

|  |   |         |
|--|---|---------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  |   |         |
| <b>öffentlich</b>  | Drucksachennummer   |         |
|  | VO/09/5098/66   |         |
| Zuständig  | Berichterstattung   |         |
| Amt für Stadtentwicklung   | Planungs- und Baureferentin Schimpfermann                       |         |
| <b>Gegenstand: Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte</b> |   |         |
| Beratungsfolge   |   |         |
| Datum  | Gremium   | TOP-Nr. |
| <a href="#">18.05.2010</a>   | Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen |         |

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt:

1. Das von der Verwaltung erarbeitete Verfahren für den geförderten Wohnungsbau ist künftig bei der Planung neuer Wohnungsbaugebiete im Sinne des Berichts der Verwaltung konsequent anzuwenden.
2. Die Ablösebeträge von Investoren an die Stadt Regensburg müssen zweckgebunden für den geförderten Mietwohnungsneubau verwendet werden.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, für eine zielgerichtete Mittelverwendung zu sorgen und hierzu dem Ausschuss zu gegebener Zeit Rechenschaft abzulegen.

**Berichterstatter:**

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Handzeichen Sitzungsleiter und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:**

|   | Datum | Unterschrift |
|---|-------|--------------|
| Sitzungsleiter:                         |       |              |
|   |       |              |
| Beteiligte Referate/Ämter:              |       |              |
| Amt für Städtebauförderung und Vergaben |       |              |

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| Amt für Stadtentwicklung            |  |  |
| Bauordnungsamt                      |  |  |
| Direktorium 1                       |  |  |
| Rechtsamt                           |  |  |
| Referat für Wirtschaft und Finanzen |  |  |
| Stadtkämmerei                       |  |  |
| Stadtplanungsamt                    |  |  |

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangssituation

Am 6. März 2007 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen die im Fachprogramm Wohnen II enthaltenen Ziele und Maßnahmen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Wohnungsbaus in Regensburg beschlossen. Eine der beschlossenen Maßnahmen sieht vor, dass bei größeren Planungsgebieten (ab etwa 50 Wohneinheiten) mit Schwerpunkt Geschosswohnungsbau bei allen neuen Wohngebieten 15 % der Wohneinheiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erstellt werden sollen. Für nicht gebaute öffentlich geförderte Wohnungen müssen Investoren eine Ablöse bezahlen, mit der die Stadtbau-GmbH Regensburg oder eine andere geeignete Wohnungsbaugesellschaft oder -genossenschaft dann ihrerseits geförderte Mietwohnungen bauen kann.

Hintergrund für diese Forderung ist die Tatsache, dass durch den starken Rückgang der gebundenen Wohnungen (Abb. 1) die Versorgung der betroffenen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in immer geringerem Maß gesichert ist. Die Zahl der Wohnungssuchenden (Neuvormerkungen und Verlängerungen) ist zwar gegenüber dem Höchststand im Jahr 2003 zurückgegangen, hat sich aber auf einem immer noch hohen Niveau stabilisiert. Angesichts der prognostizierten weiteren Bevölkerungszunahme ist auch für die Zukunft von einem angespannten Wohnungsmarkt in Regensburg auszugehen.

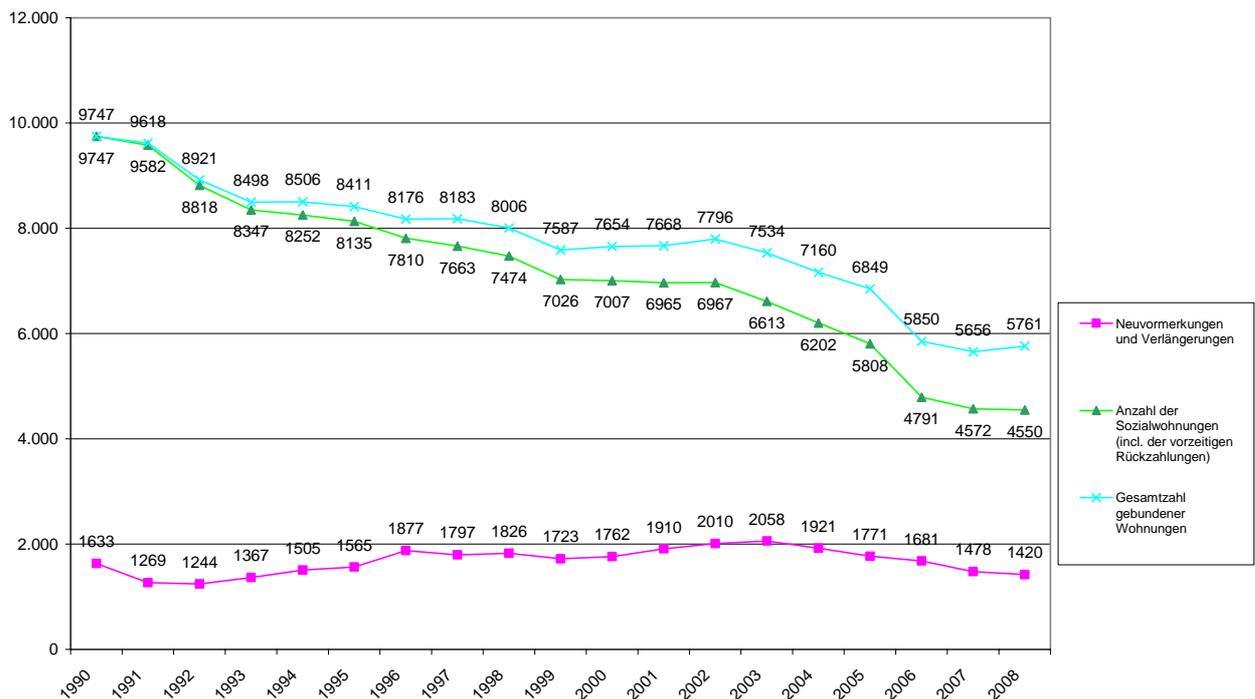


Abb. 1: Geförderte Wohnungen und Wohnungssuchende

Mittlerweile hat sich gezeigt, dass diese im Fachprogramm Wohnen II vorgeschlagene Maßnahme zur Verbesserung der Wohnraumsituation einkommensschwacher Haushalte noch weiter präzisiert und differenziert werden muss, um wirkungsvoll und gleichzeitig rechtssicher Anwendung finden zu können.

## 2. Vergleichbare Regelungen in anderen Städten

Eine Reihe von Städten in Wachstumsregionen mit hohem Wohnungsbedarf hat ähnliche Maßnahmen zur Förderung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte getroffen wie in Regensburg geplant.

### München

Bereits im Jahre 1989 hat der Stadtrat im Beschluss "Wohnen in München" entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am sozialen Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie 40% des neugeschaffenen Baurechts für sozialen Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen bis zur Höhe von 20% des neuen Baurechts eingehen. Der Bundesgesetzgeber hatte es mit dem am [01.05.1993](#) in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz den Gemeinden ausdrücklich ermöglicht, Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Dies gilt ab [01.01.1998](#) als Dauerrecht.

Die ursprüngliche Regelung wurde mittlerweile mehrere Male angepasst und fortgeschrieben. Der Stadtratsbeschluss vom [26.07.2006](#) zur Anwendung der "Sozialgerechten Bodennutzung" erhält die neueste Fassung. Danach beträgt der Anteil der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Planungsbegünstigten können dabei unter drei Varianten wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen.

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % soll im Planungsgebiet selbst verwirklicht werden.

### Nürnberg

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat am [12.10.2006](#) folgenden Beschluss gefasst:

„Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind 30% der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, soweit das Baugebiet mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Wohnungen umfasst. Diese Regelung soll grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden.

Städtebauliche Verträge sind so zu gestalten, dass der Bodenwert für die Nettowohnbaufläche des geförderten Wohnungsbaus auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet wird und 300,00 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Dabei ist eine Anpassung an den Zeitindex für die jährliche Preisentwicklung von Baulandgrundstücken in Nürnberg vorzunehmen. Wird in Gebieten kein städtebaulicher Vertrag geschlossen, ist zu prüfen, ob eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist.“

Zur Umsetzung dieser Regelung hat die Stadt Nürnberg folgende Vorgehensweise festgelegt:

Bevor ein Bauleitplan-Verfahren oder ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB eingeleitet wird, verpflichtet sich der Vertragspartner in einer Grundsatzvereinbarung, einen städtebaulichen Vertrag/eine städtebauliche Vereinbarung abzuschließen,

die entwicklungsbedingten Folgelasten zu übernehmen sowie 30% der Wohnbauflächen mit geförderten Häusern/Wohnungen zu bebauen. Dabei wird der Bodenwert der Nettowohnbaulandfläche auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet, der Bodenwert darf jedoch maximal 300,00 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen (Quadratmeter-Preis wird an den Zeitindex für die jährliche Preisentwicklung für Baugrundstücke in Nürnberg angepasst). Wird nicht selbst gebaut, sind diese Flächen an einen bauwilligen Dritten zum Preis des Verkehrswertes oder von max. 300,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.) zum Bau geförderter Häuser/Wohnungen weiter zu veräußern.

### Freiburg

Am [20.06.1995](#) fasste der Gemeinderat den Beschluss über eine grundsätzliche Kosten- und Lastenbeteiligung der Planungsbegünstigten für jedes Bebauungsplanverfahren durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, die bislang durch das Vermessungsamt vorgenommene Praxis der Baulandumlegung weiterzuführen. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung vom [19.05.1998](#) bei der Vorlage des Erfahrungsberichtes über die Möglichkeiten der Refinanzierung planungsbedingter Kosten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bekräftigt und dahingehend erweitert, dass die Planungsbegünstigten neben den planungsbedingten Folgekosten einschließlich der Kosten für Infrastruktureinrichtungen einen Beitrag zur Schaffung von preiswertem, gefördertem Wohnraum im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu leisten haben. Im Einzelnen wurden folgende Möglichkeiten eröffnet:

- Quotierung von 30 % der neu entstehenden Wohnungen für geförderten Wohnungsbau, davon 20 % Mietwohnungsbau und maximal 10 % Eigentumsmaßnahmen bzw. entsprechende Quotierung für Seniorenwohnungen,
- keine städtische Mitfinanzierungspflicht,
- Zielgruppe mit Einkommen innerhalb § 25 II. WoBauG,
- mindestens 10-jährige Mietpreis-/Belegungsbindung für diese Zielgruppe,
- Einräumung eines städtischen Belegungsrechtes für die Mietwohnungen.

Mittlerweile wurde eine Öffnung der strengen anteilmäßigen Verhältnisvorgabe 20 % Mietwohnungsbau und 10 % Eigentumsmaßnahmen im Hinblick auf die geänderten Fördermöglichkeiten zu Gunsten individueller bedarfsgerechter Entscheidungsmöglichkeiten unter Beibehaltung der Quotierung von 30 % für geförderten Wohnungsbau beschlossen.

### Heidelberg

In ihrem Wohnungsentwicklungsprogramm hat die Stadt Heidelberg einen eigenen „Heidelberger Weg“ eingeschlagen.

Für jedes Gebiet werden bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Anforderungen an die Erstellung von gebundenem Wohnraum gestellt. Hierbei sollte zunächst von folgenden auf Wohnungsmarktstudien beruhenden und auf die Gesamtstadt bezogenen Orientierungswerten ausgegangen werden:

Von jeweils 100 Wohnungen sollten:

- 60 als Mietwohnungen und 40 als Wohneigentum (alle möglichen Eigentumsformen) gebaut werden,
- 30 ein bis zwei Zimmer, 30 drei Zimmer, 40 vier und mehr Zimmer haben (30:30:40),
- 15 belegungsgebundene Mietwohnungen und fünf belegungsgebundenes Wohneigentum sein.

Eine Konkretisierung und eventuelle Abweichung von diesen Werten erfolgt dann speziell auf die Bedarfssituation angepasst. Die Ermittlung von Kostenbeiträgen wird unter Betrachtung grundstücks- und wohnungsmarktspezifischer Daten als Subventionswert errechnet. Beides bildet die Grundlage für das weitere Verfahren, den Ankaufswert von Grundstücken und den Abschluss städtebaulicher Verträge.

### **3. Grundsatzfragen**

Die Festlegung von Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in größeren Baubebieten wird von den betroffenen Investoren in der Regel erst einmal abgelehnt. Befürchtet werden Vermarktungsnachteile aufgrund der Nachbarschaft sozial schwächerer Haushalte, aber auch gestalterische Defizite der öffentlich geförderten Bauten, die sich negativ auf den übrigen Städtebau auswirken könnten.

Dem ist entgegen zu halten, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau gestalterisch nicht zwangsläufig abfallen muss. Dafür gibt es in Regensburg mittlerweile gute Beispiele. Ebenso wenig sollte den Sozialmietern pauschal mangelndes Sozialverhalten unterstellt und ihnen die Fähigkeit zu einer gedeihlichen Nachbarschaft abgesprochen werden. Selbst wenn sich in Einzelfällen problematische Mieter in manchen öffentlich geförderten Wohnungen befinden sollten, gewährleistet eine moderate Quote von 15 % jederzeit ein deutliches Übergewicht der Mieter in den freifinanzierten Wohnungen.

Umgekehrt hat sich immer wieder gezeigt, dass gerade die räumliche Konzentration größerer öffentlich geförderter Wohnungsbestände zu Problemen führen und das Image der betroffenen Gebiete nachhaltig beeinträchtigen kann. Die Stadt ist dann erfahrungsgemäß gezwungen, den nachteiligen Konsequenzen dieser Segregation mit hohem Aufwand und Kosten entgegen zu wirken. Die Verwaltung vertritt hier den Standpunkt, dass der Wunsch einzelner Anbieter und Nachfrager nach einer vermeintlich „störungsfreien Wohndylle“ nicht auf Kosten der Allgemeinheit verwirklicht werden sollte. Mit dieser Haltung liegt Regensburg im übrigen auf der Linie der Stadt München, die mit der oben beschriebenen Quotenregelung ganz bewusst und noch in einem weit höheren Maß als Regensburg auf eine Durchmischung verschiedener Einkommensgruppen abzielt.

### **4. Verfahren**

Der Grundsatz, 15 % der Wohnungen eines Planungsgebiets im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus zu erstellen, bleibt gemäß dem Fachprogramm Wohnen II ebenso bestehen wie die Beschränkung auf den Geschosswohnungsbau. Umgesetzt werden soll damit ausschließlich die einkommensorientierte Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Diese Förderung besteht aus einer Grundförderung in Form von zwei Darlehen für den Bauträger und einer Zusatzförderung in Form eines laufenden, einkommensabhängigen Zuschusses zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte. Eine über das bestehende Instrumentarium hinaus gehende Förderung des Wohneigentums wird angesichts der aktuellen Marktsituation nicht für notwendig erachtet.

Allerdings wird nach intensiver verwaltungsinterner Diskussion vorgeschlagen, die Verpflichtung zur Erstellung von gefördertem Mietwohnungsbaus in ihrer Umsetzung nicht von der Anzahl der geplanten Wohnungen abhängig zu machen, sondern von der im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Bruttogeschossfläche.

Auf eine Bindung an die Förderquote wird verzichtet, wenn das neugeschaffene Baurecht weniger als 4.500 qm Bruttogeschossfläche für Wohnungsbau umfasst und damit für die sozial gebundenen Wohnflächen weniger als acht Wohneinheiten ergibt. Zur Ermittlung der Zahl der gebundenen Wohneinheiten wird dabei ein Richtwert von 90 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Wohneinheit zu Grunde gelegt (entspricht einer Wohnfläche von rd. 70 m<sup>2</sup>). Eine geringere Zahl von Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsbau zu binden ist nicht sinnvoll, da dies keine wirtschaftlich selbständigen Einheiten ergibt.

#### **4.1 Neubaugebiete mit einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von 4.500 bis 13.500 m<sup>2</sup> (50 bis 150 WE)**

Bei Wohngebieten mit einer maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche von 4.500 bis 13.500 m<sup>2</sup> hat der Investor die Wahl, ob er die sich aus dem Baurecht ergebende Anzahl an geförderten Mietwohnungen selbst baut (bzw. von einem Dritten zu den in Abschnitt 4.2 beschriebenen Konditionen bauen lässt) oder stattdessen eine Ablöse an die Stadt Regensburg bezahlt. Grund für die gewährte Option ist die Tatsache, dass der Bau kleinerer Wohnanlagen (unter ca. 25 Einheiten) im geförderten Wohnungsbau im Einzelfall wirtschaftlich grenzfällig sein kann und daher für den jeweiligen Investor nicht mehr zumutbar wäre.

Die Höhe der Ablösezahlung ergibt sich aus der Differenz der positiven Fördereffekte, die der Investor für den Bau geförderter Mietwohnungen erzielen würde, und der wirtschaftlichen Nachteile, die dieser gegenüber dem Bau freifinanzierter Wohnungen an derselben Stelle hinnehmen müsste. Eine detaillierte Zusammenstellung der gesamten wirtschaftlichen Effekte im sozialen Mietwohnungsbau findet sich in den Abschnitten 4.1.1 bis 4.1.3.

Da der wirtschaftliche Nachteil abhängig ist von der jeweiligen Wohnlage, ist eine differenzierte Berechnung in Anlehnung an die Wohnlagen-Kategorien des Mietspiegels erforderlich. Dort sind Kriterien für die Festlegung von guten und mittleren Wohnlagen entwickelt worden, die auch für die in dieser Vorlage abzuarbeitenden Ziele eine tragfähige Basis bieten. Die Festlegung der jeweiligen Wohnlagen-Kategorie wird im Einzelfall von Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Bauordnungsamtes und des Amtes für Stadtentwicklung getroffen. Auf die Kategorie „einfache Wohnlage“ wird bewusst verzichtet, da Wohnungsneubau in einfachen Wohnlagen derzeit de facto nicht stattfindet bzw. mit einem Wohnungsneubau stets eine deutliche Aufwertung der jeweiligen Gebiete einhergeht.

- Für gute Wohnlagen ergibt sich ein eindeutig positiver Wert zugunsten des freifinanzierten Wohnungsbaus. Die Ablöse, die der Investor an die Stadt Regensburg entrichten muss, beträgt derzeit rd. 270 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (d. s. bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 90 m<sup>2</sup> 24.300 € pro Wohnung).
- Für mittlere Wohnlagen ergibt sich ebenfalls noch ein positiver Wert zugunsten des freifinanzierten Wohnungsbaus. Die Ablöse des Investors an die Stadt Regensburg beträgt hier noch rd. 120 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (d. s. bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 90 m<sup>2</sup> 10.800 € pro Wohnung).

Im Ergebnis führt diese Regelung bei einem Gesamtinvestitionsvolumen für 150 WE à 90 m<sup>2</sup> in einer guten Wohnlage zu einem Ablösebetrag von 23 WE x 24.300 € = 558.900 €. In einer mittleren Wohnlage ergäbe sich folgendes Ergebnis: 23 WE x 10.800 € = 248.400 €.

Die Schaffung von Baurecht erfolgt erst nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor, in dem sich der Investor entweder zur Zahlung eines Ablösebetrags oder zum Bau der vorgeschriebenen geförderten Wohnfläche innerhalb eines angemessenen Zeitraums verpflichtet.

#### 4.1.1 Positive Fördereffekte für den Investor

Die positiven Effekte der einkommensorientierten Förderung ergeben sich aus den Grundsätzen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms. Danach teilt sich die Grundförderung in einen objektabhängigen und einen belegungsabhängigen Darlehensteil auf. In Regensburg ist die Förderung ausschließlich mit einer 25-jährigen Belegungsbindung verbunden.

- a) Grundlage für das objektabhängige Darlehen je m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 50 % der von der Bewilligungsstelle für Regensburg festgelegten Kostenobergrenze von derzeit 1.280 €/m<sup>2</sup>, also 640 €/m<sup>2</sup>. Dieses Darlehen wird als Festbetrag gewährt und ist während der Belegungsbindung mit 0,5 % jährlich zu verzinsen. Gegenüber einem auf dem Kapitalmarkt gewährten Darlehen führt das verbilligte Darlehen zu einem heutigen Zinsvorteil von rd. 585 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 456 € je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.
- b) Das belegungsabhängige Darlehen setzt eine Belegung mit Mietern der Einkommensstufen 1, 3 und 5 zu gleichen Anteilen voraus. Ausgehend von einer durchschnittlichen zumutbaren Miete von 5 €/m<sup>2</sup> und einer ortsüblichen Miete von 6,92 €/m<sup>2</sup> ermittelt sich der Darlehensgrundbetrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche in guten Wohnlagen wie folgt:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Einkommensgruppe 1 | 1,92 €/m <sup>2</sup>  |
| Einkommensgruppe 3 | 0,92 €/m <sup>2</sup> (= 1,92 €/m <sup>2</sup> - 1,00 €/m <sup>2</sup> ) |
| Einkommensgruppe 5 | 0,00 (= 0,92 €/m <sup>2</sup> - 1,00 €/m <sup>2</sup> )                  |

Der sich aus dem Grundbetrag ergebende förderfähige Betrag ist mit 5,75 % (abzgl. 0,25 % für Verwaltungskosten für die Landesbodenkreditanstalt) zu verzinsen und so zu bemessen, dass aus den Zinserträgen die Aufwendungen für die Zusatzförderung erwirtschaftet werden können. Das förderfähige Darlehen errechnet sich somit wie folgt:

|                    |  |                               |
|--------------------|--|-------------------------------|
| Einkommensgruppe 1 | $1,92 \text{ €/m}^2 \cdot 12 / 5,50 \cdot 100 \cdot 1/3$ | = 139,64 €/m <sup>2</sup>     |
| Einkommensgruppe 3 | $0,92 \text{ €/m}^2 \cdot 12 / 5,50 \cdot 100 \cdot 1/3$ | = 66,91 €/m <sup>2</sup>      |
| Einkommensgruppe 5 | $0,00 \text{ €/m}^2 \cdot 12 / 5,50 \cdot 100 \cdot 1/3$ | = 0,00 €/m <sup>2</sup>       |
|                    |  | <u>206,55 €/m<sup>2</sup></u> |

Gegenüber einem auf dem Kapitalmarkt gewährten Darlehen führt das verbilligte Darlehen zu einem heutigen Zinsvorteil von rd. 10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. rd. 8 € je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Eine entsprechende Berechnung für mittlere Wohnlagen ergibt auf der Basis einer ortsüblichen Miete von 6,68 €/m<sup>2</sup> ein förderfähiges Darlehen von 171,64 €/m<sup>2</sup> und einen daraus resultierenden Zinsvorteil von rd. 9 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. rd. 7 € je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Ergeben sich Änderungen in den Grundsätzen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms, müssen die Darlehensbeträge entsprechend angepasst werden.

#### 4.1.2 Wirtschaftliche Nachteile für den Investor

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau ist allerdings für den Investor gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau auch mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, die im Wesentlichen aus dem Veräußerungsverlust gegenüber frei finanziertem und als

Eigentumswohnung veräußerbarem Wohnraum bestehen. Dieser entspricht der Differenz zwischen dem erzielbaren Kaufpreis einer Eigentumswohnung je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Bruttogeschossfläche und dem Ertragswert einer vergleichbaren Mietwohnung in m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Bruttogeschossfläche.

Die Veräußerungsverluste betragen rechnerisch je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

- in guten Lagen 720 €/m<sup>2</sup>
- in mittleren Lagen 573 €/m<sup>2</sup>

Für die Verwaltung der Darlehen sind 3,0 % des objektbezogenen Darlehens als Einmalzahlung zu leisten, d. s.15 € je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

#### 4.1.3 Ablösebetrag je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

##### a) für geförderten Wohnungsbau in guter Lage

| positive Fördereffekte          |       | wirtschaftliche Nachteile |                      |
|---------------------------------|-------|---------------------------|----------------------|
| objektabhängiges Darlehen       | 456 € | Veräußerungsverlust       | 720 €                |
| belegungsabhängiges Darlehen    | 8 €   | Darlehensverwaltung       | 15 €                 |
| Summe                           | 464 € |                           | 735 €                |
| Differenzbetrag (=Ablösebetrag) |       |                           | - 271 €<br>rd. 270 € |

##### b) für geförderten Wohnungsbau in mittlerer Lage

| positive Fördereffekte          |       | wirtschaftliche Nachteile |                      |
|---------------------------------|-------|---------------------------|----------------------|
| objektabhängiges Darlehen       | 456 € | Veräußerungsverlust       | 573 €                |
| belegungsabhängiges Darlehen    | 7 €   | Darlehensverwaltung       | 15 €                 |
| Summe                           | 463 € |                           | 588 €                |
| Differenzbetrag (=Ablösebetrag) |       |                           | - 125 €<br>rd. 120 € |

Die angegebenen Werte sind jeweils fortzuschreiben, soweit sich die Wohnungsbauförderungsbestimmungen ändern.

#### 4.2 Neubaugebiete mit einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von mehr als 13.500 m<sup>2</sup> (entspricht mehr als 150 WE)

In Gebieten dieser Größenordnung ist die Erstellung von 15 % des gesamten Bauvolumens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch den Investor zwingend. Eine Ablöseregelung ist hier nicht vorgesehen. Die für den Bau der geförderten Mietwohnungen vorgesehenen Flächen werden nach § 9 Abs. 7 BauGB in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt. Die Schaffung von Baurecht erfolgt erst nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor, in dem sich der Investor zum Bau der vorgeschriebenen Zahl an Sozialwohnungen verpflichtet.

Der Investor muss die vereinbarte Zahl an geförderten Mietwohnungen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Vorliegen des Baurechts erstellen. Falls der Investor nicht selbst seiner Verpflichtung nachkommen will, kann er die Errichtung der vorgeschriebenen öffentlich geförderten Wohnungen auch an einen Dritten übertragen. In diesem Fall erfolgt seitens der Stadt Regensburg keine Festlegung des Kaufpreises.

Die Stadt Regensburg lässt sich jedoch ein Vorkaufsrecht oder ein verbindliches Kaufangebot für den Fall einräumen, dass der Investor oder der verpflichtete Dritte nach Ablauf der Frist von fünf Jahren seine Baupflicht nicht erfüllt hat. In diesem Fall muss der Investor bzw. der Dritte die erforderlichen Flächen zu einem von der Stadt festgesetzten Bodenkaufpreis (erschließungsbeitragsfrei) an diese veräußern:

- in guten Wohnlagen zu einem Kaufpreis von 240 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- in mittleren Wohnlagen zu einem Kaufpreis von 190 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Diese Bodenwerte wurden in einem deduktiven Verfahren auf der Grundlage des durchschnittlichen und ortsüblichen Ertrags einer Mietwohnung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnlage ermittelt. Deduktive Verfahren werden in der Immobilienbewertung zur Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises angewandt. Es gibt Auskunft darüber, welchen maximalen Grundstückspreis der Investor zahlen kann, um ein Projekt wirtschaftlich zu realisieren. Eine ständige Anpassung der verbindlichen Bodenkaufpreise an veränderte Marktverhältnisse ist vorgesehen.

Die Verpflichtung für Investoren zum Bau der festgelegten Quote an geförderten Mietwohnungen besteht selbstverständlich nur unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Fördermittel (Landesmittel oder auch Fördergelder der Stadt) vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, steht es der Stadt Regensburg frei, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen mit der Maßgabe, die Flächen in einem angemessenen Zeitraum dem sozial geförderten Mietwohnungsbau zuzuführen.