

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



München, den 20.07.2018

## **Den Horizont erweitern – Sozialgerechte Bodennutzung und Bodenvorratspolitik anderer Städte vorstellen**

### **Antrag**

Die Verwaltung stellt dem Stadtrat die Praxis einer „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) und Liegenschaftsverwaltung anderer Städte vor.

### **Begründung:**

München war lange Vorreiter für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN). Bereits 1994 wurde in München als erster Kommune in Deutschland die SoBoN eingeführt, damit Grundstückseigentümer, die neues Baurecht erhalten – und damit eine leistungslose Wertsteigerung für ihr Grundstück – , sich an den Kosten der sozialen und grünen Infrastruktur beteiligen müssen. Mittlerweile sind auch andere Städte dem Beispiel Münchens gefolgt und haben interessante, bisweilen weitergehende Ansätze entwickelt, insbesondere bei der langfristig ausgerichteten Bodenvorratspolitik. Nachdem selbst die Münchner Bauwirtschaft sich verwundert über das für die Stadt schlechte Verhandlungsergebnis der letzten SoBoN-Runde zeigte, ist es Zeit, auch mal über den Tellerrand zu schauen und um zu sehen, wie andere Kommunen Flächen für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern. Insbesondere Münster, Ulm, Freiburg und Tübingen werden dabei oft genannt.

Durch eine Baulandentwicklung auf eigenen Flächen können städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden. Deshalb ist eine langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik von zentraler Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Neubau von Wohnungen ist nur dann ein nachhaltiger Beitrag zur Schaffung von leistbaren Wohnungen, wenn diese auch dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen bleiben. Dies ist immer dann möglich, wenn Wohnungen von kommunalen Baugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder Miethaussyndikaten auf eigenen Flächen gebaut werden.

München hat aktuell kein Geld- sondern ein Flächenproblem. Die verfügbaren kommunalen Grundstücke für Wohnungsbau sind in wenigen Jahren aufgebraucht.

Auf SoBoN-Flächen hingegen entsteht nur temporär bezahlbarer Wohnraum. Bestes Beispiel dafür ist das Paulaner-Gelände. Dort werden, gerade mit Verweis auf die geringen Bindungsfristen, die Flächen für geförderten Wohnungsbau, auch im Rahmen von Share Deals, höchstbietend an Investoren verkauft.

Dies führt dazu, dass heute die Verdrängung von morgen (nach Ablauf der kurzen Bindungsfristen) gebaut wird. Wie das funktioniert, ist aktuell bei den geförderten Wohnungen der GBW am Ackermannbogen zu beobachten.

Dabei wird auch eine Regelungslücke in den SoBoN-Regularien ausgenutzt. Der Bodenwert für Flächen, auf denen geförderte Wohnungen gebaut werden, ist beim Verkauf limitiert und wird auch als SoBoN-Belastung angerechnet. Die Flächen können jedoch samt Wohnungen ohne Limit zu weit höheren Preisen verkauft werden. Die tatsächliche Belastung durch die SoBoN ist daher deutlich geringer als auf dem Papier und dürfte nach Branchenkenntnissen mittlerweile weniger als ein Drittel des Planungsgewinns betragen.

### **Fraktion Die Grünen-rosa liste**

Initiative:

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Gülseren Demirel

Katrin Habenschaden

Anna Hanusch

Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



München, den 11.02.2020

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum III:  
Mit der neuen SoBoN mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dauerhaft sichern**

**Antrag**

Die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) werden mit folgenden Zielvorgaben überarbeitet:

- Erwerb von 50% der in Bebauungsplänen neu geschaffenen Wohnungsbau-Flächen durch die LH München zu möglichst planungsunbeeinflussten Preisen.
- Dynamisierung der Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur

Für alle laufenden Bebauungspläne ohne Billigungsbeschluss werden die Verfahrensregeln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nachverhandelt.

**Begründung:**

München braucht mehr Wohnraum, insbesondere aber preiswerten, dauerhaft für alle leistbaren Wohnraum. Dies gelingt beim Neubau derzeit nur auf städtischen Flächen. Auf SoBoN-Flächen entsteht bisher mit max. 40% zu wenig und vor allem kein einziger m<sup>2</sup> dauerhaft gesicherter preiswerter Wohnraum. Aufgrund der kurzen Bindungsfristen kann die Verdrängung der Mieterschaft auf Dauer nicht verhindert werden.

München war lange Vorreiter für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN). Vor 25 Jahren hat München als erste Kommune in Deutschland die SoBoN eingeführt. Seitdem müssen Grundstückseigentümer, die neues Baurecht erhalten – und damit eine leistungslose Wertsteigerung für ihr Grundstück – sich auch an den Kosten der sozialen und grünen Infrastruktur beteiligen. Mittlerweile sind viele andere Städte dem Beispiel Münchens gefolgt und haben deutlich weitergehende Regeln aufgestellt.

In Münster wird im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt veräußert. Beim geplanten Baulandbeschluss in Frankfurt sollen Regularien für 70% der privaten Bauflächen aufgestellt werden. Lediglich bei 30% der Fläche dürfen die Eigentümer künftig frei entscheiden, welche Art von Wohnungen sie darauf entwickeln.

Die SoBoN-Bindungsfristen in München betragen nur 20-25 Jahre. Die nach der letzten Änderung des bayrischen Wohnungsförderungsgesetzes möglichen (freiwilligen) längeren

Bindungsfristen von 40 Jahren wurden von der privaten Bauwirtschaft bislang ignoriert. Andere Kommunen (z.B. Fürstenfeldbruck oder Augsburg) schaffen es, mit der Bauwirtschaft längere Bindungsfristen als in München zu vereinbaren.

Der Erwerb der Flächen für den bezahlbaren Wohnraum durch die LH München ermöglicht im Anschluss die Weitervergabe im Erbbaurecht mit dauerhaften Mietbindungen und der Möglichkeit der Konzeptvergabe mit besonderen Anforderungen an Mobilität, Energieverbrauch oder Wohnformen. So können auch Baugenossenschaften, dem Mietshäusersyndikat oder Baugruppen bezahlbarer Baugrund zur Verfügung gestellt werden, und es entstehen nachhaltige Stadtquartiere.

Selbst die Münchner Bauwirtschaft zeigte sich verwundert über das für die Stadt schlechte Verhandlungsergebnis der letzten SoBoN-Runde (SZ vom 16.12.2017). Das Beispiel von – in der Stadtgesellschaft stark umstrittenen – Projekten, beispielsweise die Bebauung des Eggartens oder die ESSO-Hochhäuser in St. Pauli durch die Bayrische Hausbau, zeigen, dass mehr, und vor allem dauerhaft bezahlbarer Wohnraum auf privaten Flächen möglich ist.

Der in der aktuellen SoBoN vereinbarte Mitfinanzierungsbeitrag für die ursächlichen Kosten der sozialen Infrastruktur (KiTa und Grundschule) ist nicht dynamisiert, während die tatsächlichen (Bau-)Kosten davonlaufen. Der Mitfinanzierungsbeitrag der Bauwirtschaft liegt mittlerweile deutlich unter 50% - und das bei steigenden Gewinnen der Immobilienbranche. Weiterführende Schulen und Jugendeinrichtungen muss die Stadt zudem alleine finanzieren.

Nachverhandlungen in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren werden mit dem Ziel geführt, für die Übergangsfälle eine Übertragung der für den förderfähigen Wohnraum vorgesehenen Flächen zu den in der aktuellen SoBoN vereinbarten Preisen an die LH München zu vereinbaren. Ohne die Planungsbegünstigten weiter zu belasten könnte so dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

## **Fraktion Die Grünen – Rosa Liste**

Initiative:

Anna Hanusch

Katrin Habenschaden

Mitglieder des Stadtrates

MünchenSPD Stadtratsfraktion ■ Rathaus ■ 80313 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 10.03.2020

## **Mehr dauerhaft bezahlbares Wohnen**

### **Antrag**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Stadtrat in einer vergleichenden Darstellung über „SoBoN-Modelle“ anderer Kommunen (bspw. Hamburg, Münster, Ulm, Frankfurt und neuerdings Rosenheim) zu informieren. Insbesondere soll dem Stadtrat dabei eine Einschätzung gegeben werden, wie und zu welchen Bedingungen es auch in München möglich wird, im Rahmen der Baurechtsschaffung für Wohnungsbau den Begünstigten zu verpflichten, einen Grundstücksanteil zum planungsunbeeinflussten Marktpreis an die Kommune zu verkaufen. Bezahlbares Wohnen könnte dann auf neuer städtischer Fläche nicht nur über zeitlich befristete Bindungen von Förderprogrammen, sondern dauerhaft ermöglicht werden.

Um bezahlbaren Wohnungsbau dauerhaft zur Verfügung zu stellen, wird die Stadtverwaltung außerdem beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, wie im Rahmen einer Neufassung der SoBoN neu entstehender Wohnraum zu 60% als gefördert oder preisgedämpft gesichert werden kann, davon ein großer Teil dauerhaft auf dann kommunalen Flächen.

### **Begründung**

Seit Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) im Jahr 1994 werden Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt, die durch die kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden. Außerdem müssen 40 % der Wohnungen als gefördert bzw. preisgedämpft zur Verfügung gestellt werden. Diese Bindungen gelten auf privaten Flächen allerdings in der Regel nur 25 Jahre. Auf städtischen Flächen entstehen dagegen 90 % geförderte und preisgedämpfte Wohnungen mit einer deutlich längeren Laufzeit der Bindungen.

Das SoBoN-Modell wurde in Anbetracht von Grundstücksknappheit und starker Mietpreisentwicklung insbesondere in Ballungsräumen mittlerweile von vielen Kommunen übernommen und auch weiterentwickelt. Jüngstes Beispiel ist die Stadt Rosenheim. Hier soll entsprechend dem „Rosenheimer Modell“ bei der Entwicklung von Flächen, die größer als 1 ha sind, Baurecht nur dann geschaffen werden, wenn im Gegenzug maximal ein Drittel der Grundstücksfläche zum Marktwert vor Baurechtsschaffung an die Stadt verkauft wird. Auf den neuen städtischen Flächen sollen dann günstige oder staatlich geförderte Wohnungen entstehen.

**MünchenSPD Stadtratsfraktion**

Postanschrift: Rathaus, 80313 München  
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München  
Tel.: 0 89 - 23 39 26 27, Fax: 0 89 - 23 32 45 99  
E-Mail: [spd-rathaus@muenchen.de](mailto:spd-rathaus@muenchen.de)  
[www.spd-rathaus-muenchen.de](http://www.spd-rathaus-muenchen.de)

Auch für München soll eine Regelung gefunden werden, die es ermöglicht, im Interesse der Münchnerinnen und Münchner auf neu auszuweisenden Flächen mindestens 60 % geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren.

*gez.*

Heide Rieke  
Simone Burger  
Christian Müller

Renate Kürzdörfer  
Hans Dieter Kaplan

*Stadtratsmitglieder*

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

München, 18. November 2020

**Antrag:**

**SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum**

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1) künftig vor jedem Billigungsbeschluss 65 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für geförderten Wohnungsbau zu erwerben.
- 2) Auf diesen erworbenen Flächen wird geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau mit folgenden Flächenanteilen realisiert: 25 % EOF (Einkommensorientierte Förderung), 20 % München Modell Miete bzw. Genossenschaften, 20 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau. Der Ankaufspreis wird entsprechend auf 300 € / 600 € / 1050 € pro Quadratmeter festgesetzt.
- 3) Teile dieser Flächen können mit entsprechenden Bindungen im Erbbaurecht auf 80 Jahre an Dritte (Genossenschaften, Miethäusersyndikate, Bestandshalter) zur Bebauung vergeben werden.
- 4) Damit die städtischen Wohnbaugesellschaften auch in künftigen Jahren ihr Neubauprogramm fortsetzen und ggf. beschleunigen können, werden ausreichend Flächen an sie übertragen.
- 5) Auf den verbleibenden 35 % der Wohnbauflächen dürfen nur Mietwohnungen realisiert werden. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist nicht zulässig.
- 6) Der Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur für das neu geschaffene Wohnbaurecht wird auf 250 € pro Quadratmeter erhöht.
- 7) Als ausreichender Planungsgewinn soll den Planungsbegünstigten maximal 1/5 (d.h. 20 %) des Wertzuwachses verbleiben.
- 8) Für alle Gebäude gilt eine Solaranlagenpflicht (Photovoltaik oder Solarthermie)

**Begründung:**

München ist bekanntlich die teuerste Stadt Deutschlands. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware und immer mehr Menschen reihen sich in die Wartelisten der Stadt auf geförderten Wohnraum ein. Etwa 65 % der Münchner Haushalte verfügen über ein

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Haushaltseinkommen, das innerhalb der Einkommensgrenzen der verschiedenen Förderprogramme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt (EOF, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau). Der Wohnungsbestand in München bildet diesen Bedarf jedoch überhaupt nicht ab. Auch nicht der Neubau. Durch Nachverdichtungen werden hauptsächlich Eigentumswohnungen im Luxussegment errichtet und auch nach den bisherigen Regeln der SoBoN entstehen lediglich 40 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau bei Bindungsdauern bis zu 40 Jahren.

Deshalb ist es wichtig, dass bei neugeschaffenem Wohnbaurecht bezahlbarer Wohnraum in der Größenordnung von mindestens 65% entsteht. Somit würde zumindest die Lücke zwischen Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum nicht weiter anwachsen. Auf den restlichen Flächen sollten nur Mietwohnungen realisiert werden und zukünftige Aufteilung in Eigentumswohnungen nicht zulässig sein, um die Mieter\*innen zu schützen. Luxus-Eigentumswohnungen hat die Stadt München schon zu genüge.

Durch den Ankauf von Flächen verbleiben diese dauerhaft in städtischem Zugriff. So kann die Münchner Mischung auf all diesen Flächen umgesetzt werden, auch im Rahmen möglicher Erbbaurechtsvergaben. Wenn die Stadt z.B. nur die EOF-Flächen erwirbt und an die städtischen Wohnbaugesellschaften überträgt, so würden große Quartiere entstehen, in denen dann alle EOF-Wohnungen geballt realisiert werden. Auf diesem Weg entstehen oft keine stabilen Hausgemeinschaften und Stadtquartiere. Dies sollte verhindert werden.

Wenn die Stadt neues Baurecht schafft, steigen die Bodenwerte exorbitant an. Schon der ehemalige Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel erkannte 1971, dass Bodenwertsteigerungen „im Wesentlichen deshalb zustande kommen, weil die Gemeinschaft Ackerland als Bauland auswies und neue Straßen, Kanäle, Schulen und andere Gemeinschaftseinrichtungen gebaut hat.“<sup>1</sup>. Gerade unter diesen Gesichtspunkten sollte ein angemessener Planungsgewinn, der den Planungsbegünstigten bleibt, maximal bei 20 Prozent liegen.

Ähnlich wie in den Städten Tübingen und Waiblingen, soll eine Pflicht für Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) in die SoBoN-Novelle aufgenommen werden. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Klimakrise.

**Initiative:**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>1</sup> Vogel, Hans-Jochen: Bodenloses Bodenrecht, in: STERN Nr. 23, 1971, S.15

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München





# BERLIN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
3.669.491

Fläche:  
891,8 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Leitlinie für den Abschluss  
städtebaulicher Verträge im Land  
Berlin

Transparente Liegenschaftspolitik –  
([www.Berlin.de](http://www.Berlin.de))

### Ziel und Inhalt:

Das kooperative Baulandmodell, welches seit dem 28.08.2014 Anwendung findet, wurde mit Senatsbeschluss vom 27.11.2018 aktualisiert.

Neben der Beteiligung von Investorinnen und Investoren an den planungsursächlichen Kosten verlangt auch das kooperative Baulandmodell in Berlin die Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen.

Die Grundzüge finden vordergründig bei Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen neues Planungsrecht auf einer Fläche von mindestens 5.000m<sup>2</sup> Geschossfläche entsteht. Unterhalb dieser Schwelle steht es den Beteiligten frei, die Grundzüge konsensual zur Anwendung zu bringen.

Um das Ziel der sozialen Ausgewogenheit zu erreichen, sind 30 % der neugeschaffenen Geschossflächen Wohnen mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu unterhalten. Diese Bindungen bestehen über einen Zeitraum von 30 Jahren.

### Lasten:

Das Berliner Modell sieht im Wortlaut folgende Kosten- und Lastenbeteiligung vor:

- Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für Bürgerbeteiligung, Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Gutachten, Fachplanungen, externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planungsrechts, archäologische Untersuchungen),
- Kosten für die Neuordnung der Grundstücke (Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten etc.), soweit ein Umlegungsverfahren nicht durchgeführt wird,
- Kosten der Flächenbereitstellung für die erforderliche technische Infrastruktur, wie Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und soziale Infrastruktur,
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen, soweit diese vom Land Berlin zu finanzieren wären, für Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Vorhaben zugeordnet sind,
- Bau- und Baunebenkosten sowohl für Kindertageseinrichtungen als auch für Grundschulplätze, die jeweils nötig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Vorhaben ergibt,
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit diese durch das geplante Vorhaben veranlasst sind und über die generelle Verpflichtung zum Erhalt hinausgehen.



# BERLIN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
3.669.491

Fläche:  
891,8 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Leitlinie für den Abschluss  
städtebaulicher Verträge im Land  
Berlin

Transparente Liegenschaftspolitik –  
([www.Berlin.de](http://www.Berlin.de))

Daneben haben die Planungsbegünstigten Flächen, die öffentlichen Zwecken dienen, auf Verlangen des Landes Berlin unentgeltlich, also kosten- und lastenfrei abzutreten. Dabei handelt es sich um

- öffentliche Verkehrsflächen,
- (anteilige) Flächen für Kindertageseinrichtungen und Grundschulen,
- Flächen für Immissionsschutzanlagen, soweit diese Flächen vom Land Berlin unterhalten werden müssen,
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplätze.

### Vereinfachte Angemessenheitsprüfung:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung spricht ausdrücklich von einem „vereinfachten Ansatz der Angemessenheitsprüfung (vgl. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin).

Die vom Vorhabenträger zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dabei wird von einer Angemessenheit der Leistungen ausgegangen, wenn alle Leistungspflichten zusammen hinter dem geschätzten planungsbedingten Bodenwertzuwachs zurückbleiben. Auf eine schematische Drittelgrenze wird verzichtet.

### Liegenschaftspolitik:

Mit dem „Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik“ hat das Land Berlin Prämissen aufgestellt, nach denen Liegenschaften nach ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung bzw. Verwertung kategorisiert (Clusterung) werden. Außerdem erfolgt mit diesem Konzept eine Abkehr vom Vorrang des Verkaufs eigener Liegenschaften, was zur Folge hat, dass Grundstücke beispielsweise vermehrt als Sachwert bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht werden.

Flankiert wird das Konzept von einer verstärkten Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem „Berliner Bodenfonds“.

Der Berliner Bodenfonds wurde im Sommer 2020 vom Berliner Senat verabschiedet und sieht ein kreditfinanziertes Investitionsvolumen von 250 Mio. Euro bis Ende 2021 vor. Die Mittel stehen dabei der Berliner Bodenfonds GmbH – einer Tochtergesellschaft der Berliner Immobilienmanagement GmbH – zur Verfügung. Ziel ist es, Flächen mit Wertsteigerungsperspektive zu erwerben und die Grundstücke nach Erwerb für den Wohnungsbau und die Daseinsvorsorge vorzuhalten.

Im Blick stehen beispielsweise aufgegebenen Flächen der Deutschen Bahn.



# HAMBURG

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
1.847.987

Fläche:  
755,22 km²

Quelle:  
Bündnis für das Wohnen "Vertrag  
für Hamburg" vom 07.06.2016

Mitteilung des Senats:  
Drucksache 21/15024

Drucksache 21/15595

### Hamburger Weg:

Hamburg verfolgt sein Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu verwirklichen, in seinem „Bündnis für das Wohnen“ vom 07.06.2016 zur kooperativen Wohnungspolitik. Das Bündnis für das Wohnen richtet sich an die sog. Wohnungsverbände der Hansestadt Hamburg, in denen auch private Bauträgerinnen und Bauträger organisiert sind. Dieses Bündnis hat den Charakter einer gemeinsamen Absichtserklärung, ohne jedoch beiderseitige verpflichtende Bindungen aufzuerlegen.

Neben der Vorgabe, die gesellschaftliche Pluralität der Stadt zu wahren, berücksichtigen die Bündnispartner den Wunsch vieler Haushalte, Wohneigentum zu bilden, um dem Bedürfnis nach einer eigentumsbezogenen Altersvorsorge gerecht zu werden. Hohe Priorität sollen weiterhin Projekte der Innenentwicklung und die Verdichtung von älteren Siedlungen haben, um die dort bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Zur Zielverwirklichung dient beispielsweise die Aufstockung und der Dachgeschossausbau.

Das Bündnis für das Wohnen stellt ein sehr umfassendes städtisches Handlungsprogramm zur allgemeinen Bodenpolitik dar, in welchem Themen behandelt werden, die über das hinausgehen, was im Sinne dieser Beschlussvorlage noch als SoBoN-Modell verstanden werden kann. Es sollen daher nur die Bestandteile näher in den Blick genommen werden, die einen entfernten Bezug zur Münchner SoBoN aufweisen und nicht allgemeiner Gegenstand der gesamtstädtischen Bodenpolitik sind.

### Hamburger-Drittermix:

Der „Hamburger Drittermix“ ist eine städtebauliche Zielvorgabe der Hansestadt Hamburg, wonach in neuen Planungsgebieten 1/3 freifinanzierter und 1/3 geförderter Wohnraum entstehen soll. Die übrigen 1/3 sind der Schaffung von Eigentumswohnungen / Eigenheimen vorbehalten.

Lediglich folgender, für ein kooperatives Baulandmodell typischer Punkt findet sich im Bündnis für das Wohnen:

- Sofern durch die Stadt Hamburg auf privaten Grundstücksflächen neues Planungsrecht für Geschosswohnungsbau geschaffen wird, kann die Stadt Hamburg die Forderung zur Errichtung von max. 30% der Wohnungen im ersten oder zweiten Förderweg erheben.
- Im Rahmen des kooperativen Modells verpflichten sich die Wohnungsverbände unter anderem dazu, auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, pro Jahr eine bestimmte Anzahl bescheidungsfähiger Bauanträge einzureichen. Zusätzlich steht das Ausnutzen von Verdichtungspotentialen im Blickpunkt des Beschlusses.

# HAMBURG

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
1.847.987

Fläche:  
755,22 km²

Quelle:  
Bündnis für das Wohnen "Vertrag  
für Hamburg" vom 07.06.2016

Mitteilung des Senats:  
Drucksache 21/15024

Drucksache 21/15595



### Liegenschaftspolitik:

Das Bestreben, möglichst viele Flächen in das Eigentum der Stadt Hamburg zu bringen und zu halten, ist eng verzahnt mit der ausgeprägten Flächenvergabe im Erbbaurecht.

Um sicherzustellen, dass möglichst viele Flächen im Erbbaurecht vergeben werden können, steht ein gezielter und aktiver Ankauf von Flächen im Vordergrund der Hamburger Liegenschaftspolitik.

Um die Flächen im eigenen Bestand weiter auszubauen, macht Hamburg auch vom Instrument der Vorkaufsrechte Gebrauch. In Hamburg gibt es in fünf Gebieten sog. Vorkaufsrechtsverordnungen. Diese Vorkaufsrechtsverordnungen sind gleichzusetzen mit den gemeindlichen Vorkaufsrechtssatzungen, werden dort aber aufgrund der Eigenschaft als Flächenstaat als Verordnungen bezeichnet. Sind die Flächen erworben, soll vorrangig eine Weitergabe im Erbbaurecht erfolgen und nur nachrangig ein Verkauf in Frage kommen.

Bei der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht kommt es der Stadt Hamburg hauptsächlich auf folgende Kriterien an:

- Größe des Grundstücks
- Lage des Grundstücks
- Zusammenhang des Grundstücks

Je größer und zentraler das Grundstück ist und je stärker es mit anderen städtischen Flächen im Zusammenhang steht, desto eher ist das Grundstück im Erbbaurecht zu vergeben.

Nach Analyse der Hansestadt Hamburg stellt das Erbbaurechts-Modell besonders für soziale Träger, kleine Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Zielgruppen eine finanziell attraktive Lösung dar, da diese meist nicht über das nötige Eigenkapital verfügen, Grundstücke zu erwerben. Um diese Akteure weiter finanziell zu entlasten und gleichzeitig zu Investitionen bis zum Ablauf der Erbbaurechtsbestellung anzuhalten, werden beispielhaft folgende Maßnahmen durchgeführt:

Möglichkeit der frühzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts, damit am Ende der Laufzeit kein Investitionsausfall droht.

Bei Ablauf des Erbbaurechts wird auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens das Gebäude zu 100 % des Verkehrswertes entschädigt

Vereinbarung einer Zwangsversteigerungsfestigkeit des Erbbaurechts, um Beleihung und Finanzierung zu verbessern. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Ersterher im Rahmen einer Zwangsversteigerung weiterhin den Erbbauzins aus der vorrangigen Grundschuld bedienen müssen





# KÖLN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
1.087.863

1

Fläche:  
405,2 km²

Quelle:  
Kooperatives Baulandmodell der  
Stadt Köln vom 10.05.2017

Ratsbeschluss zum  
„Wohnungsbauprogramm  
2015“ vom 29. Januar 2008, Ds. Nr.  
2606/2007

Ratsbeschluss zum  
Handlungskonzept Preiswerter  
Wohnungsbau vom 2. Februar  
2010, Ds. Nr. 3280/2009

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013,  
Ds. Nr. 0979/2013

### Ziele:

Grundlage des Kölner-Modells ist der Beschluss „Kooperatives Baulandmodell der Stadt Köln“ vom 10.05.2017. Ziel des Kölner Modells ist es, den geförderten und preisgedämpften Wohnungsmarkt zu stärken und die Planungsbegünstigten an den planungsursächlichen Folgekosten zu beteiligen.

### Inhalt:

Von der Bagatellgrenze (1.800 qm GF/ 20 WE) abgesehen, finden die Leistungen der Planungsbegünstigten bei Vorhaben Anwendung, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum ist. Dabei ist es ausreichend, wenn 30 % der GF im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet wird. Als öffentlich geförderter Wohnungsbau sind hierbei solche Vorhaben definiert, die mit Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW errichtet werden können. Die aktive Beratung über diese Fördermöglichkeiten ist ausdrücklich Ziel des Kooperativen Baulandmodells. Die Verpflichtung zur Verwirklichung von gefördertem Wohnraum unterteilt sich in die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen. So sind grundsätzlich 2/3 des geförderten Wohnraums als Mietwohnungsbau im Förderweg A zu errichten. Das restliche Drittel kann entweder als öffentlich gefördertes und selbstgenutztes Wohneigentum oder in Form von Mietwohnungen im Förderweg B errichtet werden.

### Lasten:

- Herstellung der planungsursächlichen Kindertagesstätte durch und auf Kosten der Planungsbegünstigten. Anschließend unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde. Ausnahme: Mehrbedarf bleibt unter Schwellenwert von 50 Plätzen zurück. Dann Zahlung einer Ablösesumme und/ oder einzelfallabhängige Teilabtretung von Grundstücken
- Herstellung der planungsursächlichen öffentlichen Spielplätze durch und auf Kosten der Planungsbegünstigten. Anschließend unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde. Ausnahme: Mehrbedarf bleibt unter Schwellenwert von 500m² zurück. Dann Zahlung einer Ablösesumme und/ oder einzelfallabhängige Teilabtretung von Grundstücken
- Herstellung der planungsursächlichen öffentlichen Grünflächen durch und auf Kosten der Planungsbegünstigten. Anschließend unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde. Ausnahme: Planungsursächlicher Mehrbedarf bleibt unter dem Schwellenwert von 5000m² zurück. Dann Zahlung einer Ablösesumme und/ oder einzelfallabhängige Teilabtretung von Grundstücken an die Gemeinde.
- Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme von Ausgleichskosten bei Eingriffen in Natur und Landschaft.
- Durchführung von planungsursächlichen Erschließungsmaßnahmen. Anschließend unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde.



# KÖLN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
1.087.863

2

Fläche:  
405,2 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Kooperatives Baulandmodell der  
Stadt Köln vom 10.05.2017

Ratsbeschluss zum  
„Wohnungsbauprogramm  
2015“ vom 29. Januar 2008, Ds.  
Nr. 2606/2007

Ratsbeschluss zum  
Handlungskonzept Preiswerter  
Wohnungsbau vom 2. Februar  
2010, Ds. Nr. 3280/2009

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013,  
Ds. Nr. 0979/2013

### Angemessenheit:

Auch die Stadt Köln richtet die Beurteilung der Angemessenheit grundsätzlich an § 11 Abs. 2 BauGB aus.

Eine entscheidende Änderung hat das ursprünglich im Jahre 2014 beschlossene Modell durch die Fortschreibung im Jahr 2017 aber dadurch erfahren, dass zukünftig die Angemessenheit des kooperativen Baulandmodells (widerlegbar) unterstellt wird. Hierdurch rückt die Stadt Köln ausdrücklich davon ab, die potentielle Bodenwertsteigerung im Vorfeld der städtebaulichen Verträge zu ermitteln und den Planungsbegünstigten nach Abzug aller Lasten 1/3 dieses Wertes zu belassen.

### Liegenschaftspolitik

Das Kölner Programm zum verstärkten Ankauf von Flächen beruht auf mehreren Ratsbeschlüssen (vgl. Quellenangabe).

Nach diesem Programm soll zukünftig eine moderate Bodenbevorratung erfolgen, wobei anzumerken ist, dass Köln traditionell bereits viele Grundstücke im eigenen Portfolio hält und dieses Portfolio langfristig weiter ausbauen möchte.

Die Stadt Köln hat beschlossen, Potentialflächen und die Bedingungen für deren kommunalen Zwischenerwerb zunächst umfangreich zu prüfen. Die Prüfung nimmt hierbei vordergründig Flächen in den Blick, die gegenwärtig dem Land Nordrhein-Westfalen oder dem Bund gehören, beziehungsweise solche, die als Bahnflächen aufgegeben wurden.

Aufgrund des aktuell starken Wachstums der Stadt Köln ist eine der Voraussetzungen, dass diese Flächen kurzfristig zur Verfügung stehen und sich zu Wohnzwecken eignen. In Ergänzung dazu prüft die Stadt Köln, ob Flächen, die Privaten gehören, kurz- beziehungsweise mittelfristig angekauft werden können. Im Fokus steht hier insbesondere nicht mehr genutzter Büroraum.

Wichtig für das Verständnis des Flächenerwerbs in Köln ist, dass die Stadt Köln zunächst hoheitliche Flächen in den Blick nimmt, bevor sie als weitere Akteurin auf dem privaten Grundstücksmarkt einsteigt.

Bezogen auf die Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) wird der Erwerb mit einer anschließenden Bebauung mit öffentlich gefördertem Wohnraum durch einen Beschluss des Nordrhein-Westfälischen Landtags vom 22. März 2013 (siehe Landtagsdrucksachen-Nr. 16/2278) gefördert.



# FRANKFURT AM MAIN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
753.056

Fläche:  
248,3 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Baulandbeschluss für die Stadt  
Frankfurter Stadtentwicklung  
Leitlinie  
vom 07.05.2020

### **Ziele und Aufbau:**

Mit Baulandbeschluss vom 7. Mai 2020 wurden die Leitlinien für das zukünftige Frankfurter Bauland-Modell beschlossen.

In diesem Baulandbeschluss werden erstmals in großem Umfang transparente Regelungen beschlossen, wie die Stadt Frankfurt am Main bei der Planung und Entwicklung von Wohnbauland vorgeht. Im Vordergrund steht hierbei die Festlegung, welche Leistungen Wohnungsgesellschaften, Unternehmen sowie private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Gegenzug zur gemeindlichen Planung übernehmen müssen.

### **Inhalt:**

Neben der Anwendung auf laufende und künftige Bebauungsplanverfahren, die reine Wohnbauflächen oder gemischte Flächen mit Wohnbauanteilen ausweisen, kommen die Grundzüge des Baulandbeschlusses auch bei Maßnahmen der Nachverdichtung zum Tragen, soweit das jeweilige Bauvorhaben mindestens 30 Wohneinheiten erwarten lässt oder sich das Vorhaben auf 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnen erstreckt.

Bei diesen Vorhaben gelten folgende Förder-Quoten:

- 30 % geförderter Wohnungsbau
- 15 % gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren
- 15 % frei finanzierter Mietwohnungsbau
- 10 % preisreduzierte Eigentumswohnungen

### **Lasten:**

**Erschließung von Grundstücken** (inkl. Immissionsschutz und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme): Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten der Erschließung zunächst selbst. Anschließend erfolgt eine unentgeltliche Übertragung der Flächen an die Stadt.

### **Übernahme von Fachplanungs- und Gutachterkosten:**

Soweit erforderlich, sind diese Kosten vollständig von den Planungsbegünstigten zu tragen.

### **Öffentliche Grünfläche und Klimaschutz:**

Die Planungsbegünstigten können öffentliche Grünflächen, wie z. B. Parkanlagen oder Kinderspielplätze auf eigene Kosten nach städtischen Standards anlegen. Anschließend erfolgt eine unentgeltliche Abtretung an die Stadt. Alternativ treten die Planungsbegünstigten diese Flächen an die Stadt ab und gleichen die Herstellungskosten gegenüber der Stadt aus.



# 2 FRANKFURT AM MAIN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
753.056

Fläche:  
248,3 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Baulandbeschluss für die Stadt  
Frankfurter Stadtentwicklung  
Leitlinie  
Vom 07.05.2020

### Soziale Infrastruktur:

Die Planungsbegünstigten beteiligen sich an Kosten der planungsursächlichen Grundschul- und Kitaplätze. Die Kostenbeiträge basieren auf festgelegten Kostenansätzen pro Platz. Anstatt die Kosten für die Errichtung auf städtischem Grund zu übernehmen, kann die Kita auf eigene Kosten auf dem eigenen Grundstück errichtet (auch integrierter Bau möglich) werden, wobei anschließend eine langfristige und unentgeltliche Überlassung an die Stadt zu erfolgen hat. Optional kann ein Ankauf durch die Stadt vereinbart werden. Ausnahme: Bedarf kann bereits im Umfeld untergebracht werden. Kostenbeteiligung oder -übernahme entfällt.

### Verwirklichung von gefördertem Wohnungsbau. (30 %)

**Gemeinschaftliches Wohnen und genossenschaftliches Wohnen nach Konzeptverfahren:** Vorrangig kauft die Stadt diese Flächenanteile zum Verkehrswert an und gibt die Flächen anschließend selbst nach Konzeptverfahren weiter. Ausnahme: Kann die Stadt den Flächenanteil selbst aus eigenen Flächen erfüllen, entfällt diese Pflicht. Als nachrangige Alternative müssen die Planungsbegünstigten die Flächen selbst nach Konzeptvergabe (wirkt wertmindernd) vergeben. **(15 %)**

**Freifinanzierter Mietwohnraum:** Frei von Bedingungen. Aber: Die Wohnungen dürfen 30 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. **(15%)**

**Preisreduzierte Eigentumswohnungen:** Die Einkommensgrenzen und die Verkaufspreise (4.500 €/indexiert) gelten für die Dauer von 20 Jahren. Als Sicherung erhält die Stadt Frankfurt für die Eigentumswohnungen ein Ankaufsrecht, für den Fall, dass die Flächen innerhalb der Bindungsfristen veräußert werden. **(10 %)**

### Angemessenheit:

Wie bei der-SoBoN müssen die oben genannten Kosten und Lasten in einem angemessenen Verhältnis zu den damit verfolgten städtebaulichen Zielen stehen.

Den Planungsbegünstigten muss ein Wertzuwachs zwischen Anfangs- und Endwert von mindestens 1/3 verbleiben. Liegt der Wert nach interner Rechnung unter der 1/3-Grenze, werden Lasten nach Priorität gestrichen, bis die Angemessenheit passt. Bei dem Endwert wird wertmindern berücksichtigt:

- Kosten für Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten für die Herstellung sozialer Infrastruktur
- Kosten für Maßnahmen zum Klimaschutz sowie Herstellung öffentlicher Grünflächenanpassung
- Einfluss freifinanzierter Mietwohnungsbau
- Einfluss preisreduzierter Eigentumswohnungsbau





# MÜNSTER

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
315.293

Fläche:  
302,9 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Beschluss zur Sozialgerechten  
Bodennutzung in Münster vom  
02.04.2014

### Ziele und Aufbau:

Mit Beschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster vom 02.04.2014 hat die Stadt Münster ihr wohnungspolitisches Handlungsprogramm entscheidend ausgebaut. Die Ziele sind neben der Wohnraumförderung und der Verhinderung weiterer Bodenwertsteigerungen, die Beschleunigung der Baulandentwicklung.

### Inhalt:

Bei der Anwendung der Verfahrensgrundsätze unterscheidet das Münsteraner-Modell zwischen Außen- und Innenbereich und danach, wie hoch der jeweilige städtische Flächenanteil im Planungsgebiet ist. Die Stadt Münster leitet unter Beachtung des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen dann ein,

- wenn die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen
- wenn im Außenbereich die Stadt durch kommunalen Zwischenerwerb zuvor mindestens 50 % des Bruttobaulandes zu einem Preisniveau vor Einsetzen der Planung – bestimmt in einem Residualwertverfahren unter Berücksichtigung der Planungsrisiken - erwerben konnte und sich die Planungsbegünstigten vertraglich dazu verpflichtet haben, sich an den Folgekosten der Planung zu beteiligen (Kosten für Erschließung, soziale und sonstige Infrastruktur, Planungskosten). Der kommunale Zwischenerwerb in dieser frühen Phase führt dazu, dass die Stadt sich an der Entwicklung der Flächen mit entsprechenden Kosten und Personalaufwand beteiligen muss. Münster ist zudem in der vorteilhaften Situation, im Außenbereich über ein großes Maß an Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung zu verfügen. Dieser Umstand erlaubt es der Stadt Münster Entwicklungen, bei denen keine Einigkeit mit den Planungsbegünstigten erzielt werden, zurückzustellen und sich auf andere Plangebiete zu konzentrieren. Zurzeit ist es in Münster so, dass bei Flächen im Außenbereich die Mehrzahl aller Eigentümerinnen und Eigentümer bereit sind, 100 % der Flächen an die Stadt zu verkaufen.
- wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen mit Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Investorinnen und Investoren getroffen wird und sich diese an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von neuen Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 Prozent des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird und sich die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Investorinnen und Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten beteiligen.

# MÜNSTER

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
315.293

Fläche:  
302,9 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Beschluss zur Sozialgerechten  
Bodennutzung in Münster vom  
02.04.2014



Im Ergebnis kommt das sog. „Zwischenerwerbsmodell“ in Münster vor allem im Außenbereich zur Anwendung. Es finden sich im Plangebiet also neben privaten viele städtische Flächen. Für die städtischen Grundstücke ist als Zielwert vorgeschrieben, 60 % der neu entstehenden Nettowohnfläche für den geförderten Wohnraum zu verwenden.

Auf privaten Grundstücken im Innenbereich gibt der Zielwert vor, 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur Errichtung geförderten Wohnraums und 30 % förderfähigen Wohnraums zu verwenden. In Ausnahmefällen sind diese Vorgaben an anderer Stelle des Stadtgebietes nachzuweisen. Dies gilt nur für die Mehrfamilienhausbebauung. Bei privaten Entwicklungen im Einfamilienhausbereich sind 30% des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) an Dritte zu veräußern.

Neben den Regelungen zur Flächenbereitstellung sollen die Planungsbegünstigten auch an den Kosten der Baulandentwicklung beteiligt werden.

### Lasten:

- Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur entsprechend den Anteilen am Bruttobauland.
- Beteiligung an den Planungs- und Gutachterkosten
- Unentgeltliche Übertragung der „öffentlichen Flächen“
- Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Städtebauliche Verträge sind in Münster angemessen, wenn den Planungsbegünstigten ein auskömmlicher Bodenwertzuwachs – zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn – verbleibt. Stellenweise besteht die Wahl zwischen der tatsächlichen Übernahme der Last, der Flächenabtretung oder der Entrichtung eines Geldbetrages. Ausnahme: Verkehrs-, Grün-, und Gemeinbedarfsflächen sind immer abzutreten.

### Bodenfonds Münster:

Mit dem revolvingierenden Bodenfonds sollen die Investitionen kompensiert werden, die der Stadt durch die Flächenankäufe und der Baufeldfreimachung entstehen. In den jeweiligen Gebieten entwickelt die Stadt – abzüglich der Flächen für den geförderten Wohnungsbau – Flächen mit dem Ziel, diese an interessierte Erwerberinnen und Erwerber zu veräußern. Ziel ist die Refinanzierung der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der Ankaufspreis richtet sich nach einer städtischen bzw. bodenwirtschaftlichen Kalkulationen. In Münster wird der Ankaufswert residual (deduktiv) ermittelt, d. h. unter Berücksichtigung der künftigen Lasten. Besondere Umstände wie Altlasten etc. haben die Planungsbegünstigten zu tragen. Im Ergebnis zahlt die Stadt Münster durch dieses Verfahren in der Regel einen Preis, der in der marktüblichen Spanne für den Erwerb von Wohnbauerwartungsland liegt.



# <sup>1</sup> FREIBURG

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
229.144

Fläche:  
153,1 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Baulandpolitische Grundsätze der  
Stadt Freiburg vom 19.05.2015

Kommunales Handlungsprogramm  
Wohnen in Freiburg aus August  
2013

### **Ziele und Inhalt:**

Die Stadt Freiburg setzt ihr Bauland-Modell in den sog. Baulandpolitischen Grundsätzen, die letztmalig am 19.05.2015 fortgeschrieben wurden, um. Diese Grundsätze sind vergleichsweise kurz und setzen den Schwerpunkt auf hohe Quoten für den geförderten Wohnungsbau und den energetischen Anforderungen bei Neubauten.

Auch diese Grundsätze finden Anwendung, wenn durch Bauleitplanverfahren neues Wohnbaurecht im Plangebiet geschaffen wird.

Bei der Schaffung von neuem Baurecht auf privaten Grundstücken haben die Planungsbegünstigten der Stadt Freiburg grundsätzlich 20 % der Flächen für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau abzutreten. Ist dies nicht möglich oder verzichten die Planungsbegünstigten hierauf, haben diese auf 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Alternativ können der Stadt im entsprechenden Umfang (50 %) Belegungsrechte eingeräumt werden.

Die so entstehenden Neubauten unterliegen dabei den städtischen Anforderungen zur Niedrigenergiebauweise. Dies hat zur Folge, dass für Wohngebäude der Gebäudestandard Effizienzhaus 55 und für Büros der Gebäudestandard Effizienzhaus 70 verbindlich einzuhalten ist.

### **Lasten:**

Im Vergleich zu den bereits aufgezeigten Verfahrensgrundsätzen fallen die weiteren Kosten und Lasten im Freiburger-Modell geringer aus oder werden in den veröffentlichten Verfahrensgrundsätzen nicht weiter dargestellt.

Erwähnung findet lediglich die Pflicht der Planungsbegünstigten, die Herstellungskosten der für das Plangebiet erforderlichen Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze für unter Dreijährige zu übernehmen.



# FREIBURG

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
229.144

Fläche:  
153,1 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Baulandpolitische Grundsätze der  
Stadt Freiburg vom 19.05.2015

Kommunales Handlungsprogramm  
Wohnen in Freiburg aus August  
2013

### Liegenschaftspolitik:

In Freiburg folgt die städtische Liegenschaftspolitik dem Papier „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg“ aus August 2013. Hierin stellt die Stadt Freiburg zunächst allgemein die Mittel dar, mit welchen die Gemeinde Grundstücke in ihr Portfolio überführen kann. Anschließend erfolgt eine Bewertung, welche dieser Instrumente aktuell oder zukünftig genutzt werden können.

Dabei wird zunächst der freihändige Erwerb untersucht und festgestellt, dass die Bereitschaft privater Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Grundstücke an die Stadt zu verkaufen, signifikant zurückgegangen ist. Aus diesem Grund wird von diesem Instrument wenig Gebrauch gemacht, ein aktiver fiskalischer Flächenerwerb wird nicht praktiziert.

Daneben werden Überlegungen angestellt, Umlegungsverfahren oder das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu nutzen. Aufgrund der Tatsache, dass verhältnismäßig wenig Flächen im Eigentum der Stadt Freiburg stehen, wird aber auch dieses Instrument nicht priorisiert angewendet, da eine effiziente Nutzung nur dann möglich erscheint, wenn zu Beginn der Verfahren bereits ein nicht unerheblicher Anteil im Eigentum der Stadt Freiburg steht.

Zudem wird das Mittel der gemeindlichen Vorkaufsrechte diskutiert. Im Ergebnis soll eine systematische Prüfung von Potentialflächen erfolgen, die bei der Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts näher in den Blick genommen werden.

Es lässt sich festhalten, dass die Stadt Freiburg die eigenen Mittel der gemeindlichen Bodenbevorratung mittelfristig ausbauen möchte, um so eine langfristig angelegte Flächenakquise zu betreiben.





# ULM

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
126.790

Fläche:  
118,68 km²

Quelle:  
„Programm Preisgünstiger  
Wohnraum“ vom 10.05.2017

Stadt Ulm - Grundstückspolitik  
([www.ulm.de](http://www.ulm.de))

### Ziele und Aufbau:

Die Stadt Ulm betreibt seit mehr als 125 Jahren eine strategisch-systematische Bodenvorratspolitik, für welche die Stadt Ulm über die Stadtgrenzen hinaus Bekanntheit erlangt hat.

In Ergänzung zu dieser Liegenschaftspolitik gibt es mit dem „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ vom 10.05.2017 ein mit der SoBoN grundsätzlich vergleichbares Handlungsprogramm. Dieses Handlungsprogramm ist jedoch aufgrund anderer Schwerpunktsetzungen weniger umfangreich ausgestaltet als in anderen Vergleichsstädten.

### Inhalt:

Die mit Beschluss vom 10.05.2017 verabschiedeten Richtlinien finden Anwendung, wenn

- auf städtischen Flächen für Vorhaben ab 1.000 m² Brutto-Grundfläche, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden,
- auf privaten Konversionsflächen außerhalb der Kernstadt (Altstadtring) für Vorhaben, bei denen erstmaliges Baurecht für eine Wohnnutzung ab einer Bruttogrundfläche (BGF) von 3.000 m² geschaffen wird
- und auf privaten Grundstücken außerhalb der Kernstadt (Altstadtring) für Vorhaben, bei denen hinzukommende Wohnfläche über zusätzliches Baurecht ab einer BGF von 3.000 m² geschaffen wird.

Auf den oben genannten Grundstücken sind nach Maßgabe der Richtlinie bei jedem Bauvorhaben ca. 30 % der Wohnfläche als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen möglich.

Weitere Ausführungen zu Art und Umfang der von den Planungsbegünstigten zu entrichtenden Lasten enthält das Programm Preisgünstiger Wohnraum nicht. Auch Ausführungen zur Angemessenheitsprüfung im Einzelfall sind im Programm Preisgünstiger Wohnraum nicht enthalten.



# ULM

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
126.790

Fläche:  
118,68 km<sup>2</sup>

Quelle:  
„Programm Preisgünstiger  
Wohnraum“ vom 10.05.2017

Stadt Ulm - Grundstückspolitik  
([www.ulm.de](http://www.ulm.de))

### Liegenschaftspolitik:

Ulm blickt im Rahmen seiner städtebaulichen Entwicklung auf eine lange Tradition der Bodenbevorratung zurück. Bereits im 13. Jahrhundert hat die Stadt Ulm damit begonnen, größere Ländereien anzukaufen. Daneben erfolgte zu Beginn der 1900er Jahre eine umfangreiche Übernahme von Grundbesitz, welcher zuvor der Hospitalstiftung Ulm gehörte und in den Jahren 1240 – 1919 durch Ankäufe und private Zuwendungen auf eine Größe von 1.500 ha angewachsen ist.

Heute steht die Ulmer-Bodenbevorratung und Liegenschaftsverwaltung auf drei Grundpfeilern:

- Freihändiger Ankauf weiterer Flächen
- Ankauf von Flächen über das gemeindliche Vorkaufsrecht
- Rückerwerb von Flächen durch Wiederkaufsrechte

Der freihändige Ankauf von Flächen weist in Ulm keine Besonderheiten auf und ist mit dem üblichen Fiskalerwerb anderer Städte identisch. Gleiches gilt für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts.

Veräußert die Stadt Ulm eigene Grundstücke an Bauwillige wird dabei regelmäßig ein sog. Wiederkaufsrecht vereinbart, welche durch eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Ulm im Grundbuch gesichert ist. Dieses Wiederkaufsrecht wird erst dann gelöscht, wenn durch den privaten Grundstückserwerber der verfolgte Zweck verwirklicht ist, also z. B. ein Wohnhaus bezugsfertig errichtet und 10 Jahre selbst bewohnt war, oder ein Gewerbeobjekt bezugsfertig errichtet ist. Ist dieser vertraglich vereinbarte Zweck nicht eingetreten, hat die Stadt das Recht, das Grundstück zurück zu erwerben.



# TÜBINGEN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
91.506

Fläche:  
108,1 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Beschluss „Fairer Wohnen“ der  
Stadt Tübingen vom 20.12.2018

### Ziele und Aufbau:

Das Tübinger-Modell verfolgt Ziele, die auch Gegenstand der Modelle anderer Städte sind. In seiner Ausgestaltung weist dieses Modell jedoch punktuelle Besonderheiten auf, die im Folgenden dargestellt werden. Grundlage bildet hier der Beschluss „Fairer Wohnen“ vom 20.12.2018.

### Inhalt:

#### 1. Wohnbauprojekt ab ca. 12 Wohneinheiten (ab 1.500 qm Bruttogeschossfläche)

##### Option 1

- 1/3 ist im geförderten Wohnungsbau zu errichten, was bedeutet, dass die Mieten für diese Wohnungen bei maximal 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen
- 2/3 stehen den Planungsbegünstigten zur freien Vermarktung zur Verfügung.

##### Option 2

- Es wird nur 1/4 der neugeschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Wohnraum verwendet, dafür erhält aber die Stadt Tübingen ein alleiniges Benennungsrecht.
- 3/4 bleiben den Planungsbegünstigten zur freien Vermarktung

#### 2. Wohnbauprojekt ab Quartiersgröße (ab 10.000 qm Bruttogeschossfläche)

##### Option 1

- 1/4 der neugeschaffenen Wohnbaufläche ist nach den landesrechtlichen Bestimmungen zum geförderten Wohnungsbau zu errichten.
- 1/4 wird nach den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke durch eine städtische Vergabekommission vom Planungsbegünstigten zum Festpreis veräußert; bspw. an Baugruppen, Genossenschaften oder andere Wohnprojekte. Alternativ Abtretung an die Stadt Tübingen.
- 1/2 verbleibt den Planungsbegünstigten zur freien Vermarktung.

##### Option 2

- 1/5 entfällt mit Benennungsrecht der Stadt auf den geförderten Wohnungsbau.
- 1/4 wird entsprechend Option 1 vergeben. Alternativ Abtretung an die Stadt Tübingen
- 11/20 verbleiben für die freie Vermarktung.

# TÜBINGEN

## ÜBERBLICK

Einwohner\*innen:  
91.506

Fläche:  
108,1 km<sup>2</sup>

Quelle:  
Beschluss „Fairer Wohnen“ der  
Stadt Tübingen vom 20.12.2018



### Lasten und Angemessenheit:

Wie in anderen Modellen auch werden die Planungsbegünstigten in Tübingen zur Übernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Kosten verpflichtet. Zu diesen Kosten gehören dabei:

- Kosten und Aufwendungen für die Durchführung von städtebaulichen Planungen,
- Planungs- und Gutachterkosten für den Bebauungsplan,
- Kosten für die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Kosten für die Herstellung von ursächlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Wege und Plätze
- die Herstellung ursächlicher Spielfläche sowie öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Grünfläche innerhalb des Plangebietes.

Diese Flächen sind der Stadt im Anschluss an die Herstellung kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Des Weiteren haben sich die Planungsbegünstigten monetär an den ursächlichen Bedarfen der Kinderbetreuung zu beteiligen. Die Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Kindertagesstätte werden dabei mit 48.000 € angerechnet, die Kosten für die Herstellung eines Platzes in einer Grundschule mit 30.000 €.

Neben diesen rein vorhabenbezogenen Kosten und Lasten werden den Planungsbegünstigten weitere Verpflichtungen auferlegt. So wird regelmäßig eine in städtebaulichen Verträgen übliche Bauverpflichtung getroffen und Rahmenbedingungen für die Erfüllung von Klimaschutztechnischen Bauvorgaben aufgestellt, an die sich die Planungsbegünstigten bei Errichtung der Gebäude zu halten haben (Photovoltaik-Anlagen, Effizienzhaus 55 usw.).

Im Beschluss „Fairer Wohnen“ stellt die Stadt Tübingen den Grundsatz auf, dass die Anwendung dieser Grundsätze dann angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind, wenn den Planungsbegünstigten wenigstens 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt.





# ROSENHEIM

## ÜBERBLICK

Einwohner:  
63.551

Fläche:  
37,22 km

Quelle:  
Wohnbaulandentwicklung im  
„Rosenheimer Modell“ vom  
17.09.2019 ([www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de))

### Ziele und Inhalt:

Der Schwerpunkt liegt in der aktuellen Fassung des „Rosenheimer-Modells“ nicht auf der aktiven Bindung der Planungsbegünstigten an Quoten für den geförderten Wohnungsbau, sondern auf allgemeinen Erwägungen der Liegenschaftsverwaltung.

Die liegenschaftspolitische Ausrichtung folgt in Rosenheim der Wohnbaulandentwicklung im „Rosenheimer Modell“ vom 17.09.2019.

Mit der Absicht einer Kooperativen Wohnbaulandentwicklung will die Stadt Rosenheim zukünftig für Gebiete ab 10.000 m<sup>2</sup> Fläche nur noch dann eine Bauleitplanung zur Wohnrechtsschaffung einleiten, wenn die Stadt Rosenheim vor Einleitung des Verfahrens bis zu 35 % der Flächen zum planungsunbeeinflussten Grundstückswert erworben hat. Dabei agiert Sie im Anschluss als gleichberechtigte Partnerin mit gleichen Rechten und Pflichten, wie die Planungsbegünstigten und beteiligt sich in dieser Rolle auf eigene Kosten an Planung und Entwicklung der Flächen.

Auch im Rahmen der Bauleitplanung, z.B. bei Umwidmung zu Wohnbaunutzungen oder bei Erweiterung der Baurechte, können Flächen für den städtischen Wohnbau gesichert werden. Als Ziel wurde festgelegt, einen Anteil von bis zu 35 % der neuen oder erweiterten Baurechte für geförderten Wohnungsbau durch die Stadt Rosenheim zu sichern, der Höchstanteil wird regelmäßig angestrebt. Unabhängig vom Grunderwerb können aber auch Belegungsrechte in privaten Wohnobjekten vertraglich vereinbart werden (vgl. Wohnbaulandentwicklung im „Rosenheimer Modell“ der Stadt Rosenheim vom 17.09.2019)

Punkte	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
<b>Grund-Bausteine</b>										
<b>Quote EOF/MM/PMB</b> in % des neu geschaffenen Wohnungsrechts	20/20/0  40% (nur, wenn 40% Verkauf an LHM)		20/20/5  45 %		20/20/10  50%		20/20/15  55%	20/20/20  60%		20/20/25  65%
<b>Schuldrechtl. Aufteilungsverbot bzw. Aufteilungsbeschränkung</b> in WEG-Pakete bei gemischten Vorhaben, in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, mind. in der Höhe der Förderquote	50-55 %	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
<b>Bindungsdauer</b>		40 Jahre								
<b>Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag</b> in Euro/qm GF (sofern ursächlich)	100 Euro (oder Spitz- abrechnung)	125 Euro	150 Euro	175 Euro	200 Euro	225 Euro	250 Euro			
<b>Sonder-Bausteine</b>										
<b>Verkauf an LHM</b> in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts (EOF: 375 Euro/qm GF, MM: 675 Euro/qm GF, PMB- Stadt: 1200 Euro/qm GF), Mindestgröße 2500 qm	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
<b>Verkauf an Genossenschaften mit Konzeptvergabe,</b> in % des neu geschaffenen Wohnbaurechts	10%	20%	30%							
<b>Sonstige Lasten wie bisher ohne Bepunktung</b>										

Grundmodell in orange:

- 60% Förderquote (20% EOF, 20% MM/ 20% PMB)
- 80% Aufteilungsverbot
- Bindungsdauer 40 Jahre für Förderquote und Aufteilungsverbot
- 175 Euro sozialer Infrastrukturkostenbeitrag
- Sonstige Lasten wie bislang

SoBoN PMB 2017	SoBoN PMB 2021 neu
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstvermietungsmiete 13,90 €/m² Wfl. (netto kalt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstvermietungsmiete 14,50 €/m² Wfl. (netto kalt)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstückswertansatz in SoBoN-Berechnung: individuelle Bewertung durch Bewertungsamt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Regelungen (BGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Erhöhung der Erstvermietungsmiete für 5 Jahre nach Erstbezug</li> <li>• Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex, höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedervermietung entweder zu 13,90 €/m² Wfl. oder falls die Mietspiegelmiete darüber liegt, zum jeweils aktuellen Mietspiegel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Wiedervermietungsmiete. Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete (monatlich, netto kalt) vereinbart werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Wiedervermietung ergeben hätte. Bei einer Wiedervermietung vor dem Beginn des 6. Bindungsjahres ist die Erstvermietungsmiete anzusetzen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietbelastungsquote: mind. 30 % des Netto-Haushaltseinkommens für Netto-Miete inkl. TG-Stellplatz</li> <li>• Wohnungsgrößenfestlegungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1 Person bis 60 m²</li> <li>◦ 2 Personen bis 75 m²</li> <li>◦ 3 Personen bis 90 m²</li> <li>◦ 4 Personen bis 105 m²</li> <li>◦ 5 Personen bis 120 m²</li> <li>◦ Für jede*n weiteren Haushaltsangehörige*n bis zu 15 m² Wfl. mehr</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> <li>• wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 Jahre Bindungsdauer, Eigenbedarfskündigung nach 20 Jahren nach den Regularien des BGB (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 573 c) möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 Jahre Bindungsdauer, ohne der Möglichkeit einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschluss von Staffelmietverträgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Berechtigungsschein erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absicherung der Belegungsvorgabe durch Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) im Grundbuch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verpflichtungen über Miethöhe, Mieterhöhung und das Verbot der Eigenbedarfskündigung sind in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Errichtungs- und Belegungsvorgaben durch Vertragsstrafen, welche dinglich durch eine Grundschuld zu sichern sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wie bisher</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzige Belegungsvorgabe: Mietbelastungsquote, keine zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe wie beim KMB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bisher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufteilung nach WEG möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufteilungsverbot, bei gemischten Vorhaben nur in einem Paket, in dem die einzelnen Wohnungen des PMB zusammengefasst sind</li> </ul>