

Konzept zur strategischen Neuausrichtung und Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestands der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

1. Ausgangslage: dem kommunalen Wohnungsbestand droht Ausverkauf

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf verfügt über 83 kommunale Wohneinheiten. Dieser Bestand bildet die Basis für bezahlbares und sozial durchmischtes Wohnen. Rund 310.000 € an Netto-Kaltmieten werden jährlich eingenommen. Doch viele Gebäude sind sanierungsbedürftig oder wirtschaftlich kaum tragfähig. Einige Objekte stehen leer, andere benötigen Investitionen im Millionenbereich, um heutigen energetischen und baulichen Anforderungen zu entsprechen. Über Jahrzehnte hinweg wurde eine Substanzsicherung vernachlässigt. Kommunale Bauten wie zum Beispiel in der Wilhelm-Pieck-Straße wurden dem Verfall preisgegeben. Sanierungen fanden gebäudebezogen statt, ohne jedoch eine Gesamtstrategie für den kommunalen Wohnungsbestand zu verfolgen. Sanierungskosten liefen aus dem Ruder oder die Maßnahmen erfüllten nicht das gesteckte Ziel.

Werden Gebäude oder Grundstücke aus dem kommunalen Eigentum verkauft, fließen die Erlöse wegen den haushaltsrechtlichen Vorgaben (Verbot der Zweckbindung) in den Gesamthaushalt und werden somit nicht zwangsläufig für Neuinvestitionen in den kommunalen Wohnungsbau genutzt.

Zugleich besteht hoher Bedarf an neuem Wohnraum – sowohl für einkommensschwache Haushalte als auch für junge Familien, Pflegebedürftige und lokal verwurzelte Berufstätige. **Der kommunale Wohnungsbestand kann dafür ein entscheidender Hebel sein – muss aber grundlegend strategisch neu aufgestellt werden.**

Bereits im Jahr 2022 wurde mit maßgeblicher Beteiligung von Bündnis 90/DIE GRÜNEN ein Beschlussvorschlag in die Gemeindevertretung eingebracht, der diese strategische Neuaufstellung und Sicherung des Bestandes forderte:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, die aktuelle Verwaltungsform für Gemeindeimmobilien zu evaluieren und nach Möglichkeit in eine eigenständige Rechtsform (z.B. GmbH, Eigenbetrieb, Genossenschaft, GmbH & Co) zu übertragen. Der aktuelle und zukünftige Wohnungsbestand soll berücksichtigt werden und in die neu zu bildende Rechtsform einfließen. Finanzielle Mittel, die aus dem Verkauf von Gemeindeimmobilien generiert werden, müssen zweckgebunden in den Erhalt und die Pflege von Bestandsimmobilien reinvestiert und/oder für zukünftige Bauprojekte genutzt werden. Eine Verwendung der Mittel für andere Haushaltsbereiche der Gemeinde soll nicht ermöglicht werden! Ziel: Ergebnis Prüfauftrag bis 30.09.2022“. (BV/311/2022)

Der Vorschlag wurde stark abgemildert als weitgehend unverbindlicher Prüfauftrag von der Gemeindevertretung am 2. Juni 2022 beschlossen (BV/309/2022):

Der Bürgermeister wird beauftragt

1. ein Konzept zur Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes, in Form einer Bedarfsanalyse, unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher Vorgaben für den Zeitraum von 10-15 Jahren zu erstellen. Ziel: 1. Quartal 2023
2. Hierbei sind die jeweils aktuell geltenden Förderprogramme zu berücksichtigen.
3. Dem jeweils zuständigen Fachausschuss ist einmal pro Kalenderjahr ein Bericht des kommunalen Wohnungsbestandes vorzulegen. Dieser ist möglichst auf die wesentlichen Faktoren für die politische Meinungs- und Willensbildung zu reduzieren.

Passiert ist jedoch weitgehend nichts. Die Gebäudesubstanz verschlechtert sich seitdem. Einzelne Gebäude und Grundstücke wurden für Einzelprojekte veräußert, ohne jedoch eine Gesamtstrategie entwickelt zu haben. In der aktuellen Wahlperiode wurde das Thema erneut u.a. durch den Vorsitzenden des Finanzausschusses Peter Käpernick (AfD) aufgegriffen. Insbesondere wurden auf seinen Vorschlag hin die einzelnen kommunalen Objekte im Rahmen einer Sitzung des Bauausschusses im Mai 2025 in zwei Kategorien aufgeteilt: behalten oder verkaufen. (<https://sessionnet.owl-it.de/petershagen-eggardsdorf/bi/getfile.asp?id=45530&type=do>). Damit besteht die Gefahr, dass der Ausverkauf weiter fortgesetzt wird.

2. Forderung

Als Bündnis 90/DIE GRÜNEN sprechen wir uns entschieden **gegen den schiebchenweise Ausverkauf des kommunalen Wohnungsbestandes** aus und fordern stattdessen **einen Um- und Ausbau von kommunalen Wohnungen**, um sozialverträgliche und kostengünstige Mietwohnungen für ausgewählte Zielgruppen zur Verfügung stellen zu können. Wir fordern ein sofortiges **Verkaufsmoratorium** für alle kommunalen Wohngebäude und für eine Wohnbebauung geeigneten kommunalen Grundstücke. Vielmehr wollen wir **alle Wohngebäude und weitere Grundstücke** im Rahmen einer Erbbaupacht und mit Rückkaufoption sowie einer vertraglichen Vereinbarung zur Belegung **an einen privaten Investor übertragen**. Als Gemeinde wollen wir über Belegungsrechte auch zukünftig Zugriff auf günstigen Wohnraum haben. Dies könnte perspektivisch auch ein Wettbewerbsvorteil darstellen, um z.B. Mitarbeiter/-innen für kommunale Einrichtungen wie Kitas, Schule, etc. zu gewinnen, aber auch soziales Engagement z.B. bei der Freiwilligen Feuerwehr anzuerkennen und zu fördern. Aufgrund des demographischen Wandels und auch wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen, ist bspw. die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr gefährdet.

Die kommunalen Wohnungen sind zukünftig nach einem transparenten Punktesystem und festgelegten Kriterien zu vergeben (siehe Nr. 5)

3. Zielsetzung: Erhalt und Ausbau kommunalen Eigentums

Die Gemeinde muss zukünftig das Ziel verfolgen, ihren kommunalen Wohnraum zu sichern und zukunftsfähig zu machen. Dabei geht es nicht nur um Sanierung, sondern um eine **vorausschauende Erweiterung des Bestands**. Günstige Mietwohnungen sind auf dem freien Markt nicht zu erhalten, deswegen muss die Gemeinde hier steuernd eingreifen. Die Steuerung der Wohnungsvergaben soll daher in gemeindlicher Hand bleiben (daher muss die Vergabe von Grundstücken und Gebäuden auf Basis einer Erbbaupacht erfolgen), ebenso wie Belegungsrechte und Mietpreisbindungen. Dafür wird ein innovatives Modell genutzt, das mit begrenzten Eigenmitteln den größtmöglichen sozialen und baulichen Nutzen schafft: die **Konzeptvergabe**.

4. Konzeptvergabe mit sozialer Bindung und Rückerwerbsrecht

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum soll aus unserer Sicht der gesamte Wohnungsbestand sowie ggf. weitere Baugrundst ckte im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen Investor übertragen werden. Die Vergabe erfolgt nicht nach dem Höchstgebot, sondern auf Grundlage von qualitativen Kriterien, die zwingend einzuhalten sind.

Hintergrund: Konzeptvergabe

Eine Konzeptvergabe ist ein besonderes Verfahren der Grundstücks- oder Immobilienvergabe, bei dem nicht allein der höchste Preis entscheidend ist, sondern vor allem die inhaltliche Qualität eines Konzeptes. Das bedeutet: Interessierte Investoren müssen nicht nur ein finanzielles Angebot abgeben, sondern vor allem darstellen, wie sie die Grundstücke und Gebäude künftig nutzen wollen und welchen Mehrwert ihr Vorhaben für die Gemeinde oder das Umfeld bringt. Vorteile eines solchen Verfahrens sind:

- Gemeinwohlorientierung statt reiner Gewinnerzielung
- Langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum - durch Mietpreisbindungen, Belegungsrechte und soziale Kriterien bleibt Wohnraum dauerhaft bezahlbar.
- Steuerungshoheit für die Gemeinde – z.B.  ber Erbbaurecht und Verträge behält die Kommune Einfluss auf Nutzung, Belegung und Mietpreise.
- Transparenz und Fairness - offenes, transparentes Verfahren mit klaren Muss-Kriterien statt intransparenter H chstpreisverk ufe.
- Nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung - Konzepte müssen sich in Ortsbild und Entwicklungsziele einfügen, nicht nur kurzfristigen Renditen dienen.
- Verbindliche soziale Verpflichtungen - z.B. Mietpreisbindungen, Baufristen, R ckerwerbsrechte, Sanktionsmechanismen bei Pflichtverletzung.
- Dauerhafte Stärkung des kommunalen Wohnungsbestands – z.B. Eigentum verbleibt bei der Gemeinde (Erbbaurecht), R ckerwerbsrechte sichern langfristige Kontrolle.
- Einbindung privater Investitionskraft – Nutzung von privaten Mitteln bei gleichzeitiger Wahrung der kommunalen Steuerungsinteressen.
- Flexibilität und Innovationskraft – Förderung innovativer Konzepte (z. B. nachhaltiges Bauen, generationengerechtes Wohnen, soziale Projekte).

Die Konzeptvergabe für die Stärkung des Wohnungsbaus von Petershagen/Eggersdorf soll folgende – im weiteren Verfahren noch zu diskutierende – Eckpunkte vorsehen:

- Erbbaurecht
Das Eigentum an den 83 Wohneinheiten sowie den dazugehörigen und ggf. weiteren geeigneten Grundstücken verbleibt dauerhaft bei der Gemeinde. Der Investor erhält ein zeitlich befristetes Erbbaurecht, das ihn zur Errichtung und Bewirtschaftung der

Wohngebäude berechtigt. Damit bleibt die Steuerungshoheit über die Grundstücke langfristig bei der Gemeinde gewahrt.

- Städtebaulicher Vertrag
Zwischen Gemeinde und Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Projektumsetzung verbindlich regelt. Dazu gehören insbesondere:
 - Mietpreisbindungen in festgelegter Höhe,
 - Belegungsrechte zugunsten der Gemeinde,
 - verbindliche Baufristen,
 - Sanktionsmechanismen bei Pflichtverletzungen (z. B. Vertragsstrafen oder Heimfallregelungen).

- Rückerwerbsrecht
Für definierte Gebäudeteile wird ein vertragliches Rückerwerbsrecht zugunsten der Gemeinde vereinbart. Nach Ablauf einer festzulegenden Frist (z. B. 20 Jahre) hat die Gemeinde die Möglichkeit, diese Gebäudeteile zu einem vorab definierten Preis – etwa auf Grundlage einer investitionsbezogenen Restwertformel – zurückzuerwerben. Dadurch wird die kommunale Wohnraumversorgung dauerhaft gestärkt.

- Transparente Konzeptvergabe
Die Auswahl des Investors erfolgt in einem offenen, transparenten Vergabeverfahren. Maßgeblich ist nicht die Höhe des Angebots, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts. Die oben genannten Kriterien (Erbbaurecht, soziale Bindungen, Rückerwerbsrecht) sind Muss-Bestandteile des Verfahrens und Voraussetzung für die Teilnahme.

Dieses Modell verbindet die Investitionskraft privater Partner mit den Steuerungsinteressen der Gemeinde. Es gewährleistet die Schaffung von neuem Wohnraum, die Sicherung sozialer Vorgaben sowie die langfristige Stärkung des kommunalen Wohnungsbestands.

Ein zentrales Element für die Entwicklung des kommunalen Wohnungsbestandes von Petershagen/Eggersdorf ist, dass die Kommune das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden nicht dauerhaft aus der Hand gibt. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen deutlich, dass einmal veräußerte Flächen oder Immobilien kaum wieder zurückgewonnen werden können – zumindest nicht ohne enorme finanzielle Belastungen. Oft wurden Grundstücke oder Häuser aus kurzfristigen Überlegungen heraus verkauft, die Erlöse flossen in den allgemeinen Haushalt und standen nicht mehr für den Wohnungsbau oder die Sanierung zur Verfügung. Dadurch hat sich der kommunale Handlungsspielraum Stück für Stück verringert, während der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gleichzeitig gestiegen ist.

Das Erbbaurecht schafft hier einen klaren Vorteil: Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Bodens und gibt lediglich ein zeitlich befristetes Nutzungsrecht weiter. Damit kann sie die langfristige Steuerungshoheit über Nutzung, Mietpreisbindung und Belegung behalten. Zusätzlich ermöglicht ein vertraglich verankertes Rückkaufrecht, dass die Kommune nach einer gewissen Zeit – etwa nach 20 oder 30 Jahren – Immobilien wieder zu fair kalkulierten Konditionen in ihren Bestand zurückführen kann. Auf diese Weise wird verhindert, dass kommunales Eigentum endgültig in private Hände abwandert und der Gemeinde dauerhaft entzogen wird.

Gerade mit Blick auf die Fehler der Vergangenheit – den Ausverkauf von kommunalem Eigentum ohne langfristige Strategie – ist es entscheidend, nun Instrumente zu nutzen,

die nachhaltige Steuerung sichern. Nur wenn die Gemeinde Eigentümerin bleibt, kann sie ihre soziale Verantwortung erfüllen und bezahlbaren Wohnraum dauerhaft garantieren.

5. Belegungsrecht mit Punktesystem: Sozial gerecht und gemeinwohlorientiert

Die Gemeinde entwickelt ein Punktesystem für die Wohnungsvergabe, das über reine Bedürftigkeit hinausgeht. Ziel ist, auch ehrenamtliches Engagement zu würdigen – z. B. von Feuerwehrmitgliedern, Vereinsaktiven oder Bürger/-innen mit kommunalpolitischem Einsatz.

Wir wollen uns hier an den Erfahrungen aus anderen Kommunen orientieren. Die Vergabe kommunaler Wohnungen erfolgt z.B. in der Gemeinde Walldorf nach einem transparenten und nachvollziehbaren Verfahren auf Grundlage eines Punktesystems. Damit wird sichergestellt, dass insbesondere diejenigen Bewerberinnen und Bewerber berücksichtigt werden, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer angemessenen Wohnraum finden. Kriterien wie Dauer des Wohnsitzes in der Gemeinde, familiäre Situation, eine bestehende Schwerbehinderung oder auch langjährige ehrenamtliche Tätigkeit fließen dabei in die Bewertung ein und stärken den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde.

Darüber hinaus eröffnet die Gemeinde die Möglichkeit, Wohnungen als Dienstwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde oder städtischer Einrichtungen bereitzustellen. Dies trägt nicht nur zur besseren Bindung von Fachkräften bei, sondern steigert zugleich die Attraktivität der Gemeinde als Arbeitgeberin. Insbesondere in Zeiten des Fachkräftemangels kann dies ein entscheidender Vorteil sein, um qualifizierte Beschäftigte für die Verwaltung, die Kinderbetreuung, den Bauhof oder soziale Einrichtungen zu gewinnen und langfristig zu halten.

Offen zu diskutieren ist die Frage, was geschieht, wenn die für die Vergabe ausschlaggebenden Kriterien – etwa eine Tätigkeit bei der Gemeinde oder eine bestimmte familiäre Situation oder ehrenamtliche Tätigkeit – wegfallen. Mögliche Lösungsansätze könnten hier sein, die Miethöhe an den Wegfall der Kriterien anzupassen, beispielsweise durch eine stufenweise Erhöhung auf das ortsübliche Mietniveau. In besonderen Fällen könnte auch eine Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht kommen, etwa wenn eine Wohnung in Zusammenhang mit einer Arbeitsstelle bei der Gemeinde vergeben wurde und das Arbeitsverhältnis beendet wird.

Die Vergabe erfolgt durch ein Vergabegremium aus Vertreter/-innen der Gemeindevertretung und der Verwaltung auf Basis der Punkte, transparent und regelmäßig evaluiert.

Exemplarische Links für weiterführende Informationen:

- [Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe](#), Forschungsprogramm, Allgemeine Ressortforschung, ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2019
- Gemeinschaftliches Wohnen Themenabend 16.03.2022 Konzeptvergaben und zukünftige Standorte der Stadt Münster, 2022 – [PowerPoint-Präsentation](#)
- Beispiel [Konzeptvergabe: das Yorkquartier](#) in Münster
- Quartiere, neue Akteure, Innovationen – Tübinger Erfahrungen zur Konzeptvergabe – [PowerPoint-Präsentation](#)
- [Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Mietwohnungen](#) der Stadt Walldorf, 2020
- [Richtlinie zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen](#) in Siek, 2025

Mehr Informationen zu uns unter: www.gruenes-doppeldorf.de.