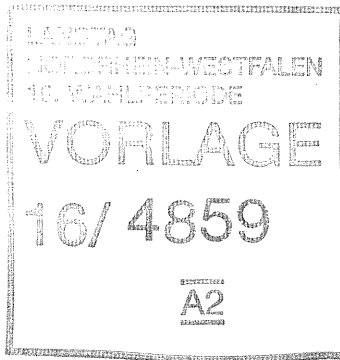




Der Minister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Präsidentin des Landtags
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



16. März 2017

Seite 1 von 6

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)
MB 3

Telefon 0211 3843-1032

**80. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr am 23. März 2017**

Bericht zu TOP 7

**"Baulandpolitik im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen"**

Anlage: - 1 - (60fach)

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

in der Anlage übersende ich Ihnen einen Bericht mit einer Anlage zum
obengenannten Tagesordnungspunkt.

Ich möchte Sie bitten, diesen Bericht zur Information an die Mitglieder
des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Groschek

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708,
709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

80. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 23. März 2017

Bericht zu TOP 7

"Baulandpolitik im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen"

Aufgrund des anhaltenden Wohnungsbedarfs, vor allem in den Wachstumsregionen des Landes Nordrhein-Westfalen, hat das MBWSV im Rahmen der Wohnungsbauoffensive seit 2015 verschiedene Maßnahmen ergriffen, um Kommunen und Investoren bei der Mobilisierung von Wohnbauland für den geförderten Wohnungsbau zu unterstützen. Diese werden im Weiteren dargestellt:

Förderung der Standortaufbereitung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung

Ziel des Zusatzdarlehens für die Standortaufbereitung (Nr. 4 der Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB) ist es, für den Wohnungsbau geeignete Flächen nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, geförderte Pflegewohnplätze oder Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung geeignet und bestimmt sind, zu schaffen. In Abstimmung mit der jeweiligen Kommune kann der Neubau auch auf einem anderen Standort erfolgen, wenn ein entsprechendes Quartierskonzept vorliegt.

Es werden 75% der Kosten gefördert, jedoch höchstens 20.000 € je neu geschaffener Wohnung mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Auf das gesamte Zusatzdarlehen für die Standortaufbereitung wird ein Tilgungsnachlass von 50% gewährt, der bis zur Hälfte auf die erforderliche Eigenleistung angerechnet werden kann.

Das Zusatzdarlehen ist zum Beispiel für folgende Leistungen abrufbar:

- Abbrucharbeiten,
- Untersuchungen, etwa zur Gefährdungsabschätzung,
- Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel zum Schutz bestehender Bauwerke,
- Beseitigung umweltgefährdender oder die Wohnnutzung beeinträchtigender Stoffe,

- Maßnahmen für erhöhten Lärmschutz außerhalb des Baukörpers,
- standortbedingte Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen.

Unterstützung von Kommunen durch den „Standortcheck Wohnen“

Aus dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dem Ziel einer verstärkten Innenentwicklung ergeben sich ebenso hohe Anforderungen an die Kommunen.

Kommunale Entscheidungen, ob Brachflächen, leer stehende Gebäude, größere Baulücken oder sonstige Flächen im Innenbereich als Wohnbauland mobilisiert und zur Stärkung der Innenentwicklung für den Wohnungsbau wiedergenutzt werden können, setzen eine fachlich fundierte Baulandanalyse voraus. Diese können die nordrhein-westfälischen Kommunen aufgrund mangelnder Ressourcen nicht in allen Fällen in der aktuell gebotenen Kurzfristigkeit leisten.

Seitens vieler Kommunen in den Bedarfsregionen besteht daher ein weiterer – in Bezug auf die Prozesse der Baulandentwicklung zeitlich vorgelagerter – Unterstützungsbedarf hinsichtlich einer kurzfristigen technisch-wirtschaftlichen Erstanalyse von Potenzialstandorten („Erstindikation“). Hierfür bietet NRW.URBAN im Auftrag des MBWSV den nordrhein-westfälischen Kommunen in Bedarfsregionen den für sie kostenlosen „Standortcheck Wohnen“ an. Mit dem „Standortcheck Wohnen“ prüft NRW.URBAN die Potenziale für Wohnungsbau und stellt den Kommunen einen ersten qualifizierten Standortbericht mit Handlungsempfehlungen zur Verfügung. Die inhaltliche Federführung im Analyseprozess verbleibt im vollen Umfang bei der Kommune.

Für die Beauftragung der Unterstützungsleistungen des „Standortchecks Wohnen“ durch das MBWSV sind neben der Bedarfssituation in den jeweiligen Kommunen bzw. Kreisen insbesondere siedlungs- und infrastrukturelle Anforderungen an den Standort ausschlaggebend.

Im Einzelnen können folgende Leistungsbausteine erbracht werden:

- Prüfung und Aufklärung der Flächenverfügbarkeit
- Bestandserfassung und Analyse
- Erste Grundlagenerhebung
- Städtebauliches Grobkonzept zur Gewinnung von planerischen und wirtschaftlichen Kennwerten
- Überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Machbarkeitscheck

- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Handlungsempfehlungen
- Dokumentation als Kurz-Bericht

Unterstützung von Kommunen durch das Angebot „Soziale Baulandentwicklung“ durch NRW.URBAN

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft nicht nur Großstädte, sondern viele nordrhein-westfälische Kommunen. Das zeigen Auswertungen der aktuellen und zu erwartenden Zuwachsraten. Insbesondere mittlere und kleinere Städte haben häufig Probleme bei der Mobilisierung von Bauland. Zwar gibt es Brachflächen auch im Innenbereich, aber die notwendige Entwicklung der Flächen ist in vielen Fällen weder durch die Kommune noch durch private Investoren attraktiv. Bei den Kommunen fehlt es zum Teil am fachlichen Know-How für Entwicklungsmaßnahmen, z. B. weil sie nicht über eigene Entwicklungsgesellschaften verfügen. Häufig stellt auch die erforderliche langjährige Vorfinanzierung einen Hinderungsgrund dar. Deshalb hat das MBWSV ein neues Programm initiiert, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau unterstützt.

NRW.URBAN verfügt als Landesgesellschaft über die langjährige Kompetenz, solche Entwicklungsmaßnahmen erfolgreich und effizient durchzuführen. Die im Dezember 2016 gegründete NRW.URBAN Kommunale Entwicklung (NRW.URBAN KE) steht Kommunen als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit unterstützend zur Seite. Ziel ist die Mobilisierung und Entwicklung von Baugrundstücken mit anteilig gefördertem sozialem Wohnungsbau, ohne Belastung des kommunalen Haushalts in der Entwicklungsphase. Dabei besteht entweder die Möglichkeit, dass die NRW.URBAN KE als reine Dienstleistung kommunale Flächen im Auftrag der Kommune entwickelt oder sie erwirbt Grundstücke Dritter im Treuhandauftrag. Sie sichert die Finanzierung, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und stellt das Projektmanagement sicher. Zur Sicherstellung der Möglichkeit einer In-House-Vergabe erwerben die Kommunen einen Anteil an der NRW.URBAN KE. Die Anteilsmehrheit verbleibt aber in jedem Fall beim Land NRW.

Die wichtigen Entscheidungen obliegen der Kommune; dies sind u.a. die Entscheidungen über die Projektlaufzeit, die Höhe des Ankaufspreises für den Grunderwerb, die Art der baulichen Nutzung, die Zielgruppenbestimmung, den in der Regel 30%igen Anteil an geförderten Wohnungen und die Höhe des Verkaufspreises. Die Kommune soll grundsätzlich so gestellt werden, als würde sie das Projekt selber durchführen. Die Aufgaben und Pflichten der Stadt und

der NRW.URBAN KE werden in einem Treuhandvertrag oder in einem Baulandentwicklungsvertrag geregelt. Dieser basiert auf einem zu vereinbarenden Business-Plan, der Aktivitäten, Verantwortlichkeiten, die Zeitachse und Kosten dokumentiert. Überschüsse aus der Projektentwicklungsmaßnahme gehen an die Kommune, die aber auch das Risiko der Entwicklungsmaßnahme trägt. Ggf. verbleibende Verluste trägt die Kommune, nicht veräußerte Grundstücke zum Ende der Projektlaufzeit gehen in den Besitz der Kommune über.

Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN für die soziale Baulandentwicklung in den Kommunen eine Finanzierung zu kommunalkreditähnlichen Konditionen zur Verfügung. Die dafür erforderliche Bonität der NRW.URBAN wird durch eine Landesbürgschaft sichergestellt.

Mobilisierung von nicht mehr für staatliche Zwecke benötigten Grundstücken und Immobilien des BLB für den Sozialen Wohnungsbau - Verkäufe von landeseigenen Liegenschaften nach §15 Abs.3 HHG

Im Jahre 2013 hat Nordrhein-Westfalen anlässlich einer Initiative aus dem Landtag mit dem „**§ 15 Abs. 3 HHG**“ die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, landeseigene Grundstücke gezielt für den geförderten Wohnungsbau abzugeben.

Bei Grundstücksverkäufen von entbehrlichen landeseigenen Liegenschaften ist damit grundsätzlich die fachliche Einbindung des MBWSV zur Prüfung der wohnungspolitischen Interessen im Einzelfall erforderlich.

Wenn für das jeweilige Grundstück ein wohnungspolitisches Interesse besteht und dieses für geförderten Wohnungsbau genutzt werden soll, können die Grundstücke entweder

- direkt (ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren) für die Errichtung von 100% öffentlich geförderten Wohnraum oder
- über ein **Bieterverfahren** mit einer festgelegten Quote (Mindestauflage zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums)

verkauft werden. Dabei ist die Zustimmung des Landtags (HFA) erforderlich.

Der politische Wille der Landesregierung liegt darin, öffentlich geförderten Wohnungsbau (insbesondere in Höchstpreisregionen mit äußerst angespannten Wohnungsmärkten) zu fördern und zu

unterstützen. Mit diesem Instrument werden landeseigene Grundstücke nicht vergünstigt für Zwecke der Wohnbebauung abgegeben, sondern auf der Grundlage einer gutachterlichen Wertermittlung. In dem Wertermittlungsverfahren wird der vorgesehene Nutzungszweck als wertbestimmendes Merkmal gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berücksichtigt.

Damit wird in Kauf genommen, dass beim „vollen Wert unter Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus“ mögliche Erlöse geschmälert werden. Die Berücksichtigung der wohnungspolitisch vorgegebenen Quote bei der Wertermittlung ist keine Privilegierung oder Rabattierung, sondern ausschließlich eine sachlich und fachlich korrekte Berücksichtigung aller wertebeeinflussenden Rahmenbedingungen gemäß ImmoWertV.