

Modelle kommunaler Baulandbereitstellung

Michael Hoppenberg



Agenda

A

Herausforderung

B

Lösungen

C

Kommunale GmbH

D

Verwaltung baut

E

Veräußerung/ städtebaulicher Vertrag

F

Erbbauvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

G

Genossenschaft

H

Vor- und Nachteile im Vergleich



Agenda

I

Umsetzung in der Stadt Haan

J

Referenzen



A. Herausforderung

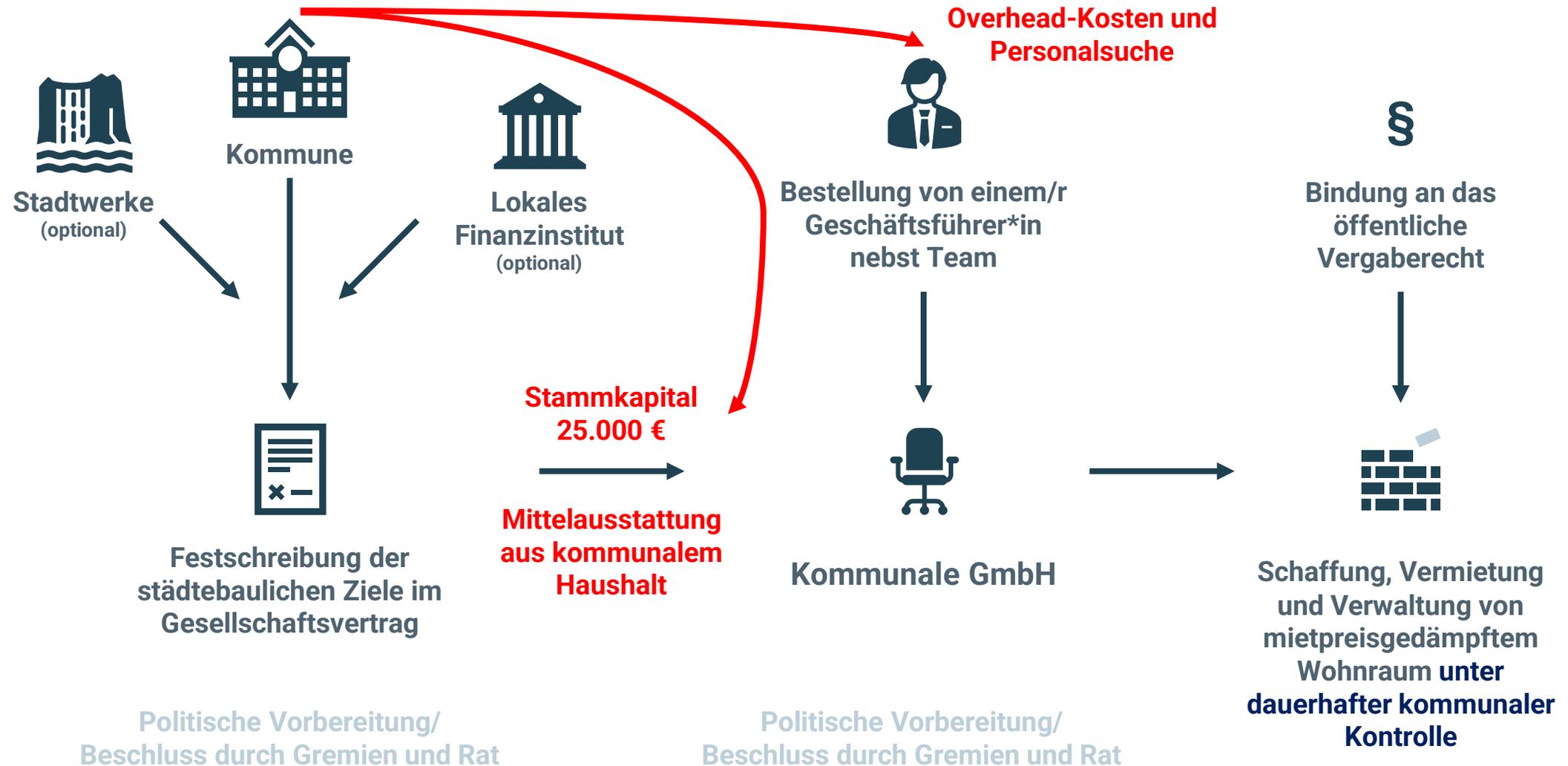
- 🌀 Steigende Baupreise: 6% Steigerung im Jahr 2023, weitere 2,5% im Jahr 2024
- 🌀 Steigende Bauzinsen
 - 🌀 April 2023: 3,75% bei 10 Jahren Sollzinsbindung, 3,91% bei einer 15-jährigen Sollzinsbindung
 - 🌀 April 2020: 0,81% bei 10 Jahren Sollzinsbindung, 1,05% bei einer 15-jährigen Sollzinsbindung
- 🌀 5,7% weniger Baugenehmigungen
- 🌀 4,2% höhere Mieten als im Basisjahr 2020
- 🌀 Es fehlen Vorhaben für geförderten Wohnraum.
- 🌀 **Das Ergebnis:** Kranken- und Altenpfleger*innen, Polizist*innen, Senior*innen, Menschen mit Beeinträchtigungen, Auszubildende und ehrenamtliche Mitarbeiter*innen finden keine bezahlbare Mietwohnung mehr.



B. Lösungen



C. Kommunale GmbH



D. Verwaltung baut



E. Veräußerung/ städtebaulicher Vertrag



Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts



Konzeptabgabe



Vergabe



Mehrung des kommunalen Vermögens

- Schaffung von langfristig preisgebundenem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
- Stärkung der sozialen Mischung im Quartier



Auswahl der Teilnehmer*innen



Auswahlgremium und Vergabeempfehlung



Abschluss Kaufvertrag und städtebaulicher Vertrag



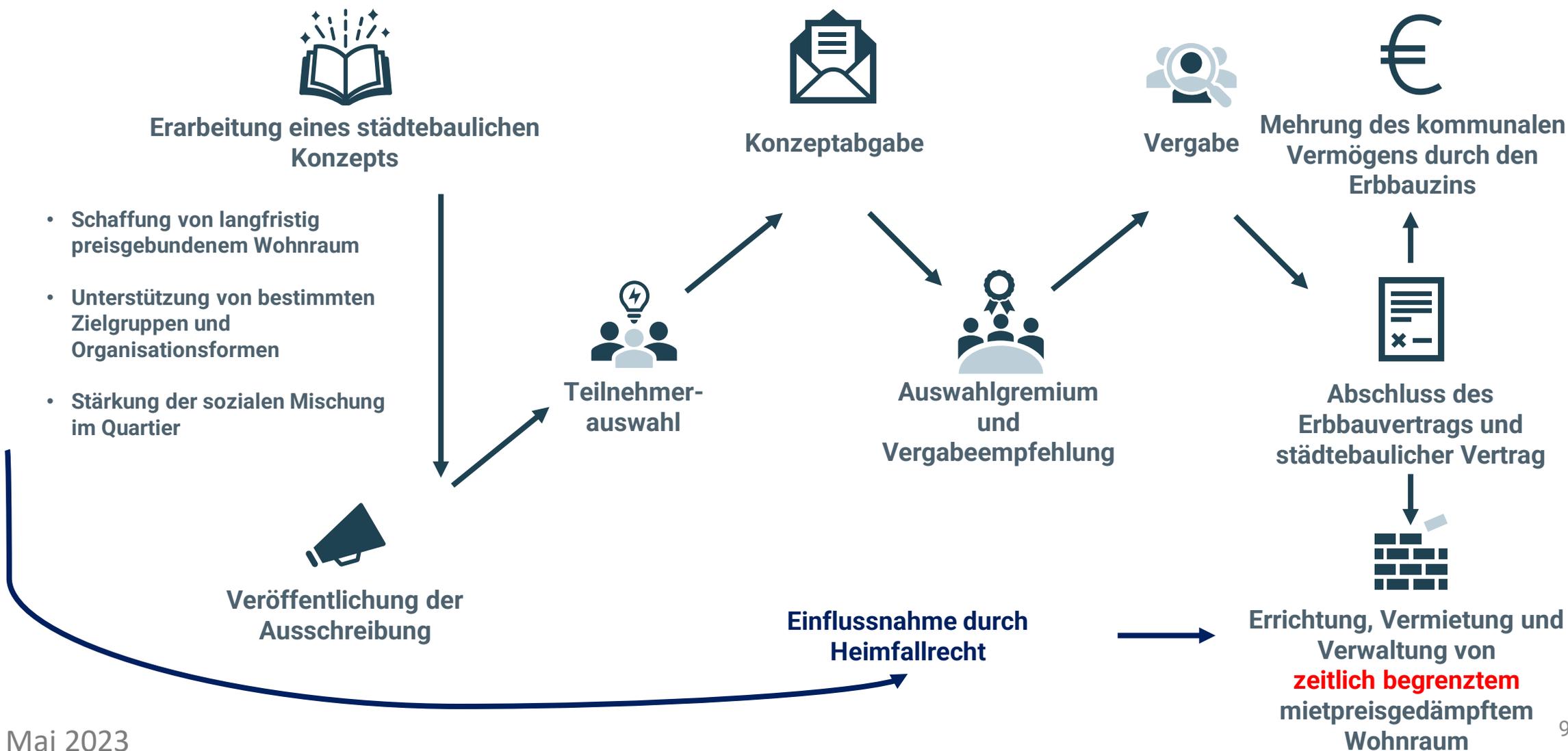
Veröffentlichung der Ausschreibung

Sanktionierungsmöglichkeiten bei Nicht-Erfüllung

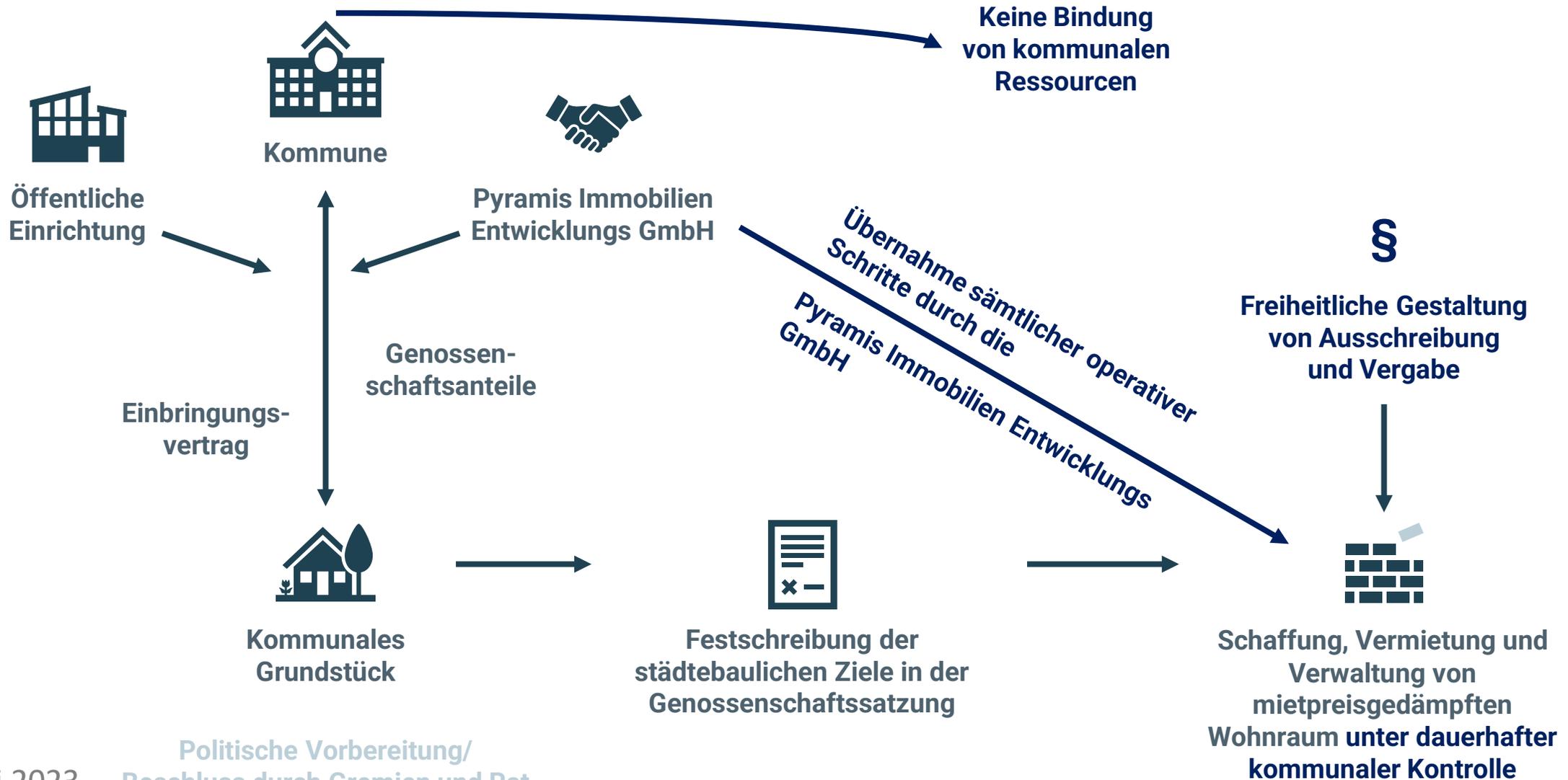
Errichtung und Vermietung von mietpreisgedämpftem Wohnraum mit **geringer Möglichkeit für dauerhafte kommunale Einwirkung**



F. Erbbauvertrag/ städtebaulicher Vertrag



G. Genossenschaft



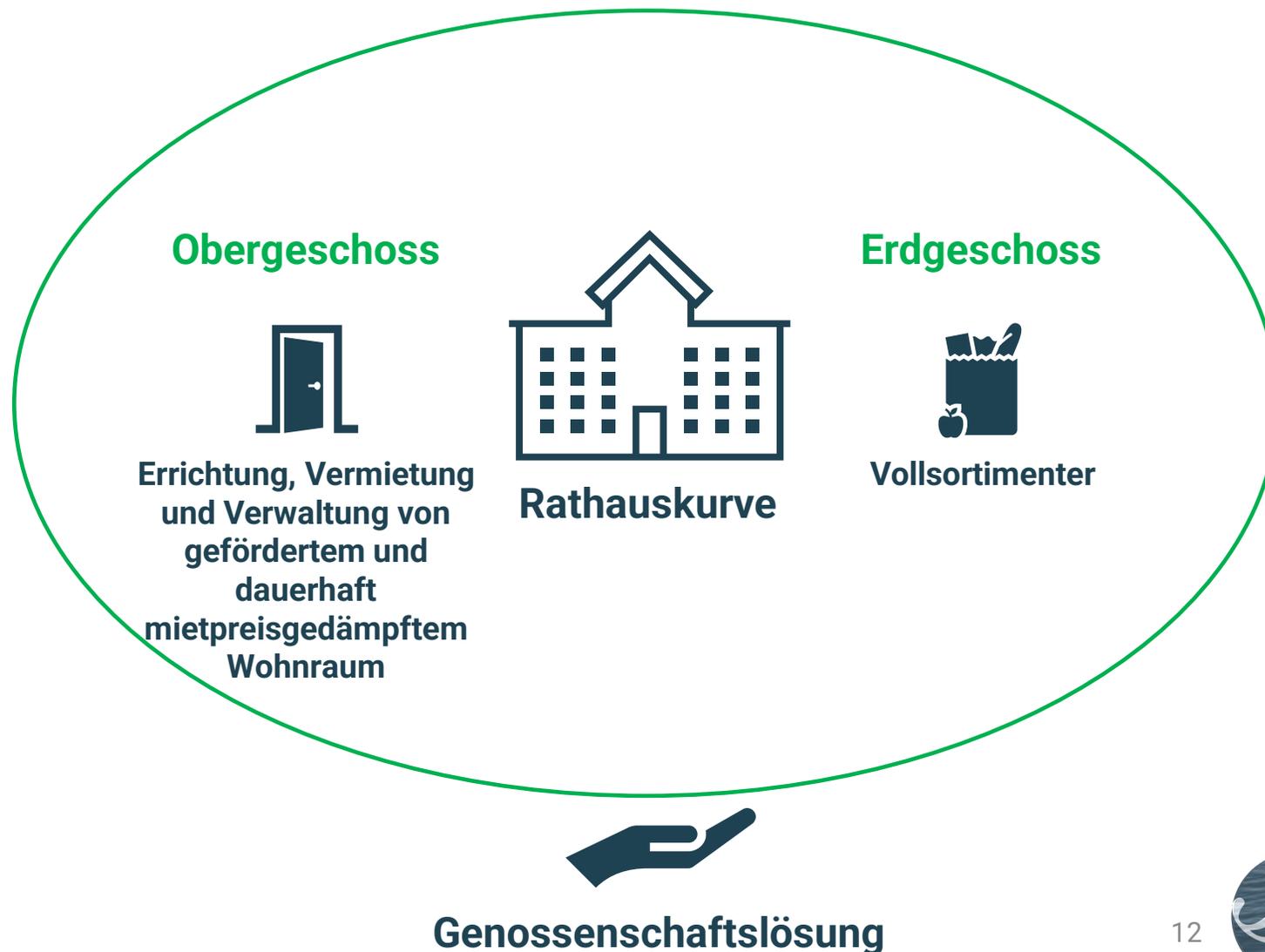
H. Vor- und Nachteile

	GmbH	Verwaltung	Veräußerung	Erbbauvertrag	Genossenschaft
Verwendung von kommunalen Ressourcen	-	-	=	=	+
Kommunaler Einfluss	+	+	-	-	+
Bindung an öffentliches Vergaberecht	-	-	=	=	+
Mietpreisbindung	+	+	-	-	+
Projektpartner*in	-	-	=	=	+
Grundstückseigentum	+	+	-	=	-



I. Umsetzung in der Stadt Haan

- Kein Einsatz von kommunalen Mitarbeiter*innen, außer in den Gremien der Genossenschaft
- Keine Haftung der Kommune
- Überwachung durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband
- Einstimmigkeitsprinzip für Änderungen wesentlicher Ziele der Genossenschaft
- Selbstorganschaft
- Kein öffentliches Vergaberecht, bevorzugte Beauftragung der örtlichen Bauwirtschaft
- reelle Teilhabemöglichkeiten für Mieter*innen



J. Referenzen Auszug

- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Breitefeld eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Ortsmitte Reckenfeld eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Land.Leben.Drolshagen. eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Olper Hütte eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Alter Postweg eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Jüchener Wohnen eG
- 🌀 Wohnungsgenossenschaft Lerchenhorst Nottuln eG



Ihr Ansprechpartner

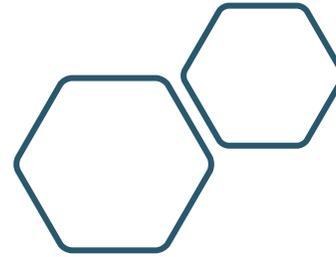
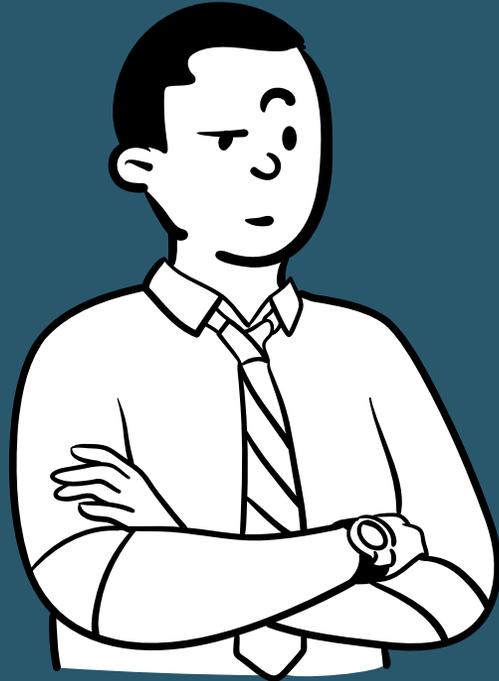
RA Michael Hoppenberg

Tel.: 02381 / 92122 - 493

Fax: 02381 / 92 122 - 7021

E-Mail: hoppenberg@wolter-hoppenberg.de





Die Präsentation dient Ihrer Information. Sie enthält keine Rechtsberatung.

Sollten Sie Teile oder die gesamte Präsentation für eigene Zwecke nutzen wollen oder Rückfragen haben - sprechen Sie uns gerne an.





WOLTER
HOPPENBERG

WOLTER HOPPENBERG



HAMM

Telefon: +49 2381 92122-0
Telefax: +49 2381 92122-7000

Münsterstr. 1-3
59065 Hamm



BERLIN

Telefon: +49 30 26390059-0
Telefax: +49 30 26390059-655

Bernburger Straße 32
10963 Berlin



KÖLN

Telefon: +49 221 272686-0
Telefax: +49 221 272686-955

Apostelkloster 17-19
50672 Köln



MÜNSTER

Telefon: +49 251 9179988-0
Telefax: +49 251 9179988-855

Hafenweg 14
48155 Münster



MÜNSTER

Telefon: +49 251 9179988-0
Telefax: +49 251 9179988-89

Fridtjof-Nansen-Weg 3a
48155 Münster



OSNABRÜCK

Telefon: +49 541 506967-0
Telefax: +49 541 506967-699

Möserstraße 2-3
49074 Osnabrück