



# **Möglichkeiten der Berücksichtigung von Bau- und Wohngruppenprojekten beim Verkauf landeseigener Liegenschaften in NRW**

Öffentliche Fachtagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V.

16. Oktober 2015 in Köln



# Themen

---

## 1. Sichtweise des Landes NRW:

**Bau- und Wohngruppenprojekte unterstützen und fördern  
das Erreichen sozialer und wohnungspolitischer Ziele**

## 2. Unterstützung des Landes NRW:

**Förderangebote für Bau- und Wohngruppenprojekte**

## 3. Erklärter politischer Wille der NRW -Regierungsfractionen:

**„Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“  
(u.a. Verkauf von Landesgrundstücken an Baugruppen)**



# Soziale und wohnungspolitische Ziele des Landes NRW

---

## bei der Unterstützung von Bau- und Wohngruppenprojekten:

Bau- und Wohngruppenprojekte können

- **soziale,**
- **wohnungspolitische,**
- **architektonische,**
- **städtebauliche Aspekte** für unsere Gesellschaft abdecken und damit eine **besondere Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung** haben.

Bau – und Wohngruppenprojekte ermöglichen  
**„Neues Wohnen in Nachbarschaft“**



# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

## „Kommunikation & Information“

Ministerium für  
Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen




Neues Wohnen mit Nachbarschaft  
Wohnprojekte von Baugruppen,  
Genossenschaften und Investoren

**Download:**  
[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/\\_pdf\\_container/Neues\\_Wohnen\\_mit\\_Nachbarschaft\\_2\\_Auflage\\_10-2009.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Neues_Wohnen_mit_Nachbarschaft_2_Auflage_10-2009.pdf)

www.mbwsv.nrw.de

Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Baugruppen und Wohngruppenprojekte  
Ein Handbuch für Kommunen

**Download:**  
[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/\\_pdf\\_container/Handbuch\\_Baugruppen\\_2011.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handbuch_Baugruppen_2011.pdf)

www.mwebwv.nrw.de

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



# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

---

## Drei Förderbausteine für Bau- und Wohngruppenprojekte

**Moderationsförderung  
für Wohn- und  
Baugruppenprojekte**

**Förderung  
von Gründungen  
von Bewohner-  
genossenschaften**

**Bauförderung**



# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

---

## Moderationsförderung für Wohn- und Baugruppenprojekte

### Wer?



Wohnprojekt-Initiativen und –gruppen im Investorenmodell



Gründungsinitiativen von **Baugruppengenossenschaften**



**Baugruppen** (als WEG oder GbR)

# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

---

## Moderationsförderung für Wohn- und Baugruppenprojekte

### Fördervoraussetzung:

- G            **Gruppe** (Eigeninitiative, Organisation, Abstimmung)
- +
- G            **Grundstück** (Erwerb / Erbpacht sollte sichergestellt sein)
- +
- G            **Geld** (Eigenkapital oder Investor mit Eigenkapital)
- +
- G            **Geförderte Wohnungen** (Soziale Orientierung, Integration  
                  usw.)



# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

---

## Förderung von Gründungen von Bewohnergenossenschaften

### Wer?

Neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften

### Was?

#### Genossenschaftsgründungsförderung

- 1) Gründungsförderungsdarlehen
- 2) Baudarlehen
- 3) Bürgschaften des Landes

### Voraussetzung:

mind. 50% der in der Genossenschaft wohnenden Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung





# NRW unterstützt Bau- und Wohngruppenprojekte

---

## Bauförderung

- Wie?** Soziale Wohnraumförderung = **Darlehensförderung**  
(mit zinsverbilligten / zinslosen Konditionen)
- Was?** Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte  
Eigentumswohnungen mit Mietpreis- und  
Belegungsbindung  
Eigentumsförderung
- Wer?** Private und öffentliche Bauherren, Investoren,  
private und öffentliche Wohnungsgesellschaften,  
Eigentumserwerber
- Grundlage:** Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)  
Richtlinien zur Förderung von investiven  
Maßnahmen im Bestand (Best-Invest)

Hinweis: [www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F\\_\\_rderung/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F__rderung/index.php)

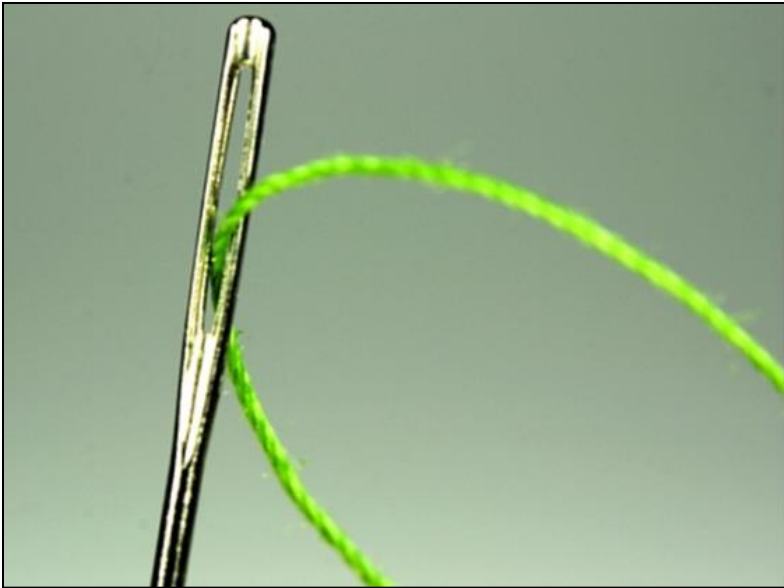
Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

Durch den **Verkauf von landeseigenen Grundstücken** kann das Nadelöhr „verfügbares Bauland“ geweitet werden



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Politischer Wille:

Landtagsbeschluss „**Bezahlbares Wohnen und wohnungspolitische Innovationen brauchen bezahlbares Bauland**“ (Lt. Drucksache 16/2278)

**„Privilegierter“ Verkauf landeseigener Grundstücke unter Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Kriterien**

## Rechtliche Umsetzung:

§ 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz (HHG)NW



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## § 15 Abs. 3 HHG ermöglicht den Verkauf von landeseigenen Grundstücken über 2 Verkaufswege

### Direktvergabe – zum vollen Wert

- 1a) an Kommunen und kommunale Eigengesellschaften
- 1b) an Studentenwerke

### Bieterverfahren - mit Zweckbindung zum Höchstpreis

- 2a) zur Realisierung städtebaulich und wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben → Baugruppen

- 2b) mit Auflage, dass in angemessenem Umfang (Mindestquote 30%) geförderter Wohnungsbau errichtet wird



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Verkaufsverfahren in 2 Verfahrensschritten

### 1. Interessenbekundungsverfahren

Veröffentlichung der zum Verkauf stehenden Grundstücke auf der Webseite des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW)

### 2. Verkaufsverfahren

Geregelt in den Verwaltungsvorschriften für Grundstücksverkäufe nach §15 Abs. 3 HHG



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

## Start des Interessenbekundungsverfahrens: Veröffentlichung der landeseigenen Grundstücke

The screenshot shows the BLB NRW website interface. At the top left is the logo and name 'BLB NRW Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW'. A navigation menu on the left includes 'Kontaktinformationen', 'Organisation', 'Projekte', 'Immobilienangebote', 'Karriere', 'Service', 'Publikationen', 'Presse', and 'Compliance'. The main content area features a search bar, a 'Schnellzugriff' dropdown, and a 'Social Network' section. The central focus is the announcement: 'Interessenbekundungsverfahren für vorgesehene Verkäufe'. Below this, three land parcels are listed with images and details:

- Baugrundstück in bester Lage in Aachen:** Interessenbekundungsverfahren vom 02.01.2015 bis 01.04.2015 mehr
- Entwicklungsfläche mit guter Infrastruktur in Grevenbroich:** Interessenbekundungsverfahren vom 02.01.2015 bis 01.04.2015 mehr
- Bürogebäude in Innenstadtlage in Heiligenhaus:** Interessenbekundungsverfahren vom 02.01.2015 bis 01.04.2015 mehr

At the bottom, three more properties are shown:

- Hafthaus mit Potenzial in Herne:** Interessenbekundungsverfahren
- Historisches Bürogebäude in Remscheid:** Interessenbekundungsverfahren
- Vierkanthof in Wesseling:** Interessenbekundungsverfahren

On the right side, there is a 'Weitere Informationen' section with a list of links: 'Information zum Verkaufsverfahren nach § 15 III HHG', '§ 15 III HHG', 'Kurzdarstellung des Verkaufsprozesses', 'Fragebogen', 'Kommunale Zwecke', 'Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt', 'Standorte', and 'Studentenwerke'.

[https://www.blb.nrw.de/BLB\\_Hauptauftritt/Immobilienangebote/index.php](https://www.blb.nrw.de/BLB_Hauptauftritt/Immobilienangebote/index.php)

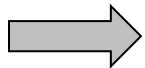


# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Interessenbekundungsverfahren

- Alle grundstücksverwaltenden Stellen melden dem BLB NRW die zu veräußernden Grundstücke
- Der BLB macht alle landesweit zum Verkauf anstehenden Grundstücke über seine Internetseite bekannt
- Vorstellung der Grundstücke mittels Exposé
- **Veröffentlichungsdauer: 3 Monate**



**Empfehlung: Regelmäßig die BLB NRW Seite besuchen**



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Interessenbekundungsverfahren („Marktabfrage“)

- Erwerbsinteresse muss **schriftlich** bekundet werden
- Grundstücksverwaltende Stelle übersendet dem Interessenten einen Fragebogen – **Antwortfrist 1 Monat**
- Empfehlung:  
Interessenbekundung durch **Zusammenschluss Bauwilliger** sollte möglichst qualifiziert mit belastbaren Angaben abgegeben werden (allgemeine Projektbeschreibung, Angaben zur Gruppe)





Fragebogen für Interessenten nach dem Interessenbekundungsverfahren

1. Sie beabsichtigen den Kauf eines landeseigenen Grundstücks, als

- Kommune
- Mehrheitlich kommunale Gesellschaft
- Studentenwerk
- Zusammenschluss Bauwilliger / Bau- und Wohngruppe
- Investor für sozialen Wohnungsbau (Quotenausschreibung)

2. Angaben zum kommunalen Zweck und Beschreibung der geplanten baulichen Maßnahmen bzw. Ausgestaltung (Nutzung, Neu- / Bestandsbau, Nutzfläche)

3. Für Wohnungsbauprojekte: Angaben zum geplanten Wohnungsbauprojekt (geplante Nutzungen, ungefähre Anzahl der Wohneinheiten, Mischung der Wohntypen, Anteil der geförderten Wohnungen)

4. Benennung von ähnlich gelagerten Referenzprojekten (gilt nicht für Bau- und Wohngruppen bzw. Zusammenschlüsse Bauwilliger)

5. Angaben zum Unternehmen (Größe, Rechtsform, Bilanzsumme, Gründungsjahr)

# Empfehlung an den Zusammenschluss Bauwilliger:

## Qualifiziertes Erwerbsinteresse äußern



Anlage 1 VVHHG / 631

6. Benennung einer Person die autorisiert ist, die Gruppe / das Unternehmen / die Kommune zu vertreten und für Rückfragen zur Verfügung steht



7. Für Zusammenschlüsse Bauwilliger: Beschreibung der Bau- und Wohngruppe (Anzahl der Mitglieder, bestehende oder angestrebte Rechtsform, Gründungsdatum)



8. Für Zusammenschlüsse Bauwilliger: Beschreibung des sozialen und ökologischen Konzepts, der geplanten innovativen Elemente und Angaben zu den geförderten und freifinanzierten Wohnungen



9. Weitere freiwillige Angaben

.....  
Datum, Unterschrift, Firma, Adresse od. Firmenstempel



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Zusammenschluss Bauwilliger (im Sinne des §15 Abs. 3 HHG)

- Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern, die ihre persönlichen Wohnwünsche und – Vorstellungen **selbstbestimmt** in einem Wohnungsbauprojekt **durch Selbstnutzung** realisieren möchten.
- **Selbstnutzung** – alle Gruppenmitglieder nutzen das Objekt **zu Wohnzwecken**
- Darüber hinaus können im Objekt weitere (freifinanzierte oder öffentlich geförderte) Wohnungen entstehen

**Baugruppenprojekt = Alternative zum „klassischen Eigenheim“**

**Wohngruppenprojekt = Oberthema „gemeinschaftliches Miteinander“**

- Wohnraum muss bei **Selbstnutzung mindestens 10 Jahre zu eigenen Wohnzwecken** genutzt werden



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Verkaufsverfahren

- Nach Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt die **Auswertung der Interessenbekundungen** („Tatbestandsvarianten §15 Abs. 3 HHG“)
- Eingereichte Interessenbekundungen spiegeln den „Bedarf vor Ort“ und ermöglichen die fachliche Bewertung der „Lage vor Ort“ (**Marktabfrage**)
- MBWSV und FM **entscheiden unter Berücksichtigung der**
  - jeweiligen Grundstückskonstellation,
  - örtlichen Wohnungsmarktsituation und
  - eingereichten Interessensbekundungenüber den **Verkaufsweg** nach § 15 Abs.3 HHG

**Für Bau- und Wohngruppen:**  
**Beschränktes Bieterverfahren mit Zweckbindung**



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Beschränktes Bieterverfahren mit Zweckbindung (§15 Abs. 3 Nr. 2 a HHG)

- Öffentliche Ausschreibung des Grundstücks im Rahmen eines Bieterverfahrens **mit eingeschränktem Bieterkreis als Preiswettbewerb**
  - Einschränkung des Bieterkreises: Zusammenschluss Bauwilliger
- In der Ausschreibung wird der **relevante Kriterienkatalog für den Einzelfall** benannt (Soziale, städtebauliche, wohnungspolitische, gruppenspezifische Kriterien)
- Ausschreibung und Veröffentlichung des Verkaufsverfahrens durch die grundstücksverwaltende Stelle / BLB.NRW auf den Webseiten, Internetportalen und Zeitungen
- **Verlängerte Veröffentlichungsdauer: 6 Monate**



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Abgabe einer qualifizierten, aussagekräftigen Bewerbung

- Name der Baugemeinschaft
- Ansprechpartner
- Finanzierungskonzept / Angaben zum Eigenkapital
- Angaben zum Kaufpreis
- Angaben zur (vorhandenen oder angestrebten) Rechtsform
- Angaben über die geplante Organisation zum Betrieb des Objekts sowie Gemeinschaftsräume (Nutzungskonzept)
- Planunterlagen (Lageplan, Grundriss und Ansichten), die das Konzept erkennen lassen
- Angaben zu innovativen Elementen des Projektes (z.B. energetische Besonderheiten, Car-Sharing Modell etc.)
- Investorenmodell: Entwurf des Kooperationsvertrages



# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

Den Zuschlag erhält die Bau- bzw. Wohngruppe, die die **Kriterien** insgesamt oder weitestgehend **erfüllt** und den **Höchstpreis** bietet

Das bedeutet: Der Zusammenschluss Bauwilliger muss vor dem Interessenbekundungsverfahren bereits „startklar“ sein

Check:

Sind ausreichend Mitglieder vorhanden?

Ist die Finanzierung geklärt und gesichert?

Ist das Nutzungskonzept plausibel, belastbar und wirtschaftlich?

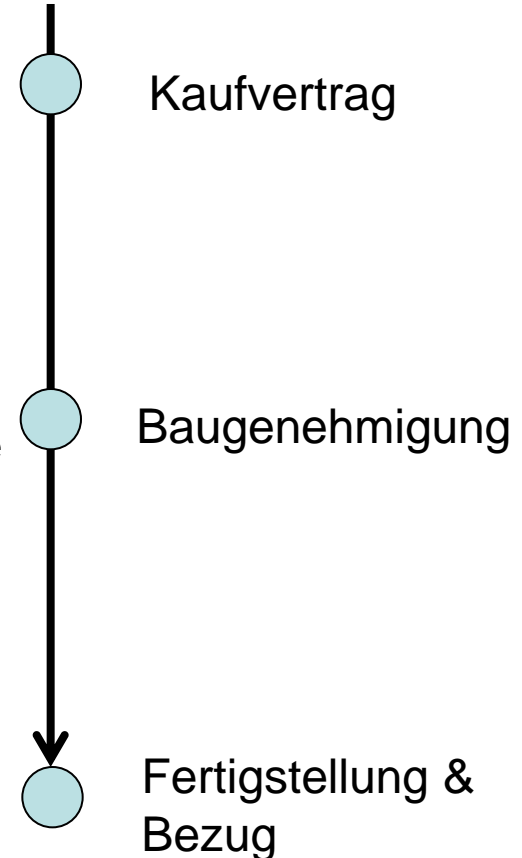


# „Innovatives Bauen benötigt bezahlbare Grundstücke“

---

## Weiteres Verfahren

- Nach Abschluss des Kaufvertrags hat die Bau- und Wohngruppe **1,5 Jahre** Zeit, die Baugenehmigung zu erhalten



- Anschließend hat die Bau- und Wohngruppe **2 Jahre** Zeit zur Umsetzung der Baugenehmigung

- Regelung über Rückfallklauseln im Kaufvertrag



# Fazit

---

Bau- und Wohngruppenprojekte erhalten

- Hilfestellung zum bezahlbaren Grundstückserwerb
- ein Paket unterschiedlicher Unterstützungsangebote in NRW
- verbesserte **Realisierungschancen** durch viele gute realisierte Projekte in NRW und gestiegene **Unterstützung auch durch die Kommunen**

**Wichtig:** „Am Ball bleiben“

(Beobachtung der Internetseiten des BLB NRW zu Grundstücksverkäufen,

aktive Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren)



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

---

**Kontakte:**      **Kay Noell, MBWSV**  
**Referatsleiter IV.6**  
**- Experimenteller Wohnungsbau –**  
**Tel.: 0211/3843-4221**  
**[kay.noell@mbwsv.nrw.de](mailto:kay.noell@mbwsv.nrw.de)**

**Stefanie Thörner, MBWSV**  
**Referentin IV.6**  
**- Experimenteller Wohnungsbau –**  
**Tel.: 0211/3843-4215**  
**stefanie.thoerner@mbwsv.nrw.de**

