

Bau.Land.Kommunal

**Kooperative  
Baulandentwicklung**  
für Nordrhein-  
Westfalen



**Bauland der Kommunen entwickeln**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



# Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen

---

Partner für...

Land



Stadt



## 4 Standorte

- Düsseldorf
- Dortmund
- Bonn
- Aachen

## Über 300 Projekte in rund 100 Kommunen

- in Nordrhein-Westfalen

## 90 Mitarbeiter/innen

- Projektmanager/innen
- Immobilienkaufleute
- Bauingenieure
- Architekten/innen, Stadtplaner/innen

# Kompetenz in Planung und Umsetzung



# NRW.URBAN – Gesellschaften

---

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## NRW.URBAN Service GmbH

- Geschäftsführung
- Geschäftsbesorgung
- Dienstleistung

## NRW.URBAN GmbH

- Projekte für Kommunen
- Projekte für Dritte

## NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

- Projekte für Gesellschafter  
(Kommunen)

## NRW.URBAN GmbH & Co. KG

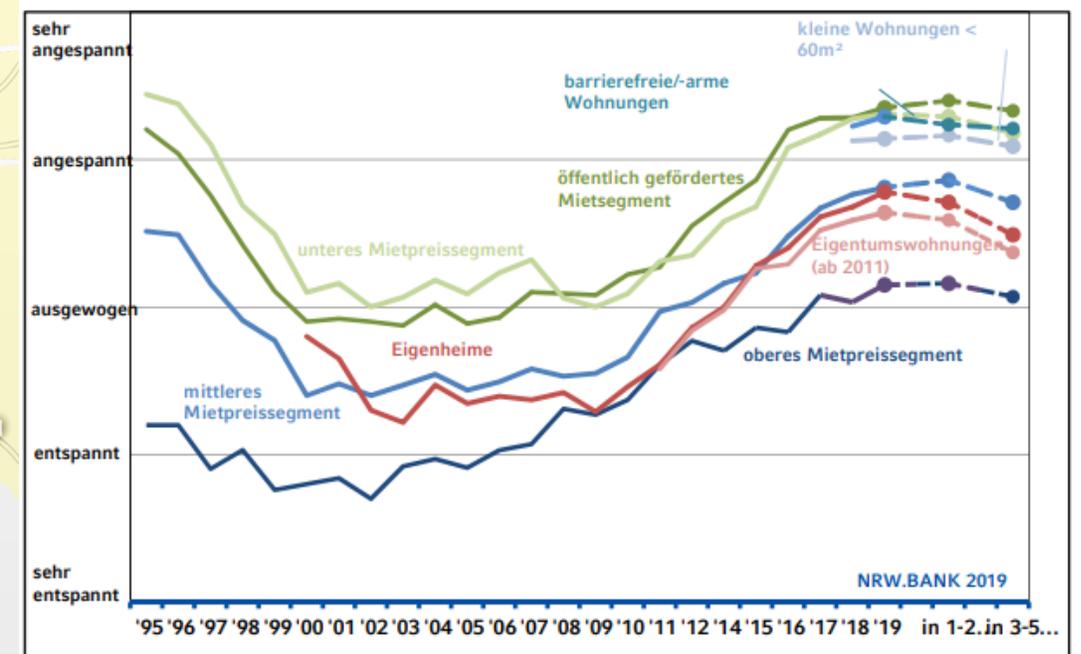
- Projekte für das Land

# Nordrhein-Westfalen: 80.000 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich

## Demografische Prognosen

- 17,912 Mio. Einwohner, Rückgang erst ab 2033
- Die **Zahl des geförderten Mietwohnungsbestandes** wird sich bis 2027 um ein Drittel reduzieren
- Als Kompensation sind jährlich rund **13.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen** erforderlich

## Wohnungsmarktbarometer



Quelle: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2019

# Mehr Geld, weniger Wohnungen.

## 2019 sind weniger Wohneinheiten entstanden

- 2019: **937,8 Millionen Euro Fördergelder** für Wohneinheiten wurden im vergangenen Jahr bewilligt (14,4 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (923,4 Millionen)).
- Die Zahl der gebauten Wohneinheiten sank allerdings von **8.662 auf 8.513** - ein Minus von 1,7 Prozent.
- Mietwohnungen und Wohnheime: Förderung von 5.463 Wohneinheiten wurde bewilligt – 696 weniger als 2018, **ein Minus von 11,3 Prozent**.
- Fördertopf von 1,1 Milliarden Euro wurde nicht ausgeschöpft, 111 Gemeinden haben 2019 gar keine Fördermittel beantragt!

# Mehr Geld, weniger Wohnungen. Warum?

## Die größten Hemmnisse sind...

- die **Auslastung** der Bauwirtschaft
- die unzureichende **Verfügbarkeit** geeigneter Baugrundstücke
- **Baulandpreise**
- Planungs- und Genehmigungspraxis der **Kommunen**

Quelle: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2019

## Bau.Land.Leben: Landesinitiative zur Baulandentwicklung

---

„Mit einer Konzentration der Kräfte  
und zusätzlichem Geld  
wollen wir gewährleisten,  
dass schneller und mehr gebaut wird“

*Ina Scharrenbach*

*Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen*

# Bau.Land.Leben: Landesinitiative zur Baulandentwicklung

## Antwort der Landesregierung: neue Initiative „Bau.Land.Leben“



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Wenn in Ihrer Kommune...

- Hohe Wohnungsnachfrage existiert ✓
- Nachfrage nach preisgedämpften Wohnraum gegeben ist ✓
- Enge kommunalfiskalische Grenzen bestehen ✓
- Personelle Ressource begrenzt ist ✓
- Alle Entscheidungen der Entwicklung in der Hand der Kommune verbleiben sollen ✓
- Wertschöpfung zugunsten des städtischen Haushalts nicht zugunsten Dritter erfolgt ✓

**...dann ist für Sie die kooperative Baulandentwicklung das richtige Instrument!**

# Spannungsfeld der Projekte



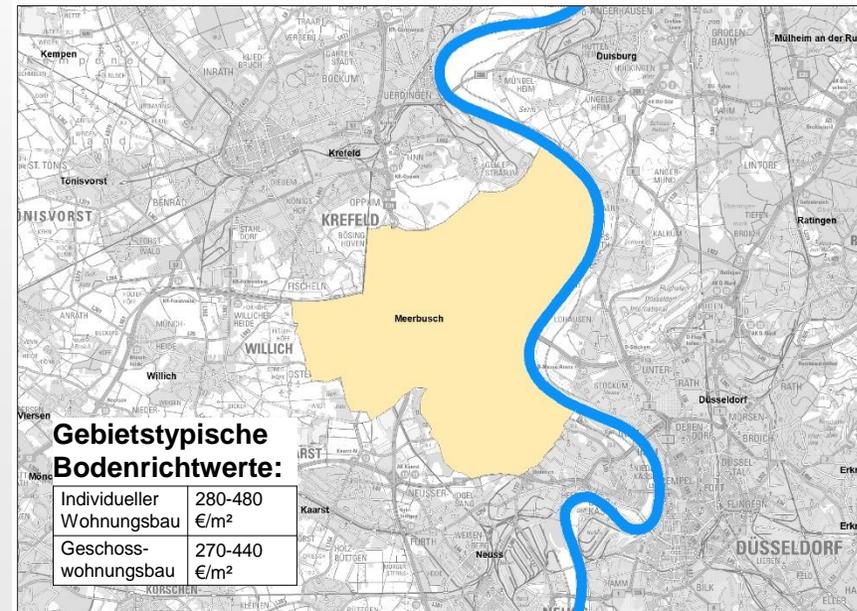
# Kooperative Baulandentwicklung

## Status Quo:

- Baulandentwicklung kommunale Aufgabe
- Bauen in unteren Preissegmenten schwierig
- Nachfrage trifft bei Kommunen nicht auf mangelndes Know How sondern auf:
  - **Ressourcenknappheit!**
    - Personelle Engpässe
    - Mangelnde finanzielle Handlungsspielräume

## Fazit:

**Baulandentwicklung aufgrund der Laufzeit, der Arbeitsintensität und der Mittelbindung für viele Kommunen nicht umsetzbar!**



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Das Angebot des Landes NRW an die Kommunen:

### Entwicklungsgesellschaft auf Zeit, die „NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH“

- NRW.URBAN bringt **Personal und Know-how** ein
- **entlastet** personelle Kapazitäten der Kommune
- Kommune behält **vollen Einfluss** auf die Baugebietsentwicklung
- Kommune wird **Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**
  - Gesellschaftsanteil: 1.000 €
  - Verbleib: Dauer des Projektes



# Kooperative Baulandentwicklung

## Entscheidungen der Kommune

- Ankaufspreise Grundstücke
- Entwicklungsziele, Nutzungskonzept
- Ausbauweise Erschließung
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise Baugrundstücke

## Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

Standortkalkulation - Ergebnisblatt (gerundet)  
18.02.2020

Baugebietentwicklung	
Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre
Bisherige Projektlaufzeit	2 Jahre
Bruttofläche gesamt (m²)	64.843 m²
Nettobaufläche (m²)	44.807 m²
Stand Businessplan:	13.01.2020

Grunderwerb EFH/DH	
Grunderwerb MFIH	
Grunderwerb Grundland	
Abbruch/Herichtung/Altlasten	
Bodenarchäologie	
Instandhaltung/Modernisierung	
Erschließungskosten gesamt	
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich	
Ingenieurleistungen	
Planungskosten Städtebau/Gutachten	
Projektmanagement	
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke	
Bewirtschaftung/Folgekosten	
<b>Ausgaben</b>	<b>9.842.000 €</b>
<b>Einnahmen</b>	<b>11.497.000 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>1.655.000 €</b>
<b>Sollzinsen (1%)</b>	<b>207.726 €</b>
<b>Saldo mit Finanzierung</b>	<b>- €</b>
<b>Überschuss</b>	<b>1.447.000 €</b>

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet  
Stand: 13.01.2020

Gesamt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3.410.000 €	- €	- €	3.410.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
1.286.000 €	- €	- €	1.286.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
159.000 €	- €	- €	159.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.621.000 €	- €	- €	975.000 €	648.000 €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.010.000 €	- €	- €	- €	1.005.000 €	502.000 €	- €	502.000 €	- €
287.000 €	- €	- €	- €	143.000 €	143.000 €	- €	- €	- €
369.000 €	- €	- €	- €	184.000 €	92.000 €	- €	92.000 €	- €
108.000 €	- €	- €	70.000 €	38.000 €	- €	- €	- €	- €
380.000 €	5.554 €	12.581 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €	60.311 €
162.000 €	- €	- €	- €	121.581 €	- €	- €	41.000 €	- €
50.000 €	- €	- €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €	8.333 €
9.842.000 €	5.554 €	12.581 €	5.966.644 €	2.208.225 €	805.644 €	68.644 €	703.644 €	68.644 €
11.497.000 €	- €	- €	- €	- €	-4.369.000 €	3.219.000 €	2.259.000 €	18.95.000 €
1.655.000 €	- 5.554 €	- 12.581 €	- 5.966.477 €	- 2.209.246 €	- 3.562.075 €	- 3.150.422 €	- 1.595.594 €	- 1.540.889 €
207.726 €	- €	38 €	- 89.846 €	- 82.537 €	- 47.741 €	- 16.714 €	- €	- €
- €	- 5.554 €	- 18.097 €	- 6.044.420 €	- 8.336.203 €	- 4.821.869 €	- 1.688.361 €	- 93.504 €	- 1.447.385 €
1.447.000 €								

# Kooperative Baulandentwicklung

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN – Voraussetzungen

- Schaffung von notwendigem Wohnraum, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialquote (30%)
- möglichst im Innenbereich oder innenbereichsnahen Gebieten
- mit guter ÖPNV Anbindung
- Genehmigung des Projektes durch das MHKBG



# Kooperative Baulandentwicklung

---

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN Finanzielle und organisatorische Voraussetzungen

- Landesbürgschaft in Höhe von **200 Mio. €**
- Kreditrahmenvertrag zwischen NRW.URBAN und NRW.BANK
- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (**NU KE**) wird **Vertragspartner** und Treuhänderin der Kommunen
- **Vergabefreies In-house-Geschäft:** treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE)
- **Überschüsse** stehen zu 100% der Kommune zu bzw. **Verluste** sind von der Kommune auszugleichen

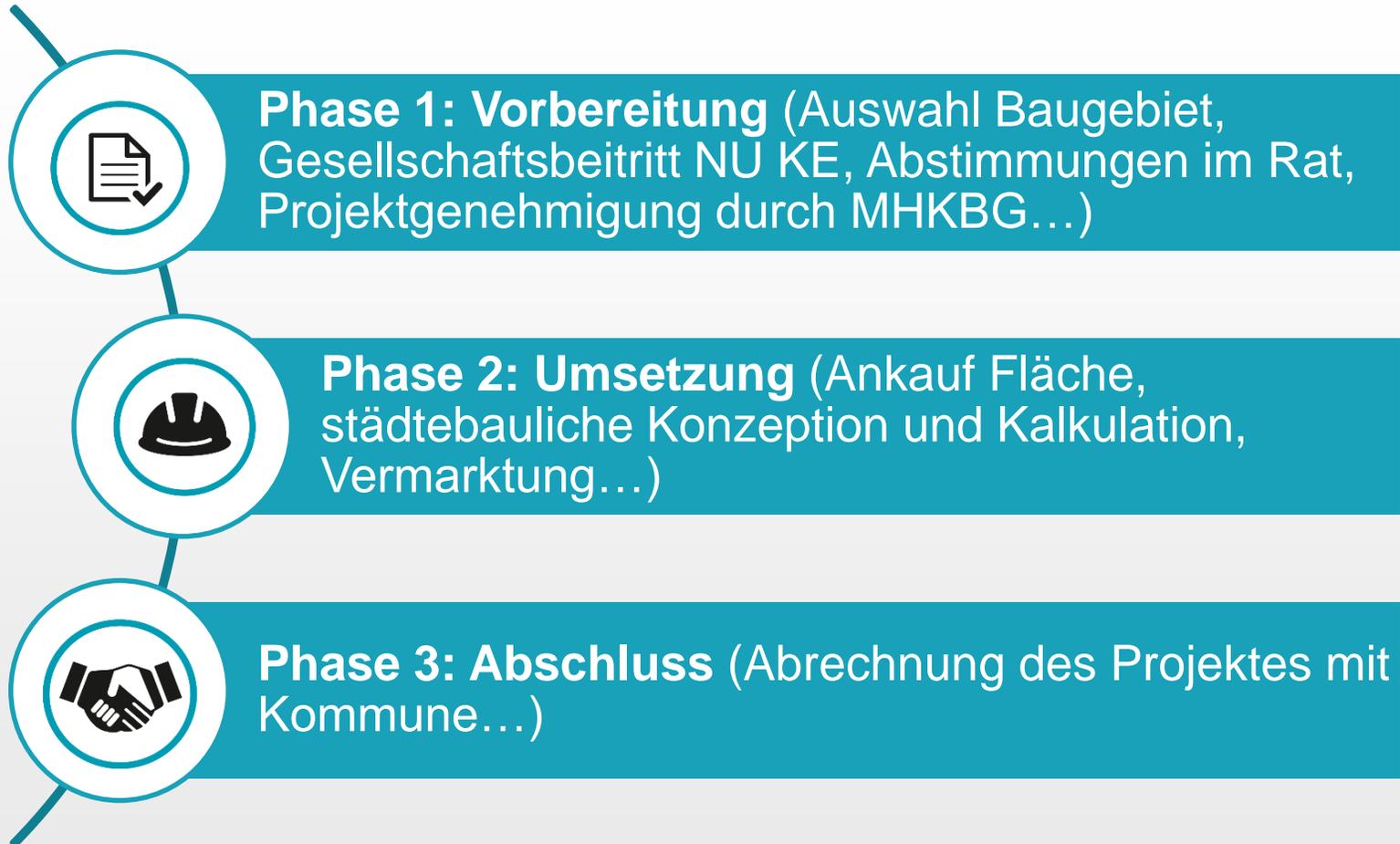
# NRW.URBAN: „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“

---

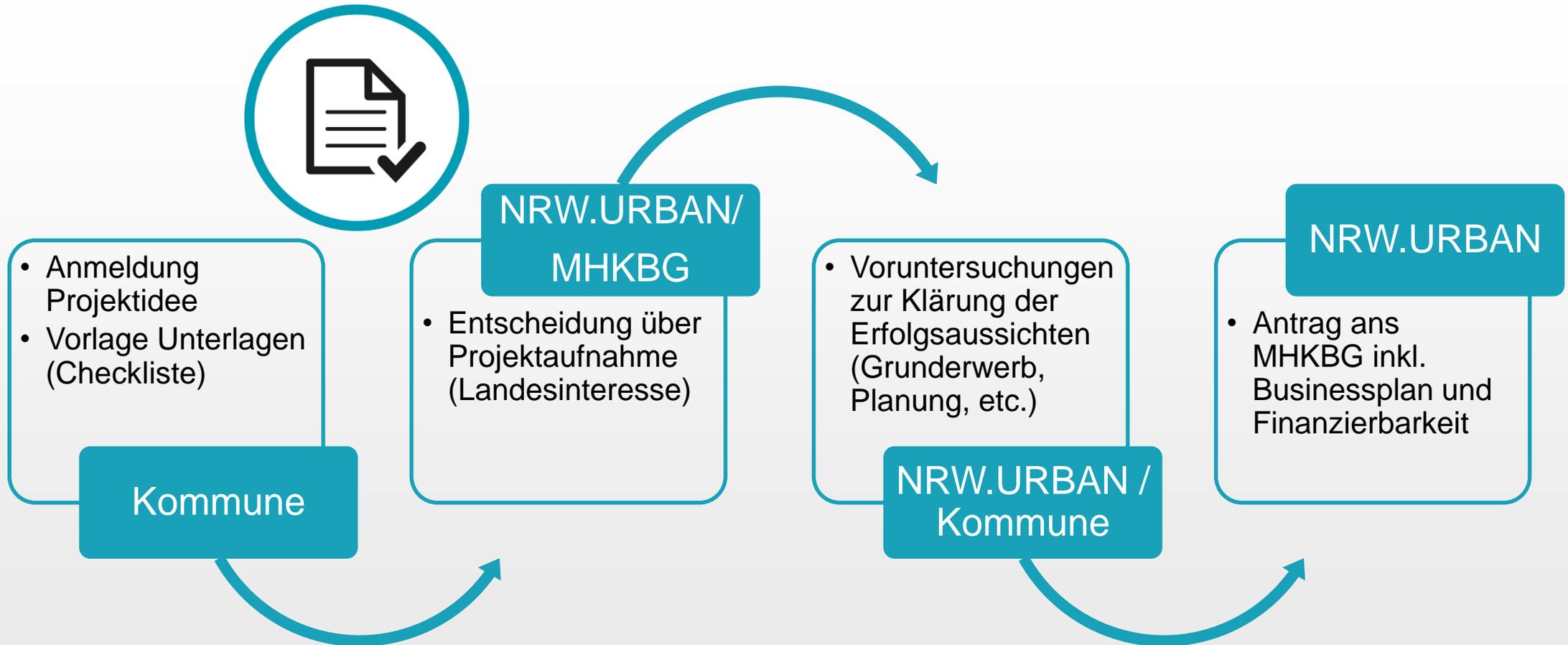
## Ziel: Baugrundstücke mobilisieren

- Vielfältige und qualitativ ansprechende Quartiere mit einem Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren
- Aufgrund des mit der Landesbürgerschaft besicherten Darlehens von der NRW.BANK ist der gesamte Investitionsbedarf der kooperativen Baulandentwicklung gedeckt.

# Die Phasen der Kooperativen Baulandentwicklung



# Phase 1: Vorbereitung



# Phase 2: Umsetzung der Baulandentwicklung

•Aufnahme  
Kommune

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Logo Kommune

## Zielvereinbarung

über die Entwicklungsmaßnahme

**Baugebietsentwicklung – Kommune xxx – Bezeichnung xxx**

zwischen dem

**Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

und der

**Kommune xxx**

**im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung**

**Baugebietsentwicklung .... in xxx, Stadt/Gemeinde xxx**  
**- Entwicklungsträgervertrag -**

Zwischen der

Stadt/Gemeinde xxx, vertreten durch den/die Bürgermeister/in der Stadt/Gemeinde xxx,  
- im folgenden „Stadt/“Gemeinde“ genannt -

und der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,  
Fritz-Vogel-Straße 10,  
40547 Düsseldorf  
vertreten durch ihren Geschäftsführer, \*\*\*\*\*  
und \*\*\*\*\*

- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder  
„Entwicklungsträger“ genannt -

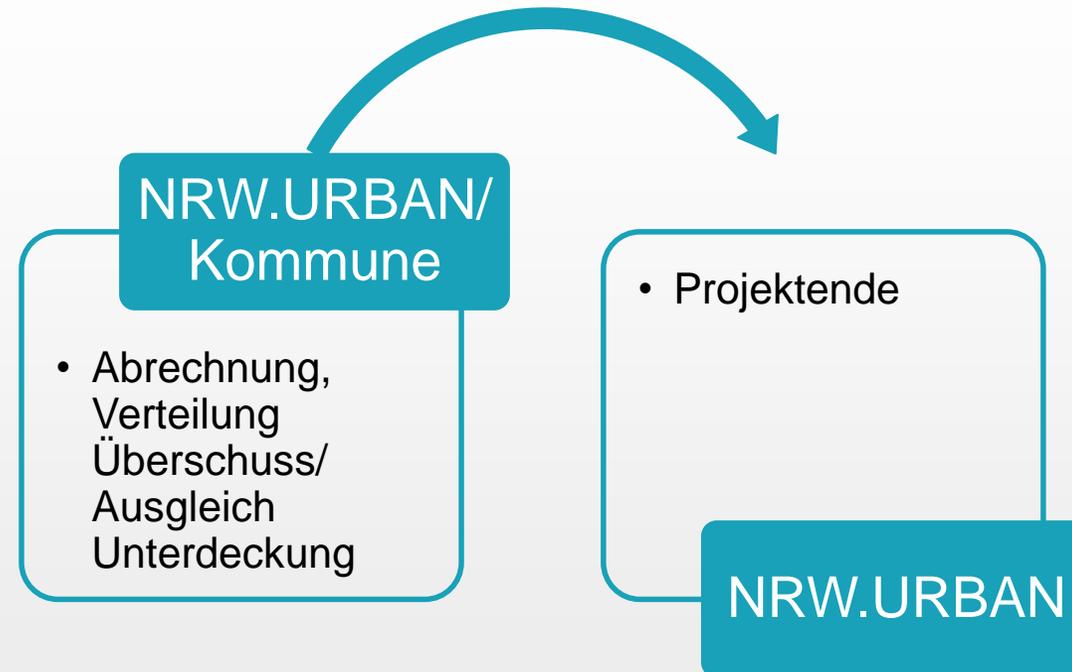
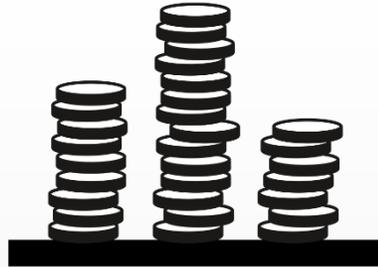
wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

ng

n  
g

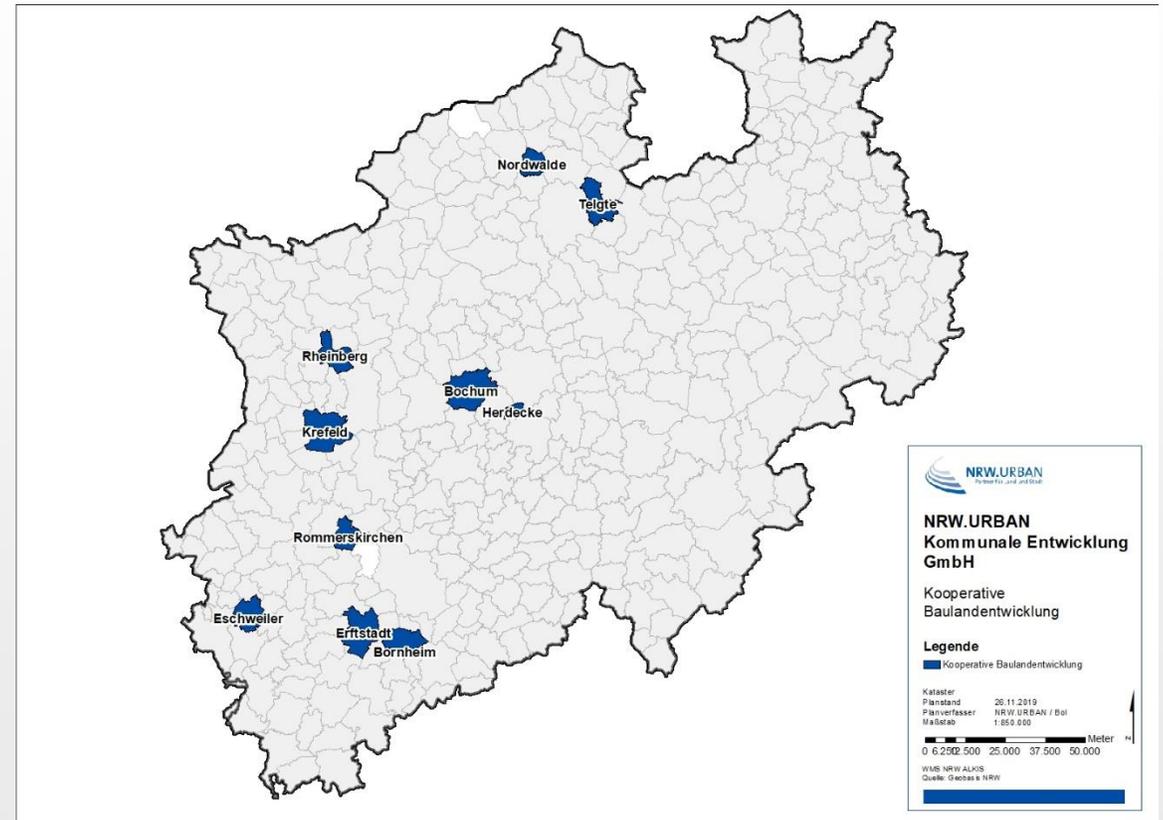
RBAN

## Phase 3: Abschluss



# Aktueller Stand der Projekte in NRW

- Entwicklung von rund **92,9 Hektar** neuem Bauland in 10 Kommunen
- Aufnahme weiterer Kommunen in 2020 steht bevor



# Öffentlich geförderter Wohnungsbau...

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Wohngemeinschaften?!



**NRW.URBAN**

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Ludger Kloidt

Tel.: 0211 54238-160

Fax: 0211 54238-292

Ludger.Kloidt@nrw-urban.de

