

I. Liegenschaftspolitik und das Strategische Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt

Herausforderungen für das kommunale Liegenschaftswesen

Die Anforderungen an ein kommunales Liegenschaftswesen haben sich in den letzten Jahren grundlegend verändert (vgl. Positionspapier des Deutschen Städtetags „*Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft*“, 2014). Aufgrund der Knappheit an Flächen jeglicher Art und des Bevölkerungswachstums hat sich die Konkurrenz der Nutzungsansprüche erheblich verschärft. So rivalisieren Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Grün-Nutzungen, städtische bzw. soziale Infrastrukturen und ökologische Ausgleichsbedarfe um Flächen. Das erhöht die Notwendigkeit kommunaler Einflussnahme und Gestaltungskraft.

Um ihren zentralen Aufgaben der Daseinsvorsorge nachzukommen und Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben, müssen Kommunen mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Dem dienen u.a. der Baulandbeschluss, das Konzept „Wohnen 2025“, der Masterplan Gewerbeflächen (wird derzeit erstellt), die bei Ref. VI/StPl eingerichtete Projektkoordinierung zur Baurechtschaffung und oder die Verbesserung der Abläufe und das Ineinandergreifen der verschiedenen Dienststellen bei der Baurechtschaffung (Workflow).

Darüber hinaus bedarf es u.a. einer angemessenen und strategischen Bodenvorratspolitik, um immer wieder neue, den städtischen Entwicklungszielen gerecht werdende Flächen an den Markt zu bringen. Denn die Erfahrung zeigt, dass bei der Entwicklung von Flächen in Privateigentum die Einflussmöglichkeiten auf die weitere Entwicklung aufgrund häufig divergierender Interessenlagen wesentlich geringer sind. Insofern sollte die Liegenschaftspolitik als ein Instrument strategischen Flächenmanagements stärker als bisher genutzt werden, um die Steuerungs- und Strategiefähigkeit der Stadt zu bewahren und auszubauen.

Da ein gezielter Erwerb von Immobilien bei bereits konkreten Planungsabsichten den Grundstücksmarkt anheizt und preistreibend wirkt, ist eine langfristige, generations- und marktzyklen-übergreifende Handlungsweise erforderlich. Dies betrifft auch die Verwertung und die Verwaltung der erworbenen Flächen unter vorausschauender Berücksichtigung der Nutzungszyklen und Nutzungsketten, ebenso die In-Wert-Setzung, zumindest Werterhaltung (Beispiel: Bauland nicht zu Biotop werden lassen).

Im Zuge knapper Flächen kann auch der (Zwischen-)Erwerb von brachliegenden Immobilien (bebaut wie unbebaut) interessant sein, um eine Revitalisierung anzustoßen oder im Sinne der Stadtentwicklungsziele zu steuern. Dies bedeutet nicht automatisch, dass die Stadt zum Projektentwickler wird. Sie muss aber in der Lage sein, Projektentwicklungsrechnungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen durchzuführen, um das Entwicklungsrisiko zu bewerten und damit eine Entscheidungsgrundlage für den Erwerb, etwaige Zwischennutzungen und geeignete Verwertungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Erwerb (neben dem Grundstückspreis u.a. auch Grunderwerbssteuer, Kosten für Notar, Eintragung in Grundbuch und Vermessung) preissteigernd auf den Immobilienmarkt auswirken kann.

Es besteht geschäftsbereichsübergreifend Einigkeit, dass die Verfügbarkeit von Flächen in städtischem Eigentum (seien es zu Wohn-, Gewerbe- oder potentielle Ausgleichszwecken) ein strategisches Asset für die künftige Stadtentwicklung darstellt. Flächenverfügbarkeit ist eine wichtige Ergänzung zum Planungsrecht, durch die Stadtentwicklung besser steuerbar wird.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg (LA)

Das Liegenschaftsamt ist die städtische Einheit, die für operative flächenbezogene Geschäfte zuständig ist. Darunter fallen Vorratsflächenerwerbe sowie Flächenvermarktungen sowie auch Tätigkeiten für andere Bedarfe als „Auftragsgeschäfte“. Damit ist LA innerhalb der städtischen Verwaltung die Dienststelle, die als „Netzwerker“ und „Umsetzer“ Kontakt zu allen Dienststellen hat, die Bedarfe zu Flächen haben.

Das Strategische Immobilienmanagement (SIM) ist in der Abteilung LA/2 angesiedelt.

Aufgaben von LA/2 sind

- Ankauf / Verkauf Flächen für Wohnen und Gewerbe sowie für Infrastruktur (bebaut / unbebaut) inkl. Instruktionen,
- Öko-Ausgleichsflächen,
- Vorkaufsrechte,
- Bestellung und Löschung von Dienstbarkeiten,
- Stellplatzbelange (Sicherung und Ablöse),
- Erbbaurechte (Verwaltung, Zustimmung, Änderung, Verlängerung, Bestellung, Verkauf, Aufhebung),
- städtebauliche- und Erschließungsverträge und
- flächenbezogene (Zwangs-)Maßnahmen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren (z.B. U-Bahnbau, StUB).

Das Zusammenwirken mit anderen Fachdienststellen ist für die Erfüllung liegenschaftsbezogener Aufgaben unerlässlich. Wichtige Schnittstellenpartner bei der Erfüllung dieser Aktivitäten bei LA/2 sind u.a. BgA/SE, BoB, Geo, J, ML, Ref. VII/SW, SÖR, Stpl, SUN, UwA, Vpl, WiF sowie ZSGM.

Schon heute ist im Bereich des Wirtschaftsreferats immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Expertise gebündelt, die sich auch das Liegenschaftsamt bei seiner Arbeit zunutze macht: Das Liegenschaftsamt kauft, verkauft, mietet und vermietet Immobilien und ist damit Akteur auf dem Immobilienmarkt. Das Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) hat den Überblick über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte), bewertet Grundstücke und steuert Umlegungsverfahren. Der Stab Wohnen (SW) steuert die Wohnungsbauförderung, hat den Überblick über den Wohnungsmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg (WiF) hat den Überblick über den Gewerbeimmobilienmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren.

Flächenerwerb zur Verwirklichung von Wohnbauland- und Gewerbeentwicklungen

Seit Jahrzehnten erwirbt LA/2 in langfristiger Vorausschau Grundstücke. Das zeigt sich beispielsweise am Anteil der Grundstücke, die sich derzeit im städtischen Eigentum bei den laufenden größeren Wohnbaulandentwicklungen befinden:

- Tiefes Feld 25%,
- Bielefelder Straße 70%,
- Züricher Straße 60%,
- Wetzendorf 41%,
- südliche Kriegsopfersiedlung 70%,
- STEM Marienberg ca. 22%.

Selbstverständlich wäre es vorteilhaft, in vorgenannten Fällen mehr Flächen in städtischer Hand zu haben. Strategische Bodenbevorratung ist jedoch ein langfristiges, oft mühsames und kleinteiliges Geschäft, bei dem in jahrelanger Arbeit immer wieder potentielle Verkäufer von neuem angesprochen werden müssen. Auch bei LA wurden vor Jahren Stellen reduziert. Im Zuge des SIM-Prozesses erhält LA jedoch neue Ressourcen.

Insgesamt wurden von LA/2 seit 2009 über 136 ha erworben, während im gleichen Zeitraum mehr als 102 ha verkauft wurden. Die Differenz zeigt, dass LA seit Jahren erfolgreich bestrebt ist, den städtischen Grundstücksbestand kontinuierlich zu erhöhen.

Ankaufsdaten:

Jahr	Fläche (m ²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	130.991	62	4,15
2010	145.789	96	9,21
2011	111.399	83	6,93
2012	123.231	47	5,45
2013	175.324	120	3,59
2014	118.943	85	5,17
2015	83.797	52	3,07
2016	99.214	62	4,56
2017	166.190	68	8,43
2018	205.811	94	16,35*
	1.360.689	769	66,91

* In 2018 standen zusätzliche Ressourcen zur Verfügung.

Verkaufsdaten:

Jahr	Fläche (m ²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	91.717	97	3,41
2010	407.076**	112	15,55
2011	48.858	120	10,79
2012	56.275	93	9,41
2013	62.120	79	7,57
2014	75.824	104	5,26
2015	28.548	64	12,55
2016	87.382	58	16,83
2017	63.988***	58	27,53
2018	99.547***	58	11,79
	1.021.335	843	120,69

** In 2010 wurden viele Flächen an SöR übertragen.

*** Diese Zahlen enthalten auch Übertragungen an die wbg für das Sonderprogramm Wohnen (SoProWo).

Die Flächenverkäufe waren auch ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung.

Hinter jedem dieser in den letzten 10 Jahren getätigten 1.612 Grundstücksgeschäften stehen kleinteilige Gesprächsanbahnungen, Wertprüfungen bzw. -ermittlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Angeboten, Vertragsverhandlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Vertragsentwürfen sowie Notariats- und Grundbuchelegenheiten, ggf. ergänzt um Bestellungen oder Beendigungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Nürnberg.

Weiterentwicklung des Strategischen Immobilienmanagements (SIM) im Liegenschaftsamt

Basierend auf den Ergebnissen einer Organisationuntersuchung mit externer Prozessbegleitung wurde eine Weiterentwicklung des Strategischen Liegenschaftsmanagements beim Liegenschaftsamt angestoßen und geschäftsbereichsübergreifend abgestimmt und kommuniziert, um

- angemessene, strategische, zielgenaue Bodenbevorratung durchzuführen,
- Steuerungs- und Koordinationsfunktion im städtischen Immobilienprozess wahrzunehmen,
- eine zukunftsorientierte, langfristige, generations- und marktzyklenübergreifende Handlungsweise im Liegenschaftsbereich zu realisieren.

Das Liegenschaftsamt setzt diese Maßnahmen derzeit um. Als ein Ergebnis der o. g. Organisationsuntersuchung hat die Abteilung LA/2 eine neue personelle Ressource erhalten, um die liegenschaftsbezogenen Instrumente bei LA im Sinne des SIM zu schärfen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen die städtischen Immobilienprozesse geschäftsbereichsübergreifend voranbringen und entscheidungsunterstützende und analytische Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sowie flächenbezogenes Reporting durchführen. Auf diese Weise unterstützt das Liegenschaftsamt die Entwicklung der Stadt aus liegenschaftlicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht.

Die Funktionen und Zuständigkeiten anderer Geschäftsbereiche und Dienststellen bleiben unberührt, deren wichtiger flächenfachlicher Input wird jedoch stärker in die Arbeit des Strategischen Immobilienmanagements beim Liegenschaftsamt integriert. Zudem sollen im Zuge des SIM immobilienwirtschaftliche Kompetenzen beim Liegenschaftsamt weiterentwickelt bzw. weiter ausgebaut werden, die in dieser Prägnanz und Tiefe an keiner Stelle der Stadtverwaltung vorhanden sind, aber zum Ausbau einer verstärkten Steuerungsfähigkeit im Immobilienbereich in Zukunft von erheblicher Bedeutung sind. In seiner erweiterten Funktion als Strategisches Immobilienmanagement agiert das Liegenschaftsamt in enger Abstimmung mit den anderen Dienststellen des Wirtschaftsreferats (insbesondere Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stab Wohnen und Wirtschaftsförderung Nürnberg) und den Dienststellen der anderen Geschäftsbereiche.

Ziel ist es, dass das Liegenschaftsamt (Abteilung LA/2) als Projektmanager die unterschiedlichen Flächenbedarfe der städtischen Einheiten frühzeitig kennt und diese als Partner und Koordinator begleitet. Dabei steht im Fokus, sich vorausschauend und regelmäßig über Planungen, Entwicklungen und Immobilienprojekte geschäftsbereichsübergreifend auszutauschen. Die frühzeitige Kenntnis über flächenbezogene Immobilienerfordernisse und daraus abgeleiteter Bedarfe (z.B. nach Ausgleichsflächen, Kinderbetreuung, Nach-/ Nutzungsmöglichkeiten o.ä.) ist maßgeblich für den frühzeitigen (kostengünstigen) städtischen Erwerb von Flächen.

Als Ausfluss einer – im Sinne des Wortes – geschäftsbereichsübergreifenden Zusammenarbeit wurde im Februar 2019 eine Koordinierungsgruppe zum Strategischen Immobilienmanagement ins Leben gerufen. Diese begleitet die Arbeiten der stadtinternen Prozesse bei Grundstücksgeschäften und strategischer Bodenbevorratung beim Liegenschaftsamt. Ziel ist, dass in dieser Runde, die planmäßig zunächst drei- bis viermal jährlich tagen soll, strategische Leitlinien zur künftigen kommunalen Bodenpolitik erarbeitet werden. Diese Abstimmungsplattform dient dem Informationsaustausch und bildet die kommunikative Grundlage für eine transparente Konzernperspektive zur Flächenpolitik.

Als Mittel zur Herstellung dieser Transparenz wurde die Erstellung eines FIS – Flächeninformationssystems diskutiert. Diese Datenbank, ggf. später auch als Layer oder Statusfeld des Geodaten-Service hinterlegbar, ist als Projekt des SIM aufzusetzen. Es dient als digitales Informationstool zur Visualisierung unterschiedlicher Interessen bzw. Vorhaben in

einem Flächenbereich und kann auf einem Austauschlaufwerk vorgehalten sowie mit einer Berechtigungshierarchie zugänglich gemacht werden. Feste Ansprechpartner für die Informationsbereitstellung in den Referaten helfen dabei, perspektivische und faktische Nutzungen flurstücksbezogen sichtbar zu machen.

Mit derartigen Maßnahmen wird es möglich, die Kommunikations- und Informationsqualität zu flächenpolitischen Strategien und Entwicklungen zu strukturieren und qualitativ zu verbessern. SIM wird hierzu seinen Beitrag leisten.

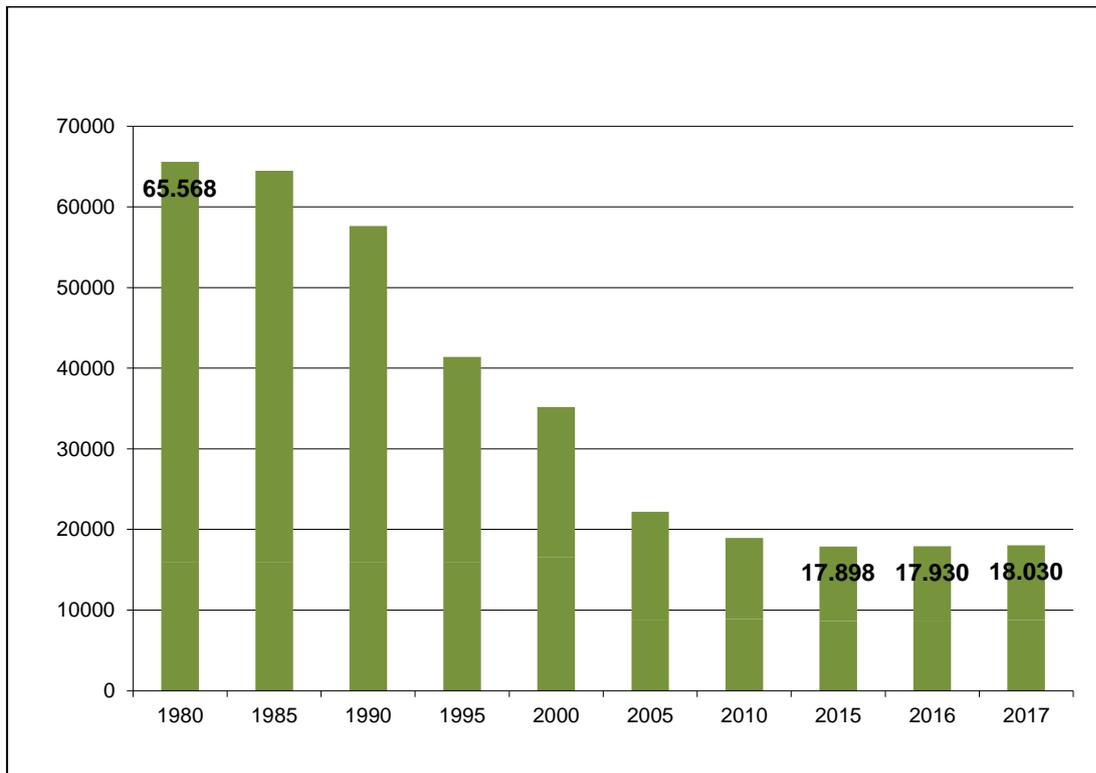
Strategisches Immobilienmanagement als bundesweites Thema in den Kommunen

Wertvolle Informationen, die zeigen, dass sich die Stadt Nürnberg mit dem beschriebenen SIM-Konzept auf dem richtigen Weg befindet, ergeben sich auch aus der Mitwirkung im Kooperationsprojekt „Kommunale Bodenpolitik“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (DIFU). Für die Stadt Nürnberg liegt die Koordinierung dieses DIFU-Projektes bei BgA/SE. In seiner Tagung am 27.06.2019 in Frankfurt / Main wurde auch Input zu Nürnberger SIM-Aktivitäten gegeben, die u.a. folgenden Feststellungen geführt haben:

- Für eine aktive Bodenpolitik müssen Grundlagen geschaffen werden. Entscheidend ist die Datenerhebung mit Hilfe von geeigneten Tools, um eine Übersicht zu verfügbaren sowie strategisch wichtigen Grundstücken zu erhalten.
- Wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Gesamtstrategie ist der ämterübergreifende Konsens. Zielkonflikte unter den verschiedenen Ressorts erweisen sich dagegen als Hemmnis, überwiegen aber im aktuellen Praxisalltag.

II. Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus

Abb.1 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



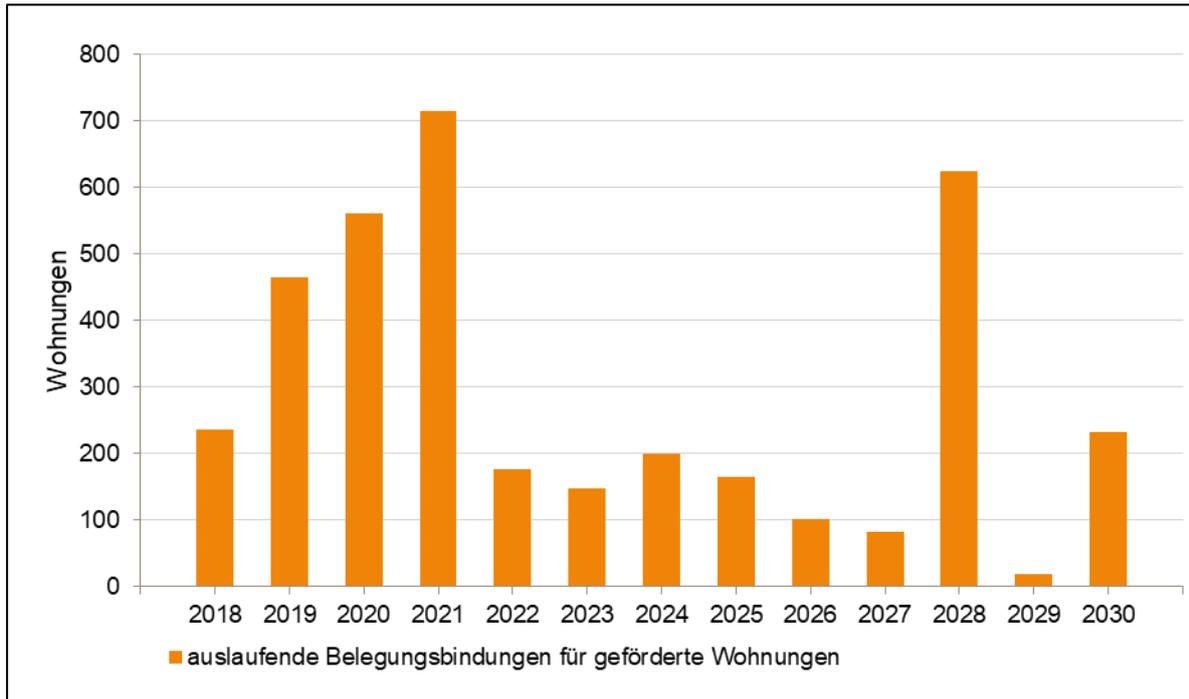
Darstellung: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration

Die hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau der Nachkriegsjahre führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg mehr als 65.000 gebundene Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) geht der Bestand geförderter Wohnungen seit Jahren zurück.

Im Jahr 2017 lag der geförderte Bestand bei 18.030 (2015: 17.898) Wohnungen. Durch die steigende Zahl neu errichteter geförderter Wohnungen ist die Entwicklung im Zeitraum 2016/ 2017 positiv verlaufen: Erstmals seit langem gingen insgesamt mehr mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu als in den Jahren 2016/ 2017 aus der Bindung fielen.

Diese Entwicklung bestätigt, dass mit den bereits veranlassten Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen der richtige Weg eingeschlagen wurde, um die Rahmenbedingungen für Investoren und Bauherren für den geförderten Wohnungsbau zu verbessern.

Abb. 2 Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen bis 2030



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen

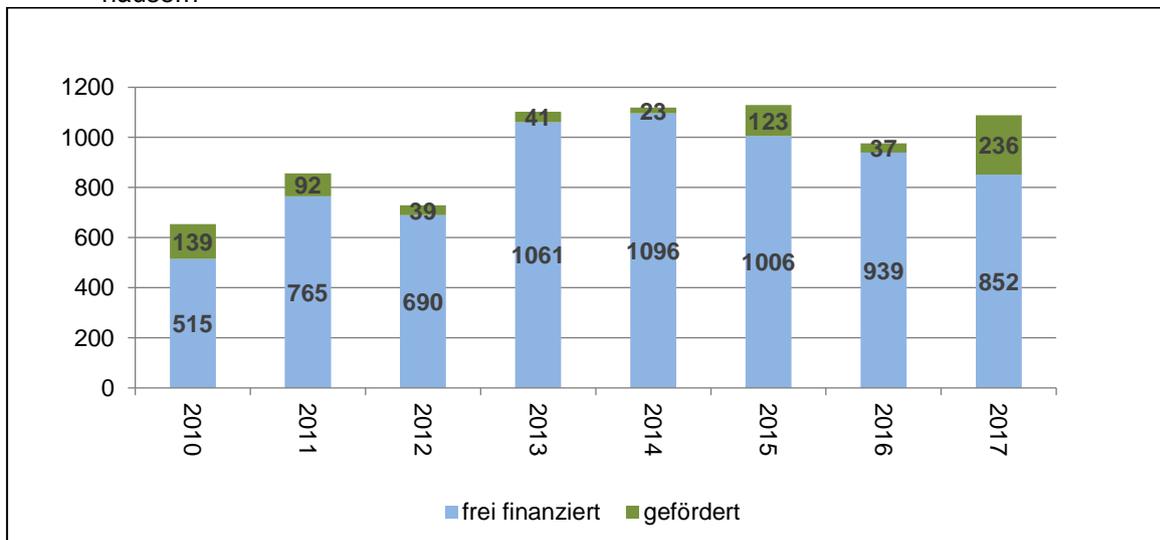
Der Rückgang infolge von Bindungsausläufen wird sich auch in Zukunft fortsetzen (vgl. Abb. 2). Zeitgleich liegt der Bedarf auf gleichbleibend hohem Niveau: für gebundene Wohnungen waren zum 31.12. 2018 8.181 Haushalte vorgemerkt.

Von 2018 bis 2022 ist mit einem weiteren planmäßigen Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 summiert sich der Wegfall auf ca. 4.155 Wohnungen. Allein um den Bestand von 2017 zu halten, müssten bis 2030 jährlich rd. 280 geförderte Wohnungen neu gebaut werden.

Neubautätigkeit im geförderten Wohnungsbau

Fertigstellungen

Abb.3 Baufertigstellungen 2010 - 2017 nach Finanzierungsart | Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

Der Anteil der geförderten Wohnungen an den Baufertigstellungen lag für den Zeitraum von 2010-2017 bei 10,8 Prozent.

Bewilligte und vorbesprochene Vorhaben im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Die verbesserten Förderkonditionen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und die zusätzlich durch die Stadt ergriffenen Maßnahmen wie z.B. das Sonderprogramm Wohnen, die stringente Anwendung der seit dem Jahr 2006 geltenden Quotenregelung im geförderten Wohnungsbau und die Ausweisung zusätzlicher Potentialflächen für den Wohnungsbau zeigen erste Erfolge. So wurden, nach nur 68 geförderten Mietwohnungen in 2015, im Folgejahr 216 und im Jahr 2017 345 geförderte Mietwohnungen bewilligt. Im Jahr 2018 wurden 377 Mietwohnungen gefördert.

Zu erwartende Bauvorhaben mit gefördertem Wohnungsbau

Die Neuzugänge an verbindlich vereinbarten, belegungsgebundenen Wohnungen lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand bis 2024 annähernd sicher abschätzen. Folgende Entwicklungen sind absehbar:

Sonderprogramm Wohnen

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden städtische Flächen mit dem Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, davon rd. die Hälfte gefördert, zu generieren, zu einem großen Teil an die wbg übertragen, teils an andere Wohnungsbauunternehmen veräußert. Hinzu kommt eine Fläche im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Bebauung erfolgt bis auf die Vorhaben in Kornburg Nord und an der Insterburger Straße überwiegend im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen. Von den insgesamt rd. 890 geförderten Wohneinheiten stehen in den kommenden Jahren noch ca. 444 Wohnungen (grau hinterlegt in Tab. 1) zur Bewilligung an.

Tab.1 Sonderprogramm Wohnen - Projekte und geförderte Wohneinheiten (WE)

Flächen zur Bebauung durch die wbg (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	WE geplant	davon WE gefördert	Baubeginn (vorauss.)	Fertigstellung (vorauss.)
Kornburg Nord *	ca. 130	54*	2018 erfolgt	Ende 2020
Colmberger Straße	193	97	10/2019	10/21
Gundelfinger/Neuburger Straße	56	56	03/2019 erfolgt	09/2020
Bernhardstraße	ca. 31	30	10/2018 erfolgt	03/2020
Eduardstraße	18	18	2016 erfolgt	2017
Diebacher Straße	250	95	ab 2024	
Gesamt:	ca. 680	ca. 350		

*Einfamilien-/Reihenhäuser

Flächen zur Bebauung durch andere Wohnungsbaunternehmen (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	WE geplant	davon WE gefördert	Baubeginn (vorauss.)	Fertigstellung (vorauss.)
Tafelgelände	379	189	05/2019	Ab 2021
Hugo-Distler-Straße	74	74	noch offen	
Hintere Marktstraße	45	45	2020	2022
Insterburger Straße *	35	0	Verkauf läuft	
Regensburger / Hans-Kalb-Straße (Freistaat Bayern)	450 - 490	ca. 230	2020	noch offen
Gesamt	ca. 980	ca. 540		

Geförderter Wohnungsbau infolge der sog. Quotenregelung

Seit dem Jahr 2006 (AfS vom 12.10.2006; seitdem mehrfach modifiziert und seit 2017 Teil des sog. Baulandbeschlusses) ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete anteilig geförderter Wohnungsbau in städtebaulichen Verträgen zu sichern: Demnach sind bei Schaffung von Baurecht in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen ab 30 Wohneinheiten anteilig 30 Prozent der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Aufgrund der zahlreichen Umnutzungen von brachliegenden Gewerbe- und Bahnflächen in den vergangenen Jahren werden damit zurzeit vermehrt Flächen baureif, die einen im Hinblick auf den hohen Bedarf dringend erforderlichen Anteil geförderten Wohnungsbaus über vertragliche Vereinbarungen sicherstellen helfen.

Tab. 3 Baurecht i. V. mit städtebaulichen Verträgen/ Quotenregelung

Projekt	WE	davon gefördert	Baurecht
Auto Krauss-Areal	450	135	III/2019
Akzo Nobel	350	117	III/2022
Avenariusstraße BA 1	71	0	IV/2019
Avenariusstraße BA 2	96	50	IV/2019
Brunecker Straße M1	1.492	448	II/2019
Brunecker Straße M2	950	285	II/2021
Dresdner Straße	120	36	II-III/2019
Ehemalige Radrennbahn	ca. 170	44	III/2022
Gebersdorfer Straße	100	30	I/2020
Ostendstraße	250	75	I/2019
Summe	4.049	1.220	

(Stand 3/2019)

Zugänge aus Potenzialflächen

Die in nachfolgender Tab. 2 aufgeführten Wohnbauflächen, die teils in städtischem Eigentum, teils in Fremdeigentum stehen, werden im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen entwickelt. Insgesamt soll Baurecht für bis zu ca. 2.700 Wohneinheiten geschaffen werden. Festsetzungen von Anteilen für den geförderten Wohnungsbau analog der Quotenregelung sind hier nur über BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 7 möglich. Auf dieser Grundlage kann nur sicher-

gestellt werden kann, dass Wohngebäude die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllen; eine Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu erstellen, ist damit nicht verbunden. Wie viele Wohneinheiten bei den in Tab. 2 aufgeführten Gebieten letzten Endes im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und damit belegungs- und mietpreisgebunden sind, hängt deshalb von zwei Faktoren ab:

- bei Fremdgrundstücken von der Bereitschaft der Bauherren, Baurecht umzusetzen und Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.
- bei städtischen Grundstücken ist ein erheblicher Anteil der Flächen für Grünflächen, Erschließung etc. vorzuhalten. Daher ist zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht absehbar, wieviel Nettowohnbauland für geförderten Wohnungsbau auf städtischen Flächen zur Verfügung stehen wird.

Tab.4 Mittelfristige Potenzialflächen

Projekt / Straße	WE geplant*	Vermarktung voraussichtlich
Wetzendorf	900-1000 in MFH 200 - 250 in EFH	ab 2024
Bielefelder Straße	230-290 in MFH 30 -50 in EFH	ab 2023
Tiefes Feld	550 - 650 in MFH 350 - 450 in EFH	1. BA mit ca. 320 WE ab 2021
Gesamt	1.680 - 1.940 in MFH 580 - 750 in EFH	

*Stand 08/2019 - Ref. VI

Wie viele der geplanten bis zu 1.940 Geschosswohnungen im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden, kann folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Fazit geförderter Wohnungsbau

Aus dem Sonderprogramm Wohnen sowie auf Flächen, für die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen anteilig geförderter Wohnungsbau zu erbringen ist, rechnet der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat bis ca. 2023 mit ca. 1.664 Wohneinheiten, die zur Förderung anstehen. Aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten (u.a. Entwicklung der Förderprogramme und des Kapitalmarktes, sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen, Flächenverfügbarkeit) sind darüber hinausgehende Prognosen nicht möglich.

Auch wenn die rd. 1.664 Wohnungen das sehr positiv bewertete Ergebnis konzertierter und stringent angewandter Maßnahmen sind, kann mit diesen Wohnungen der Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen bis zum Jahr 2022 nicht vollständig kompensiert werden, um allein die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen auf dem Stand von 2017 zu halten.

Der anhaltend hohe Bedarf an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen macht deutlich, dass daher in den kommenden Jahren - neben der Quotenregelung - die Grundidee des Sonderprogramms Wohnen dringend weiterverfolgt werden sollte, die Veräußerung von Flächen an Konditionen wie beispielsweise einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus zu binden, diese vertraglich zu vereinbaren und damit auf die Nutzung steuernd Einfluss zu nehmen.

III. Konzeptauswahlverfahren

Beim Verkauf städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren erfolgt – im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren – die Veräußerung nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind Kriterien u. a. sozialer, wohnungspolitischer, baulicher, stadtplanerischer oder ökologischer Art. Bei den Flächen zur Bebauung mit Mietwohnungen ist dabei der Anteil geförderter Wohnungen ein gewichtiges Kriterium – es werden hier deutlich mehr als die bei Privatflächen vorgeschriebenen 30 % gefordert. Beim geförderten Wohnungsbau befindet man sich in einem klar definierten Regelwerk (nicht nur, was die Miete, sondern u.a. auch die Qualität betrifft), der Investor bekommt neben den zinsgünstigen Darlehen Zuschüsse und die Stadt kann die Belegung der geförderten Wohnungen über die Belegungsbindung steuern.

Ein vorzeitiges Bindungsende kann im Konzeptauswahlverfahren ausgeschlossen werden, dies wird im Kaufvertrag geregelt und im Wege einer Dienstbarkeit gesichert. Im Hinblick auf eine Neufassung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr hat der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat als Bewilligungsstelle für das Gebiet der Stadt Nürnberg im August diesen Jahres Anregungen für die Fortschreibung eingebracht, darunter den Vorschlag aus dem vorliegenden Antrag „Sozialbindungen sichern ...“, das vorzeitige Bindungsende bei freiwilliger Rückzahlung der Fördermittel auszusetzen und generell auf mindestens 25 Jahre festzulegen.

Nach ersten Versuchen von Konzeptauswahlverfahren seit den 1980er Jahren in Gostenhof und dem Projekt Junges Wohnen an der Passauer-/Gleißhammerstraße fand mit dem Zusammenbruch des Neuen Marktes Anfang der 2000er Jahre auch ein Einbruch auf dem Immobilienmarkt statt. Seit dem Jahr 2013 werden geeignete städtische Grundstücke regelmäßig im Wege von Konzeptauswahlverfahren veräußert – die Verfahren werden vom Liegenschaftsamt und vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat initiiert, gesteuert und weiterentwickelt:

- Pilotprojekt war im Jahr 2013 ein städtisches Grundstück für eine Baugruppe in der Hofreuthackerstraße.

- Im Jahr 2015 wurde ein städtisches Grundstück in Katzwang wurde an das St. Gundeckwerk veräußert, das dort 41 geförderte Mietwohnungen im Rahmen des Modellvorhabens „Effizient Bauen, leistbar Wohnen“ errichtet.

- Im Sonderprogramm Wohnen wurden bislang folgende Konzeptauswahlverfahren durchgeführt:

- Auf dem südlichen Tafelgelände wurde die Dawonia ausgewählt. Es entstehen auf diesem Wege 379 Mietwohnungen, von denen 189 gefördert wurden.
- In der Hinteren Marktstraße wurde das ESW ausgewählt. Geplant sind hier insgesamt 45 Mietwohnungen, von denen 24 als EOF-Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen sollen.

- Nach Klärung der baurechtlichen Fragen soll auch das städtische Grundstück des Sonderprogramms Wohnen in der Hugo-Distler-Straße in einem Konzeptauswahlverfahren veräußert werden.

- Zwei Wohnbauareale für Geschosswohnungsbau auf städtischen Flächen an der Züricher Straße sollen im Wege von Konzeptauswahlverfahren angeboten werden und zwar im Erbbaurecht (vgl. Bericht im RWA vom 18.09.2019 und AfS vom 19.09.2019: „Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung“)

Konzeptauswahlverfahren haben sich bewährt und sollen gemäß Handlungsprogramm Wohnen (vgl. AfS vom 28.04.2016) weiter angewendet und dabei auch die Auswahlkriterien weiterentwickelt werden.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferats sollte das Mittel des Konzeptauswahlverfahrens intensiv genutzt werden. Allerdings muss wie bisher bei jedem Grundstück abgewogen werden, ob eine Veräußerung im Konzeptauswahlverfahren sowohl wohnungspolitisch als auch fiskalisch sinnvoll ist. Selbst bei einer Veräußerung im Höchstpreisverfahren kann die Einhaltung einer entsprechenden Quote geförderter Wohneinheiten in die Vertragsbedingungen als Auflage aufgenommen werden. Dies würde sowohl zu einer Erhöhung des Bestandes an geförderten Wohnungen als auch zu optimierten Einnahmen beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken führen.

Um die für die Zukunft notwendigen finanziellen Ressourcen zur Bodenbevorratung zu sichern, sollte in begründeten Fällen auch die Veräußerung im Höchstpreisverfahren möglich sein. Naturgemäß führt eine Grundstücksvermarktung zum Höchstpreisverfahren aus Haushaltssicht zu einer vergleichsweise besseren Einnahmesituation und erhöht ggf. auch die Spielräume hinsichtlich einer strategischen Grundstücksbevorratung. Hier gilt es die haushalts- und wohnungspolitischen Zielsetzungen gegeneinander abzuwägen.