einem Neubauquartier darüber hinaus städtische Flächen gibt, werden diese zukünftig im Konzeptverfahren z.B. für geförderten Wohnungsbau, studentisches Wohnen etc. vergeben.

## München

Neubauquartiere: 50 % städtische Wohnungsgesellschaften, 40% Genossenschaften und Miethäusersyndikate, 10 Prozent ohne Vorgaben.

## Werden die städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau verkauft oder im Erbbaurecht vergeben ?

### Ulm

weitestgehend ausschließlich verkauft

### Münster

Die Stadt Münster hat durch Ratsbeschluss im Jahr 2019 die vermehrte Bereitstellung im Wege eines Erbbaurechtes beschlossen. Einfamilienhausgrundstücke werden in der Regel weiterhin veräußert. In

strategischen Lagen kommt die Bestellung von Erbbaurechten in Betracht. In großen Baugebieten ist es denkbar, dass einzelne Teilgebiete ausschließlich für eine Vergabe als Erbbaurecht vorgesehen werden. Mehrfamilienhausgrundstücke werden an Investoren ausschließlich als Erbbaurecht vergeben. Gemeinwohlorientierte Organisationen haben ein Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht, wobei dann ein Weiterverkauf ausgeschlossen ist.

## Hamburg

Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft aus Dezember 2019: verstärkte Vergabe im Erbbaurecht: [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss\\_2019\\_2020\\_einzelplan\\_9\\_1\\_finanzbehoerde\\_nachbewilligung\\_nach\\_35\\_landeshaushaltsordnung\\_fuer\\_die\\_haushaltsjahre\\_2019\\_2020\\_sozial\\_ge\\_r.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss_2019_2020_einzelplan_9_1_finanzbehoerde_nachbewilligung_nach_35_landeshaushaltsordnung_fuer_die_haushaltsjahre_2019_2020_sozial_ge_r.pdf)

## Frankfurt

Die Flächen werden seit 2016 im Erbbaurecht vergeben, es sei denn es handelt sich um kleine Flächen zur Arrondierung größere Grundstücke.

## München

seit 2020 ausschließlich im Erbbaurecht.

## Bei Vergabe im Erbbaurecht: Laufzeit des Erbbaurechts und Ermittlung des Erbbauzinssatzes ggf. korrespondierend mit Wertansatz Grundstück?

## Ulm

./.

## Münster

Bei Einfamilienhausgrundstücken beträgt die Laufzeit 75 Jahre bei 2,5 % Erbbauzins. Alternativ kann ein einmaliger Ablösebetrag gezahlt werden (80 % des Kaufpreises). Bei Mehrfamilienhausgrundstücken beträgt die Laufzeit 60 Jahre. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau beträgt der Erbbauzins in der Regel 1,5 % vom Verkehrswert für die Dauer der Mietbindung und 2,5 % danach. Im frei finanzierten Bereich (Kauf oder Erbbaurecht möglich) beträgt der Erbbauzins 2,5 %.

## Hamburg

Erbbauzinssatz derzeit bei 1,5% des vollen Bodenwertes bei einer Laufzeit von 75 Jahren, regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an den Verbraucherpreisindex, im Koalitionsvertrag Laufzeit von bis zu 99 Jahren vorgesehen. Bei einem Einmalentgelt müssen 75% des Verkehrswertes gezahlt werden.

## Frankfurt

Laufzeit 99 Jahre, Wertermittlung ist gerade in Diskussion, Erbbauzinssatz bislang 2,5% des Bodenwertes, alle 5 Jahre Anpassung an Lebenshaltungsindex und tw. auch neue Bodenwerte. Dieses System steht gerade massiv und zurecht in der Kritik und wird sich zeitnah verändern. Senkung des Erbbauzinssatzes auf 1,5 % und gleichzeitig Deckelung des Erbbauzinses in Abhängigkeit zur geplanten Miethöhe.



## München

Laufzeit 80 Jahre, Wertermittlung residual nach Zielmieten ( siehe oben), Erbbauzinsatz = Liegenschaftszinssatz, derzeit 1,75% p.a., Anpassung nach Index Lebenshaltungskosten

## Nach welchen Kriterien erfolgen die Grundstücksvergaben, Stichwort Konzeptverfahren ?

### Ulm

Ulmer Vergabe, angelehnte Konzeptvergabe, zum ermittelten Festpreis. Umsetzung der fürs Quartier festgelegten sozialen und ökologischen Konzeptkriterien.

### Münster

Die Grundstücksvergaben erfolgen nach den vom Rat beschlossenen Grundsätzen für die Vergabe städtischer Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen) in der Regel nach dem Gebot der günstigsten Startmiete. In größeren Baugebieten sind Kontingente für gemeinschaftliche Wohnformen freizuhalten, die Vergaben von Grundstücken für Gemeinschaftswohnformen gliedern sich in die Verfahrensschritte Interessenbekundungsverfahren, Ausschreibung/Bewerbersauswahl und Anhandgabe. Die Beurteilungskriterien reichen vom inhaltlichen Konzept über Akteure und Kooperationspartner bis hin zum konkreten Wohnprojekt und dessen architektonischer und städtebaulicher Gestaltung sowie dessen Finanzierungskonzept und werden nach einem Punktesystem gewichtet und bewertet.

### Hamburg

Seit 2011 Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität, der Grundstückspreis wird zu 30% (300 Punkte), das Konzept zu 70% (700 Punkte, unterteilt in städtebauliche (280 Punkte), wohnungspolitische (280 Punkte) und energetische (140 Punkte) gewertet. Neuere Segmente der Konzeptverfahren sind Ausschreibungen mit 100% geförderten Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende und die Anwendung für sog. Hamburg-Wohnungen (max. zu erzielende monatliche Anfangs-Nettokaltmiete auf 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Mieterhöhungsmöglichkeiten) festgesetzt)

### Frankfurt

Frankfurt führt eine niedrigschwellige Konzeptvergabe durch, entlang dieser Kriterien: Plausibilität, soziale Aspekte, Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier, beständige Wohnkosten, (städte-)baulicher Innovationsgehalt, nachvollziehbare Umsetzungsreife, Finanzierbarkeit sowie Kooperationspartner\*innen

### München

bis 2020 ausschließlich nach Konzept zum ermittelten Festpreis, seit 2021 anteilige Berücksichtigung Gebot auf niedrigste Ausgangsmiete im Segment freifinanzierter Wohnungsbau. Wichtigste Konzeptkriterien: sparsamer Umgang mit Wohnraum, Nachhaltigkeit beim Bauen, Konzepte für Gemeinschaft und Nahmobilität.

## Leiden die Qualitäten, wenn Bestandteil der Bewerbung das Gebot auf die niedrigste Miete bzw. das Höchstgebot beim Grundstückspreis ist?

### Ulm

keine Erfahrungen, da Festpreise

### Münster

Bislang sind noch keine negativen Erfahrungen bekannt.

### Hamburg

In Hamburg kann bei einzelnen Ausschreibungen auf niedrige Mieten geboten werden. Die Bewertung hierfür fließt aber nur anteilig im Rahmen der konzeptionellen Bewertung ein, weil sie nur einen Baustein von mehreren Kriterien abdeckt. Das höchste Preisgebot einer Ausschreibung wird in der Bewertung (30% für den Kaufpreis, 70% Konzept) nur bis zur Höhe von 120% des zweithöchsten Preisgebots berücksichtigt (Spekulation verhindern).

### Frankfurt

Dazu können wir keine Aussage machen, Frankfurt vergibt ausschließlich zum Festpreis

### München

bislang keine Erfahrungen, da bis 2021 Festpreise galten.

## Weiterführende Informationen

### Ulm

Link Beitrag Kampf um Bauland - Ist Boden für alle da? - Ulmer Bodenpolitik (ab Minute 34:03)

<https://www.youtube.com/watch?v=ihKleYpYKzg>

Link Vergabeverfahren Weinberg

[https://buengerinfo.ulm.de/vo0050.php?\\_\\_kvonr=6624](https://buengerinfo.ulm.de/vo0050.php?__kvonr=6624)

Link Beschlüsse Wohnungsdebatte

[https://buengerinfo.ulm.de/vo0050.php?\\_\\_kvonr=6595](https://buengerinfo.ulm.de/vo0050.php?__kvonr=6595)

### Münster

Link zum Beschluss SoBon

[Beschluss des Rates "Sozialgerechte Bodennutzung Münster"](#)

Link zum Beschluss Erbbaurecht

[Beschluss des Rates "Städtische Erbbaurechte"](#)

Links zum Handlungskonzept Wohnen

<https://www.stadt-muenster.de//stadtplanung/handlungskonzept-wohnen>

[V 0872 2019 1 Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern.pdf](#)

Link zu Gemeinschaftlichen Wohnformen

<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/bauen-und-wohnen-in-gemeinschaft>

## Hamburg

Link zur Bürgerschaftsdrucksache „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“

[https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss\\_2019\\_2020\\_einzelplan\\_9\\_1\\_finanzbehoerde\\_nachbewilligung\\_nach\\_35\\_landeshaushaltsordnung\\_fuer\\_die\\_haushaltsjahre\\_2019\\_2020\\_sozial\\_ge\\_r.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss_2019_2020_einzelplan_9_1_finanzbehoerde_nachbewilligung_nach_35_landeshaushaltsordnung_fuer_die_haushaltsjahre_2019_2020_sozial_ge_r.pdf)

Link zur Bürgerschaftsdrucksache „Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken sozial neu ausrichten“

[https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/47743/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_den\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_1\\_vom\\_25\\_oktober\\_2012\\_vergabe\\_von\\_wohnungsbaugrundstuecken\\_sozial\\_neu\\_ausrichten\\_druck\\_sache.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/47743/stellungnahme_des_senats_zu_den_ersuchen_der_buergerschaft_1_vom_25_oktober_2012_vergabe_von_wohnungsbaugrundstuecken_sozial_neu_ausrichten_druck_sache.pdf)

Link zum ‚Leitfaden Soziale Erhaltungsverordnung inkl. Musterabwendungsvereinbarung‘ der FHH:

<https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/downloads/>

## Frankfurt

Link zum Frankfurter Baulandbeschluss inkl. Erklärvideo und Leitlinie:

[https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss\\_f\\_r\\_die\\_frankfurter\\_stadtentwicklung\\_19650.html](https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss_f_r_die_frankfurter_stadtentwicklung_19650.html)

Link zum gemeinschaftlichen Wohnen (Amt für Wohnungswesen):

[Gemeinschaftliches Wohnen | Stadt Frankfurt am Main](#)

Link zum Liegenschaftsfonds:

[Liegenschaftsfonds | Stadt Frankfurt am Main](#)

Link zum Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen:

[Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. Home - Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. \(gemeinschaftliches-wohnen.de\)](#)

Link zum Konzeptverfahren:

[Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. Konzeptverfahren - Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. \(gemeinschaftliches-wohnen.de\)](#)

## München

Link zu Rahmenbedingungen und Ergebnissen der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

Kommunale Liegenschaftspolitik (Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement):

[https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris\\_vorlagen\\_dokumente.jsp?risid=4353767](https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4353767)

Erhaltungssatzungen und Vorkaufsrechte

<https://www.muenchen.de/rathaus/Serviceangebote/wohnen-bauen/erhaltungssatzungen.html>