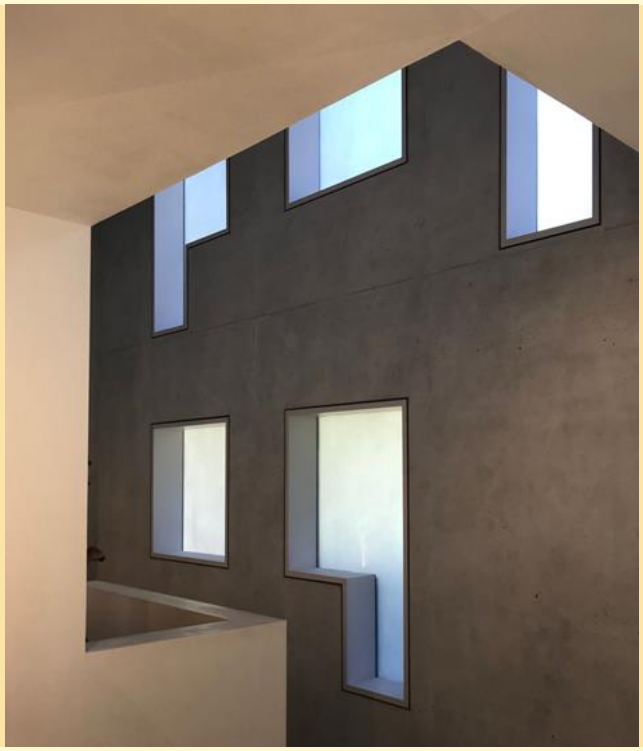
Grundstücksfonds BW – mit aktiver Bodenpolitik zu mehr bezahlbarem Wohnraum

IFBAU-SEMINAR „DER BODEN ALS SCHLÜSSEL“ AM 16.12.2020

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Spürbare Impulse setzen für ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum



- neu
- innovativ
- zielorientiert
- kommunal

BAUSTEINE Wohnraumoffensive BW

KOMMUNALFONDS

Grundstücksfonds

Kompetenzzentrum Wohnen BW

Einheitlicher Ansprechpartner

Fondsverwaltung, An- & Verkauf

Basisberatung

Fondsverwaltung, Bestandspflege

INNOVATIV WOHNEN BW

Patenschaft Innovativ Wohnen BW

Beispielgebende Projekte

Experten-Dialoge Innovativ Wohnen

NEUE FÖRDERLINIEN

Wohnungsbau BW Kommunal

Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Grundstücksfonds BW

- kommunale Bauleitplanung ein Hebel, um Gemeinwohlinteressen zu definieren
- kommunale Bodenbevorratung Voraussetzung für eine durchsetzungsfähige Stadtentwicklungspolitik
- kommunale Bodenpolitik ein Mittel zur Boden-Preis-Steuerung und hat Kostensenkungspotential.

Flächenentwicklung und Planungshoheit in eine Hand legen

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Grundstücksfonds BW

- **Zwischenerwerb** von Grundstücken durch das Land zugunsten finanzschwächerer Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

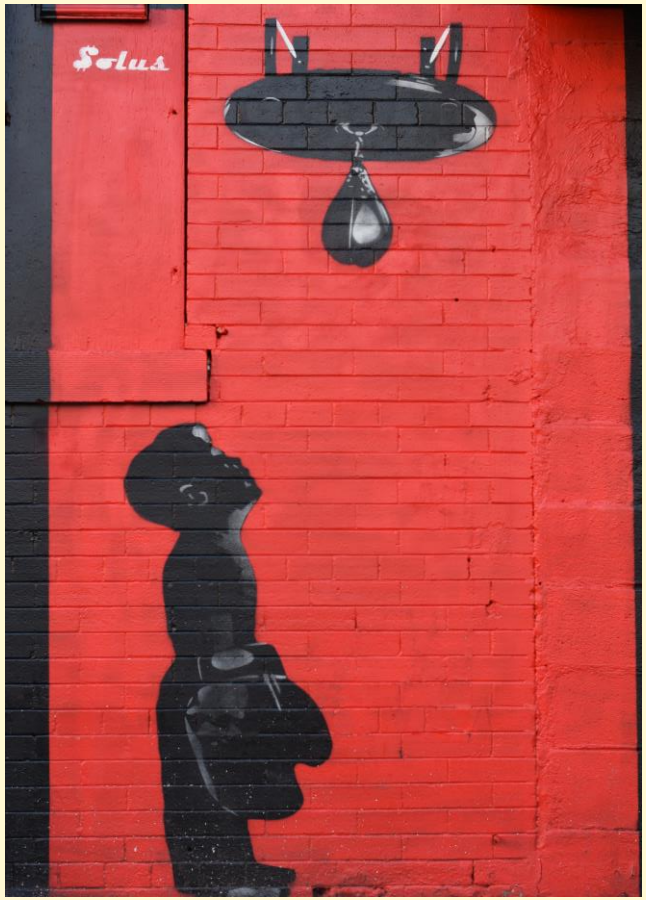
- **Ziel:** Gemeinden, die nicht in der Lage sind entsprechend tätig zu werden, eine aktive kommunale Bodenpolitik im Hinblick auf mehr preisgünstigen, insbesondere sozial gebundenen, Wohnraum zu eröffnen

Flächenentwicklung und Planungshoheit in eine Hand legen

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Grundstücksfonds BW



Neuland, da Modell bisher
bundesweit einmalig

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Grundstücksfonds BW
Basics

- Grundstücksfonds wird nur auf **Antrag einer Kommune** aktiv
- Prüfung der **Antragsvoraussetzungen**
- Prüfung **Eignung Grundstück**
- Grundstückskauf durch den Grundstücksfonds (Zwischenerwerb durch das Land mit Option für späteren Kauf durch Kommune oder einen von ihr benannten Dritten)
- **Halteperiode** im Grundstücksfonds max. 5 Jahre
- **Reduzierter Verkaufspreis**, wenn Anteil an bezahlbarem Wohnraum mindestens 30 %

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

ABLAUFPLAN GRUNDSTÜCKSFONDS - Ankauf

I. AUFTAKT

MELDUNG
auf Initiative Kommune

II. PRÜFUNG

a) Formalprüfung

ANTRAGSBERECHTIGUNG KOMMUNE

Nachweis
finanzschwächere Kommune
Bedarf

EIGNUNG GRUNDSTÜCK

Kriterien Grundstückaufkauf / Planungsstand
Fondsweisung

b) Detailprüfung

REALISIERBARKEIT

Kann gemeinwohlorientierte Wohnbebauung auf den Grundstücken entstehen?
Planungsabsicht / Wirtschaftlichkeit
Verkaufsbereitschaft Eigentümer
späterer Grunderwerb durch Kommune / Dritte
realistisch

ENTSCHEIDUNG ÜBER AUFKAUF

Abschluss Bodenbevorratungsvertrag mit Kommune
Führen Verkaufsverhandlungen mit Eigentümern
Bestätigung Kommunalaufsicht (Antragsformular)

III. ABSCHLUSS

ABSCHLUSS NOTARIELLER ANGEBOTSVERTRAG
ABSCHLUSS GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

ABLAUFPLAN GRUNDSTÜCKSFONDS - Verkauf

I. AUFTAKT

WEITERVERWERTUNG
auf Initiative Kommune
auf Initiative Landsiedlung

II. PRÜFUNG

a) Zeitrahmen

während der Halteperiode, max. 5 Jahre
(Verlängerung aufgrund nachvollziehbarer Angaben der Kommune möglich)

zum Ablauf der endgültigen Halteperiode
(keine Verlängerung möglich)

b) Realisierbarkeit

gemeinwohlorientierte Wohnbebauung auf den Grundstücken realisierbar

gemeinwohlorientierte Wohnbebauung auf den Grundstücken nicht realisierbar

III. GEPLANTE WEITERGABE

an Kommune

an von Kommune benannten Dritten

an Investor

Verbleib im Grundstücksfonds (Erbbaurecht/Verpachtung))

IV. RAHMENBEDINGUNGEN VERKAUF

Reduktion Kaufpreis auf Basis des aktuellen Verkehrswert zum Veräußerungszeitpunkt

Kaufpreis mindestens aktueller Verkehrswert zum Veräußerungszeitpunkt

V. ABSCHLUSS

KAUFVERTRAG

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Grundstücksfonds BW
Preisreduktion

- **Startpunkt:** aktueller Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs

- **Absenkungsgrenze 1:** Einkaufspreis
  (wenn mindestens 30% bezahlbarer Wohnraum)

- **Absenkungsgrenze 2:** Hälfte des aktuellen Verkehrswerts
  (wenn im Wohnungsmix sozialgeförderter Wohnraum enthalten, sinngemäße Anwendung VwV Verbilligung)

Beihilferecht im Einzelfall zu beachten!

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Grundstücksfonds BW – Landsiedlung

- berät die Kommune und prüft die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung und die Eignung des Grundstücks
- führt die Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümern durch
- schließt alle notwendigen Verträge
- verwaltet das Grundstück während des Verbleibs im Grundstücksfonds
- veräußert das Grundstück spätestens nach Ablauf der Halteperiode

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Flankierung durch Kompetenzzentrum Wohnen BW

Beratung von Kommunen auf dem Weg hin zu bezahlbarem Wohnraum

- **Kostenfreie Basisberatung** als Einstieg in das Beratungssystem
- **Sieben modular aufgebaute und flexibel kombinierbare Beratungsbausteine** mit jeweils einem Pool an qualifizierten Dienstleistungsunternehmen
- **Koordination durch Lotsen**
- **Förderung** der Beratungsleistungen zu **80 %**
- **Ziel:** Steigerung der Prozessqualität, Effizienz der Prozesse und Schnelligkeit der Abläufe

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ulrike Kessler
Referat Innovatives Bauen und Planen,
Kopfstelle Wohnraumoffensive

wohnraumoffensive@wm.bwl.de

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU