

Grafik © Jens Gerhardt

DOKUMENTATION

## 4. BUNDESWEITER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

06. MAI 2021 ONLINE

Herausgegeben von:

mitbauzentrale münchen  
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.  
Netzwerk Leipziger Freiheit



<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>THEMEN</b>	<b>5</b>
Wichtigste Herausforderungen	6
Positive Erfahrungen	7
Neue Entwicklungen	8
<b>BAUSTEINE</b>	<b>9</b>
Information und Wissen	11
Anerkennung der Mehrwerte	13
Anforderungen an die Konzeptverfahren	14
Bewertung und Auswahl im Konzeptverfahren	16
Verwaltung und Bauleitplanung	19
Bodenpreise und Vergabe unter Verkehrswert	21
Finanzierung und Förderung	22
Erbbaurecht	24
<b>PRAXISBERICHT</b>	<b>25</b>
Instrumentenkoffer der Stadt Freising	26
Natalie Schaller	
Das Europäische Beihilferecht bei Unterwertvergabe von Grundstücken	31
Dr. Julia Betz	
<b>FAZIT</b>	<b>37</b>
<b>DER AUSTAUSCH</b>	<b>38</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

”

Der Bundesweite Austausch Konzeptverfahren ist ein **wachsendes und zunehmend nachgefragtes Format**. Die erste Idee dazu entstand in Zusammenarbeit zwischen Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, mitbauzentrale münchen und Netzwerk Leipziger Freiheit in Kooperation mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen. Zu Beginn war die Gestaltung schlanker, effizienter Konzeptverfahren die zentrale Motivation für den Austausch. Wir haben darüber gesprochen, wie Vergabeverfahren gut werden können: für die Gruppen und für die Städte. Von dieser Eingangsfrage sind wir zunehmend abgerückt in Richtung weiterer Themen. Aktuell unterhalten wir uns vermehrt über die Bodenpreissenkung, Erbbauzinsen und Erbbau-rechtsverträge, damit solche Verfahren überhaupt noch von Gruppen geleistet werden können.

Jens Gerhardt,  
in der Begrüßung  
für das Organisationsteam

“

# EINLEITUNG

Konzeptverfahren sind kein Nischenthema mehr: sie werden bundesweit diskutiert, angewendet und beforscht. In der Praxis erleben unterschiedliche Projektinitiativen und Verwaltungen die Erfolge und Herausforderungen von Konzeptverfahren.

Durch den Erfahrungsaustausch entsteht eine Momentaufnahme mit bundesweiten Ähnlichkeiten, lokalen Unterschieden und einigen Lerneffekten. Auch wenn Konzeptverfahren manchmal als „Alleskönner“ wahrgenommen werden, stehen sie als Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung mit regionalen sowie politischen Rahmenbedingungen im Kontext und finden zunehmend in Kombination mit weiteren Instrumenten Anwendung. Das Thema Konzeptverfahren wurde bei diesjährigem Austausch deshalb nicht isoliert betrachtet, sondern verstärkt in größeren Zusammenhängen diskutiert.

Das vierte bundesweite Austauschformat fand im Jahr 2021 digital statt, weshalb diese Dokumentation im Gegenzug zu den älteren Ausgaben ohne Berichte aus Projektbesichtigungen auskommt. Beteiligt waren überwiegend Menschen aus kommunalen Verwaltungen, aber auch Projektkoordinator\*innen, Berater\*innen und Forschende waren vertreten.

Teilgenommen haben Expert\*innen aus insgesamt 18 Kommunen, hier geordnet nach der Anzahl der teilnehmenden Personen: **Frankfurt am Main, Leipzig, München, Berlin, Freiburg, Tübingen, Wiesbaden, Köln, Hamburg, Münster, Würzburg, Potsdam, Aachen, Stuttgart, Mainz, Kirchheim unter Teck, Lübeck und Wien.**

Diese Veröffentlichung dokumentiert einen fachlichen Austausch über aktuelle Herausforderungen, Erfahrungen und Entwicklungen in der praktischen Anwendung von Konzeptverfahren.

Dazu gehören die verschiedenen **Bausteine** und Instrumente in den Themenbereichen Information und Wissen, Anerkennung und Mehrwerte, Anforderungen, Bewertung und Auswahl, Verwaltung und Bauleitplanung, Bodenpreise und Vergabe unter Verkehrswert, Finanzierung und Förderprogramme, sowie Erbbaurechte.

Ein **Praxisbericht** aus der Region München bietet Einblicke zur konkreten Anwendung von Konzeptverfahren mit vergünstigtem Erbbau-rechtszins mittels Betrauungsakt.

# THEMEN

Was sind aktuell die größten Herausforderungen? Von welchen neuen positiven Erfahrungen aus der Praxis können Kommunen und Expert\*innen berichten? Welche neuen Entwicklungen gibt es beim Konzeptverfahren? Diese Fragen haben die Teilnehmenden im Rahmen einer Umfrage im Vorfeld schriftlich beantwortet und damit die wesentlichen Themen für den Austausch vorgegeben. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, was Kommunen rund um das Thema Konzeptverfahren am meisten bewegt.

# WICHTIGSTE HERAUSFORDERUNGEN

## Bodenpreise und Vergünstigung von Grundstückskonditionen

Schaffung und Ausschreibung von Grundstücken

Erbbaurecht

Politische Zielsetzung und Anforderungen

Etablierung der Instrumente in der Verwaltung

Private Flächen

Bezahlbarer Wohnraum

Rechtliche Rahmenbedingungen

Förderprogramme, Vereinbarkeit und Anwendung

Zielgruppen, Inklusion und Mischung

Rechtsformen von Projekten

Vorkaufsrechte

Steigende Baukosten

Gründung von Projekten

Neubaugelände

Sicherung von Qualitäten

Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Umsetzbarkeit und Raum für Innovation

Vorkaufsrechte

Quartier

Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe

# POSITIVE ERFAHRUNGEN

## Breitere Anerkennung und Anwendung

Etablierung der  
Instrumente in  
der Verwaltung

Gründungen  
von Projekten und  
Initiativen

Erbbaurecht

Quiten für  
Grundstücke

Rechtliche  
Rahmenbedingungen

Sozialer  
Wohnungsbau

Festpreis

Bodenpreise und  
Vergünstigung von  
Grundstückskonditionen

Mehrwert

Förderung von  
Konzepten

Kooperation mit  
Wohnungsunternehmen

Zielgruppen,  
Inklusion und  
Mischung

Rechtsformen  
von Projekten

Soziale  
Träger

Soziale  
Träger

Gründung  
von Projekten

# NEUE ENTWICKLUNGEN

## Breitere Anerkennung und Anwendung **Erbbaurecht**

### Neubaugelände

Etablierung der  
Instrumente in  
der Verwaltung

Verbesserung von  
Konzeptverfahren

Rechtsformen  
von Projekten

Politische Zielsetzung  
und Anforderungen

Bodenpreise und  
Vergünstigung von  
Grundstückskonditionen

Sicherung von  
Qualitäten

Umsetzbarkeit und  
Raum für Innovation

Zielgruppen, Inklusion  
und Mischung

Schaffung und  
Ausschreibung  
von Grundstücken

Mehrstufige  
Verfahren

Private  
Flächen

Soziale  
Träger

Sozialer  
Wohnungsbau

Gründung  
von Projekten

Quoten für  
Grundstücke

Förderung von  
Konzepten



# BAUSTEINE

Auf der Grundlage der Umfrage zu aktuellen Herausforderungen, Erfahrungen und Entwicklungen haben sich die Teilnehmenden in drei Gesprächsrunden zu den aktuellen Bausteinen der Stadtentwicklung mit gemeinschaftlichen Wohnformen ausgetauscht:

Information und Wissen,  
Anerkennung der Mehrwerte,  
Anforderungen an die Konzeptverfahren,  
Bewertung und Auswahl im Konzeptverfahren,  
Verwaltung und Bauleitplanung,  
Bodenpreise und Vergabe unter Verkehrswert,  
Finanzierung und Förderprogramme,  
Erbbaurecht.

”

Mittlerweile gibt es einige Dokumentationen zu der hohen Bauqualität, die gar nicht durch Vorgaben in Vergabeverfahren entsteht. Die **Qualität** ist im Grunde systemimmanent. Die Gruppen an sich haben hohes Interesse, eine nachhaltige und kostengünstige Architektur zu erzeugen. Sie sind kein Investor, der das Haus nur in der Bauphase betreut und dann verkauft. Sie wohnen lange dort. Diese hohe Identifikation führt oft dazu, dass es per se eine **hohe Baukultur** gibt.

Jens Gerhardt,  
Netzwerk Leipziger Freiheit

“

# Information und Wissen

In den Jahren 2020 bis 2021 haben einige Kommunen und Organisationen bestehende Veranstaltungsformate zu Konzeptverfahren digitalisiert und **neue Online-Angebote** geschaffen. Digitale Veranstaltungen können hochwertig sein und mit einer einfachen Zugänglichkeit punkten. Allerdings fehlten im digitalen Raum der persönliche Austausch und das informelle Netzwerken. Aller Voraussicht nach werden künftig Hybridveranstaltungen und Kombinationen aus analogen und digitalen Formaten die jeweiligen Vorteile nutzen können.

**Studien und Publikationen** sind nach wie vor für die Vermittlung von Informationen und Fachwissen über Konzeptverfahren wichtig. Zwar sind in vergangenen Jahren einige Veröffentlichungen, Ausstellungen und Dokumentationen erschienen, jedoch werden weitere Wissensangebote benötigt.

Einerseits sind niederschwellige Informationen und Medien gefragt, um Themen wie Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik in den Mainstream zu bringen. Andererseits verbessern Fachinformationen künftig die Prozesse und Instrumente durch detaillierte Dokumentationen und wissenschaftliche Auswertungen.

Darüber hinaus ist Information zur **Nachfrage** an Grundstücken sowie zu bestehenden Gruppen für die Planungssicherheit in der Verwaltung und als Argumentationshilfe in der Politik wichtig. Dafür werden Kontakt- und Wartelisten, Wohnprojektebörsen und Interessenbekundungsverfahren in den Verwaltungen angewendet.

Gleichzeitig ist verstärkte **Öffentlichkeitsarbeit** nach wie vor gefragt, damit mehr Menschen über die Option des gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens erfahren.

## Praxisbeispiel

Baut zusammen! Kontaktbörse für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg:  
Online-Portal: <https://beteiligung.hamburg/baugemeinschaften/#/>  
Youtube-Kanal: [https://www.youtube.com/channel/UChDp3ndSAiOHT75y2\\_Psg6Q](https://www.youtube.com/channel/UChDp3ndSAiOHT75y2_Psg6Q)

## Literaturhinweise

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen: Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität (2017). [https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie\\_Dokumente/Vergabe\\_und\\_Wettbewerb/Informationen\\_zu\\_Vergabeverfahren/AKH\\_LF\\_Konzeptvergabe\\_20170824\\_Downloadversion.pdf](https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf)

Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Städtetag Rheinland-Pfalz, Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz, Landkreistag Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2019): Mehr Konzept - Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/Bezahlbares\\_Wohnen\\_und\\_Bauen/Downloads/Broschuere\\_Konzeptvergabe.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

”

Oft wird angenommen, dass Genossenschaften einfach alles können: als Partner der Kommune neue Quartiere beleben, Räume für die Nachbarschaft zur Verfügung stellen, für eine gute soziale Mischung sorgen und natürlich qualitativ hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnraum schaffen. Sie können das tatsächlich per se besser als Bauträger, die Eigentumswohnungen errichten, sich mit dem Verkauf dann aber aus dem Quartier zurückziehen. Erhöhte **Klimaschutzziele** und immer mehr **städtebauliche Anforderungen** (zum Beispiel an Mobilität, bauliche Dichte, gewerbliche Nutzungen) und **Baukostensteigerungen** führen aber dazu, dass genossenschaftlicher Wohnungsbau mit den bestehenden Förderprogrammen kaum noch wirtschaftlich darstellbar ist. Deshalb beschäftigen uns einige Fragen: Was können wir in Ausschreibungen tatsächlich fordern? Wie sollen wir den Beitrag zum Quartier bewerten? Und wie können die Gruppen ihre Konzepte finanzieren?

Gabriele Götzl,  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
der Landeshauptstadt München

“

# Anerkennung der Mehrwerte

Die Konzeptverfahren gewinnen bundesweit und parteiübergreifend an Anerkennung. Die wachsende Aufmerksamkeit des Instruments folgt vor allem aus den verstärkten Debatten im Spagat zwischen **Gemeinwohlorientierung** und steigendem Druck auf dem Immobilienmarkt. Die zunehmende Verbreitung von Konzeptverfahren zeugt von einem Umdenken in der Politik und Verwaltung.

Einerseits finden Konzeptverfahren dadurch breitere Anwendung, andererseits kann das Instrument als Universalschlüssel und Alleskönner der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung missverstanden werden.

In dem Fall, dass Konzeptverfahren auf einzelnen kommunalen Grundstücken angewendet werden, ist ihre **Wirkungskraft** begrenzt. Wird das Instrument als Symbol einer idealtypischen Stadtentwicklung überschätzt und überhöht, können die Verfahren in der Praxis durch zahlreiche Anforderungen und Erwartungen überfrachtet werden.

Auch die Anerkennung der **Vorteile** von gemeinschaftlichen Wohnformen nimmt mit der steigenden Zahl an Projekten und Publikationen zu. Jedoch werden die Mehrwerte von Wohnprojekten immer noch zu wenig gesehen. Veröffentlichung in Medien, Studien und wissenschaftlichen Arbeiten sowie weitere Umsetzung und Bekanntgabe von Modellprojekten können zur Anerkennung der Mehrwerte künftig beitragen.

## Praxisbeispiel

Wohnraumagentur Göttingen bringt seit 2020 innovative Konzepte zu flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnmodellen nach vorn: <https://www.goettingen.de/leben/wohnen-bauen/wohnraum-agentur.html>

## Literaturhinweise

Bundesministerium für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2018): Gemeinwohl: Konsequenzen für die Planung? (Informationen zur Raumentwicklung 5/2018).

Bundesministerium für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2020): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/Shared-Docs/Publikationen/DE/Publikationen/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/Shared-Docs/Publikationen/DE/Publikationen/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=7)

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung & Geschäftsstelle, Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2020): Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz. Modellprogramm Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben. [https://verein.fgw-ev.de/media/2020-02b\\_forum\\_broschuere\\_abschlussdoku\\_modellprogramm\\_pdf-ua.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/2020-02b_forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_pdf-ua.pdf)

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_konzeptverfahren.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren.pdf)

# Anforderungen an die Konzeptverfahren

Konzeptverfahren unterscheiden sich in den verschiedenen Kommunen zum Teil erheblich. Unabhängig davon steigen derzeit die Anforderungen an die Konzeptverfahren durch politischen Druck deutlich. Zum einen wird dadurch die Hoffnung geweckt, auf den wenigen verfügbaren Grundstücken eine " **Eierlegende Wollmilchsau**" oder besondere "Leuchtturmprojekte" zu erzeugen. Zum anderen wird bei angespannter Wohnungsmarktsituation die Vergabe an bestimmte Zielgruppen durch Auflagen gerechtfertigt.

Bei der Gestaltung der Verfahren kann es schwierig sein, die politischen Ziele und Anforderungen in einen praktikablen und zielführenden Kriterienkatalog umzuwandeln. Außerdem schränken zahlreiche Anforderungen in Kombination mit steigenden Baukosten die Bezahlbarkeit und die Flexibilität ein, wodurch nur wenig **Raum für Innovation** bleibt. Zu hohe Vorgaben und gleiche Anforderungen für ganze Areale können im Konzeptverfahren zu einem Ausdünnen der Diversität von Konzepten und in der Umsetzung zu monotonen Quartieren führen.

Zielführend wäre einerseits, die Anforderungen an Förderbedingungen zu knüpfen, um die **Umsetzbarkeit und Bezahlbarkeit** der Projekte zu sichern. Andererseits schränkt die Einhaltung der Rahmenbedingungen der Förderprogramme zurzeit die Freiheiten der Projekte deutlich ein. Nur ausreichende Gestaltungsfreiräume und schlanke Verfahren lassen die Kreativität und Innovation in Projekten zu.

## Praxisbeispiel

In Kirchheim unter Teck ist „offenes Konzeptverfahren“ ein Angebot an Baugemeinschaften und auch an Bauträger\*innen, die dadurch ebenfalls zu besseren Konzepten aufgefordert werden. Dadurch werden die möglichen Ideen eruiert und ein Miteinander gefördert, ein „ausgewogenes Verhältnis von professionellem städtisch finanziertem und ehrenamtlichem Engagement“ wird angestrebt: <https://www.iba27.de/projekt/kooperative-quartiersentwicklung-steingauquartier/>

## Literaturhinweis

Temel, Robert (2020): Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe: Endbericht. Hrsg. von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-langfassung-dl.pdf;jsessionid=AC10C0921D458C33FE9781E84A1743D6.live21324?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-langfassung-dl.pdf;jsessionid=AC10C0921D458C33FE9781E84A1743D6.live21324?__blob=publicationFile&v=3)

Darüber hinaus ist die Betrachtung der Gesamtsituation bei einzelnen Verfahren sinnvoll. Beispielweise sollte die Komplexität der Konzeptverfahren insbesondere bei "schwierigen" Grundstücken begrenzt sein. Auch ökologische Standards könnten genauer betrachtet werden: Denn kompaktes, dichtes, innerstädtisches und autofreies Bauen ist per se nachhaltiger als Bauen in schlecht angebundenen Randbereichen, wo man auf PKW angewiesen ist. Auf diese Weise sollten Konzepte und Qualitäten in einem breiteren Kontext gesehen und bewertet werden.

Einzelne Modellprojekte nehmen eine Vorreiterrolle ein, die sich beispielhaft auf alle Akteure des Wohnungsmarktes auswirken kann. Jedoch darf die Rolle von einigen wenigen Konzeptverfahren im Kontext der Mängel des gesamten Wohnungsmarktes nicht überschätzt werden. Für eine breitere Wirkung dürfen nicht noch mehr Anforderungen an das Instrument Konzeptverfahren gestellt werden. Vielmehr sollten weitere **Rahmenbedingungen** verändert werden, um die Umsetzbarkeit der Projekte zu verbessern.

”

Die **Bewertung der Konzepte** ist ein wichtiges Thema in Konzeptverfahren. In der Praxis kommen zwei Extreme vor: Die reine Bewertung durch eine Jury oder ein **Kriterienkatalog** mit festgelegtem Punktesystem. Die Qualität einer **Jurysitzung** hängt von ihrer Besetzung, dem Vorsitz des Preisgerichts und der Tagesform der Beteiligten ab. Manchmal fallen dabei ‚weiche‘, gruppenbezogene Qualitäten ‚hinten runter‘. Im Gegensatz dazu kann ein Punktecatalog eine Orientierung und die Möglichkeit zur Sicherung wichtiger Themen bieten. Eine reine Punktevergabe kann wiederum die Bewertung einschränken, da die Anforderungen bereits im Vorfeld definiert werden müssen – oft auf Kosten von Vielfalt und Innovation. Häufig werden **Mischformen** diskutiert, die eine inhaltliche Richtung vorgeben und dennoch Spielräume für neue Ideen und freie Entscheidungen der Jury lassen.

Michael Kunert,  
Kontaktstelle Baugemeinschaften  
der Stadt Stuttgart

“

# Bewertung und Auswahl im Konzeptverfahren

Bewertung und Auswahl sind ein **Balanceakt** zwischen Ermöglichung der Flexibilität und der Prüfung von Verbindlichkeiten. Einerseits soll ein Ideenwettbewerb möglich sein, andererseits müssen die Anforderungen der Politik berücksichtigt und die Nachvollziehbarkeit der Entscheidung gewährleistet werden. Ansätze zu einer guten und transparenten Durchführung sind eine klare Zielsetzung ohne zu detaillierte Verpflichtungen sowie die Mitwirkung eines Beirats bei der Konkretisierung der Bewertungskriterien.

Jüngere Verfahren setzen auf eine **Mischform** der Bewertung aus Punktekatalog und freier Bewertung eines Beirats. Dieser Ansatz wird beispielsweise in Frankfurt am Main verfolgt, wo derzeit ein Ampelsystem statt eines Punktesystems diskutiert wird.

Einige Kommunen wie Kirchheim unter Teck und Tübingen haben gute Erfahrungen mit sogenannten offenen Konzeptverfahren gemacht: Diese Art von Verfahren setzen auf die Kreativität und Innovationskraft der Gruppen und Träger\*innen. Anstelle eines Anforderungs- oder Kriterienkatalogs sichern die Zusammenstellung der Jury und hohe Transparenz der Verfahren die Qualität und Akzeptanz.

Bewertungskriterien und die Art der Auswahl sind in ihrer **Vielfalt** Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung. Es ist zu erwarten, dass in diesem Bereich auch künftig Entwicklungen stattfinden und die Verfahren ihrem Zweck entsprechend weiter optimiert werden.

## Praxisbeispiel

Die Ausschreibungsunterlagen des jüngsten Konzeptverfahrens in Frankfurt am Main zum Gebäude der Europäischen Akademie der Arbeit (AdA) sind online verfügbar. Die Entscheidung fiel im November 2020 zugunsten der Gruppe AdAptiv e.V. <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/konzeptverfahren/ausschreibungen/>

## Literaturhinweise

Gütschow, Matthias / Gauggel, Thomas (2019): Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung. In: Quartier. Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau, Ausgabe 03.2019. <https://www.magazin-quartier.de/offene-konzeptvergabe-in-der-stadtentwicklung/>

Gennies, Mona (2021): Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Universitätsverlag der TU Berlin. [https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies\\_mona.pdf](https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies_mona.pdf)

Netzwerk Leipziger Freiheit/ münchen mitbauzentrale/ Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.) (2017): Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 10. November 2017 in Leipzig. [https://www.netzwerk-immovielien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation\\_bundesweiter\\_austausch\\_konzeptverfahren\\_171110.pdf](https://www.netzwerk-immovielien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren_171110.pdf)



”

Gerade in urbanen Gebieten sind Räume oft eng geschnitten und durch die geplanten Straßenräume klar begrenzt. Manchmal wünschen wir uns, dass die **Bauleitpläne** bei der Vergabe städtebaulich weniger ausgereift wären. Oft wäre es besser, mehr **Offenheit** zu haben und handgeschnittene Lösungen entwickeln zu können.

Katrin Brandt,  
Stattbau Hamburg

“

”

Bei neuen Gebieten machen wir grundsätzlich Vermarktungskonzepte, in dem wir beispielsweise den Anteil geförderten Wohnungsbau für bestimmte Baufelder festlegen. Bei Baugemeinschaften lassen wir es allerdings außen vor, damit Projekte nicht mit Vorgaben überlastet werden. Wir haben festgestellt, dass wir bessere Ergebnisse bekommen, wenn die Baukörper nicht genau definiert sind. Bei freizügigen Baufenstern und genügend **Flexibilität** in Bebauungsplänen kommen Baugemeinschaft ohnehin zu den besten Lösungen, weil sie im Vergleich zu kommerziellen Bauträger\*innen einen besonderen **Anspruch** an Wohnqualität haben.

Marina Schmitt,  
Fachbereich Immobilienmanagement  
der Stadt Würzburg

“

# Verwaltung und Bauleitplanung

Kommunale Verwaltung kann viel bewegen, vor allem wenn sie neue Wege und Instrumente ausprobiert. Wenn die Verwaltung die Potentiale der selbstorganisierten Wohnprojekte erkennt und alle Beteiligten im Planungsprozess zusammenführt, können pragmatische Lösungen und sichtbare Erfolge entstehen. Die Grenzen der **Handlungsräume** markieren allerdings Faktoren wie der kommunale Haushalt, die eigenen Bodenbestände, personelle Kapazitäten und Zielkonflikte innerhalb der Verwaltungsstrukturen. Außerdem gewinnen Konzeptverfahren mit steigenden Anforderungen und den umfangreichen rechtlichen **Rahmenbedingungen** an Komplexität.

Die Kommune kann jedoch mit diesen Herausforderungen umgehen: Schaffung und Anwendung der Vorkaufsrechte können den kommunalen Bodenbestand aufstocken, Kompetenzen können durch bundesweite Praxisbeispiele und Weiterbildungsangebote erworben werden. Entwicklungs- und Verfahrensziele können in Beschlüssen verbindlich vereinbart werden, wie beispielsweise mit dem Baulandbeschluss in Frankfurt am Main. Zielkonflikte innerhalb der Verwaltung sollten möglichst im Vorfeld in gesteuerten Aushandlungsprozessen geklärt werden. Allerdings können die Strukturen und Zuständigkeiten der Verwaltungen der Klärung von Zielkonflikten im Wege stehen, wenn kein Amt die Entscheidungsbefugnis für themenübergreifende Projekte und Prozesse hat.

Für eine konsequente Vergabe an Baugemeinschaften können außerdem **Quoten** vereinbart werden: Beispielweise ist in Hamburg eine Quote von bis zu 20 Prozent der Grundstücke bei neuen Arealen beschlossen. In München werden derzeit 20 bis 40 Prozent an Genossenschaften oder genossenschaftsähnliche, gemeinschaftsorientierte Projekte (beispielweise Mietshäusersyndikat) vergeben. Zusätzlich erleichtert die Stadt München die Errichtung von quartiersrelevanten Gemeinschaftsräumen durch eine sogenannte Bonusgeschossfläche: Eine Befreiung von Grundstückskosten je Quadratmeter solcher Flächen.

Darüber hinaus sollten möglichst geringe Vorgaben in Bebauungsplänen festgelegt werden, da Baugemeinschaften erfahrungsgemäß zu kreativen räumlichen Lösungen tendieren und durch **Gestaltungsfreiheiten** besondere Qualitäten schaffen können. Ein prominentes Beispiel dafür ist die Genossenschaft WagnisArt in München.

## Praxisbeispiele

Im Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt von 2020 sind für alle Eigentümer\*innen künftiger Wohnbaulandflächen Quoten einzuhalten, wie z.B. Vergabe von 15 Prozent der Fläche für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren: [https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss\\_f\\_r\\_die\\_frankfurter\\_stadtentwicklung\\_19650.html](https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/baulandbeschluss_f_r_die_frankfurter_stadtentwicklung_19650.html)

In Hamburg wird ein neues Verfahren für die geplanten IBA-Quartiere in Wilhelmsburg angewendet: mit niedrighschwelligem Interessensbekundungsverfahren, Workshops zu einzelnen Baufeldern und gemeinsamen Konzeptentwicklung: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/wilhelmsburg/>

## Literaturhinweis

Tsvetkova, Larisa (2021): Kooperationen zwischen Immovielen und Kommunen. In: Netzwerk Immovielen (Hrsg.): Immovielen-Heft 1. Viele Stimmen für mehr Gemeinwohl. (S. 24-29). Berlin. [https://www.netzwerk-immovielen.de/wp-content/uploads/2021/08/210429\\_Immovielen-Heft\\_web.pdf](https://www.netzwerk-immovielen.de/wp-content/uploads/2021/08/210429_Immovielen-Heft_web.pdf)

”

Die **Bodenpreise** sind völlig explodiert. Die Stadt Berlin hat darauf reagiert, indem sie die komplette Liegenschaftspolitik umgestellt hat. Jetzt werden nur noch Erbbaurechte im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben. Die Konzeptverfahren laufen seit zwei bis drei Jahren und sind sehr besonders, weil sich auch die Vorgaben an Zielgruppen und soziale Aspekte verändert haben. Die Qualität hat nicht zwingend gelitten, aber für die Gruppen ist es sehr schwer geworden. Wir mit der Beratungsstelle der Netzwerkagentur Generationenwohnen müssen die Gruppen viel ertüchtigen und haben mit komplexen Verfahren zu tun, die unterschiedliche Bereiche tangieren. Wir hoffen, dass die **Förderprogramme**, die sich in den letzten Jahren ebenfalls verändert haben, diese Entwicklung gut flankieren können. Wir haben beispielsweise eine Genossenschaftsförderung, eine Anteilsförderung und eine klassische Wohnraumförderung. Inzwischen gibt es auch eine neue Denkweise zu Erbbaurechten: von einer schuldrechtlichen Vergabe für 20 Jahre zum Erbbaurecht für 99 Jahre mit einem abgesenkten Beitrag für solche speziellen Angebote. Die Kommune muss solche Gruppen begleiten, ansonsten haben sie in Sachen **Finanzierung** wahrlich keine Chance.

Constance Cremer,  
Netzwerkagentur Generationenwohnen Berlin

“

# Bodenpreise und Vergabe unter Verkehrswert

Zugang zum Boden wird durch die steigenden Preise und geringeren verfügbaren Bestand immer schwieriger. Das erschwert die Realisierung von Projekten und macht die Umsetzung von Konzepten anspruchsvoller. Wegen steigender **Bodenpreise** sind vergünstigte Vergabekonditionen bei hohen Anforderungen an Konzepte und Bezahlbarkeit sinnvoll und in besonders betroffenen Regionen gar notwendig. Verwaltungen sind dadurch gezwungen, anspruchsvollere Verfahren und Förderprogramme (siehe Seite 22) anzuwenden, während Qualitätsansprüche immer schwieriger umzusetzen sind.

**Die rechtlichen Rahmenbedingungen** der Konzeptverfahren werden durch die zahlreichen Anforderungen, die Unterwertvergabe und immer öfter angewendete Erbbaurechte komplexer. Unter anderem müssen Kommunen bei Ausschreibungen und Vergaben von Grundstücken zu vergünstigten Konditionen das Europäische Beihilferecht beachten.

**Das Europäische Beihilferecht** sichert die Wettbewerbsfreiheit für Unternehmen in der Europäischen Union und verbietet eine Begünstigung von bestimmten Unternehmen auf Kosten der Mitbewerber\*innen. Grundsätzlich gilt: Wenn nicht alle Merkmale einer Beihilfe vorhanden sind, liegt keine Beihilfe vor (siehe Seiten 31–35). Das bedeutet, dass insbesondere bei Wohnungsbau mit besonderen Konzepten und einer lokalen Verankerung in der Regel eine Begründung möglich ist. Allerdings haben einige Kommunen noch wenig Erfahrung mit Beihilferecht und müssen sich bei begünstigter Vergabe mit diesem juristisch komplexen Thema auseinandersetzen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher **Arbeitsaufwand** in den bereits komplexen Konzeptverfahren in Städten mit hohem Nachfragedruck.

## Praxisbeispiel

In Leipzig wird auf Initiative der Stadt der Erbbauzinssatzes für Baugemeinschaften gesenkt: <https://www.leipzig.de/news/news/stadt-leipzig-ermittelt-erbbauzinssatz-von-25-prozent/>

## Literaturhinweise

Weiß, Holger/ Reuße, Bastian (2019): Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe. In: [www.magazin-quartier.de](http://www.magazin-quartier.de), Ausgabe 4.2019, 52–57. <https://www.magazin-quartier.de/rechtliche-rahmenbedingungen-der-konzeptvergabe/>

Beitrag zu dem EU-Beihilferecht bei Unterwertvergabe von Grundstücken von Dr. Julia Betz auf Seiten 31–35.

# Finanzierung und Förderung

Steigende Immobilienpreise, Baukosten und Anforderungen wie Baustandards in Kombination mit Bestrebung nach bezahlbarem Wohnen stellen Gruppen vor Herausforderungen. Förderprogramme können unterstützen.

Allerdings können Förderprogramme Standardisierung von Grundrissen sowie Separierung der Räume und Nutzungen unter Umständen begünstigen. Beispielsweise kann die eigentlich wünschenswerte Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen schwierig werden, wenn Förderprogramme nur bestimmte Flächen oder konventionelle Grundrisse anteilig fördern. Außerdem sind die vorhandenen Programme wie beispielsweise die Wohnbauförderung der Länder häufig auf konventionelles Wohnen ausgerichtet und somit für Wohnprojekte schwer anwendbar.

Gleichzeitig werden immer mehr Förderprogramme angepasst und verbessert. Länder wie Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie die Stadt Leipzig fördern Moderation und Beratung im Sinne der **Gründungshilfe**. In einigen Bundesländern und Kommunen bieten Koordinierungsstellen und Agenturen außerdem **Beratungsleistungen**,

wie zum Beispiel die 2021 gestartete Landesberatungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen.

Einige Förderprogramme der Länder und Kommunen unterstützen gezielt bestimmte Rechtsformen der Wohnprojekte, wie beispielsweise die Genossenschaftsförderung des Landes Berlin und das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften. Die Stadt Hamburg verfügt über ein modulares **Förderprogramm** „Baugemeinschaften“, das mit der Zeit weiterentwickelt wird. Durch dieses Programm wurden seit Jahren vor allem Genossenschaften gefördert, aktuell werden auch andere gemeinwohlorientierte Rechtsformen wie beispielsweise das Miethäusersyndikat berücksichtigt.

Eine andere Art der Unterstützung von Gruppen kann durch eine kommunale oder kooperative **Trägerschaft** erfolgen. Beispielsweise kooperiert die Stadt Hamburg mit Traditionsgenossenschaften, die bei Konzeptverfahren als Dach für neue Gruppen dienen können. Stadt Tübingen initiiert in einem durch Landesmittel geförderten „Leuchtturmprojekt“ eine **kommunale Dachgenossenschaft**, die als Trägerin, Entwicklerin und Verwalterin die Gründung von neuen Projekten erleichtern soll.

## Praxisbeispiele

Das Land Berlin fördert Gründung von Genossenschaften: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/>

Das Land Hessen hat 2021 das Netzwerk Frankfurt mit Aufbau und Betrieb einer Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen beauftragt, finanziert durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: <https://wohnprojekte-hessen.de/>

Die Freie und Hansestadt Hamburg bietet Unterstützung im Rahmen des Förderprogramms „Baugemeinschaften“, insbesondere Genossenschaften werden dadurch gefördert: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/finanzierung-foerderung/>

Die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen wurde durch die Initiative der Universitätsstadt Tübingen 2021 gegründet, finanziert aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg: <https://www.dachgeno-tue.de/index.html>

Das München Modell Genossenschaften unterstützt Genossenschaftsmitglieder mit mittlerem Einkommen. Stadtportal: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>  
Merkblatt Programmjahr 2021: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/2019%20MM-Genossenschaften\\_Infoblatt.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/2019%20MM-Genossenschaften_Infoblatt.pdf)

”

Den Kommunen als Erbbaurechtsgebern ist meist nicht bewusst, welche **finanziellen Nachteile** den Projekten durch das **Erbbaurecht** entstehen. Einerseits durch meist gegenüber dem Kapitalmarkt höhere Erbbauzinsen für den Grundstücksanteil, andererseits durch schlechtere Darlehenskonditionen der Banken bei der Bewertung des Erbbaurechtes. Durch die Ausgestaltung der Vertragsbestandteile hat die Kommune einen erheblichen Einfluss auf die Bewertung der Bank. Die Gestaltung eines partnerschaftlichen Erbbaurechtsvertrages wäre deshalb ein wichtiges Ziel.

Natalie Schaller,  
mitbauzentrale münchen

“

# Erbbaurecht

Erbbaurechte erfüllen das Ziel, die Grundstücke und somit die Handlungsmöglichkeit der Kommune auf Dauer zu sichern.

Allerdings ist die wohnungspolitische Wirkung des Instruments bei einem geringen Flächenbestand der Kommune begrenzt: Wenn in einem Stadtteil nur noch vereinzelt Grundstücke preisstabil sind, ist die preisdämpfende Wirkung nicht mehr erkennbar. Außerdem kann das Erbbaurecht Herausforderungen für die Projekte und die Verwaltung bringen. So werden Erbbaurechte bei hoher **Komplexität** der Projektstruktur (z.B. gemeinsame Tiefgarage) nur unter schwierigen rechtlichen Regelungen umsetzbar und kommen deshalb in solchen Fällen selten zur Anwendung.

Die Belastung durch den **Erbbauzinssatz** kann außerdem bei hohem Bodenpreis die Bezahlbarkeit beeinträchtigen. Der gutachterlich ermittelte Erbbauzins liegt derzeit in der Regel über den zu erzielenden Kapitalmarktdarlehen.

Zudem führt die niedrigere Bankbewertung der Erbbaurechte gegenüber dem Kauf zu geringerer Beleihbarkeit. Die Projekte mit Erbbaurechten bekommen bei den Banken schlechtere **Finanzierungskonditionen** als beim Erwerb von Grundstückseigentum, was zu einer zusätzlichen Belastung führt. Die finanziellen Nachteile der Erbbaurechte können über die Senkung des Grundstückspreises und/oder des Erbbauzinssatzes gemindert werden, was einige Kommunen wie Berlin, Frankfurt am Main und Leipzig bereits angehen. Beispielweise kann der Erbbauzins auf Grundlage des gutachterlich ermittelten Bodenwertes und der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Residualverfahren ermittelt werden (siehe Beispiel auf Seiten 26–30). Außerdem werden weitere Strategien angewendet, wie hohe Laufzeiten, Einmalzahlung des gesamten Erbbauzinses oder Förderung zum Ausgleich der Finanzierungskonditionen. Darüber hinaus wird **Erbbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht** als eine Alternative zum Erbbaurecht vermehrt diskutiert, beispielweise in Tübingen und Stuttgart.

## Praxisbeispiel

Siehe Beitrag zu dem Instrumentenkoffer der Stadt Freising von Natalie Schaller auf Seiten 26–30.

## Literaturhinweise

Kämmerer, Jörn / Martini, Mario (2007): Erbbaurecht ersetzende Wiederkaufsrechte der öffentlichen Hand. Zu den rechtsstaatlichen Grenzen bodenpolitischen »Rosinenpickens«. [https://www.researchgate.net/publication/303685482\\_Erbbaurecht\\_ersetzende\\_Wiederkaufsrechte\\_der\\_offentlichen\\_Hand\\_Zu\\_den\\_rechtsstaatlichen\\_Grenzen\\_bodenpolitischen\\_Rosinenpickens\\_BauR\\_2007\\_S\\_1337\\_-\\_1350\\_Typoskript\\_gemeinsam\\_mit\\_Jorn\\_Axel\\_Kammere](https://www.researchgate.net/publication/303685482_Erbbaurecht_ersetzende_Wiederkaufsrechte_der_offentlichen_Hand_Zu_den_rechtsstaatlichen_Grenzen_bodenpolitischen_Rosinenpickens_BauR_2007_S_1337_-_1350_Typoskript_gemeinsam_mit_Jorn_Axel_Kammere)

Nagel, Matthias (2016): Das Erbbaurecht als Instrument aktiver kommunaler Wohnungspolitik. in: Fortbildung. Das Erbbaurecht als Instrument kommunaler Wohnungspolitik vhw FWS 1. [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/o8\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/1\\_2016/FWS\\_1\\_16\\_Nagel.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/o8_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/1_2016/FWS_1_16_Nagel.pdf)

Stiftung trias (2015): Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden. [https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/?tx\\_nwpublicationen\\_publicationen%5Bpublikation%5D=8&tx\\_nwpublicationen\\_publicationen%5Baction%5D=show&cHash=fd2382baa2f2c5f7500151765513bef6](https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/?tx_nwpublicationen_publicationen%5Bpublikation%5D=8&tx_nwpublicationen_publicationen%5Baction%5D=show&cHash=fd2382baa2f2c5f7500151765513bef6)



# PRAXISBERICHT

Praxisbericht aus der Region München zur Kombination verschiedener Instrumente bei einer Grundstücksvergabe an Genossenschaften: mit dem Schwerpunkt auf den Prozess der Vergabeverfahren und dem Fokus auf die Unterwertvergabe.

# Instrumentenkoffer der Stadt Freising

Natalie Schaller

## Einleitung

Der Instrumentenkoffer der Stadt Freising behandelt eine wesentliche Herausforderung: Der Bedarf an preisgebundenem Mietwohnungsbau ist in der Region München hoch, eine Realisierung mit ortsüblichen Bodenpreisen zum Verkehrswert ist jedoch praktisch unmöglich. Als Lösungsansatz wird in Freising eine Kombination von Instrumenten angewendet, darunter Erbbaurechte mit Unterwertvergabe von Grundstücken und Konzeptverfahren.



Abbildung:  
Foto, mitbauzentrale münchen / Wagnis / Ackermannbogen

## Das Areal und die Gesamtentwicklung

Die Stadt Freising mit ihren knapp 50.000 Einwohner\*innen ist eine wachsende Universitätsstadt mit S-Bahnanschluss an München. Freising hat vor über 10 Jahren die Entwicklung der ehemaligen *General-von-Stein-Kaserne* mit einem Bebauungsplanverfahren angestoßen. Auf dem circa 16 Hektar großen Gelände ist in den vergangenen Jahren ein neues Stadtviertel entstanden. Auf dem Areal befinden sich Flächen für Gewerbe und Nahversorgung, eine Kindertagesstätte und ein Schulzentrum, verschiedene Grünanlagen sowie Wohnhäuser im verdichteten Einfamilienhaus- und im Geschosswohnungsbau. Das letzte verbleibende Grundstück soll nach Beschluss die Stadt Freising für genossenschaftlichen Wohnungsbau vergeben werden, um langfristig bezahlbaren Mietwohnraum zu sichern.

Die Entscheidung beruht auf der Überzeugung, dass Genossenschaften durch eine Kostenmiete zur Dämpfung der Miet- und Bodenpreise beitragen und durch das Teilen von Räumen und Fahrzeugen ihre Wohnflächen und Mobilität effizient gestalten. Konkret entstehen im Rahmen des Projektes „*Genossenschaftliches Bauen im SteinPark*“ rund 80 Wohneinheiten in fünf Baukörpern auf einem Baufeld des neuen Areals. Im Rahmen eines Konzeptverfahrens wird das gesamte Grundstück in Erbbaurecht an eine Genossenschaft vergeben. Zielgruppe des Projektes ist die vorwiegend ortsansässige Bevölkerung mit verschiedenen Einkommensstufen. Die Zielmiete liegt bei dem ortsüblichen Wert von 12,50 € mit 80-jähriger Bindung, außerdem sollen 25 bis 30 Prozent sozialer Wohnungsbau realisiert werden.



Abbildung:  
Grundstück im Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“

## Konzeptionelle Ziele und Bewertung

Konzeptionell sollen einige Zielsetzungen aus dem *Stadtentwicklungsplan „STEP 2030“* berücksichtigt werden, wie beispielsweise Mischung von Haushaltsgrößen und Berücksichtigung besonderer Wohnformen, Reduzierung des Individualverkehrs, hohe architektonische und ökologische Qualität, Beteiligung der künftigen Bewohner\*innen sowie Einrichtung von Gemeinschaftsflächen. Diese Kriterien haben bei dem Vergabeverfahren einen richtungsgebenden und keinen verpflichtenden Charakter: Projekte werden dazu aufgefordert, eigene Schwerpunkte zu setzen und die Umsetzbarkeit eigener Ziele nachzuweisen.

Zentrale Aspekte der Bewertung sind der Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft sowie die Realisierbarkeit des Projektes. Beispielsweise werden räumliche Angebote als ein Beitrag zur Vernetzung und Nachbarschaftsentwicklung verstanden: So können eine kommerzielle oder kulturelle Infrastruktur wie Räume für Gastronomie, Co-Working, Gästeappartements, Läden, Werkstätten oder Quartiertreffs das nachbarschaftliche und soziokulturelle Engagement stärken. Außerdem wurde die Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei einem stimmigen Mobilitätskonzept in Aussicht gestellt. Dabei werden beispielsweise die Einbindung von stationärem Carsharing sowie gemeinschaftlich genutzte Lastenräder und E-Bikes begünstigt.

Für die Bewerbung sind keine Architektur-entwürfe verpflichtend, allerdings muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden. Dabei erfolgt die Berechnung des Erbbauzinssatzes durch sogenannte residuale Ermittlung: Liegt die berechnete freifinanzierte Miete über der ortsüblichen Miete, wird die nötige Senkung des Erbbauzinssatzes so berechnet, dass eine Zielmiete erreicht werden kann. Bei der Gestaltung des Erbbau-rechtvertrags werden die gegenüber dem Grundstückskauf schlechteren Zinskonditionen der Banken möglichst ausgeglichen. Dafür werden Gespräche mit der finanzierenden Bank geführt und Faktoren wie beispielsweise die Option der Einmalzahlung, Heimfallregelungen und Verhandlungsregelungen nach Vertragsablauf berücksichtigt.

## Unterwertvergabe in Erbbaurecht

Bei der Unterwertvergabe durch Senkung des Erbbauzinssatzes müssen die Gemeindeordnung und das EU-Beihilferecht berücksichtigt werden. Gemäß §75 der Bayrischen Gemeindeordnung ist eine Unterwertvergabe für soziale Zwecke möglich, beispielsweise für sozialen und preisgebundenen Wohnraum. Entsprechend des Europäischen Beihilferechts wird in Freising ein Betrauungsakt für sogenannte *Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)* angewendet (siehe Beitrag auf Seite 31-35). Der Betrauungsakt ermöglicht es den Erbbauzinssatz

auf Grundlage des gutachterlich berechneten Grundstückspreises zu senken, um in Freising bezahlbaren Wohnraum trotz hoher Bodenpreise realisieren zu können. Der gewünschte Effekt könnte ebenfalls durch eine Senkung des Grundstückspreises erzielt werden. Darüber hinaus müssen in einigen Kommunen der Region München beide Optionen gleichzeitig zum Ansatz kommen: In besonders aufgeheizten Immobilienmärkten müssen sowohl der Erbbauzinssatz als auch der Grundstückspreis gesenkt werden, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

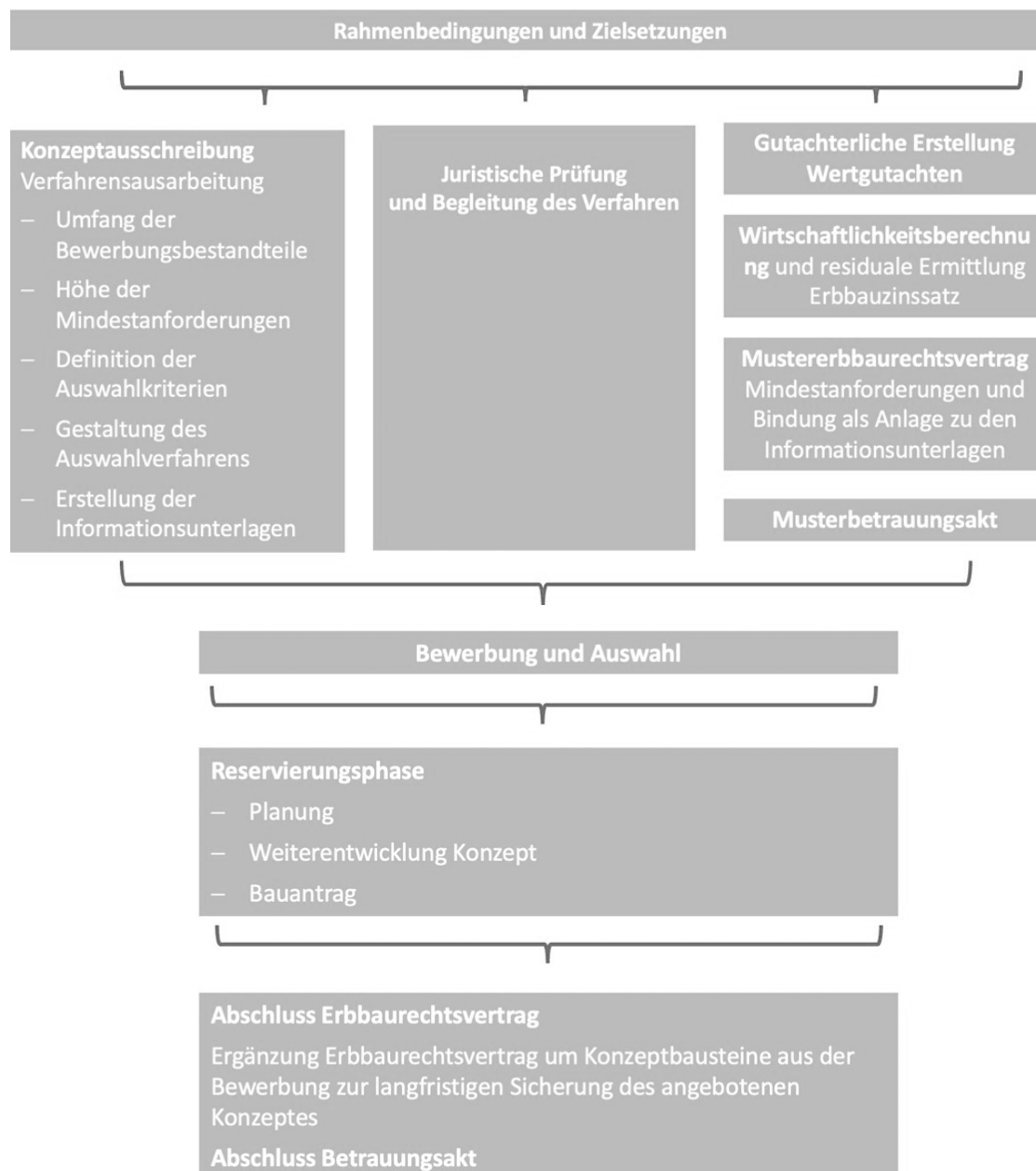


Abbildung:  
Anwendungsprozess der Instrumente der Stadt Freising

## Das Ergebnis für die Stadt Freising

**Zusammenfassend besteht die Vorbereitung des Konzeptverfahrens aus**

**der Ausarbeitung der Bestandteile der Bewerbung,**

**der Definition der Mindestanforderungen und Auswahlkriterien sowie**

**der Gestaltung der Auswahlverfahren und Informationsunterlagen.**

Zudem erfolgt eine juristische Prüfung und gutachterliche Ermittlung des Verkehrswerts und des marktüblichen Erbbauzinssatzes. Die Gestaltung des Vertrags zielt auf einen partnerschaftlichen Erbbaurechtsvertrag und Vermeidung wirtschaftlicher Benachteiligung von Erbbaurechtsnehmer\*innen gegenüber Käufer\*innen. Außerdem leisten die Stadt Freising und die in der Region tätige *mitbauzentrale münchen* Öffentlichkeitsarbeit und informieren die Menschen vor Ort. Nach der Bewerbungsphase und dem Auswahlprozess folgt die Reservierungsphase sowie die Planung, Bauantragsstellung, Schließung des Erbbaurechtsvertrags und der Abschluss des Betrauungsakts.

Die abschließende Auswertung des Freisinger Instrumentenkoffers wird erst nach den bevorstehenden Projektphasen und nach der Realisierung möglich. Die Momentaufnahme macht jedoch die Voraussetzungen für konzeptorientiertes genossenschaftliches Bauen deutlich: Eine zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Verfahren und Entwicklungsphasen in Kombination mit einer soliden juristischen und fachlichen Beratung machen die nötige Komplexität der Verfahren bewältigbar, während die finanzielle Förderung und die konzeptionelle Offenheit die Umsetzbarkeit der Projekte sichern.

# Das Europäische Beihilferecht bei Unterwertvergabe von Grundstücken

Dr. Julia Betz

## Einleitung

Die Unterwertvergabe von Grundstücken ist in einigen Kommunen zu einem wichtigen Hebel zur Förderung bezahlbaren Wohnens geworden: Denn wenn Projekte nur schwer an die Grundstücke kommen oder mit hohen Bodenpreisen rechnen müssen, leiden die Konzepte und die Bezahlbarkeit. Das wissen nicht nur die Baugemeinschaften, sondern auch die Mitglieder des Verbandes der bayerischen Wohnungsunternehmen. Die rund 500 Mitgliedsunternehmen sind die bayerischen Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, die Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung schaffen und verwalten.

Im Sinne dieses Unternehmenszwecks ist die Frage der Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit der Grundstücke dafür zentral, dass auch diese Unternehmen Wohnraum zu moderaten Preisen anbieten können. Deshalb hat der Verband bereits einige Erfahrungen im Bereich der Unterwertvergabe und des Beihilferechts gesammelt, darunter auch beratend für die aktuelle Konzeptvergabe in der Stadt Freising (s. Beitrag auf Seiten 26–30). In diesem Text werden die Erfahrungen des Verbandes der bayerischen Wohnungsunternehmen im Bereich der Unterwertvergabe und die Grundlagen des EU-Beihilferechts kurz erläutert.

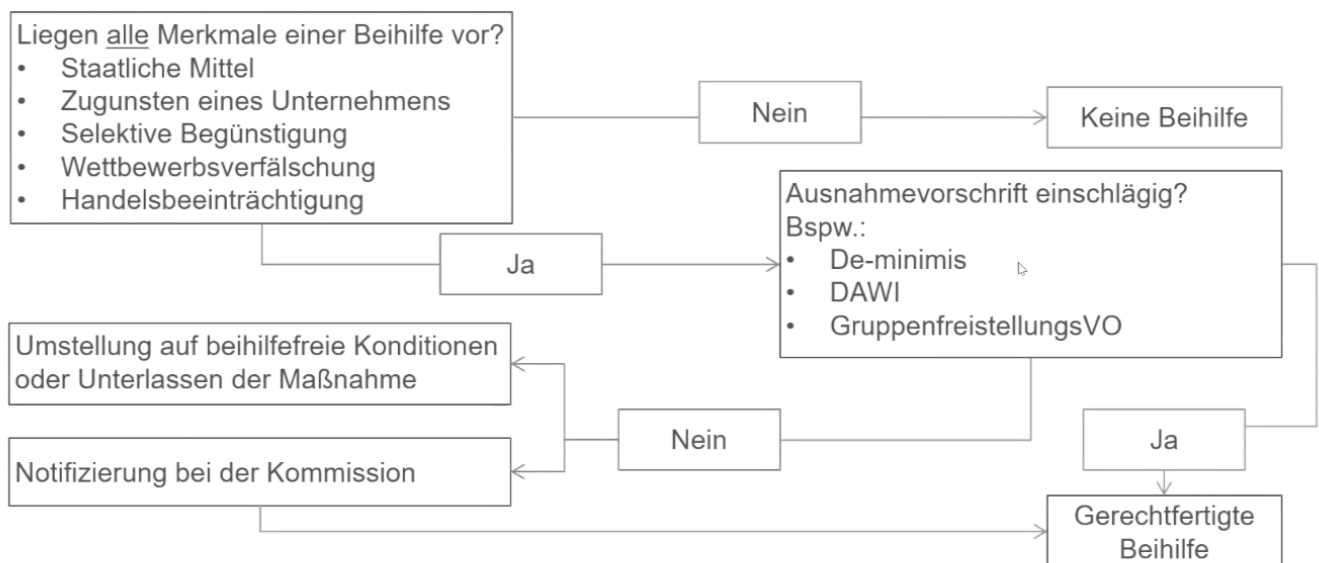


Abbildung:  
Beihilferechtliches Prüfschema. Ein Überblick.

## Merkmale des EU-Beihilferechts

Der Kern des Europäischen Beihilferechts ist die Sicherung der Wettbewerbsgleichheit in dem Sinne, dass keine Marktteilnehmer\*innen gegenüber der anderen begünstigt werden. EU-Beihilferecht greift immer bei Weitergabe der Grundstücke zu einem im Vergleich zum Marktwert niedrigeren Preis durch einen öffentlichen Träger, wie beispielsweise Kommune oder Landkreis. In einem Vergabeverfahren muss im ersten Schritt definiert werden, ob eine Beihilfe vorliegt. Im Bereich der Wohnungswirtschaft ist es oft nicht der Fall, weil nicht alle Merkmale des Beihilferechts vorliegen (s. Abbildung).

Eine Beihilfe muss immer eine **selektive Begünstigung** eines Unternehmens durch einen speziellen Vorteil beinhalten. Zum Beispiel leisten veröffentlichte und frei abrufbare Förderprogramme keine selektive Begünstigung, sondern lediglich ein Angebot für alle Marktteilnehmer\*innen unter bestimmten Bedingungen.

In der Wohnungswirtschaft wird außerdem häufig der sogenannte *Private Investor Test* zur Prüfung einer möglichen Begünstigung angewendet: Tätigt ein privater Dritter eine Investition oder eine Darlehensgewährung zu den marktüblichen oder zu den für die öffentliche Hand üblichen Konditionen, liegt eine Begünstigung nicht vor. Das trifft beispielsweise zu, wenn eine Kommune ein Wohnungsunternehmen und -genossenschaft gründet und diesem Träger ein marktübliches Darlehen gibt, das eine Bank zu den gleichen Konditionen gegeben hätte.

Bei Gründungen von kommunalen Unternehmen und bei Projekten mit speziellen Konzepten gilt außerdem zu prüfen, ob die EU-weite Wettbewerbsgleichheit betroffen und verfälscht wird: Wenn kein **Europäischer Bezug** vorhanden ist, liegt keine Beihilfe vor. Beispielsweise wurde dazu eine Entscheidung für betreutes Wohnen veröffentlicht:

In diesem Fall handelt es sich um eine **lokale Maßnahme**, da es weder Zielgruppen noch Investor\*innen aus dem Ausland gibt, die sich zu den gleichen Konditionen bewerben würden. Die Prüfung des lokalen Bezugs kommt insbesondere bei zielgruppenorientierten, auf lokale Herausforderungen angepassten Projekten in Frage. So ist kein grenzüberschreitender, sondern ein lokaler Bezug für Konzeptvergaben typisch.

Jedoch wäre Europarecht kein Europarecht, wenn am Schluss nicht immer noch ein Hinweis stehen würde: In diesem Kontext gilt, dass die Immobilienbranche generell für viele Investor\*innen attraktiv sein könnte. **Obwohl die Prüfung der selektiven Begünstigung, der *Private Investor Test* und die Prüfung des Europäischen Bezugs eine überschaubare Orientierungshilfe bieten und nach der Prüfung oft keine Beihilfe vorliegt, empfiehlt der Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen, alle Prüfungen und Begründungen hilfsweise in einem Betrauungsakt zu dokumentieren.** In Bayern wird dazu meist eine Präambel hinzugefügt, die nach geprüften Merkmalen die Beihilfe ausschließt und die unterstützende Funktion des Betrauungsaktes benennt.



## Ausnahmevorschriften

Falls alle Merkmale einer Beihilfe vorliegen oder das Vorliegen aller Merkmale nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit einer Ausnahmevorschrift. In der Wohnungswirtschaft sind vor allem die *de-minimis*, die *Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)* und die *Gruppenfreistellungsverordnung* relevant.

Eine gerechtfertigte Beihilfe in einem begrenzten Umfang ist durch die Bagatell-Ausnahme *minimis* möglich: Davon sind Subventionen bis zu einem bestimmten Betrag betroffen.<sup>1</sup> Nach der „allgemeinen“ *De-minimis*-Verordnung darf die Summe der einem Unternehmen gewährten *De-minimis*-Beihilfen innerhalb des laufenden und der letzten zwei Kalenderjahre bis zu 200.000 Euro betragen. Bei größeren Wohnungsunternehmen reicht dieser Betrag in der Regel nicht aus, während einzelne Baugemeinschaften von einer Begünstigung von bis zu 200.000 Euro durchaus profitieren können. Werden Beihilfen einem Unternehmen gewährt, das *Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)* erbringt, darf der Gesamtbetrag in drei Steuerjahren 500.000 Euro nicht übersteigen.

*Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)* sind definiert als Tätigkeiten im Sinne des Gemeinwohls, die ohne Unterstützung der öffentlichen Hand nicht leistbar wären<sup>2</sup>. Wenn DAWI auf die Maßnahme zutreffen, liegt eine gerechtfertigte Beihilfe vor. Für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gibt das EU-Recht keinen einheitlichen Maßstab vor. Es liegt bei den einzelnen Mitgliedstaaten, das Ermessen selbst zu definieren, wodurch die öffentliche Hand im Allgemeinen und auch die Kommunen einen großen Ermessensspielraum haben. Der Kern von DAWI muss immer eine Aufgabe sein, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden ist. Darunter fallen der geförderte Wohnungsbau und in der Regel auch andere Wohnungsbautätigkeiten, die sich an die lokalen Bedarfe orientieren und einen sozialen Bezug haben.

Bei der *Gruppenfreistellungsverordnung* können zwar soziale und lokale Infrastrukturen berücksichtigt werden<sup>3</sup>, jedoch wirft das Gesetz einige Fragen auf. Wegen der vielen Unsicherheiten und Widersprüche in der Verordnung rät der Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen von der Anwendung ab.

---

<sup>1</sup> Siehe z.B.: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Förderprogramme - *De-minimis*-Beihilfen. <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/EU/de-minimis-beihilfen.html> [28.06.2021].

<sup>2</sup> Siehe z.B.: Europäische Kommission: Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen. Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse (, SWD(2013) 53 final/2), Brüssel 2013. [https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/overview/new\\_guide\\_eu\\_rules\\_procurement\\_de.pdf](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/new_guide_eu_rules_procurement_de.pdf) [28.06.2021]

<sup>3</sup> Siehe z.B.: Europäische Kommission: Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung - EUR-Lex. [https://eur-lex.europa.eu/summary/DE/o8o2\\_4](https://eur-lex.europa.eu/summary/DE/o8o2_4) [28.06.2021].

## Betrauungsakt

**Wenn Grundstücke an Unternehmen vergeben werden, die mit Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) betraut sind, muss ein Betrauungsakt erlassen werden.** In den meisten Fällen dient ein Freistellungsbeschluss der Europäischen Union<sup>4</sup> als Rechtfertigungsgrund für DAWI und somit als Grundlage für Erstellung des Betrauungsakts. Bis auf die zwingende Notwendigkeit der Dokumentation des Betrauungsaktes gibt es keine Formvorschriften.

Der Freistellungsbeschluss beinhaltet mehrere Aspekte, die in einem Betrauungsakt berücksichtigt werden. **Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen** sollen möglichst konkret erläutert werden, wobei präzise und schlanke Beschreibung empfehlenswert ist. Außerdem werden **der Tätigkeitsgebiet und die Ausrichtung des Unternehmens** in Bezug auf die geplante Maßnahme beschrieben. Schließlich werden **die konkreten Begünstigungen** anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung möglichst transparent dargestellt, beispielsweise die Verbilligung der Grundstückskosten oder eine Erbbauzinssenkung. Dabei muss eine Quersubventionierung von anderen, nicht gemeinwohlorientierten Bereichen der Unternehmenstätigkeit ausgeschlossen werden. Gleichteilig kann in der Kostenberechnung ein **angemessener Gewinn** berücksichtigt werden, dessen Höhe ermittelt werden muss.

In Bayern beispielsweise gibt das Landesförderprogramm *Einkommensorientierte Förderung (EOF)*<sup>5</sup> eine gute inhaltliche Orientierung für einen Betrauungsakt, da die Voraussetzungen des Programms gleichzeitig die Voraussetzungen der DAWI erfüllen. Beispielsweise wird die im EOF definierte angemessene Rendite von 3 bis 4 Prozent übernommen. Gleichzeitig können im Betrauungsakt Abweichungen von Kriterien wie geförderten Einkommensgrenzen beschrieben und begründet werden, wenn der soziale Bezug plausibel dargestellt wird.

---

<sup>4</sup> Siehe z.B.: Europäische Union: Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&from=DE> [28.07.2021].

<sup>5</sup> Siehe z.B.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Materialien zum Wohnungsbau. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, o. O. 2021. [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31\\_merkblatt\\_mietwohnraumfoerderung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung.pdf) [20.07.2021].

Die vier Spiegelstriche – der Gegenstand und die Dauer der Verpflichtungen, die Unternehmenstätigkeit, die Begünstigungen und ein angemessener Gewinn – müssen so geregelt werden, dass eine Überkompensation ausgeschlossen ist. Für einen Nachweis der Verwendung der Mittel im Sinne von DAWI gibt es zwei Ansichten. Zum einen wird eine Trennungsrechnung durch separate Buchführung empfohlen. Zum anderen ist ein anderer Nachweis gemäß der EU-rechtlichen Transparenzrichtlinie möglich, beispielsweise durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. In jedem Fall werden Nachweise jährlich geprüft und die Vergünstigungen im Falle einer Überkompensation zurückgeführt. Bei einer Vorprüfung nach dem EU-Beihilferecht und nach Erstellung eines Betrauungsaktes liegt in der Praxis eine Überkompensation allerdings meist nicht vor.

## Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Materialien zum Wohnungsbau. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern. [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31\\_merkblatt\\_mietwohnraumfoerderung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung.pdf) [20.06.2021]

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Förderprogramme – De-minimis-Beihilfen. <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/EU/de-minimis-beihilfen.html> [28.06.2021]

Europäische Kommission (2013): Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen. Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse (SWD(2013) 53 final/2), Brüssel [https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/overview/new\\_guide\\_eu\\_rules\\_procurement\\_de.pdf](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/new_guide_eu_rules_procurement_de.pdf) [28.06.2021]

Europäische Kommission: Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung – EUR-Lex. [https://eur-lex.europa.eu/summary/DE/o8o2\\_4](https://eur-lex.europa.eu/summary/DE/o8o2_4) [28.06.2021]

Europäische Union: Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&from=DE> [28.06.2021]

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Hannover. [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_konzeptverfahren.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren.pdf). [28.06.2021]

”

Initiativen und Netzwerke vor Ort sind wichtig, aber Politik und Verwaltung sind in der Verantwortung, die Maßstäbe zu setzen. Die lokalen politischen Gremien generieren oft selbst die Zielkonflikte, wenn sie einen Wunschstrauß an Forderungen an die Konzeptverfahren stellen. Um diesen Effekt entgegenzuwirken, haben sich Workshops mit Politik, Verwaltung und intermediären Organisationen bewährt. Das Konzeptverfahren sollte als **Think Tank** häufiger genutzt werden. Die Expertise der Fachleute aus anderen Städten ist meist bei solchen Denkprozessen hilfreich, denn Berichte von positiven Erfahrungen aus erster Hand können eine **starke Wirkung** in den politischen Gremien haben.

Birgit Kasper,  
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.

“

# FAZIT

Das Konzeptverfahren ist in den vergangenen Jahren den Kinderschuhen entwachsen: Die politische und allgemeingesellschaftliche Akzeptanz ist deutlich gestiegen, die Anwendung findet immer häufiger nicht als Ausnahme, sondern in der Regel statt.

In Kommunen mit einer Tradition der Konzeptverfahren wird das Instrument weitergedacht und verbessert, in anderen Kommunen werden erstmalig eigene Verfahren entwickelt oder angewendet. Diese Fortschritte tragen Früchte: Immer mehr gemeinwohlorientierte, selbstorganisierte Projekte kommen auf diesem Wege an die auf dem Immobilienmarkt hart umkämpften Grundstücke.

Dem Druck auf dem Markt begegnen einige Kommunen mit Instrumenten wie Reservierungen von Grundstücken, Vergünstigungen von Bodenpreisen und Förderung von Konzepten. Einerseits erhalten Projekte dadurch Unterstützung, andererseits nehmen fallweise Anforderungen und Vorgaben seitens der Kommunen zu. Außerdem wird der Qualitätsanspruch mit zunehmenden Erwartungen und politischen Zielsetzungen erhöht. Zu diesen Herausforderungen kommen die steigenden Baukosten in Kombination mit den üblichen Investitionsrisiken, Finanzierungsfragen und die komplexen Gruppendynamiken hinzu.

In der Summe führt das – so die Erkenntnis im Erfahrungsaustausch – vielfach zur Überfrachtung der Anforderungen an die Gruppen in Konzeptverfahren. Die eingereichten Lösungen liegen dann zwangsläufig oft jenseits des bezahlbaren Wohnens.

Damit steigen auch die Herausforderung der Kommunen: insbesondere in Städten mit hohem Nachfragedruck und steigenden Bodenpreisen ringen die Verwaltungen und die beauftragten Koordinierungsstellen um die richtigen Verfahren und eine Balance zwischen Anforderungen und Flexibilität, Innovation und Machbarkeit, Kontrolle und Freiräumen.

Zentrale Herausforderungen betreffen die Bodenfrage: Wie kann eine Kommune mit ihren wenigen Flächen möglichst viel bewirken, ohne die Projekte zu überfordern? Wie kann eine gemeinwohlorientierte Entwicklung auf privaten Grundstücken gelingen, und was können Wohnprojekte zu dem Gemeinwohl im Quartier beitragen? Auch wenn Verfahren und Förderprogramme sich stetig verbessern, bleiben diese Fragen aufgrund der Auswirkungen marktregulierter Stadtentwicklung aktuell.

Dass Konzeptverfahren weit mehr als Ausschreibungen mit einem Kriterienkatalog sind, wird mit der Zeit immer deutlicher: Sie sind mit Informationsvermittlung und Wissensangeboten verknüpft und von Anerkennung ihrer Mehrwerte abhängig. Sie werden durch die politische Lage bestimmt, die Verwaltungsstrukturen und die Bauleitplanung. Sie sind wegen der Bodenpreise auf die Unterwertvergabe und Förderprogramme angewiesen. Und mit zunehmenden Qualitätsanforderungen und vermehrter Anwendung des Erbbaurechts werden die Rahmenbedingungen immer komplexer.

Und dennoch sind Konzeptverfahren mit allen begleitenden Instrumenten, den Hürden und den Komplexitäten lohnenswert: Sie sichern nach wie vor Qualitäten in der Immobilienentwicklung und sind auf einem kommerzialisiereten Immobilienmarkt oft die einzige Chance für selbstorganisierte, gemeinwohlorientierte Projektentwicklung.

# DER AUSTAUSCH

Zum vierten Mal hat das Organisationsteam mit Jens Gerhardt, Natalie Schaller und Birgit Kasper den Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren vorbereitet, organisiert und moderiert. Die Durchführung war Dank Mitwirkung der Mitarbeiter\*innen der mitbauzentrale münchen, des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen und des Netzwerks Leipziger Freiheit möglich. Die Erstellung dieser Dokumentation haben Stiftung trias, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen und das Netzwerk Immovieliien tatkräftig unterstützt.



**FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung**  
Hildesheimer Straße 15, 30169 Hannover  
[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)



**mitbauzentrale münchen**  
Schwindstraße 1, 80798 München  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)



**Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.**  
Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt a. M.  
[www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)



**Netzwerk Leipziger Freiheit**  
Leibnizstrasse 15, 04105 Leipzig  
[www.netzwerk-leipziger-freiheit.de](http://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de)



**Netzwerk Immovieliien e.V.**  
Neckarstr. 19, 12053 Berlin  
[www.netzwerk-immovieliien.de](http://www.netzwerk-immovieliien.de)

Mit freundlicher Unterstützung durch:



**Stiftung trias**  
**Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen**  
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

# IMPRESSUM

## Herausgeber\*innen

mitbauzentrale münchen

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.

Netzwerk Leipziger Freiheit

## Kooperationspartner\*innen

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

Netzwerk Immobilien e.V.

Stiftung trias – Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

## Vorbereitung, Organisation und Redaktion

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

## Dokumentation, Erstellung von Texten, Layout

Larisa Tsvetkova

## Mitschrift

Birgit Kasper, Tanja Korzer, Sara Schmitt Pacifico,

Larisa Tsvetkova, Katharina Winter

## Zitate

Katrin Brandt, Constance Cremer, Jens Gerhardt,

Gabriele Götzl, Birgit Kasper, Michael Kunert,

Natalie Schaller, Marina Schmitt

## Teilnehmende der Umfrage und der Konferenz aus Städten

Aachen, Berlin, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Hamburg, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lübeck, Mainz, München, Münster, Potsdam, Stuttgart, Tübingen, Wien, Wiesbaden, Würzburg

## Abbildungen

Seite 1 (Cover): Jens Gerhardt; Seite 6, 7, 8: Larisa Tsvetkova; Seite 26: mitbauzentrale münchen / Wagnis / Ackermannbogen; Seite 27: stattbau münchen; 29: mitbauzentrale münchen; Seite 31: Dr. Julia Betz / Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen

## Literaturhinweise und Quellen

Sofern nicht anders angegeben, Angabe der digitalen Quellen mit dem Stand vom 08.11.2021.

## Frühere Veröffentlichungen der Dokumentation zum Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren

1. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren, 2017 in Leipzig

[https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2018/03/Dokumentation\\_Bundesweiter-Austausch-Konzeptverfahren.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2018/03/Dokumentation_Bundesweiter-Austausch-Konzeptverfahren.pdf)

2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren, 2018 in Hannover

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>

3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren, 2019 in Frankfurt am Main

[https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2020/04/Dokumentation\\_final\\_ohneAnhang.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2020/04/Dokumentation_final_ohneAnhang.pdf)

Copyright für Texte und Abbildungen liegt bei Verfasser\*innen. Die Vervielfältigung bedarf der Zustimmung der Herausgeber\*innen.

Die dokumentierte Veranstaltung fand am 06.05.2021 Online statt.

Digital veröffentlicht im Jahr 2021.