



# GEMEINDE *Langenmark*

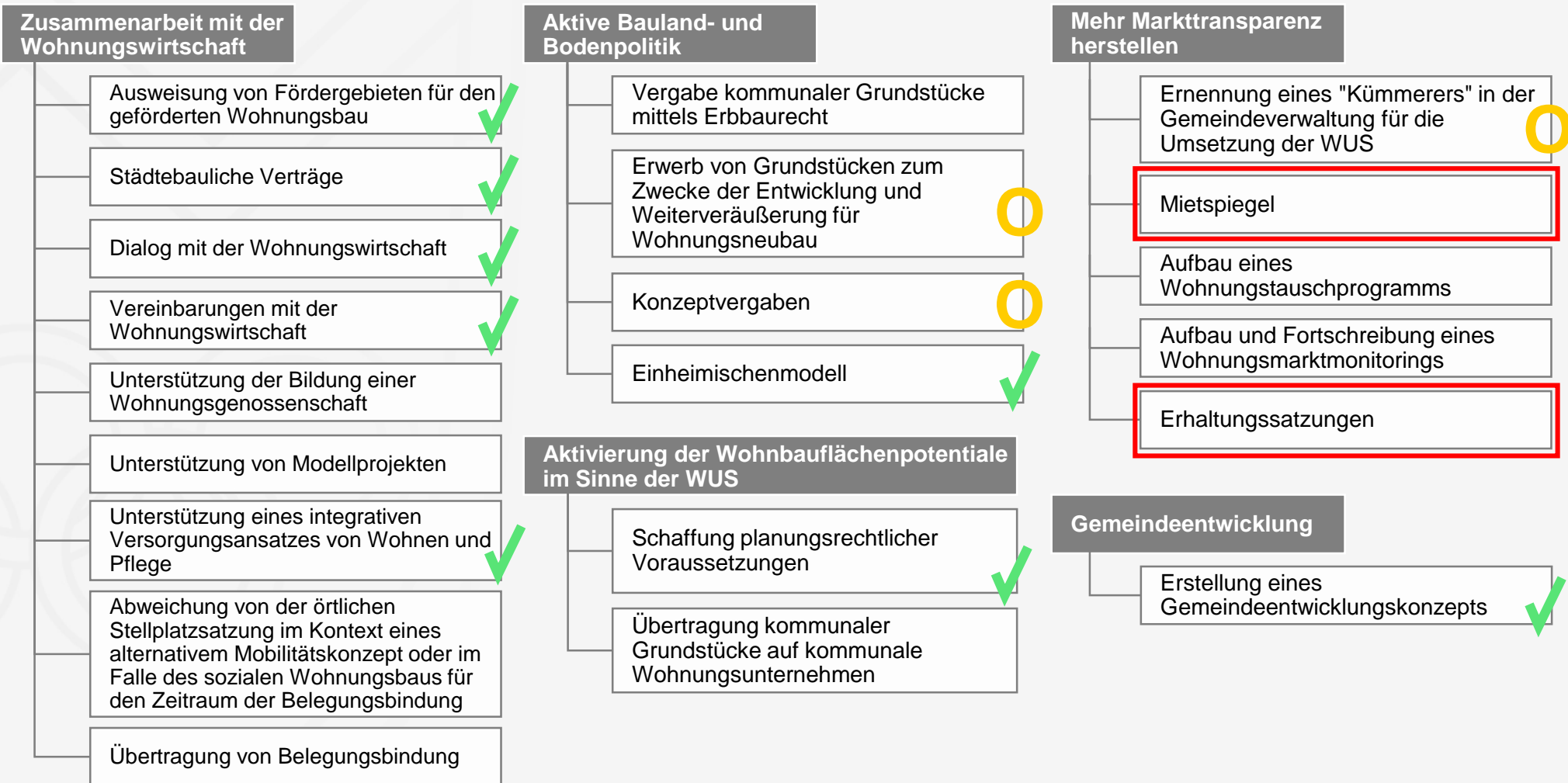




# Agenda

1. Rückblick: Umsetzungsstand der Maßnahmen der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)
2. Fokus: Milieuschutzsatzung
3. Fokus: Qualifizierter Mietspiegel
4. Zukünftige Wohnbauentwicklung in Wustermark
5. Ausblick: Zukünftige wohnungspolitische Themen und Ausrichtung der Gemeinde

# 1. Maßnahmen der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie



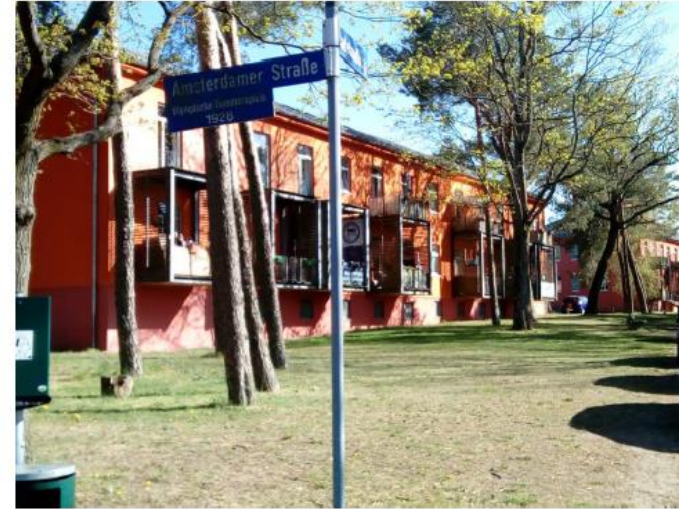
## 2. Milieuschutzsatzung

- Warum steht das Thema „Milieuschutzsatzung“ heute auf der Agenda?
  - Im Mai 2019 Beschluss durch die Gemeindevertretung zum Antrag A-022/2019
    - Für die Wohngebiete „Kiefernriedung“, „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“ sowie „Radelandberg“ sind Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzungen) zu erlassen.
  - Im August 2019 jeweilige Aufstellungsbeschlüsse für die jeweiligen Satzungen
  - Zur Vorbereitung und Begründung der Satzungen wurde eine **vorbereitende fachliche Untersuchung** durch das Fachbüro **ASUM GmbH** erarbeitet
    - Vor allem Prüfung von Veränderungsprozessen, Aufwertungsspielraum, Aufwertungsdruck sowie städtebauliche Folgen.
    - Ergebnisbericht „Sozialstudie Elstal 2020“ lag Anfang 2021 vor
  - mit Beschlussvorlage B-155/2020 wurde die Untersuchung inkl. Ergebnis zur Kenntnis gegeben

## 2. Milieuschutzsatzung

### Vorbereitende Untersuchung

- um indikative Prozess zu identifizieren, erfolgte u.a. eine **differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards** sowie eine **Ermittlung der Sozialstruktur** und der **Wohnungsversorgung**
- In den Monaten Mai und Juni 2020 ist eine repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt worden.
- 660 Haushalte wurden befragt; der Auswertung lagen **192 verwertbare Datensätze** zugrunde.
- zusätzlich wurden **diverse Interviews** mit unterschiedlichen Akteuren geführt.



#### Sozialstudie Elstal 2020

Vorbereitende Untersuchung zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für die Gebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ und „Radelandberg“ in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

## 2. Milieuschutzsatzung

- Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung durch das Fachbüro ASUM GmbH wurde im Wesentlichen folgendes festgehalten:
  - dass einige Indikatoren auf **leichte Veränderungen** hinweisen; die sich **jedoch vor allem auf Einkommens-, die Alters- und die Haushaltsstruktur beziehen** und in näherer Zukunft **keine erheblichen Strukturveränderungen** erwarten lassen.
  - auch war der **Umfang von baulichen Maßnahmen sehr gering**, so dass hiervon **keine signifikante Veränderung der Sozialstruktur** ausgegangen ist.
  - Da **weder deutliche Veränderungen der Sozialstruktur** erkennbar sind **noch bauliche Maßnahmen** solche bewirken, sind auch **negative städtebauliche Auswirkungen nicht gegeben** und auch nicht zu erwarten. **Daher liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzungen nicht vor und es ist keine Empfehlung erfolgt.**

## 2. Milieuschutzsatzung

- Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung durch das Fachbüro ASUM GmbH wurde im Wesentlichen folgendes festgehalten:
  - Dies liegt auch daran, dass **das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung** nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Bewältigung der in den drei Siedlungen vorhandenen Problematiken **nicht geeignet** ist.
  - Als **Instrument des Baugesetzes** kann es lediglich **Maßnahmen beeinflussen**, die **baugesetzlich geregelt** sind. Das wären in den Siedlungen **Modernisierungsinvestitionen** in den Wohnungen, die gegebenenfalls erhebliche Mietsteigerungen nach sich ziehen, sowie **Aufteilung der Wohngebäude in Einzelwohnungen** und in deren Folge Wohnungsverkauf und Eigenbedarfskündigungen gegen die jetzigen Mieter\*innen.



## 2. Milieuschutzsatzung

- **Rechtliche Einschätzung von LOH-Rechtsanwälte (Hr. Dr. Becker) vom 20.04.2021**
  - aus rechtlicher Sicht von dem Erlass von Milieuschutzsatzungen abzuraten
  - bewirkt grundrechtsrelevante Belastungen für Eigentümer von Grundstücken
    - Belastungen zeigen sich insbesondere in den – zusätzlichen – Genehmigungserfordernissen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
  - Nach den Aussagen der vorgenannten „Sozialstudie Elstal 2020“ sprechen gewichtige Gründe dafür, dass entsprechende verwaltungsgerichtliche Verfahren zu Lasten der Gemeinde Wustermark ausgehen würden.
  - *„Da die Gemeinde an Recht und Gesetz gebunden ist und gegen die Zulässigkeit des Erlasses von Milieuschutzsatzungen gewichtige Argumente sprechen, sollte die Gemeinde derzeit davon Abstand nehmen.“*
- **Weiteres Vorgehen der Verwaltung**
  - Beschlussvorlage B-155/2020:
    - **„Daher wird beschlossen: - Die damit verbundenen Verfahren zu beenden.“**
  - **Mehrheitlich abgelehnt! – Wie weiter! Verwaltung in der Zwickmühle.**



## 2. Milieuschutzsatzung

- **Welche Veränderung in den in Rede stehenden Siedlungen seither?**
  - bauliche Veränderungen im Bestand; Luxussanierungen?
    - Seither keine baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen in der Scharnhorst-/ Eulenspiegelsiedlung sowie im Radelandberg (hier lediglich die Umsetzung von Neubauvorhaben auf eigenen Baufeldern)
  - Veränderung der Eigentumsstruktur?
    - Alle Siedlungen befinden sich weiterhin überwiegend bzw. vollständig im Eigentum großer Bestandhalter. Eine Tendenz zur Bildung von Einzeleigentum ist nicht erkennbar.
    - Weite Teile der Kiefernriedung konnten zwischenzeitlich durch die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft erworben werden. (inkl. sozialer Wohnraumbindung)
- Rückblick unterstreicht die Einschätzung des Fachgutachters.
- Aus Sicht der Verwaltung liegen die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass der Milieuschutzsatzungen nicht vor.
  - **Wie jetzt weiter!?**

# 3. Qualifizierter Mietspiegel

## Beschlusslage

NIEDERSCHRIFT BSA am 15.04.2024

11.

[...] Herr Werner merkt an, dass hierbei mit den Beteiligten das Gespräch gesucht werden soll. [...] Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung in der Gemeinde muss sich seiner Meinung nach mit der Notwendigkeit eines Mietspiegels auseinandergesetzt werden.

**Sollte es sich hierbei um das falsche Instrument handeln, welches die Mieter:innen in der Gemeinde Wustemark nicht schützen kann, solle ein kurzer Austausch zwischen Verwaltung und Politik erfolgen.**

[...]

Ja: 3 | Nein: 1 | Enthaltung: 1

NIEDERSCHRIFT GV am 30.04.2024

19.

[...] Herr Werner teilt im Namen der antragstellenden Fraktionen mit, dass der Antrag nicht in einen Prüfauftrag umgewandelt wird. Die Fraktionen möchten hiermit etwas für die Einwohnerschaft tun.

Im Ausschuss für Bildung und Soziales wurde hierzu bereits umfangreich beraten.

**Danach hält er fest, wenn sich im Erarbeitungsprozess ergibt, dass das gewünschte Ziel nicht erreicht werden kann, der Beschluss im Nachgang wieder aufgehoben werden soll. Hierzu soll es einen engen Austausch während des Erarbeitungsprozesses mit der Verwaltung geben. [...]**

### **Beschlusstext:**

Die Gemeindevertretung beauftragt die Gemeindeverwaltung, einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu erstellen. Weiterhin ist eine Betriebskostenübersicht zu erarbeiten.

Ja: 8 | Nein: 6 | Enthaltung: 1

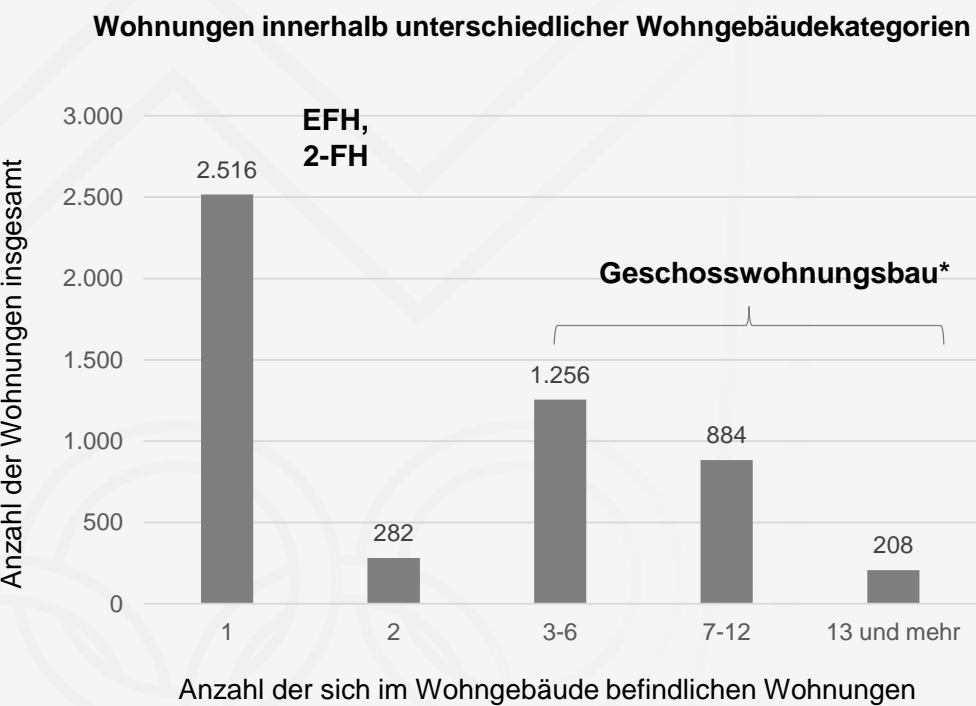
### 3. Qualifizierter Mietspiegel

- Nach § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist ein Mietspiegel eine **Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM)**. (sonstige Ermittlungsmöglichkeiten: drei vergleichbare Wohnungen oder Sachverständigengutachten)
- Diese wiederum wird nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten (Mieten) einer Gemeinde gebildet, die nach fünf Kriterien vergleichbar sind: nach
  - Art,
  - Größe,
  - Ausstattung,
  - Beschaffenheit
  - und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.
- Hierbei dürfen **nur Mieten einbezogen werden, die in den letzten sechs Jahren anlässlich einer Neuvermietung oder durch Mieterhöhung neu festgesetzt wurden**. U.a. werden alle Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde (mietpreisgebundene Wohnungen), nicht einbezogen.
- **Qualifizierte Mietspiegel** müssen nach § 558d BGB nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt werden, d.h. entsprechend der Anforderungen der Mietspiegelverordnung. Er ist erst ab 50.000 EW verpflichtend zu erstellen.
- Er wirkt insbesondere im Kontext bestehender Mietverhältnisse und Fragen einer angemessenen Miethöhe – bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden (kann lediglich bei erheblicher Überschreitung der OVM herangezogen werden).

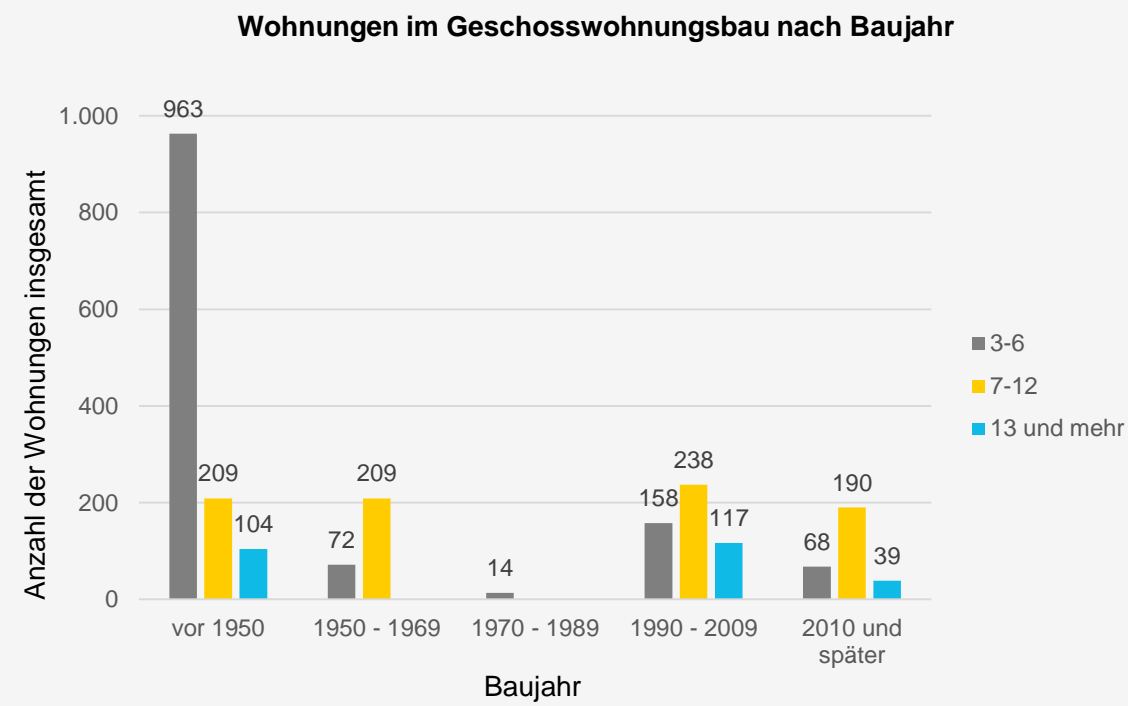


# 3. Qualifizierter Mietspiegel

Daten des Zensus 2022



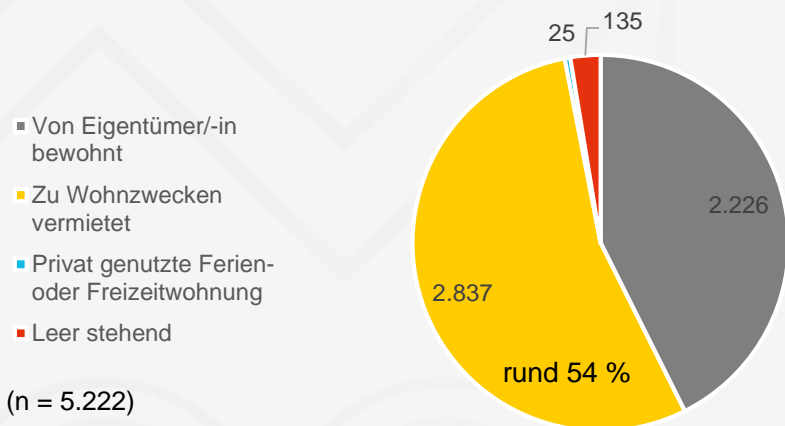
\* Durchschnitt rechnerisch ermittelt



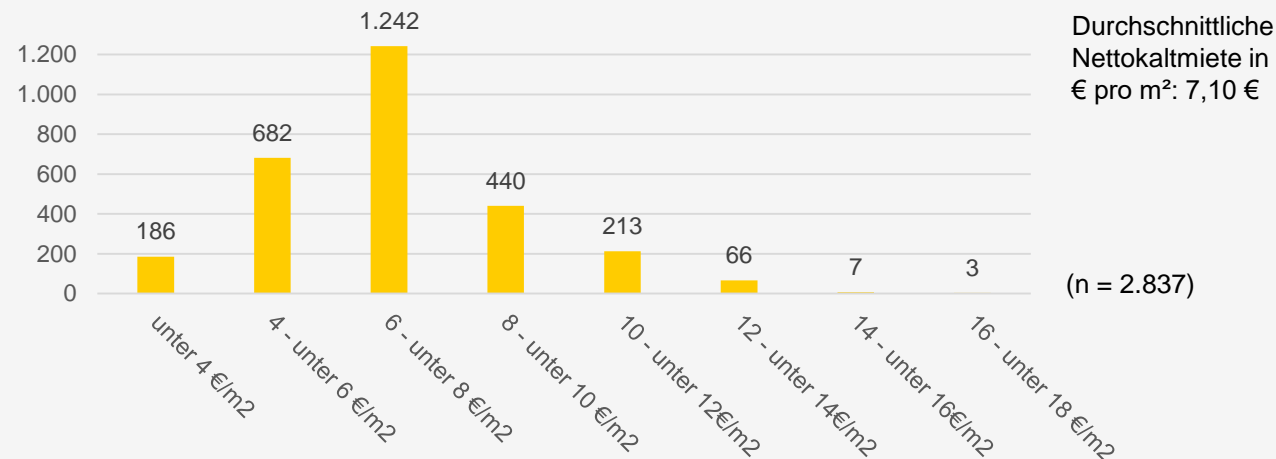
# 3. Qualifizierter Mietspiegel

Daten des Zensus 2022

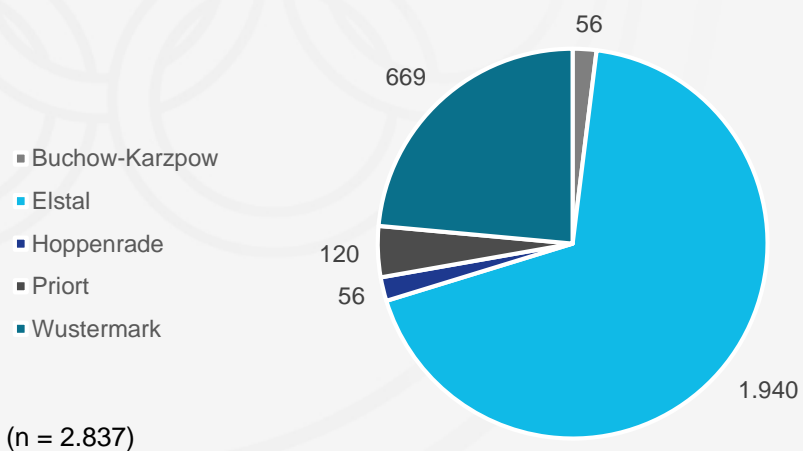
Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung



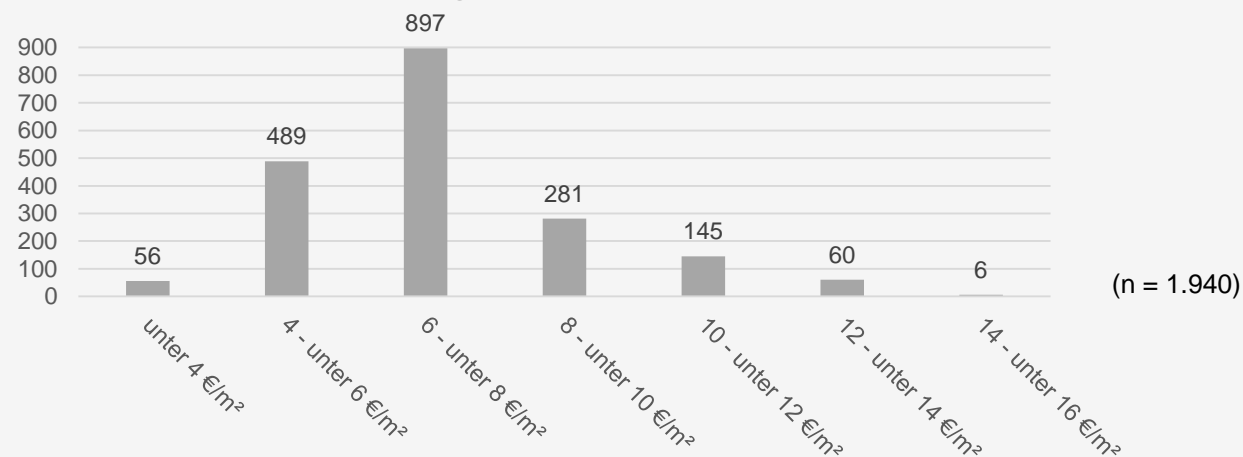
Vermietete Wohnungen nach Nettokaltmieten in der Gemeinde Wustermark



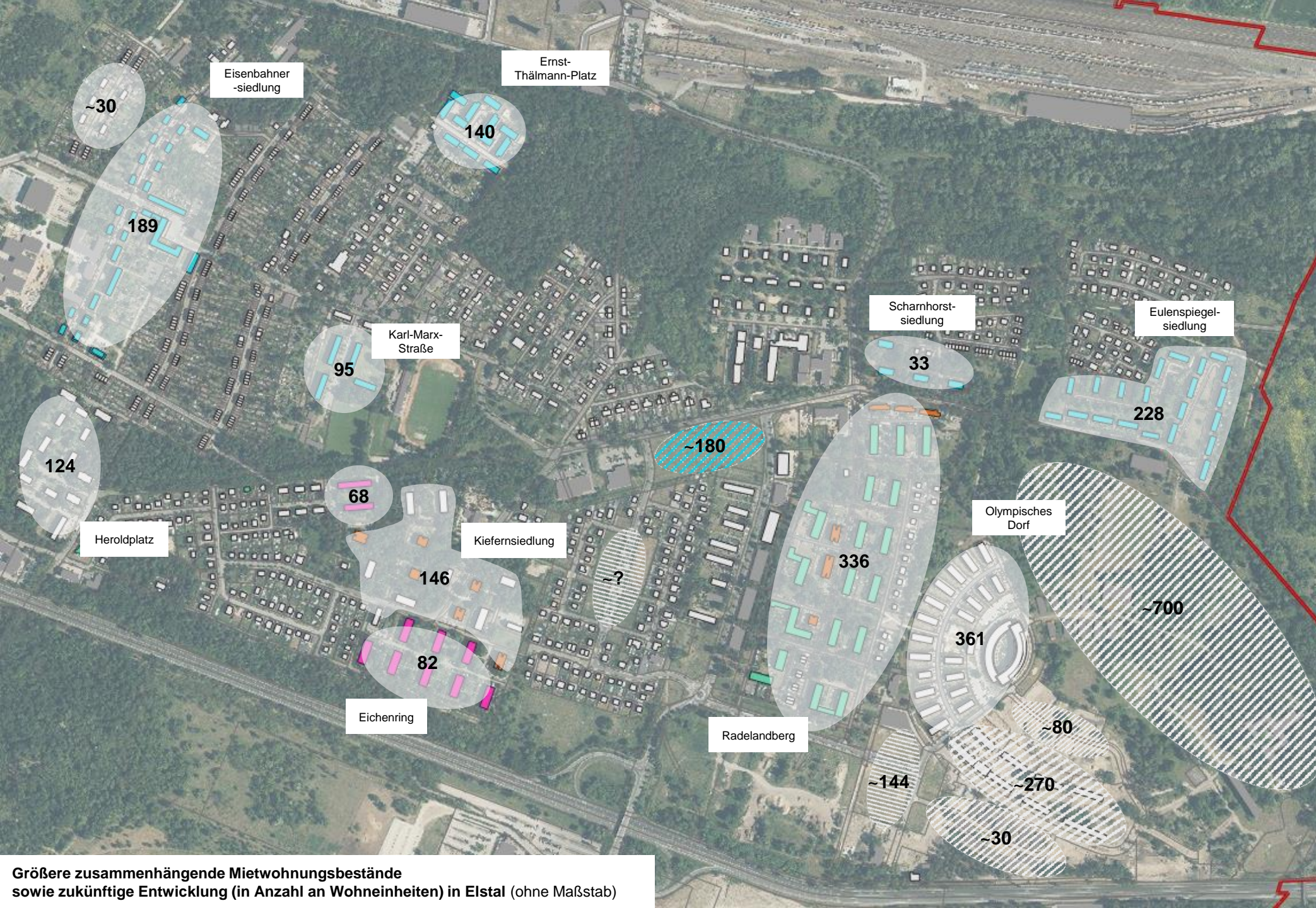
Vermietete Wohnungen nach Ortsteilen



Vermietete Wohnungen nach Nettokaltmieten in Elstal







- Vonovia
- aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH\*
- GWV Ketzin
- C&P
- Sonstige Mietwohnungen bzw. Wohnhäuser
- Sonstige Gebäude
- Mietwohnungen in Entstehung bzw. Planung

Größere zusammenhängende Mietwohnungsbestände sowie zukünftige Entwicklung (in Anzahl an Wohneinheiten) in Elstal (ohne Maßstab)



### **3. Qualifizierter Mietspiegel für Wustermark**

#### **Input**

**Herr Brauner  
Leiter Landesgeschäftsstelle Potsdam  
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.**

# Workshop zur Wohnungspolitik – Fokus: Mietspiegel

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Landesgeschäftsstelle Potsdam  
Behlertstraße 13  
14469 Potsdam  
Tel. 0331 – 271 83 11  
Fax. 0331 – 271 83 18  
matthias.brauner@bbu.de  
www.bbu.de

*Matthias Brauner, Leiter Landesgeschäftsstelle*

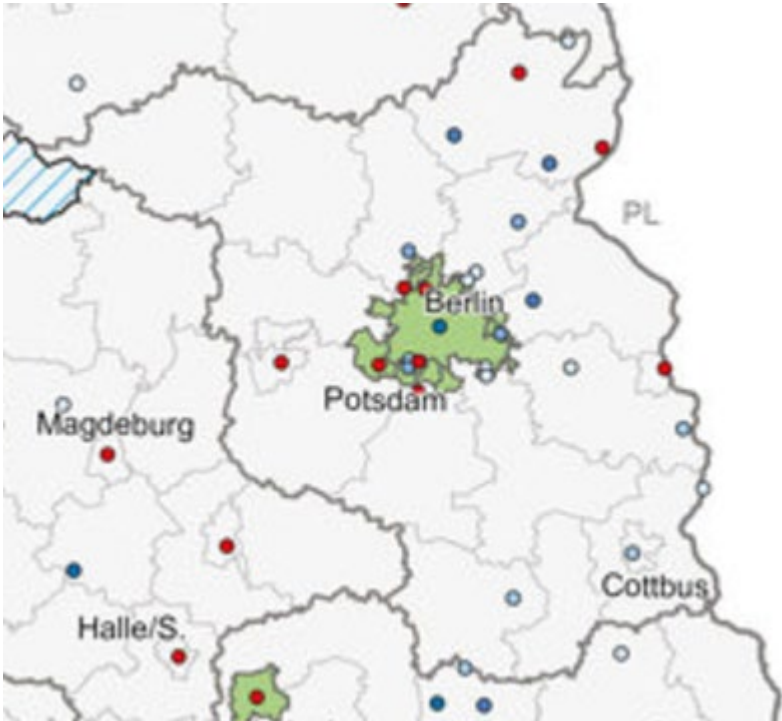
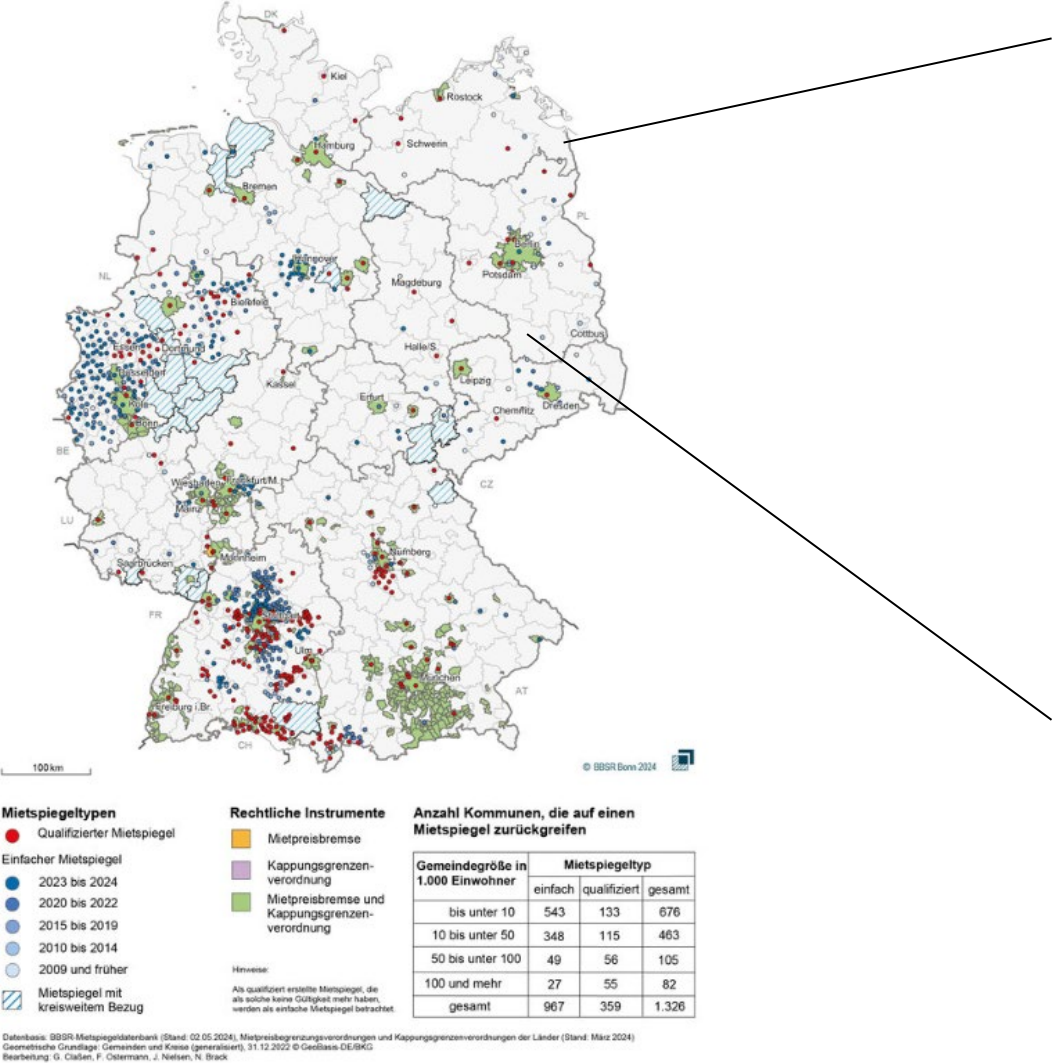
*Wustermark 08.04.2025*

- ▶ Gegründet 1897 – 128 Jahre alt.
- ▶ zweitgrößter wohnungswirtschaftlicher Regionalverband in Deutschland, Schwerpunkte Prüfung und Interessenvertretung
- ▶ Über 340 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen sind unter dem Dach des BBU
- ▶ 1,1 Millionen Mietwohnungen in Berlin-Brandenburg
  - 44 % Mietwohnungsmarktanteil in Berlin.
  - 46 % Mietwohnungsmarktanteil in Brandenburg
- ▶ knapp 68 Mrd. € Investitionen seit 1991
- ▶ CO<sub>2</sub>-Emissionen um 80 % seit 1990 reduziert
- ▶ rund 95 % des Wohnungsbestandes sind teilweise oder vollständig modernisiert
- ▶ Mehr als 11.000 Beschäftigte, davon 536 Auszubildende



- ▶ Transparenzfunktion für das Gemeindegebiet
- ▶ Ermittlung der Ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) im qualifizierten Mietspiegel, diese hat eine zentrale Funktion in verschiedenen Mietrechtsregeln:
  - KdU Ermittlungen
  - Wohngelddatenermittlungen und Fortschreibungen
  - Gesetzlich geregeltes und begrenztes Mieterhöhungsverfahren
  - Umsetzung wesentlicher mietrechtlicher Instrumente
  - Basisdaten für Überprüfungsverfahren im Bereich der Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher
- ▶ **Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) stellt keine aktuelle Marktmiete dar und soll es auch nicht! Es handelt sich um eine „rechtlich überformte Marktmiete“ mit dem Ziel einer Marktglättung. Bei steigenden Mieten führt zu einer gedämpften Preisentwicklung.**

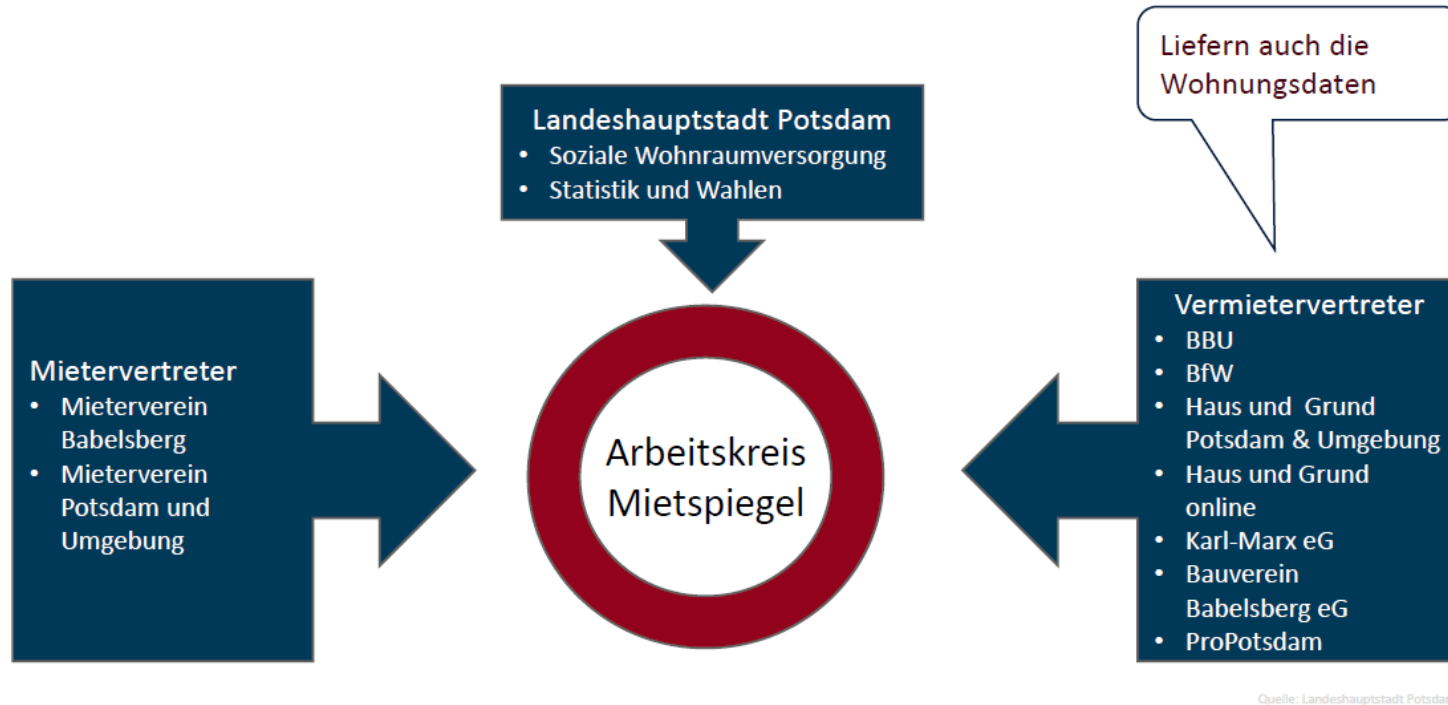
Mietspiegelverbreitung in Deutschland 05/2024



- ▶ Netto-Stichprobengröße ist ein Differenzierungsmerkmal:
  - Regression
    - ▀ *1 % des Wohnungsbestandes*
    - ▀ *Mindestens 500 Wohnungen*
    - ▀ *Maximal 3.000 Wohnungen erforderlich, auch wenn dies in großen Kommunen deutlich weniger als 1 % des Wohnungsbestandes ist*
  - Tabelle
    - ▀ *Pro Tabellenfeld 30 Wohnungen*
    - ▀ *Bei 30 Feldern werden also 900 Wohnungsdaten benötigt*
- ▶ Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete verläuft nach unterschiedlichen Vorgaben in § 13 und 16 Mietspiegelverordnung
- ▶ Hauptunterschied ist die rechnerische Ermittlung; Spannen sind gleich. Im Tabellenmietspiegel gibt es Bewertungshilfen, die dem Regressionsmietspiegel fremd sind
- ▶ Für den Regressionsmietspiegel ist eine Modellvalidierung erforderlich

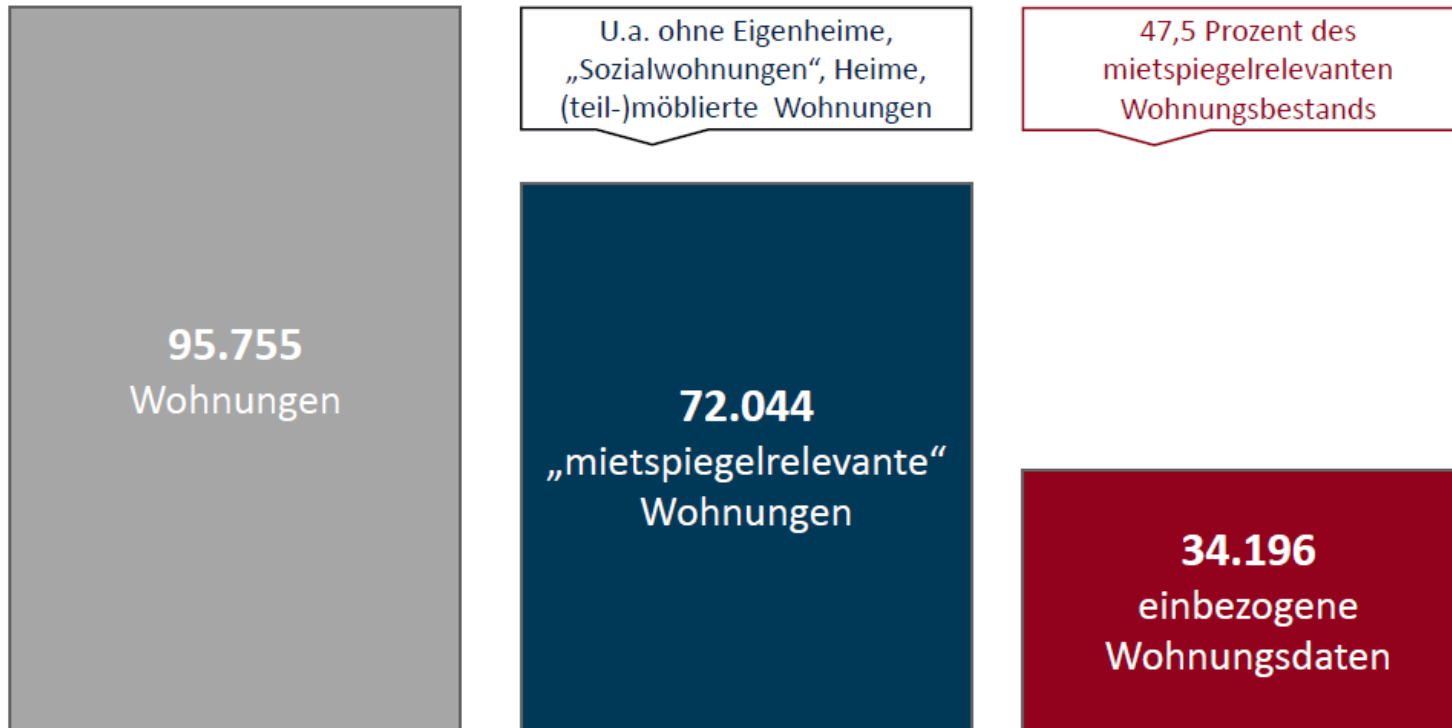


## Zusammensetzung des Arbeitskreises Mietspiegel



- Ein seit Jahrzehnten partnerschaftlich etabliertes Modell

## Vollerhebung im mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

# Mietspiegel der Stadt Potsdam – Mietspiegeltabelle

## Mietspiegel für die Landes- hauptstadt Potsdam

2024

Baualter / Beschaffenheit Ausstattung		Wohnungen					
		von über ... bis ... m² Wohnfläche					
		A		B	C	D	E
bis 1948		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	1	8,60 5,95 – 12,00		8,10 5,90 – 11,50	7,55 4,69 – 10,24	7,45 4,90 – 10,02	6,88 4,12 – 9,26
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002*	2	7,56 5,90 – 8,96		7,39 5,90 – 8,97	7,66 6,00 – 9,26	7,77 5,73 – 9,90	7,92 6,34 – 9,32
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002*	3	10,02 8,94 – 11,50		9,55 7,50 – 10,88	9,32 7,88 – 10,45	9,55 7,00 – 12,89	9,34 7,45 – 10,74
1949 bis 1970		bis 40		über 40 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	4	- -		6,69 4,92 – 8,76	6,40 4,79 – 8,72	- -	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002*	5	6,94 5,95 – 8,36		6,17 5,20- 7,05	5,83 4,95 – 6,56	6,30 5,35 – 7,16	5,94 5,12 – 6,70
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002*	6	8,31 6,72 – 9,09		6,11 5,30 – 6,75	6,48 5,60 – 7,13	6,56 5,47 – 7,81	- -
1971 bis 1990 einschl. Wendebauten*		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	7	7,34 5,56 – 8,78		6,17 5,37 – 8,04	5,20 4,91 – 5,73	5,16 4,96 – 5,57	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002*	8	6,45 5,51 – 7,46		5,97 5,10 – 7,50	5,80 4,90 – 7,78	5,41 4,62 – 5,92	7,09 5,84 – 8,55
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002*	9	6,85 5,83 – 8,02		6,10 5,25 – 6,91	5,65 5,10 – 6,13	5,57 5,01 – 6,13	5,85 4,98 – 7,00
1991 bis 2008		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	10	8,97 8,22 – 9,70		8,99 8,48 – 9,82	8,77 8,00 – 9,65	8,67 7,65 – 9,55	8,65 8,05 – 9,64
2009 bis 2012		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	11	11,20 11,04 – 11,50		10,72 10,58 – 10,91	10,78 9,63 – 11,88	11,26 10,17 – 12,57	11,57 9,35 – 13,47
Ab 2013		bis 45		über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	12	11,66 11,21 – 12,15		11,35 10,72 – 11,88	11,54 10,63 – 12,69	12,25 10,19 – 15,95	11,80 9,67 – 13,90



► Kontaktdaten:

BBU Verbands Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V.

Matthias Brauner

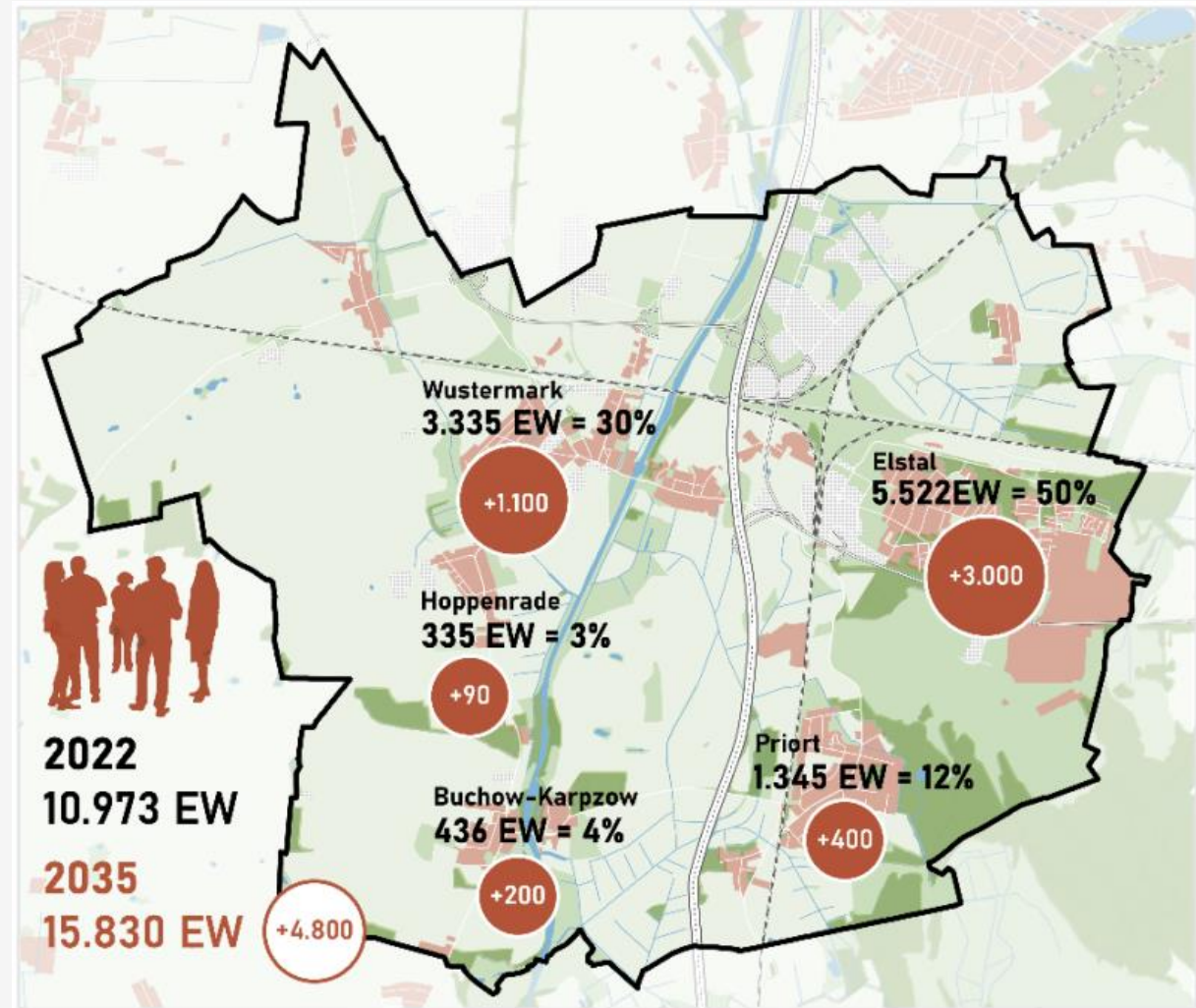
Landesgeschäftsstelle Potsdam

[matthias.brauner@bbu.de](mailto:matthias.brauner@bbu.de)

0331/27183-0

## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

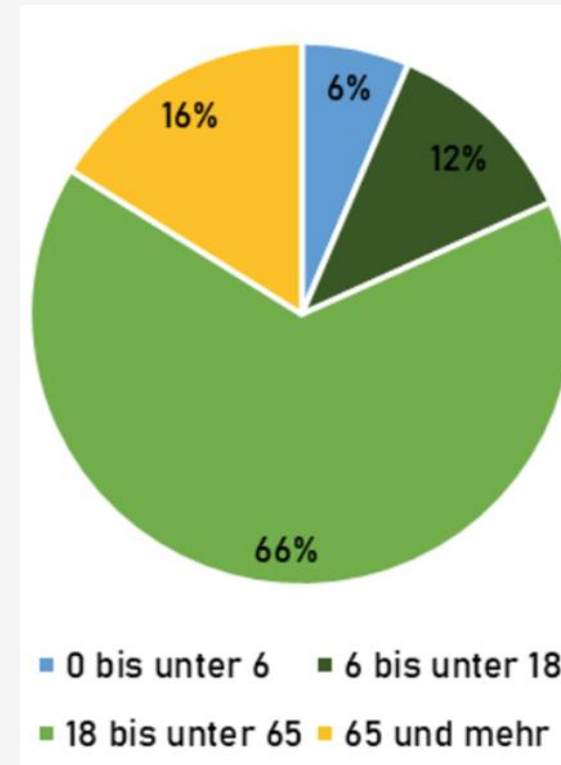
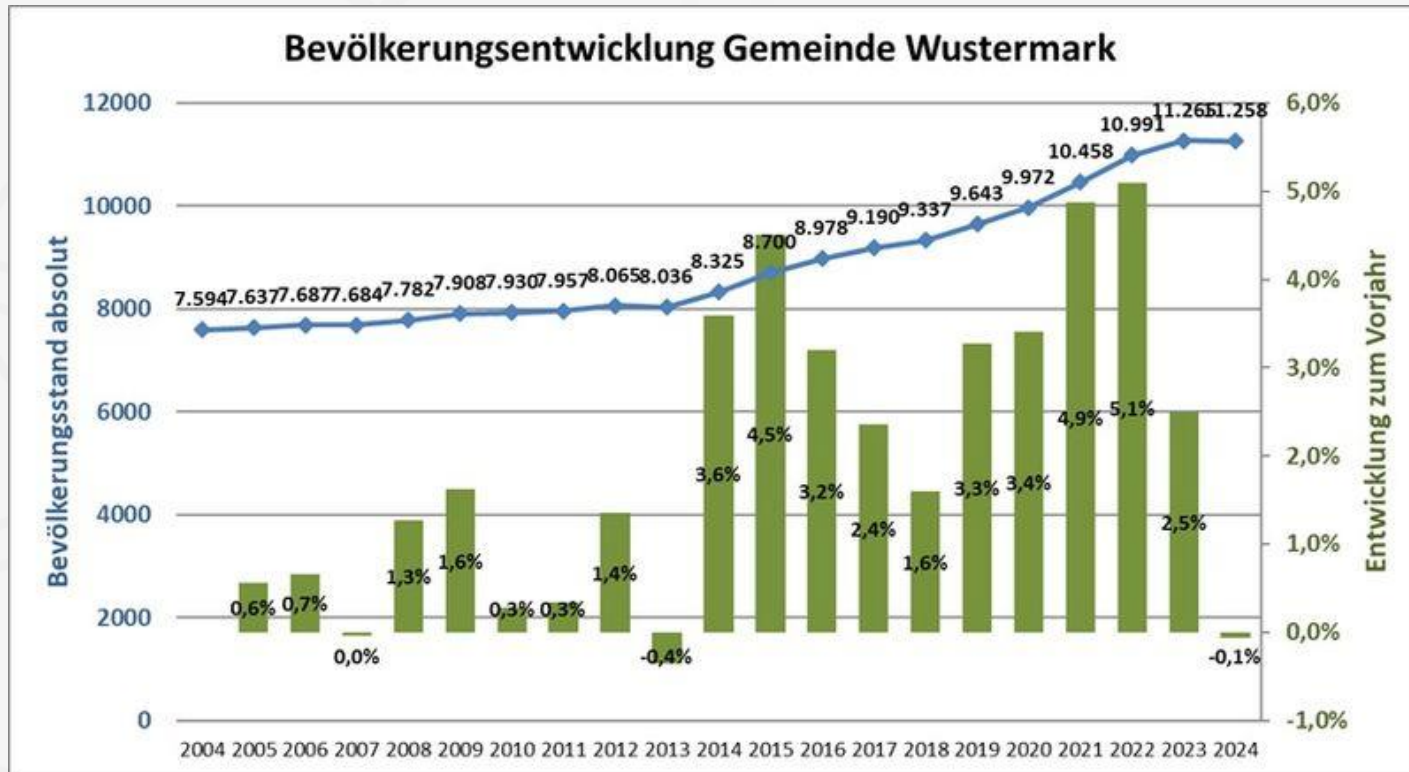
- weitergehendes Wachstum um ca. 4.900 Einwohner bzw. **44 % bis 2035**
  - durchschnittlich 3,4 % Wachstum pro Jahr (weiter hohe Dynamik)
- Wachstum im Wesentlichen durch **selektiven Zuzug** getragen → daher ist die Art der Wohnraumschaffung von entscheidender Bedeutung für zusätzliche Bedarfe in der Infrastruktur
- größter „**Wachstumsbringer**“ sind die Ortsteile Wustermark & Elstal



# 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

## 2.2 gemeindliche Bevölkerungsprognose bis 2035 (GEWOS 2022)

- seit Ende 2013 ausgesprochen hohe Dynamik beim Bevölkerungswachstum
  - + 40,2 % Bevölkerungswachstum
- zum größten Teil durch Zuzug begründet, **jedoch auch positives natürliches Saldo (seit kurzem nicht mehr!)**
- **Junge Gemeinde mit hohem Familien- und geringem Senior\*innenanteil**





## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

### Revitalisierung des Historischen Olympischen Dorfes von 1936

- Zielstellung: Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers, mehrere Bauabschnitte, besondere Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen, Ausrichtung auf 3.000 Einwohner



Luftbild Januar 2025



# 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

Revitalisierung des Historischen Olympischen Dorfes von 1936 (1. Bauabschnitt - Terraplan)



<b>Fläche</b>	9,4 ha	
<b>Gebäudebestand</b>	Speisehaus, Heizhaus	
<b>Geplante Nutzungen</b>	Wohnen, Soziale Infrastruktur (Jugendklub, Betreutes Wohnen)	
<b>Wohneinheiten</b>	ca. 500	
<b>Umsetzungsstand</b>	2019 Fertigstellung	Erschließung
	2020-2024 Fertigstellung	Hochbau (Terraplan)

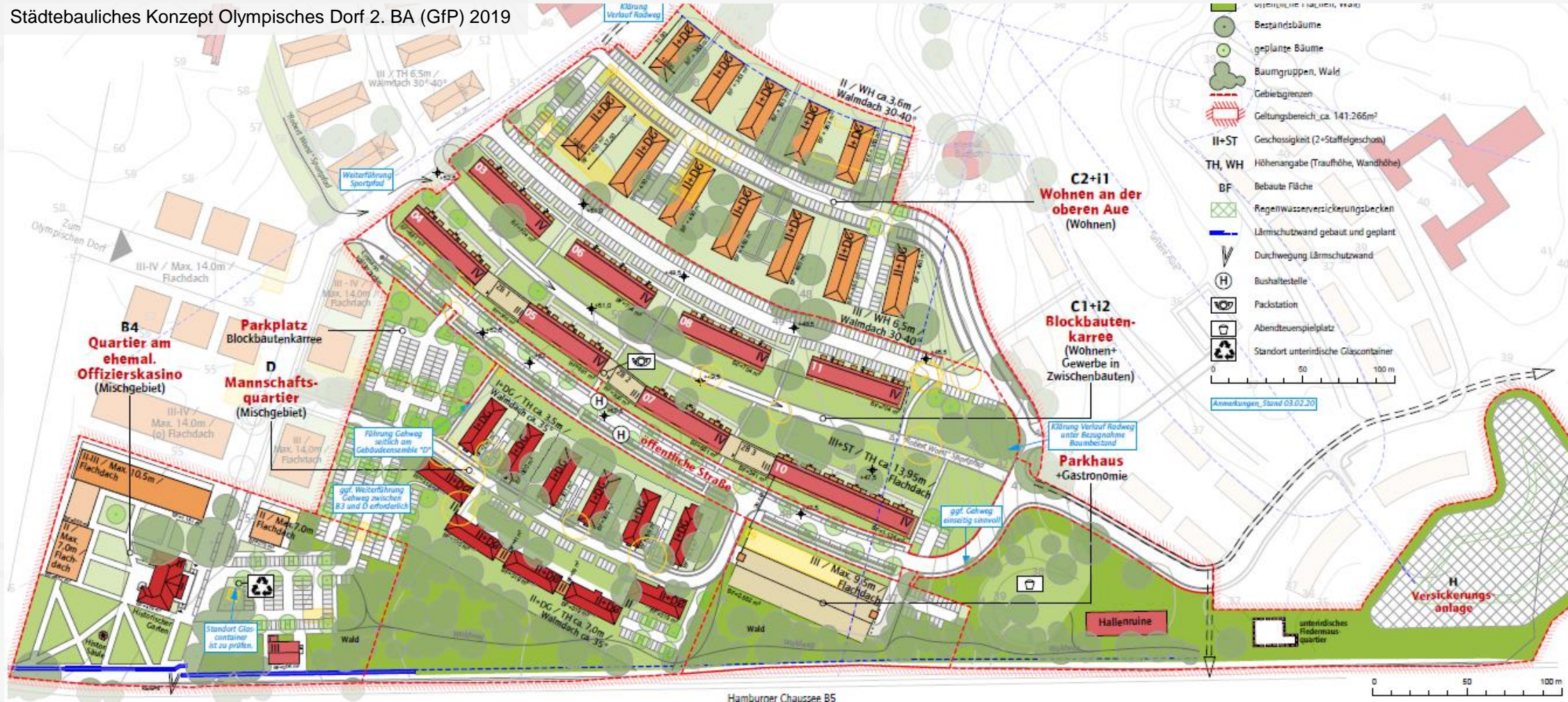




## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

### Revitalisierung des Historischen Olympischen Dorfes von 1936 (2. Bauabschnitt)

Städtebauliches Konzept Olympisches Dorf 2. BA (GfP) 2019





# 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

## Revitalisierung des Historischen Olympischen Dorfes von 1936 (2. Bauabschnitt)



Sowjetische Blockbauten | Bestand



Sowjetische Blockbauten | Planung

**Fläche**  
**Gebäudebestand**

ca. 14,1 ha  
Offizierskasino,  
Mannschaftsunterkünfte,  
sowjetische Blockbauten

**Wohneinheiten**

ca. 380 davon  
30 sozialgebunden  
40 „leistbar“

**Geplante Nutzungen** Wohnen, Kleingewerbe,  
Soziale Infrastruktur (MDZ,  
Kita), Gastronomie/  
Dienstleistungen

**Umsetzungsstand** 2025 Fertigstellung erster  
Gebäude



Mannschaftsunterkünfte | Planung



Mannschaftsunterkünfte | Bestand



## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

### Revitalisierung des Historischen Olympischen Dorfes von 1936 (2. Bauabschnitt)



Luftbild Jan. 2025

#### Aktueller Realisierungsstand Lutz-Long-Anlage

- Realisierung durch Terraplan 
- ca. **270 Wohneinheiten** insgesamt
- **über 30 sozialgebundene Wohnungen** in Zwischen(neu)bauten
- Sanierung und Erweiterung der „Plattenbauten“ aus der Nutzungsphase der Roten Armee
  - (Erhalt der bislang längsten Nutzungsschicht des Olympischen Dorfs)
- **Museales Konzept** (Straßennamen/ Stelen/ Dokumentation an und im Gebäude)



## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

### Bahnhofsumfeld Wustermark

Luftbild Juni 2025



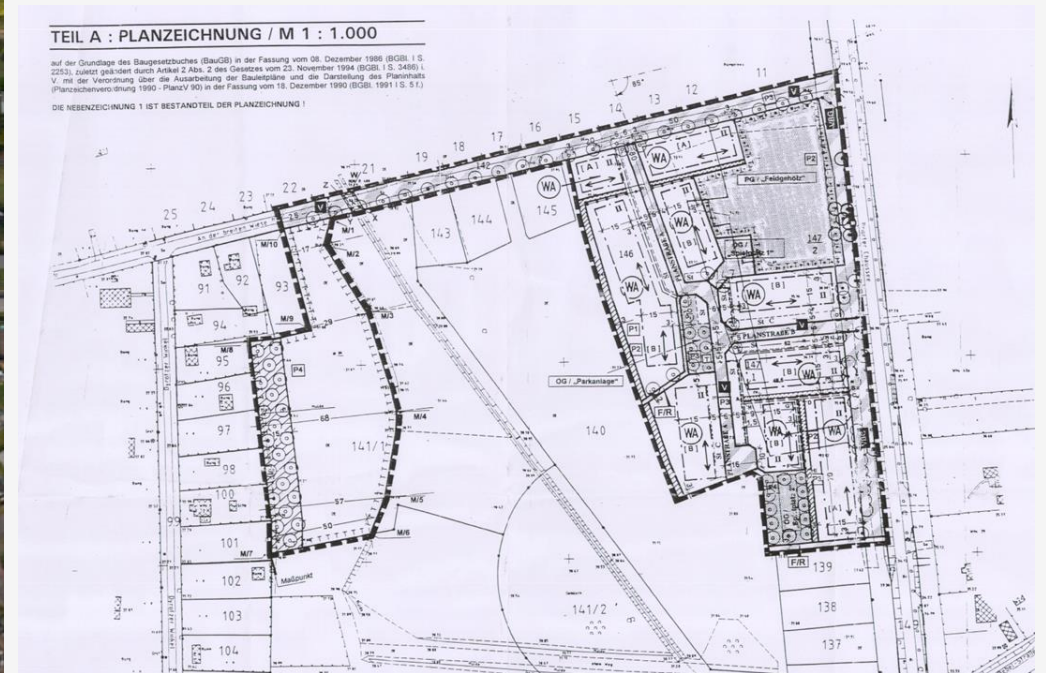


## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

Plangebiet „Am Erlengrund“ in Priort



Luftbild SAGIS 2021





## 4. Zukünftige Wohnbauentwicklung

Plangebiet „Wernitzer Weg“ – Rahmenplan Hoppenrade



Luftbild SAGIS 2021





# 5. Zukünftige wohnungspolitische Themen und Ausrichtung

## Mögliche Steuerungselemente

### Grundsteuer C

- Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen
- Verteuerung von Spekulationen
- Setzung finanzieller Anreize, auf baureifen Grundstücken Wohnraum zu schaffen
- Herangehensweise:
  - Bestimmung baureifer Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke
  - Festlegung eines gesonderten Hebesatzes
  - Höhe: Mehrwert des Bebauungsaufschubs für den Grundstückseigentümer sollte neutralisiert werden.

### Strategische Flächenankäufe/Bevorratung

- Eigentümerstellung schafft für die Gemeinde größte Steuerungsmöglichkeit (Gestaltung/Zeitpunkt/Verwertung)
- Haushaltstitel immer in Konkurrenz zu allen anderen Investitionen
- Marktentwicklung/Angebotsentwicklung nicht planbar
- Aktuell 100.000,00 € als Haushaltsposition eingeplant



# **Vielen Dank!**





# GEMEINDE *Lustenau*

