



Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach

*Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der
Baulandstrategie – Endbericht*

(Kein Beschluss durch den Stadtrat!)

Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach

*Analytische Grundlagen für die Konkretisierung
der Baulandstrategie – Endbericht*

Kein Beschluss durch den Stadtrat!

Quaestio

Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0
quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Colin Beyer

Nora Wilmsmeier

Bonn, November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen zum Analysebericht.....	5
1.1	Erkenntnisse aus der Workshopreihe zur Baulandstrategie (2019) und Eckpunkte der Baulandstrategie: Ziele einer neuen Baulandstrategie für Bergisch Gladbach.....	5
1.2	Eckpunkte der Umsetzung.....	8
2	Zwischenerwerbsmodelle in anderen Kommunen (best-practice).....	10
2.1	Bocholt.....	10
2.2	Leinfelden-Echterdingen.....	11
2.3	Ludwigsburg.....	13
2.4	Ulm.....	15
2.5	Mannheim.....	17
2.6	Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach.....	19
3	Nachfrage und Angebot preiswerten Wohnraums.....	22
3.1	Abschätzung aus den Bezahlbarkeitsanalysen.....	22
3.2	Auswirkungen der Entwicklung des Bestands geförderter Wohnungen.....	24
3.3	Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach.....	26
4	Wirtschaftliche Wirkung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus.....	27
4.1	Wohnungswirtschaftliche Wirkungszusammenhänge.....	27
4.2	Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils einer Quotierung.....	29
4.3	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2022.....	30
4.4	Ergebnisse für vier Beispielvorhaben.....	33
4.5	Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach.....	47
5	Fazit und Ausblick: Festlegung und Umgang mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus.....	51
6	Empfehlungen zur Umsetzung der Baulandstrategie Bergisch Gladbach.....	53
6.1.1	Zielsetzung und Prinzipien.....	53
6.1.2	A) Beschreibung der Zwischenerwerbsvariante.....	54
6.1.3	B) Erläuterungen zur Kooperationsvariante.....	57
7	Umsetzungshinweis: Ermittlung des Ankaufspreises.....	60
	Anhang.....	62
A1)	Berechnungsannahmen und wohnungswirtschaftlichen Berechnungen am Beispiel Lerbacher Weg.....	62
A2)	Finanzierbarer Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte und der erwarteten Eigenkapitalrendite.....	71

1 Vorbemerkungen zum Analysebericht

Eine der zentralen Aufgaben des Handlungskonzepts Wohnen ist es, die analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der neuen Baulandstrategie Bergisch Gladbach bereitzustellen. Aus diesem Kontext heraus wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen zusätzliche Analysen durchgeführt, die in dem vorliegenden Analysebericht zusammengetragen sind. Einführend werden zunächst die Erkenntnisse aus der Workshopreihe zur Baulandstrategie aus dem Jahr 2019 aufgegriffen, welche die Grundlage für die analytischen Arbeiten zur Baulandstrategie liefern. In einem zweiten Baustein werden Zwischenerwerbsmodelle aus fünf Kommunen vorgestellt und analysiert, welche dort verfolgten Ansätze für die Umsetzung der Zwischenerwerbsvariante (A) in Bergisch Gladbach hilfreich und nachahmenswert sind. In Kapitel 3 und 4 wird sich der Frage nach der Höhe einer verpflichtenden Quote geförderten Wohnungsbaus im Neubau aus verschiedenen Perspektiven genähert: zunächst aus Sicht der Nachfrage und des Angebots preiswerten Wohnraums und anschließend unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten und deren Auswirkungen auf den Umgang mit kommunalen Grundstücken. Im Fazit des Kapitels 5 werden die Erkenntnisse aus diesen verschiedenen Ansätzen zusammengetragen, bevor im Kapitel 6 und 7 praktische Umsetzungshinweise für die Ermittlung der Ankaufpreise in der Zwischenerwerbsvariante und der Berücksichtigung von Kosten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei der Kooperationsvariante gegeben werden.

1.1 Erkenntnisse aus der Workshopreihe zur Baulandstrategie (2019) und Eckpunkte der Baulandstrategie: Ziele einer neuen Baulandstrategie für Bergisch Gladbach

Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Baulandstrategie Bergisch Gladbach war eine von der Stadtverwaltung organisierte Workshopreihe mit Stadtratsmitgliedern. Sie fand im Zeitraum vom Januar bis Mai 2019 statt. In insgesamt vier Sitzungen wurden sowohl die Ziele einer solchen Baulandstrategie als auch verschiedene Instrumente zu deren Umsetzung diskutiert. Als Ergebnis der Workshopreihe von Stadtverwaltung und Stadtratsmitgliedern werden in dem Ratsbeschluss vom 08.10.2019 (Drucksache 0378/2019) folgende Ziele einer neuen Baulandstrategie festgehalten:

- ➔ Die Schaffung **von preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen ist für alle Bevölkerungsschichten** zu verbessern.

Erläuterung: Bebauungspläne für Wohnnutzungen werden nur noch aufgestellt, wenn auch in Teilen bezahlbarer Wohnraum entsteht. Ausnahmen können sich im Innenbereich ergeben. Die Baulandstrategie hat dabei nicht ausschließlich als Ziel, geförderte Wohnungen zu schaffen, sondern sie soll ebenso dazu beitragen, auch für die Bevölkerungsschichten, die zwar keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, aber bei der hochpreisigen Marktlage dennoch Schwierigkeiten haben eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden, Wohnungen zu realisieren. Wie diese zwei Nutzergruppen definiert werden, ist Aufgabe eines zu erstellenden Handlungskonzepts Wohnen.

- ➔ Eine **gerechte Verteilung** der mit der Grundstücksentwicklung verbundenen **Lasten zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Vorhabenträgern** soll entstehen. Dies betrifft insbesondere die Lasten für den erforderlichen Ausbau der Infrastrukturen (z.B. Kitas,

Spielplätze, Schulen, Straßen etc.), die als unmittelbare Folge bzw. als Voraussetzung der Baugebietsentwicklung zu verstehen sind.

Erläuterung: Die Baulandstrategie folgt dem Grundsatz, dass mit dem (privaten) Bodeneigentum verbundene, leistungslose Gewinne gemeinwohlorientiert zu verwenden sind. Die Kostenbeteiligung muss so ausgestaltet sein, dass die privaten Vorhabenträger noch Interesse an einer Entwicklung haben, jedoch eine größtmögliche Finanzierungsbeteiligung für die Infrastrukturfolgekosten erreicht wird. Auch eine verstärkte Flächenabtretung für öffentliche Einrichtungen ist unter diesem Gesichtspunkt denkbar. Eine Systematik für die Angemessenheitsprüfung der Kostenbeteiligung der Vorhabenträger ist bei der weiteren Ausarbeitung der Baulandstrategie differenziert zu entwickeln.

Anmerkung: Entgegen der ursprünglichen Fassung soll eine Pauschalregelung gelten. Es wird angenommen, dass eine 30% Quote für den geförderten Wohnungsbau an der zu realisierenden Bruttogeschosfläche grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird die Übernahme der Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielspielflächen und Grünflächen) als angemessen angenommen. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabenträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich in Kap.6.3.

- ➔ Die **Realisierung von besonderen Wohnformen** soll durch die Baulandstrategie gefördert werden.

Erläuterung: Besondere Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser oder Flächen für Baugruppen sollen durch die Baulandstrategie besonders gefördert werden, da für diese Wohnformen häufig keine geeigneten Flächen nach § 34 Baugesetzbuch bestehen. Was genau unter besonderen Wohnformen verstanden wird, ist im zu erstellenden Handlungskonzept Wohnen zu definieren.

- ➔ Weitere **Qualitätsziele (städtebaulich, sozial, ökologisch etc.)** werden im Einzelfall und unter Berücksichtigung der Potenziale des jeweiligen Grundstücks bzw. der jeweiligen Entwicklungsfläche sowie in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Machbarkeit in der Baulandstrategie zu beachten sein, ebenso wie das jeweilige räumliche Umfeld.

Erläuterung: Welche Konditionen für die Umsetzung der Qualitätsziele gelten, ist für jedes neue Baugebiet individuell in Kaufverträgen bzw. in städtebaulichen Verträgen zu regeln. So kann beispielsweise das Ziel der sozialen Durchmischung in Abhängigkeit des sozialen Gefüges im Umfeld zu unterschiedlichen Anforderungen an das Bauvorhaben führen. Allgemein anwendbare Verfahrensregeln sind zu entwickeln, damit alle Baugebietsentwicklungen gleich behandelt werden.

Vorgaben für die Umsetzung der Baulandstrategie

Während die zuvor genannten Ziele die Kerninhalte der neuen Baulandstrategie darstellen, sind die im Weiteren genannten Punkte spezieller auf die Umsetzung der Baulandstrategie ausgerichtet:

- Die überplanten Flächen werden – unter der Prämisse der infrastrukturellen Verträglichkeit – **zügig** für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt bzw. entsprechend bebaut.

Erläuterung: Die infrastrukturelle Erschließung und Verträglichkeit sind bei jeder neuen Baufläche sicherzustellen. Das bezieht sich ausdrücklich nicht nur auf die verkehrliche Erschließung, sondern auch auf die technischen und sozialen Infrastrukturen. Nach der Erschließung eines neuen Baugebiets sollen die neuen Bauflächen zügig bebaut werden. Eine spekulative oder sonstige Hortung von Wohnbauflächen durch Privatpersonen oder Investoren soll verhindert werden.

- Bebauungspläne für Wohnnutzungen werden nur noch aufgestellt, wenn ein **städtebauliches Konzept** vorliegt, das die zuvor spezifisch für das Baugebiet definierten Ziele der Baulandstrategie beachtet.

Erläuterung: Durch das Erfordernis eines städtebaulichen Konzepts, das den Zielen der Baulandstrategie entspricht, kann gewährleistet werden, dass die verbliebenen Flächen im Stadtgebiet optimal genutzt werden. Dieses Verfahren ist jedoch aufwendiger durchzuführen und erfordert mehr Zeit und personelle Ressourcen bei der Verwaltung. Die Erarbeitung bzw. Bewertung eines städtebaulichen Konzepts sollte durch ein einzurichtendes Gremium begleitet werden.

- Alle Eigentümer und Investoren werden **gleich behandelt**.

Erläuterung: Die Gleichbehandlung bezieht sich dabei auf das Verfahren, nach dem Flächen entwickelt werden. Abhängig von der Ausgangslage des Bauvorhabens (Lage, Topographie, ...) können dabei unterschiedliche finanzielle Vorteile für den Einzelnen entstehen, diese müssen jedoch je Baugebiet vergleichbar sein.

- Die Umsetzung der Baulandstrategie **setzt eine konsensuale stabile politische Haltung auf breiter Basis** voraus, die auch über einzelne Wahlperioden Bestand hat.

Erläuterung: Durch die Baulandstrategie werden die Gewinne privater Marktteilnehmer (Bodeneigentümer, Investoren) geschmälert. Insbesondere in der Anfangsphase ist deswegen mit Widerstand und einem wenig kooperativen Verhalten zu rechnen. Dies kann nur überwunden und durchbrochen werden, wenn die Forderungen der Stadt einerseits angemessen sind und wenn die Stadt andererseits für alle Marktteilnehmer klar erkennbar und dauerhaft an den Regeln der Baulandstrategie festhält.

Hinweis: Die Ziele der Baulandstrategie können nur umgesetzt werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Für Bauvorhaben, die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind und für die bereits de facto Baurecht besteht, können die Ziele aufgrund fehlender Durchsetzungsmöglichkeiten nicht vorgegeben werden.

Im Sinne einer möglichst hohen Transparenz und Gleichbehandlung (bzw. Wettbewerbsgerechtigkeit) ist die Baulandstrategie als ein Regelwerk zu verstehen, das nach bestimmten

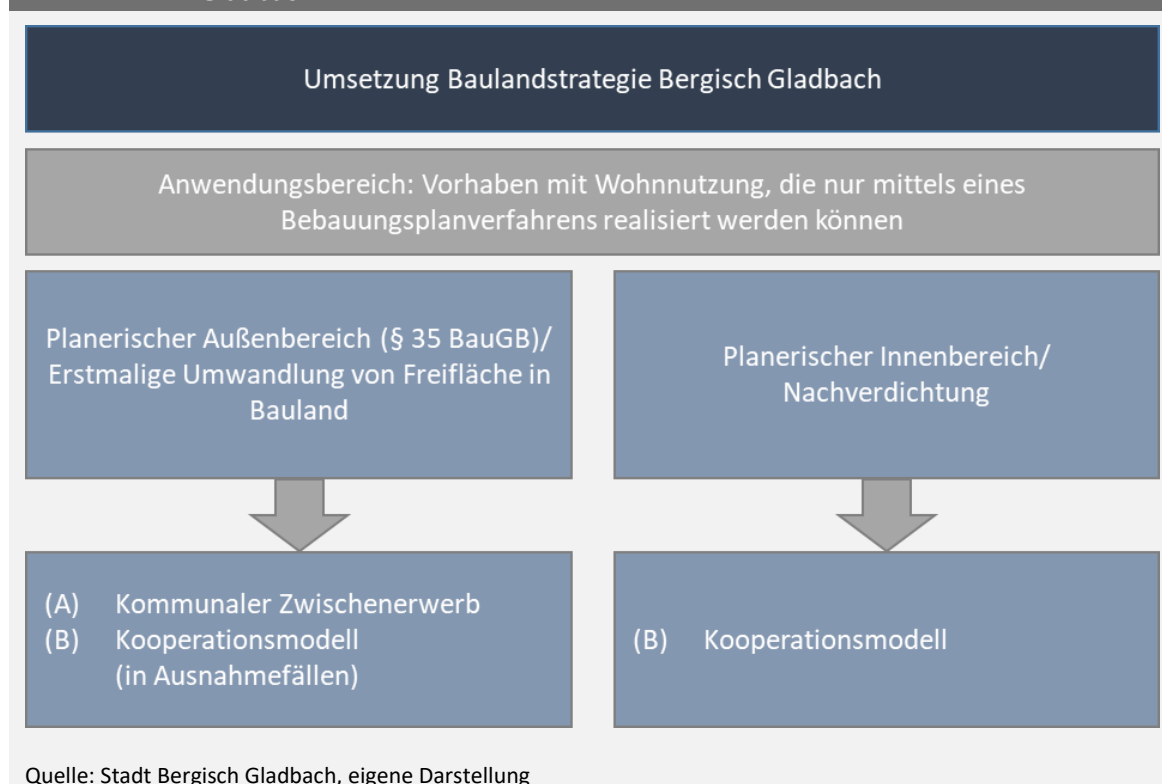
Anwendungs- und Umsetzungsregeln angewandt werden soll, wodurch Einzelfallentscheidungen und Ausnahmen ausgeschlossen werden.

1.2 Eckpunkte der Umsetzung

In der Auseinandersetzung mit den verschiedenen baulandpolitischen Instrumenten kristallisierte sich heraus, dass die Umsetzung der Baulandstrategie im Wesentlichen durch zwei verschiedene Verfahrensvarianten erfolgen soll:

- A) **Zwischenerwerbsvariante:** Zentrales Instrument der zukünftigen Baulandstrategie ist der verbindliche Zwischenerwerb der zu überplanenden Grundstücke durch die Stadt. Hier gilt im Grundsatz, dass Baurecht nur geschaffen wird, wenn sich alle von einer Baulandentwicklung betroffenen Grundstückseigentümer zuvor verpflichtet haben, die zu überplanenden Grundstücke zu festgesetzten Konditionen an die Stadt zu verkaufen.
- B) **Kooperationsvariante:** Ergänzend zum verpflichtenden Zwischenerwerb kann auch eine Kooperationsvariante zum Einsatz kommen. Hier gilt der Grundsatz, dass Baurecht nur geschaffen wird, wenn sich der Vorhabenträger zuvor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, gemeinwohlorientierte Leistungen zu erbringen.

Abb. 1: Schematische Darstellung zur Umsetzung der Baulandstrategie in Bergisch Gladbach



Während sich die Zwischenerwerbsvariante v.a. an Baugebiete mit einer zersplitterten Eigentümerkonstellation richtet (z.B. Neubaugebiete am Stadtrand), nimmt die Kooperationsvariante Vorhaben in den Blick, in denen der Stadt Bergisch Gladbach ein klarer Ansprechpartner gegenübersteht (z.B. größere Nachverdichtungen in der Innenentwicklung). Unabhängig von der Wahl

des Verfahrens sollen für alle zukünftigen planungsbedürftigen Wohnungsbauvorhaben dieselben oben beschriebenen Ziele gelten. Eine Priorisierung der einzelnen Ziele – so ein Ergebnis der Werkstattreihe – soll nicht einheitlich für die Gesamtstadt, sondern für jedes Vorhaben entsprechend der standortabhängigen Herausforderungen vorgenommen werden. Die mit der Umsetzung der Ziele verbundenen Belastungen für die Vorhabenträger sollen so bemessen werden, dass sie in beiden Verfahrensvarianten vergleichbar sind, so dass alle betroffenen Akteure unabhängig von dem einzelnen Wohnungsbaustandort und der Wahl der Verfahrensvariante gleich behandelt werden.

Für die Konkretisierung der Baulandstrategie ergibt sich aus diesen Eckpunkten die Aufgabe, die mit der Baulandentwicklung verbundenen wirtschaftlichen Spielräume und Belastungen gegeneinanderzustellen und ein Verfahren zu entwickeln, was die oben beschriebenen Anforderungen der Gleichbehandlung und Transparenz erfüllen kann, ohne unverhältnismäßigen Mehraufwand und Verzögerungen zu erzeugen.

2 Zwischenerwerbsmodelle in anderen Kommunen (best-practice)

Andere Kommunen in Deutschland verfolgen seit einiger Zeit Zwischenerwerbsmodelle oder haben diese vor kurzem eingeführt. Die folgenden Beispiele sollen unterschiedliche Ansätze verdeutlichen und Anregungen für das Zwischenerwerbsmodell Bergisch Gladbach bieten.

2.1 Bocholt

Stadt Bocholt	Nordrhein-Westfalen	71.113 Einwohner
Start	<i>Anlass war die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die damit verbundenen Preisanstiege Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre. Ziel war und ist die dauerhaft günstige Bereitstellung von Bauland und die sozialgerechte Aufteilung der Planungsgewinne.</i>	Bocholter Bodenmanagement seit 1995
Anwendungsbereich	<i>Der Zwischenerwerb erfolgt nur zeitnah im Zusammenhang mit konkreten Wohnungsbauvorhaben. Der Zwischenerwerb erfolgt in Kombination mit städtebaulichen oder privatrechtlichen Verträgen. Auf Flächen im vollständigen Besitz von investitionswilligen Vorhabenträgern erfolgt kein Zwischenerwerb, sondern wird die Folgekostenbeteiligung vollständig über die Verträge abgesichert.</i>	keine Bodenbevorratung alternativ und komplementär: städtebaul. Verträge
Durchführung	<i>Die Abwicklung des Zwischenerwerbs wird seit 2005 von der Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt mbH (TEB) übernommen. Die Geldmittel stammen aus einem revolvingenden (selbst erhaltenden) Bodenfonds, in den auch die Grundstücke eingebracht werden und nach dem Verkauf die Erlöse einfließen.</i>	treuhänderische Entwicklungsgesellsch. dauerhafter Bodenfonds
Regelungen für den Ankauf	<i>Die Ermittlung des Ankaufspreises erfolgt i.d.R. residual (Verkaufspreis abzgl. Entwicklungskosten) auf Basis eines eigens entwickelten Kalkulationsprogramms. Ausgehend von einem als sozial verträglich eingestuften Endpreis, in dem auch Kosten für Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden, wird ein Anfangswert kalkuliert, der alle plausiblen preisbildenden Faktoren berücksichtigt.</i>	residuale Preisermittlung mit Kalkulationsprogramm
Regelungen für den Verkauf	<i>Der Verkaufspreis wird so festgelegt, dass er für Schwellenhaushalte (Haushalte, die gerade eben Wohneigentum erwerben können) angemessenen ist.</i>	Kaufpreise für Schwellenhaushalte
Erfahrungen & Anpassungen	<i>Im Zuge der finanzwirtschaftlichen Entwicklung des kommunalen Haushaltes wurden Ressourcen knapper und eine Anschubfinanzierung für den Zwischenerwerb war kaum mehr zu realisieren.</i>	Knapper werdende Finanzmittel

	<p>Die Projekte der Wohnbaulandentwicklung werden immer kleinteiliger und komplexer.</p> <p>→ Übertragung der Abwicklung des Zwischenerwerbs auf die TEB. Hierdurch gab es eine Flexibilisierung des Bodenmanagements, geringere Investitionsschwankungen und kürzere Entwicklungszeiten. Außerdem wurde sich auf innerstädtische Entwicklungsstandorte fokussiert, um auch dort bezahlbares Bauland zu schaffen.</p>	<p>Projekte kleinteiliger und komplexer Übertragung auf Entwicklungsgesellsch.</p> <p>Fokussierung auf Innenentwicklung</p>
Bewertung	<p>Die Stadt Bocholt wurde 1997 für vorbildliche Maßnahmen zur Ausweisung preiswerten Baulandes mit dem Baulandpreis NRW und 1998 mit dem LBS-Stadtwappen für vorbildliche Baulandinitiativen ausgezeichnet. Auch in der Fachliteratur wird die Stadt Bocholt aufgrund ihrer langfristigen Bodenpolitik als Positivbeispiel genannt.</p>	
Fazit	<p>Außerhalb Süddeutschlands ist Bocholt die Stadt mit der längsten Erfahrung im Umgang mit dem kommunalen Zwischenerwerb. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch nur eingeschränkt mit der in Bergisch Gladbach vergleichbar (geringere Marktanspannung), so dass sich die hier zu erwartenden Probleme in Bocholt kaum abzeichnen.</p>	<p>Langjährige Erfahrung</p> <p>eingeschränkte Vergleichbarkeit</p>
weiterführende Informationen	<p>Bezahlbares Bauland in Bocholt Artikel der TEB Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt mbH, Abrufbar auf der Homepage der Stadt (www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/bocholter-bodenmanagement/, zuletzt: 13.11.2020).</p>	<p>Beschreibung des Modells</p>

2.2 Leinfelden-Echterdingen

Stadt Leinfelden-Echterdingen <i>Baden-Württemberg</i>		<i>40.092 Einwohner</i>
Start	<p>Anlass ist der starke Wachstumsdruck in der Region Stuttgart. Ziel ist es, diesem zu begegnen, Verwaltungsaufwand und Verfahrensdauer zu reduzieren und mehr Einfluss auf die Planung und soziale Zusammensetzung der Wohngebiete zu erhalten.</p>	<p>seit 2015</p>
Anwendungsbereich	<p>Mit der Einführung des Zwischenerwerbs verzichtet die Stadt auf die Durchführung klassischer Umlegungsverfahren. Planungsrecht soll fortan nur noch geschaffen werden, sofern sich alle Grundstücke eines Gebiets im Eigentum der Kommune befinden.</p> <p>Angewendet werden soll der Zwischenerwerb v.a. auf Flächen am Siedlungsrand der verschiedenen Stadtteile (v.a. FNP-Reserven). Auf anderen Flächen kommen bei Bedarf freiwillige Umlegungen oder städtebauliche Verträge (v.a. bei Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen) zum Einsatz.</p> <p>Neben dem Erwerb von Bauerwartungsland werden im Einzelfall auch weitere Flächen erworben. So können</p>	<p>Ersatz für klassische Umlegungsverfahren</p> <p>Einsatz v.a. bei Flächen aus dem FNP</p>

	<i>Landwirten Ersatzgrundstücke angeboten werden. Eine klassische Bodenbevorratung findet nicht statt.</i>	Ersatzgrundstücke für Landwirte, aber keine Bodenbevorratung
Durchführung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Entwicklungsgebiete wurden Vorkaufsrechtsatzungen nach § 25 BauGB erlassen. 2. Die Stadtverwaltung erarbeitet einen städtebaulichen Vorentwurf (inkl. Art und Maß der Bebauung, Erschließungs- und Ausgleichsflächen). 3. Nach einem unabhängigen Gutachten legt der Stadtrat einen Ankaufspreis fest. 4. Die Stadtverwaltung tritt in Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern ein. 5. Abschluss der Kaufverträge, sobald alle Eigentümer ihre Mitwirkung zugesichert haben (inkl. Nachzahlungsklausel). 	Wechselspiel aus Verwaltungshandeln und politischen Entscheidungen
Regelungen für den Ankauf	<p><i>Entwicklungsgebiete mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer werden vorrangig entwickelt.</i></p> <p><i>Der Ankaufspreis wird residual ermittelt. Von dem Verkaufspreis (Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland) werden Flächenabzüge, Folgekosten (v.a. Kita), Planungs- und Gutachterkosten und ein Risikoabschlag abgezogen. Am Ende bleibt ca. 1/3 des Baulandpreises für den Eigentümer.</i></p> <p><i>Die ersten Verkäufer erhalten als Anreiz einen sogenannten „Beschleunigungszuschlag“</i></p> <p><i>Grundstückseigentümern wird nach Möglichkeit ein Erstkaufrecht auf das neu geschaffene Baugrundstück eingeräumt, vorrangig im Bereich und in der Größe der eingeworfenen Fläche. Bei Entwicklung zu Mehrfamilienhausgrundstücken vermittelt die Stadt Kaufoptionen für Eigentumswohnungen.</i></p>	Residuale Ermittlung des Ankaufspreises Beschleunigungszuschlag Erstkaufrecht für ehem. Grundstückseigentümer (auch Eigentumswohnungen)
Regelungen für den Verkauf	<p><i>Bei dem Verkauf wird eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart.</i></p> <p><i>Die Stadt bindet den Verkauf der Grundstücke an Richtlinien. Auf den Flächen sollen 30% geförderte Wohnungen sowie 20% preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Die Grundstücke werden nach Qualität des Konzepts zum Festpreis veräußert. Die Stadt erzielt durch den Verkauf keinen Gewinn</i></p>	Bauverpflichtung 50%-Quote Konzeptvergabe zum Festpreis
Erfahrungen & Anpassungen	<i>In den ersten beiden großen Verfahren läuft der obligatorische Zwischenerwerb gut an (ein Gebiet bereits vollständig aufgekauft). Bisher gibt es keine Probleme mit Eigentümern, die ihre Grundstücke nicht verkauft haben. Beim Verkauf der Grundstücke aus dem Zwischenerwerb gibt es noch keine umfangreicheren Erfahrungen.</i>	guter Start des oblig. Zwischenerwerbs
Offene Herausforderungen	<i>Bisher wird bei der Ermittlung des Ankaufs- und des Verkaufspreises die Quote geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus nicht berücksichtigt. Durch die Differenz zwischen den an den Bodenrichtwerten orientierten</i>	Bodenwert für geförd. und preisgedämpften Wohnungsbau

	<p>Verkaufspreisen und den gängigen Marktpreisen könne dies in den ersten Fällen evtl. ausgeglichen werden. Für die Zukunft soll aber ein reduzierter Grundstückswert für die preisreduzierten Segmente herangezogen werden.</p> <p>Bei den einzelnen Vorhaben kommt es im Stadtrat derzeit immer noch zu Diskussionen, ob der Zwischenerwerb das geeignete Instrument sind (v.a. von Freien Wählern, die Interessen der Eigentümer vertreten). Über die ersten guten Beispiele, v.a. hinsichtlich ökologischer Qualität, die anders so nicht umsetzbar sei, besteht die Hoffnung, dass sich das Vertrauen in den Zwischenerwerb noch verfestigt.</p> <p>Eine klassische Bodenbevorratung findet in Leinfelden-Echterdingen auch deshalb nicht statt, weil der Stadtrat hier Vorbehalte gegenüber der Bereicherung der Stadt an den Planungswertgewinnen hat. Bei Kaufverträgen von Ackerland werden deshalb oft auch Klauseln vereinbart, in denen sich die Stadt zu Nachzahlungen verpflichtet, sollte sich das Grundstück zu Bauland entwickeln.</p>	<p>gute Beispiele für Akzeptanzsteigerung</p> <p>Zurückhaltung bei städtischen Gewinnen</p>
Fazit	<p>Die Stadt Leinfelden-Echterdingen hat es bereits nach relativ kurzer Zeit geschafft, den kommunalen Zwischenerwerb erfolgreich umzusetzen und alle Grundstücke in einem Plangebiet anzukaufen. Dies ist zu einem gewissen Grad sicher auch auf das sehr hohe Preisniveau zurückzuführen, das noch einen relativ großen Spielraum für den Ankaufspreis lässt (bis zu 300 €/m²). Es liegt aber auch an der konsequenten Umsetzung durch die Stadt.</p>	<p>Vorbild für eine schnelle Umsetzung</p>
weiterführende Informationen	<p>Neue Wege zur Baulandentwicklung, abzurufen auf der Homepage der Stadt Leinfelden-Echterdingen (www.leinfelden-echterdingen.de/Startseite/Service/Broschueren+_+Prospekte.html, zuletzt: 13.11.2020).</p> <p>Handlungsprogramm Wohnen, abzurufen auf der Homepage der Stadt Leinfelden-Echterdingen (www.leinfelden-echterdingen.de/site/Leinfelden-Echterdingen-Internet/get/params_E-241880603/16048375/Bericht_Handlungsprogramm_Wohnen.pdf, zuletzt: 13.11.2020).</p>	<p>Überblick zum Zwischenerwerb</p> <p>Handlungsprogramm Wohnen</p>

2.3 Ludwigsburg

Stadt Ludwigsburg		<i>Baden-Württemberg</i>	<i>93.499 Einwohner</i>
Start	<p>Anlass ist der starke Wachstumsdruck in der Region Stuttgart sowie negative Erfahrungen, welche die Stadt Ludwigsburg bei der Anwendung der freiwilligen Umlage machte. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Versorgung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WBL) mit Baugrundstücken. Mittelfristig sollen 4% der Wohnungen gebunden sein.</p>	seit 2007	

Anwendungsbereich	<p>Anwendung findet der Zwischenerwerb derzeit bei acht Flächen (insg. 12,8 ha) auf denen rund 700 WE entstehen sollen. Die Mindestgröße der Flächen beträgt 3.000 m². Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.</p> <p>Im Ausnahmefall können Baugebiete ohne Umlegungsbedarf alternativ unter den Voraussetzungen eines städtebaulichen Vertrags (nach § 12 BauGB) umgesetzt werden. Hierin wird die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur und ein Anteil von 10%-20% für dem preiswerten Mietwohnraum vereinbart.</p>	<p>mind. 3.000 m²</p> <p>alternativ: städtebaul. Verträge</p>
Durchführung	<p>Grundlage für den Zwischenerwerb ist ein Rahmenplan für ein Plangebiet (inkl. geplante Bebauungsdichten, Grün- und Erschließungsflächenanteile). Der Gemeinderat beschließt im Vorfeld eine Vorkaufsrechtssatzung (nach § 25 BauGB) für das Gebiet.</p> <p>Vor der Entwicklung zu Wohnbauland muss die Stadt Ludwigsburg in den Besitz aller Flächen eines Gebiets gekommen sein. Ansonsten findet keine Entwicklung statt.</p> <p>Zuständig für Grunderwerbsverhandlungen mit Eigentümern von Potenzialflächen ist die Stadtverwaltung.</p>	<p>Rahmenplan und Vorkaufsrechtssatzung</p> <p>Zwischenerwerb obligatorisch</p>
Regelungen für den Ankauf	<p>Der Ankaufspreis für die Grundstücke wird residual ermittelt. Ausgangspunkt ist der angestrebte Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreies Bauland (Bodenrichtwert). Hiervon werden die Entwicklungskosten (inkl. Infrastrukturfolgekosten) und eine Wartezeitverzinsung abgezogen.</p> <p>Grundstücksverkäufer und Angehörige erhalten unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren (z.B. Größe der abgetretenen Grundstücke, Flächenabzug) und ausschließlich für den Eigenbedarf ein Ankaufsrecht für das von Ihnen an die Kommune veräußerte Grundstück.</p>	<p>Ankaufspreis aus dem Baulandwert residual ermittelt</p> <p>Ankaufsrecht für ehem. Grundstückseigentümer</p>
Regelungen für den Verkauf	<p>Der Verkauf erfolgt zum Wert von erschließungsbeitragsfreiem Bauland (Bodenrichtwert). Benötigte Flächen für den Bau von Infrastrukturen werden anteilig von der ehemaligen Grundstücksgröße abgezogen. Für den Fall eines unüberbauten Weiterverkaufs behält sich die Stadt ein Wiederkaufsrecht vor.</p> <p>30 % der Gesamtfläche für den Geschosswohnungsbau sind zur Errichtung preiswerten Mietwohnraums an die WBL zu veräußern.</p> <p>Im Einzelfall sollen Baufelder an Genossenschaften, Baugruppen und andere gemeinschaftliche Wohnformen veräußert werden.</p> <p>Käufer der verbleibenden Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau, müssen in diesen mind. 30% geförderten Wohnungsbau realisieren.</p>	<p>Bauland für Alteigentümer</p> <p>30% für kommunale Wohnungsbaugesell.</p> <p>gemeinschaftliche Wohnformen</p> <p>vom Rest nochmal 30% für geförderten Wohnungsbau</p>
Erfahrungen & Anpassungen	<p>Bei Einführung des obligatorischen kommunalen Zwischenerwerbs war die Meinung im Stadtrat gespalten. Inzwischen hat sich die Ansicht durchgesetzt, dass dies</p>	<p>positive Resonanz</p>

	<p><i>der richtige Weg ist (v.a. auch aufgrund des sich weiter anspannenden Marktumfelds).</i></p> <p><i>Eine der Neuerungen, die erst seit 2015 praktiziert werden, ist der Verkauf von 30% der Baufläche für Geschosswohnungsbauvorhaben an die WBL.</i></p>	
Offene Herausforderungen	<p><i>Von Anfang an stellten die Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern die größte Herausforderung dar. Zwar ist unter den Eigentümern das Modell weitestgehend akzeptiert, doch gibt es immer wieder Versuche, die Preisspanne zwischen dem vergleichsweise günstigen kommunalen Bauland und dem regionalen Bodenpreisen abzuschöpfen. So bieten Bauträger den Alteigentümern Kaufoptionen für die ihnen später zugeteilten Baugrundstücke. Versucht die Stadt dies mit Selbstnutzungsklauseln zu umgehen, weigern sich die Eigentümer teilweise zu verkaufen.</i></p>	Kaufverhandlungen und Scheinkäufe
Fazit	<p><i>Die Ausgangslage in Ludwigsburg ist sehr gut mit der Situation in Bergisch Gladbach vergleichbar. Auch Ludwigsburg liegt in einem regional sehr eng verflochtenen Wohnungsmarkt und möchte trotzdem eigene wohnungspolitische Ziele durchsetzen. Die Schwierigkeiten in den Grundstücksverhandlungen, die sich aus der Differenz der vergleichsweise günstigen kommunalen Baulandpreise (orientiert am Bodenrichtwert) und den aus dem regionalen Preisgefüge entstehenden Preiserwartungen ergeben, ist auch in Bergisch Gladbach zu erwarten.</i></p>	sehr gut vergleichbar Preisgefälle
weiterführende Informationen	<p><i>"Fair Wohnen"-Modell mit der Vorlagennummer 294/16, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Ludwigsburg (www.ris.ludwigsburg.de/, zuletzt: 13.11.2020).</i></p> <p><i>Vorkaufssatzungen für vier Plangebiete mit der Vorlagennummer 015/17, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Ludwigsburg (www.ris.ludwigsburg.de/, zuletzt: 13.11.2020).</i></p>	„Fair Wohnen“-Modell Vorkaufssatzungen

2.4 Ulm

Stadt Ulm	<i>Baden-Württemberg</i>	<i>126.329 Einwohner</i>
Start	<p><i>In Ulm sind der kommunale Zwischenerwerb und eine langfristige Bodenbevorratung historisch verankert. Als einzige Großstadt in Deutschland hat Ulm im Laufe der Zeit diese Tradition nicht aufgegeben.</i></p>	seit dem 19. Jh.
Anwendungsbereich	<p><i>Gegenstand des kommunalen Zwischenerwerbs sind alle Grundstücke für die zukünftig ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, unabhängig von der Lage im Stadtgebiet und der angestrebten Nutzung. Durch die zunehmende Konzentration auf die Innenentwicklung spielt der Geschosswohnungsbau eine immer größere Rolle.</i></p>	breiter Fokus, zunehmend Innenentwicklung

	<i>Durch die lange Tradition der Bodenbevorratung ist die Stadt Grundstückseigentümerin von ca. einem Drittel des Stadtgebiets.</i>	1/3 des Stadtgebiets im Eigentum der Stadt
Durchführung	<p><i>Der Grundstücksankauf erfolgt meist weit vor der konkreten Planung. Grundlage ist das seit 1890 geltende Ulmer Wiederkaufsrecht. Dies verbietet den Weiterverkauf unbebauter Flächen, die sich ehemals im Eigentum der Stadt befanden (grundbuchlich gesichert).</i></p> <p><i>Baugebiete werden erst geplant, sobald alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Der Ankauf durch die Liegenschaften kann auch abschnittsweise erfolgen. „Die Bebauungsplangebiete der Stadtplanung sind das Aufgabenheft der Liegenschaften.“</i></p> <p><i>Ab einem Kaufpreis von 250.000 € entscheidet der Liegenschaftsausschuss über Grundstückskäufe, ab 1,5 Mio. € der Gemeinderat.</i></p>	<p>Ulmer Wiederkaufsrecht</p> <p>100% kommunales Eigentum obligatorisch</p>
Regelungen für den Ankauf	<p><i>Durch den frühzeitigen Ankauf können die Grundstücke günstig erworben werden. Dabei gilt ein etabliertes und durch die dauerhafte Anwendung sich laufend fortentwickelndes Preisgefüge (Bauerwartungsland am Stadtrand: ca. 50-80 €/m², im innerstädtischen Bereich bis 100 €/m²). Bei bebauten Grundstücken wird ein Verkehrswertgutachten erstellt.</i></p> <p><i>Alle Grundstückseigentümer eines Baugebiets erhalten denselben Preis, egal zu welchem Zeitpunkt verkauft wird (Nachzahlungs- und Zinsklausel).</i></p> <p><i>Während beim Kaufpreis kein Verhandlungsspielraum besteht, sind weitere Vereinbarungen sehr flexibel möglich (Reservierung von Baugrundstücken, Ausgleichsflächen für Ackerland, Waldflächen o.ä.).</i></p>	<p>frühzeitiger Grundstücksankauf</p> <p>Nachzahlungs- und Zinsklausel</p> <p>flexible Absprachen als zusätzlicher Anreiz</p>
Regelungen für den Verkauf	<p><i>Der Preisvorteil durch den günstigen Ankauf kann an den Käufer weitergegeben werden. Es werden nur die Kosten der Baulandentwicklung gedeckt.</i></p> <p><i>30% der Wohnfläche muss im geförderten Wohnungsbau entstehen. Im Einzelfall wurden bereits bis zu 50% gefordert.</i></p> <p><i>Der Verkauf städtischer Grundstücke (auch abseits der Entwicklung von Baugebieten durch aktiven Zwischenerwerb) erfolgt zunehmend mittels Konzeptvergabe.</i></p>	<p>günstiger Verkauf</p> <p>30% für geförderten Wohnungsbau</p> <p>zunehmend Konzeptvergaben</p>
Erfahrungen & Anpassungen	<p><i>In den vergangenen Jahren wurden die Anforderungen für die Käufer von städtischen Grundstücken schrittweise angehoben. Zunächst wurden 20%, dann 30% geförderter Wohnungsbau gefordert. Hinzu kommen inzwischen weitere Anforderungen der Konzeptvergaben. Andere Beschränkungen des Grundstückskaufs wurden zugunsten preiswerten Wohnungsbaus gelockert.</i></p> <p><i>Zu Beginn der neuesten Welle von größeren Preissteigerungen vor ca. 5 Jahren wurde beobachtet, dass private Käufer Grundstücke günstig von der Stadt erworben, Häuser errichteten und dann teuer verkauften, ohne darin gewohnt zu haben. Dieser Form der Spekulation</i></p>	<p>höhere Anforderungen v.a. zur Bezahlbarkeit</p> <p>Selbstnutzungsklausel für 10 Jahre</p>

	<i>schob die Stadt mit einer 10-jährigen Selbstnutzungs-klausel mit hohen Vertragsstrafen einen Riegel vor.</i>	
Offene Herausforderungen	<p><i>Das Vorgehen der Stadt Ulm wird in der Öffentlichkeit, aber auch von den Akteuren des Immobilienmarkts ausgesprochen positiv bewertet. Selbst die allermeisten Grundstückseigentümer begrüßen die Verlässlichkeit durch die klaren Regeln beim Verkauf ihrer Grundstücke. Nur 3 von 220 sog. Bauernfamilien mit großem Grundbesitz im Stadtgebiet, weigern sich, ihre Grundstücke an die Stadt zu verkaufen.</i></p> <p><i>Seit kurzem ist zu beobachten, dass trotz der vergleichsweise günstigen Bodenpreise, Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zu Städten mit teilweise deutlich höheren Bodenpreisen in Ulm zu höheren Verkaufspreisen vermarktet werden. Hier ist die Stadt derzeit auf der Suche nach Lösungsmöglichkeiten.</i></p>	<p>große Akzeptanz bei Eigentümern und Öffentlichkeit</p> <p>Markt gibt günstige Bodenpreise teilw. nicht weiter</p>
Fazit	<p><i>Die Stadt Ulm hat jahrelange Erfahrung mit ihrer Liegenschaftspolitik. Der Bodenmarkt in der Stadt ist an die Sonderrolle der Stadt gewöhnt und akzeptiert die damit verbundenen Regelungen.</i></p> <p><i>Als zentralen Erfolgsfaktor sieht die Stadt die ausschließliche Schaffung von Planungsrecht auf Grundstücken im Besitz der Stadt ohne Ausnahmen.</i></p>	konsequente Anwendung als Erfolgsfaktor
weiterführende Informationen	<p><i>Grundstückspolitik in Ulm, Kurzfassung auf der Homepage der Stadt Ulm (https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundstück/grundstückspolitik, zuletzt: 11.11.2020).</i></p> <p><i>Ulmer Bodenvorratspolitik als Beispiel in: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.(Hrsg.) für BMVBS und BBSR (2019).</i></p> <p><i>Beschreibung der Grundstücksvermarktung als Teil der Vorlage für die Wohnungsdebatte 2017 des Stadtrats mit der Beschlussnummer GD 163/17, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Ulm (www.buergerinfo.ulm.de, zuletzt: 11.11.2020).</i></p>	<p>Kurzfassung der Bodenpolitik</p> <p>Beschreibung der Bodenpolitik</p> <p>Grundstücksvermarktungsstrategie</p>

2.5 Mannheim

Stadt Mannheim	<i>Baden-Württemberg</i>	<i>309.370 Einwohner</i>
Start	<i>Mit der Einführung des Mannheimer Bodenfonds reagiert die Stadt Mannheim auf den angespannten Wohnungsmarkt und möchte mehr Einfluss auf die Gebietsentwicklungen nehmen.</i>	seit 2020
Anwendungsbereich	<i>Gegenstand des kommunalen Zwischenerwerbs sind Flächen im gesamten Stadtgebiet, die mittel- bis langfristig im sog. Modell Räumliche Ordnung als Wohnbauland oder Gewerbeflächen vorgesehen sind.</i>	Ziel: langfristige Bodenbevorratung

	<i>Auf kurzfristig zu entwickelnden bzw. privaten Flächen wird der Zwischenerwerb durch eine Quotenregelung ergänzt, die einen Anteil von 30% der Wohnungen (mind. 20% der Wohnfläche in MFH) mit preisgünstigen/reduzierten Mieten vorschreibt.</i>	ergänzend: städtebaul. Verträge
Durchführung	<i>Der Mannheimer Bodenfonds wird durch das Bau- und Immobilienmanagement der Stadt Mannheim geführt. Vor allem gemeinsam mit dem Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung erfolgen alle Vorentscheidungen zum Kauf und Verkauf der Grundstücke in enger Absprache. Die abschließenden Entscheidungen trifft der Stadtrat.</i>	Bodenfonds als Teil d. kommunalen Immobilienmanagements
Regelungen für den Ankauf	<i>Die Stadt möchte als gemeinwohlorientierter Akteur auf dem Grundstücksmarkt auftreten und Vorteile ausspielen, die ihre Sonderrolle mit sich bringt (Vertrauensvorschuss, Wissensvorsprung: Quartiersentwicklungsstrategie, Investitionssteuerung im Umfeld). Auf diesem Wege kann die Stadt ggf. günstige Konditionen aushandeln.</i>	Vertrauens- und Wissensvorsprung nutzen
Regelungen für den Verkauf	<p><i>Abgabe von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau nach einem Stufenmodell, die Einhaltung der 30%-Quotenregelung wird vorausgesetzt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Abgabe an städtische Tochtergesellschaften (GBG, MWSP) zum Kauf oder als Erbbaurecht, ggf. verbilligt*</i> <i>2. Abgabe an gemeinwohlorientierte Wohnungsbau-gesellschaft/genossenschaft nach Konzeptvergabe** zum Kauf oder als Erbbaurecht, ggf. verbilligt*</i> <i>3. Abgabe an freien Immobilienmarkt nach Konzeptvergabe** als Erbbaurecht, ggf. verbilligt*</i> <i>4. Abgabe an freien Immobilienmarkt nach Konzeptvergabe** zum Kauf, ggf. verbilligt*</i> <p><i>* Wohnbaugrundstücke mit einem Anteil von über 30% für den preiswerten Wohnbau werden verbilligt abgegeben (reduzierter Erbbauzins oder Verkaufspreis)</i></p> <p><i>**die Konzepte werden nach den Themen Nutzungskonzept, Städtebau/Architektur und Ökologie/Freiraum gleich gewichtet bewertet</i></p> <p><i>Abgabe von Grundstücken für den Einfamilienhausbau nur an Haushalte mit mindestens 2 Personen zum Kauf oder als Erbbaurecht. Verbilligter Erbbauzins für Haushalte mit geringen Einkommen.</i></p>	<p>mind. 30% preisgünstiger Wohnraum</p> <p>städt. Unternehmen bevorzugt</p> <p>Genossenschaften bevorzugt</p> <p>Erbbaurecht gegenüber Kauf bevorzugt</p> <p>Verbilligung für preisgünstigen Wohnraum</p> <p>Konzeptvergabe als Normalfall</p> <p>EFH-Grundstücke mit reduziertem Erbbauzins</p>
Erfahrungen & Anpassungen	<i>Der Mannheimer Bodenfonds befindet sich noch im Aufbau. Insofern liegen noch keine Erfahrungen vor.</i>	-
Offene Herausforderungen	<i>Trotz der Formulierungen zum räumlichen und konzeptionellen Anwendungsbereich, besteht noch Abstimmungsbedarf an welchen Standorten und bei welchen Rahmenbedingungen der Bodenfonds tatsächlich aktiv wird. Auch Instrumente zur Bestimmung des wirtschaftlichen Handlungsspielraums zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis müssen noch erarbeitet werden.</i>	Anwendungsfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Fazit	<p><i>Der Mannheimer Bodenfonds ist zwar politisch beschlossen, praktisch aber noch nicht auf dem Grundstücksmarkt aktiv.</i></p> <p><i>Interessant ist einerseits die Zielsetzung des Bodenfonds, die nicht nur die kurzfristige Baulandentwicklung, sondern eine langfristige Änderung der kommunalen Liegenschaftspolitik in den Blick nimmt.</i></p> <p><i>Ebenfalls interessant ist die ausgefeilte Grundstücksvermarktungsstrategie kommunaler Flächen.</i></p>	<p>erst am Start</p> <p>Aktivierung der komm. Liegenschaftspolitik</p> <p>Grundstücksvermarktung</p>
weiterführende Informationen	<p><i>12-Punkte-Programm zum Wohnen in Mannheim (2017) mit der Beschlussnummer V009/2017, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Mannheim (www.buergerinfo.mannheim.de, zuletzt: 22.09.2020).</i></p> <p><i>Verbilligungsrichtlinie und Konzeptvergabe (2018) mit der Beschlussnummer V145/2018, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Mannheim (www.buergerinfo.mannheim.de, zuletzt: 22.09.2020).</i></p> <p><i>Grundstücksvermarktungsstrategie (2020) mit der Beschlussnummer V375/2020, abzurufen im Bürgerinformationssystem der Stadt Mannheim (www.buergerinfo.mannheim.de, zuletzt: 22.09.2020).</i></p>	<p>12-Punkte-Programm</p> <p>Verbilligungsrichtlinie und Konzeptvergabe</p> <p>Grundstücksvermarktungsstrategie</p>

2.6 Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach

Aus der Gestaltung von Zwischenerwerbsmodellen anderer Kommunen und deren Erfahrungen in der Anwendung, lassen sich folgende Erfolgsfaktoren für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach ableiten.

1. **Verlässlichkeit:** Das wichtigste Prinzip bei der Anwendung der Baulandstrategie muss es sein, dass die Stadt Bergisch Gladbach als verlässliche Instanz auf dem Grundstücksmarkt angesehen wird. Einen gewissen Vertrauensvorschuss hat die Stadt als gemeinwohlorientierte Institution. Dieses Vertrauen, insbesondere von den Grundstückseigentümern, muss sie jedoch durch ihr Handeln über mehrere Jahre und Jahrzehnte bestätigen und ausbauen, um den Zwischenerwerb erfolgreich umsetzen zu können. Der Anspruch der Verlässlichkeit spiegelt sich u.a. in folgenden Aspekten wider.
 - **Keine Ausnahmen:** Auch wenn im Einzelfall die Umsetzung eines Vorhabens durch eine Abweichung vom Zwischenerwerb beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht werden würde, es darf keine Ausnahme von der Anwendung des Zwischenerwerbs geben. Nur so können Spekulationen mit den Grundstücken innerhalb eines Plangebiets und die private Abschöpfung von Planungswertgewinnen verhindert werden. Gelingt es einzelnen Eigentümern diese Preissteigerung „mitzunehmen“, wird dies erhebliche Auswirkungen auf die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern im ganzen Stadtgebiet haben.
 - **Verlässliche Ankaufpreise:** Für den Ankaufsprozess von Grundstücken ist es essenziell, dass Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück schnell verkaufen nicht schlechter gestellt werden als Eigentümer, die abwarten. Aus einer abwartenden Haltung darf kein Verhandlungsvorteil entstehen. Andersherum darf ein

schneller Verkauf dem Grundstückseigentümer nicht zum Nachteil werden. Das bedeutet konkret, dass wenn im Ankaufszeitraum für ein Plangebiet die Ankaufspreise angehoben werden, die ehemaligen Eigentümer entsprechend entschädigt werden müssen, die ihre Grundstücke bereits verkauft haben.

- **Faire Verkaufspreise:** Mit dem Verkauf der Grundstücke sollte die Stadt keine Gewinne erwirtschaften. Ehemalige Grundstückseigentümer werden es in vielen Fällen ablehnen, dass die Stadt ihre Grundstücke (zu deren Verkauf sie quasi verpflichtet waren) mit Gewinn weiterverkauft. Dies gilt auch dann, wenn die Gewinne für den öffentlichen Haushalt und damit für die Allgemeinheit eingesetzt würden. Die Mitwirkungsbereitschaft wäre voraussichtlich erheblich eingeschränkt. Die Verkaufspreise sollten also die (transparent abgebildeten) Entwicklungskosten abdecken und ggf. einen kleinen Puffer enthalten, jedoch keinen Gewinn für die Stadt einkalkulieren.
2. **Prioritäten:** Die wohnungspolitischen Ziele der Baulandstrategie sollte bei deren Anwendung im Mittelpunkt stehen. Wenn die Schaffung bezahlbaren Wohnraums das oberste Ziel der Baulandstrategie ist, muss sich dies auch in den Vergabekriterien der städtischen Grundstücke widerspiegeln. Andere, zwar ggf. auch politisch gewollte Aspekte, müssen dann dahinter anstehen und können nur dann umgesetzt werden, wenn dies neben der Quotierung geförderten Wohnungsbaus noch wirtschaftlich darstellbar ist.
 3. **Anreize:** Auch wenn die Ankaufspreise der Stadt voraussichtlich niedriger sein werden als die bisherigen Marktpreise (insb. unter Berücksichtigung möglicher Planungswertsteigerungen), sollten den Grundstückseigentümern Anreize geboten werden, um ihre Grundstücke möglichst zeitnah an die Stadt zu verkaufen und so die Entwicklung eines Plangebiets zu beschleunigen. Diese Anreize können beispielsweise Kaufoptionen für entwickeltes Bauland (v.a. Einfamilienhausgrundstücke), Eigentumswohnungen (bei reinen Mehrfamilienhausgebieten) oder andere kommunale Grundstücke (z.B. Ackerland oder Wald im Außenbereich) sein. Darüber hinaus kann den ersten Verkäufern ein sogenannter „Beschleunigungszuschlag“ (Prämie für einen frühzeitigen Verkauf an die Stadt) als Verkaufsanreiz angeboten werden.
 4. **Folgewirkungen:** Die Einführung eines verpflichtenden kommunalen Zwischenerwerbs ist ein einschneidender Eingriff in den Grundstücksmarkt, der zahlreiche Folgewirkungen, auch auf den nachgelagerten Wohnungsmarkt hat. Nicht alle von diesen Folgewirkungen sind beabsichtigt und müssen ggf. ihrerseits wieder reguliert werden. Hierzu zählen v.a. folgende mögliche Effekte.
 - **Vorrats- und Spekulationskäufe:** In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem in Bergisch Gladbach, sind Baugrundstücke eine sehr knappe Ressource. Wird sie dann vergleichsweise günstig angeboten, könnten Käufer geneigt sein, ein Grundstück zu erwerben, ohne es (zeitnah) bebauen zu wollen. Sei es, weil sie es z.B. für Familienangehörige behalten wollen (Vorrat) oder weil sie planen, es zu einem höheren Preis an andere Interessenten weiterzuverkaufen (Spekulation). Der Weiterverkauf von unbebauten Grundstücken muss also reglementiert werden (z.B. durch eine sog. Bauverpflichtung).
 - **Scheinkäufe:** Stellt die Stadt in einem teuren Wohnungsmarkt vergleichsweise günstige Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung, könnten Personen Baugrundstücke günstig von der Stadt erwerben, diese bebauen und anschließend die Immobilie mit hohem Gewinn weiterverkaufen (und somit die

Bauverpflichtung umgehen). Der Weiterverkauf von bebauten Grundstücken muss also zumindest für einen bestimmten Zeitraum reglementiert werden (z.B. durch sog. Selbstnutzungsklauseln).

- Unangemessene Bauträgergewinne: Noch schwieriger stellt sich die Situation im Mehrfamilienhausbau dar. In einem regional eng verflochtenen Wohnungsmarkt können sich die Bauherren an den regionalen Marktpreisen für neu errichtete Miet- und Eigentumswohnungen orientieren, auch wenn andernorts deutlich mehr für ein vergleichbares Grundstück gezahlt werden müsste. Die Gewinne für den Bauträger wären entsprechend höher und der durch den Zwischenerwerb vergleichsweise günstige Grundstückspreis würde nicht an den Endnutzer der Wohnung weitergegeben. Als mögliche Lösung dieses Problems könnten Vergabeverfahren eingesetzt werden, die einen von dem potenziellen Käufer garantierten (und möglichst niedrigen) Vermarktungspreis als Bewertungskriterium berücksichtigen.¹

¹ Die Stadt Münster experimentiert in der Konzeptvergabe seit kurzem mit der Forderung an die potenziellen Käufer, einen garantierten Startmietpreis vorzulegen und berücksichtigt diesen bei der Bewertung des Angebots. Es entsteht eine Art umgekehrtes Bieterverfahren: Es erhält der Bewerber das Grundstück, der den niedrigsten Vermarktungspreis bietet (bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Gesamtqualität des Konzepts).

3 Nachfrage und Angebot preiswerten Wohnraums

3.1 Abschätzung aus den Bezahlbarkeitsanalysen

Ausgehend von den Ergebnissen der Bezahlbarkeitsanalysen aus Kapitel 5 des Handlungskonzepts Wohnen für Bergisch Gladbach und den Daten aus dem Mikrozensus 2019 kann für Bergisch Gladbach die Verteilung der Haushalte auf verschiedene Einkommensgruppen und Haushaltstypen vorgenommen werden. Basierend auf ihrem monatlichen Nettoeinkommen, zugeordneten Wohnungsgrößen und einer festgelegten maximalen Wohnkostenbelastung (in % am Monateinkommen) kann daraus die maximale Miethöhe für die verschiedenen Haushaltstypen und Einkommensgruppen berechnet werden. Wird diese Miethöhe und der Anteil der Haushalte zusammengeführt, so ergibt sich der Anteil der Haushalte, der eine Miete bis zu einem bestimmten maximalen Quadratmeterpreis finanzieren kann (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Anteil der Haushalte mit einer maximal finanzierbaren Miete im Mietpreisbereich des geförderten Wohnungsbaus und der Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II, sowie Anteil der Wohnungsinsenerate in diesem Preissegment für das Jahr 2019

Wohnungsgrößen	maximale Einkommensbelastung d. Wohnkosten	Anteil der Haushalte mit einer maximal finanzierbaren Miete (2019) im Mietpreisbereich des geförderten Wohnungsbaus			
		bis 6,20 €/m ² (Förderweg A)	6,20 bis 7,00 €/m ² (Förderweg B)	bis 7,00 €/m ² (Förderweg A+B)	bis 8,30 €/m ² (max. KdU)
lt. Wohnraumförderung	30%	37%	4%	41%	57%
	40%	20%	0%	20%	32%
abzgl. 15 m ² Wohnfl.	30%	8%	15%	23%	28%

inserierte Wohnungen	Anteil der Wohnungsinsenerate (2019)			
	bis 6,20 €/m ²	6,20 bis 7,00 €/m ²	bis 7,00 €/m ²	bis 8,30 €/m ²
ohne Neubau	3%	5%	8%	32%

Datengrundlage: IT.NRW (Mikrozensus), empirica-systeme, eigene Berechnungen

Anmerkung: Verwendet wurde die Einkommensverteilung für Städte in Nordrhein-Westfalen mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern, da die Stichprobengröße für Bergisch Gladbach zu gering ist. Im Mikrozensus werden die Einkommen in Größenklassen erfasst. Für die Berechnungen wurden die Klassenmitten als angenommenes Durchschnittseinkommen für eine Einkommensklasse gesetzt. Den Berechnungen liegen insofern gewisse Unsicherheiten zu Grunde (siehe hierzu auch Kapitel 5.1 des Handlungskonzepts). Dennoch lassen sich aus den Ergebnissen wichtige Anhaltspunkte für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ableiten.

Lesebeispiel: In dem oberen Tabellenteil ist aufgeführt, welcher Anteil der Bergisch Gladbacher Haushalte auf eine Wohnung angewiesen ist, die maximal 6,20 €/m², 7,00 €/m² oder 8,30 €/m² kostet. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße (laut Wohnraumförderung) und einer Einkommensbelastung von 30% sind 41% der Bergisch Gladbacher Haushalte auf eine Wohnung angewiesen, die maximal 7,00 €/m² kostet. Nimmt man an, dass auch noch 40% Einkommensbelastung akzeptabel sind, wären es 20% der Bergisch Gladbacher Haushalte. Nimmt man an, dass auch Wohnungen akzeptabel sind, die 15 m² kleiner sind als die Wohnungsgrößen laut Wohnraumförderung (bspw. für eine vierköpfige Familie 80 m² statt 95 m²) wären es 23% der Bergisch Gladbacher Haushalte. Demgegenüber steht im unteren Tabellenteil der Anteil der Wohnungsinsenerate, der diesem Preisniveau entspricht. 8% der Wohnungsinsenerate wurden für bis zu 7,00 €/m² vermietet.

So sind bei einer maximalen Wohnkostenbelastung von 30% und Wohnungsgrößen entsprechend der Wohnraumförderung ca. 41% der Haushalte in Bergisch Gladbach auf eine Miete von maximal 7,00 €/m² angewiesen. Dies entspricht der Fördermiete für den Förderweg B der nordrhein-westfälischen Wohnungsbauförderung (Stand: 2020). Selbst bei einer Erhöhung der Wohnkostenbelastung von 30% auf 40% sind immer noch 20% der Haushalte auf einen Mietpreis von maximal 7,00 €/m² angewiesen. Wird den Berechnungen die Annahme zugrunde gelegt, dass die Haushalte bei einer 30%-igen Einkommensbelastung auf 15 m² Wohnraum verzichten, so sind 23% der Haushalte auf eine Miete von maximal 7,00 €/m² angewiesen.

Während also große Teile der Bergisch Gladbacher Haushalte auf Wohnraum im Preisspektrum des geförderten Wohnungsbaus angewiesen sind, ist das Wohnungsangebot in diesem Segment sehr gering. Nur 8% der wieder zu vermietenden Wohnungen werden zu einem Mietpreis von bis zu 7,00 €/m² angeboten.

Tab. 2 Wohnungsnachfrage und Angebot im Preissegment bis 7,00 €/m² im Jahr 2019

Wohnungsgrößen	max. Eink.-belastung d. Wohnkosten	Haushalte mit einer maximal finanzierbaren Miete bis 7,00 €/m ²			
		Anteil	Anzahl (Σ 53.168)	Anzahl (ohne SGB II)	Umzüge (ca. 10%)
lt. Wohnraumförderung	30%	41%	21.705	16.389	1.639
	40%	20%	10.453	5.136	514
abzgl. 15 m ² Wohnfl.	30%	23%	12.298	6.981	698
verf. Wohnungen bis 7,00 €/m ²		(8% aller Umzüge)		425	

Datengrundlage: IT.NRW (Mikrozensus), empirica-systeme, eigene Berechnungen

Anmerkung: Hinter dieser Berechnung steht die Annahme, dass erfahrungsgemäß ca. 10% aller Haushalte umziehen und dass diese Haushalte in ihrer Einkommensverteilung dem Durchschnitt der Bergisch Gladbacher Bevölkerung entsprechen. Außerdem werden die Bedarfsgemeinschaften (Empfängerhaushalte nach SGB II) von den Haushalten abgezogen, da diese zwar in die Einkommensklasse fallen, jedoch durch die Erstattung der Kosten der Unterkunft (KdU) auch höhere Mieten zahlen können (siehe Tab. 1). Für die Anzahl der verfügbaren Wohnungen in dem Segment wird in der Berechnung angenommen, dass für alle umziehenden Haushalte Wohnungen angeboten werden und diese in ihrer Preisstruktur den erfassten Mietpreisinseraten entsprechen.

Lesebeispiel: In dem oberen Tabellenteil ist aufgeführt, wie viele Haushalte in Bergisch Gladbach auf eine Wohnung angewiesen ist, die maximal 7,00 €/m² kostet. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße (laut Wohnraumförderung) und einer Einkommensbelastung von 30% sind dies 41% bzw. 21.705 Haushalte. Ohne die Haushalte, die über KdU auch höhere Mieten (bis zu 8,30 €/m²) finanzieren können, sind dies immer noch 16.389 Haushalte. Ziehen hiervon in einem Jahr 10% der Haushalte um, wären 1.639 umziehende Haushalte auf neu vermietete Wohnungen angewiesen, die unter 7,00 €/m² kosten. Nimmt man an, dass auch noch 40% Einkommensbelastung oder auch Wohnungen akzeptabel sind, die 15 m² kleiner sind als die Wohnungsgrößen laut Wohnraumförderung (bspw. für eine vierköpfige Familie 80 m² statt 95 m²) reduziert sich die Zahl der umziehenden Haushalte, die auf eine Wohnung unter 7,00 €/m² angewiesen sind, auf 514 bzw. 698 Haushalte im Jahr 2019. Demgegenüber steht im unteren Tabellenteil mit 425 die berechnete Anzahl der 2019 in diesem Preissegment verfügbaren Wohnungen.

Einer jährlichen Nachfrage von rund 1.600 Haushalten stünden demnach nur gut 400 Wohnungen in dem benötigten Preissegment zur Verfügung. Um diese Differenz auszugleichen, müssten folglich rund 1.200 geförderte Wohnungen pro Jahr gebaut werden.² Abgesehen von den Unsicherheiten in der Datengrundlage berücksichtigt die Berechnung einige Effekte nicht, die sich nicht quantifizieren lassen, jedoch erhebliche Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnungen in dem beschriebenen Preissegment haben kann.

² Würde diese Berechnung auf eine Quote im Wohnungsneubau übertragen, so hätten rechnerisch gut 300% (1.200 WE) der 388 im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen.

- Die in Tab. 2 als „verfügbare Wohnungen bis 7,00 €/m²“ bezeichneten Wohnungen können auch von Haushalten bezogen werden, die ein höheres Einkommen zur Verfügung haben (ähnlich einer sogenannten „Fehlbelegung“ in geförderten Wohnungen). Dies gilt insbesondere auch für die in der Tabelle abgezogenen Haushalte mit Transferbezug nach dem SGB II. Das Angebot für die Haushalte, die auf das Preissegment bis 7,00 €/m² angewiesen sind, wäre unter Berücksichtigung dieses Effekts kleiner.
- Die in Tab. 2 dargestellte Berechnung unterstellt, dass sich das Preisgefüge des gesamten Bergisch Gladbacher Wohnungsangebots so darstellt, wie es für die erfassten Wohnungsinserate abgebildet werden kann (siehe hierzu auch Kapitel 5.2 des Handlungskonzepts). Diese Wohnungsinserate beinhalten jedoch ausschließlich Mietwohnungen. Ein Teil des Wohnungsangebots ist jedoch im Eigentumssegment verortet, das tendenziell teurer ist als das Mietwohnungsangebot. Das Angebot für alle Haushalte (darunter sowohl Mieter- als auch Eigentümerhaushalte), die auf das Preissegment bis 7,00 €/m² bzw. ein äquivalentes Preissegment (also Eigentumswohnungen, die einem Mietpreis von 7,00 €/m² entsprechen) im Wohneigentum angewiesen sind, wäre unter Berücksichtigung dieses Effekts kleiner.
- Die erfassten Angebotsmieten sind nur ein Ausschnitt der tatsächlich neu bezogenen Wohnungen. Viele Wohnungen werden direkt (also ohne Inserat) neu vermietet oder verkauft. Dieser Anteil stellt einen „schwarzen Fleck“ bei der Abbildung des Wohnungsmarkts dar und kann nicht genau beziffert werden. Es ist aber anzunehmen, dass diese Wohnungen im Durchschnitt ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis haben als die inserierten Wohnungen und deshalb gar nicht erst über ein Inserat angeboten werden müssen. Das Angebot für die Haushalte, die auf das Preissegment bis 7,00 €/m² angewiesen sind, wäre unter Berücksichtigung dieses Effekts vermutlich größer.

Die beschriebenen Effekte können zwar nicht exakt beziffert werden, heben sich aber zu einem gewissen Maße gegenseitig auf.

In der Summe der durchgeführten Bezahlbarkeitsanalysen wird insgesamt deutlich, dass einer hohen – in den Einkommensverhältnissen begründeten – Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, ein zu geringes Angebot in den entsprechenden Wohnungsmarktsegmenten gegenübersteht. Es bestätigt sich jedoch auch die Einschätzung, dass der bestehende Bedarf nach preiswerten Wohnungen in Bergisch Gladbach nicht ausschließlich durch den Neubau geförderter Wohnungen gedeckt werden kann. Jedenfalls nicht, ohne die gesamte Bautätigkeit in Bergisch Gladbach um ein Vielfaches zu steigern (siehe Fußnote 2). Hinzu kommt die regionale Verflechtung des Wohnungsmarkts. Erhöht sich das Angebot preiswerter Wohnungen in Bergisch Gladbach für die eigene Bevölkerung, so wird dieses auch von der ebenfalls nicht gedeckten Nachfrage aus den benachbarten Kommunen wahrgenommen.

3.2 Auswirkungen der Entwicklung des Bestands geförderter Wohnungen

Im Jahr 2020 waren 1.820 der insgesamt 56.917 Wohnungen in Bergisch Gladbach geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dies entspricht einem Anteil von 3,2% des Wohnungsbestands. Seit mehreren Jahren ist die Zahl des geförderten Wohnungsbestands rückläufig (siehe hierzu Kapitel 5.4 des Handlungskonzepts). Ohne den Neubau geförderter Wohnungen würde der Bestand bis 2035 aufgrund der auslaufenden Bindungen auf ca. 1.050 Wohnungen sinken (1,8% des prognostizierten Wohnungsbestands).

Wird die in den Prognosevarianten erforderliche Wohnungsbautätigkeit (siehe hierzu Kapitel 4 des Handlungskonzepts) mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus belegt, wie sie durch einen Baulandbeschluss umgesetzt werden soll, so ergibt sich die in Tab. 4 aufgeführte Zahl potenziell neu errichteter geförderter Wohnungen. Zusätzlich zu den drei Prognosevarianten des Handlungskonzepts wurde in der Tabelle auch ein Szenario aufgenommen, dass sich an der durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten Jahre (2015-2019) orientiert. Entscheidend für die Wirkung der Quotierung ist die Annahme, welcher Anteil der zukünftigen Wohnungsbautätigkeit in Bebauungsplänen stattfindet und somit den Regelungen der Baulandstrategie unterliegt. Ein gewisser Anteil des Wohnungsbaus wird auch zukünftig weiterhin ohne die Aufstellung neuen Planungsrechts stattfinden (z.B. Nachverdichtungen nach § 34 BauGB oder mit Baurecht in bestehenden Bebauungsplänen).

Die Berechnungsvariante mit einem Anteil von 50% der Bautätigkeit im Geltungsbereich der neuen Baulandstrategie spiegelt in etwa die Situation der letzten Dekade wider, in der viele Wohnungsbauvorhaben als Nachverdichtung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans umgesetzt werden konnten. Überträgt man dieses Verhältnis auf die Szenarien der zukünftigen Bautätigkeit (siehe Kap. 4.2 zukünftiger Wohnraumbedarf des Handlungskonzeptes), so ergibt sich für das Szenario V 1 (Trend) und das Szenario V 2 (Entwicklung) das Ergebnis, dass der Bestand geförderter Wohnungen mit einer gewissen Quotierung konstant gehalten werden könnte. Würde die Bautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre fortgesetzt, so würde hierzu eine 30%-Quote ausreichen.

Tab. 3 Auswirkung einer Quote geförderten Wohnungsbaus für Plangebiete auf den Bestand geförderter Wohnungen in Bergisch Gladbach unter der Annahme, dass die Quote bei 50% des Wohnungsneubaus angewendet werden kann (Bebauungsplangebiete)

Szenarien zur Neubautätigkeit	fertig. WE bis 2035		fertig. gef. WE in B-Plänen bis 2035 bei einer Quote von				Bestand geförderter Wohnungen					
	insgesamt	in B-Plänen <i>Annahme: 50%</i>	20%	30%	40%	50%	2020	2035 bei einer Quote von				
								ohne Neubau	20%	30%	40%	50%
V 1: Trend	3.120 <i>195 p.a.</i>	1.560	310	470	620	780	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.360 <i>2,4%</i>	1.520 <i>2,6%</i>	1.670 <i>2,9%</i>	1.830 <i>3,2%</i>
V 2: Bestand	2.230 <i>140 p.a.</i>	1.115	220	330	450	560	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.270 <i>2,2%</i>	1.380 <i>2,4%</i>	1.500 <i>2,6%</i>	1.610 <i>2,8%</i>
V 3: Entwicklung	3.440 <i>215 p.a.</i>	1.720	340	520	690	860	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.390 <i>2,4%</i>	1.570 <i>2,7%</i>	1.740 <i>3,0%</i>	1.910 <i>3,3%</i>
Durchschnitt 2015-2019	6.160 <i>385 p.a.</i>	3.080	620	920	1.230	1.540	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,7%</i>	1.670 <i>2,7%</i>	1.970 <i>3,2%</i>	2.280 <i>3,7%</i>	2.590 <i>4,3%</i>

eigene Berechnungen

Anmerkung: Aufgrund der Ungenauigkeiten von Prognosen sind alle berechneten Werte gerundet.

Einiges spricht dafür, dass der Anteil der Bautätigkeit, auf den die Baulandstrategie angewendet werden kann, in Zukunft wächst. Vor allem der bereits hohe Verdichtungsgrad in den bestehenden Bergisch Gladbacher Wohnlagen macht eine langfristige weitere Nachverdichtung nach § 34 BauGB auf dem Niveau der vergangenen Jahre unwahrscheinlich. Eine erhöhte Annahme von 75% des Wohnungsbaus auf Flächen, auf denen die Baulandstrategie angewendet werden kann, erscheint vor diesem Hintergrund gerechtfertigt, wenn dies mit entsprechend politisch beschlossenen Bauleitplanungen hinterlegt wird. Zum einen scheinen nach Jahrzehnten der Nachverdichtung in Bergisch Gladbach die Möglichkeiten der Nachverdichtung zunehmend ausgeschöpft. Zum anderen enthält die aktuelle BauGB-Novelle das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplans (siehe Textkasten in Kapitel 1 Handlungskonzept Wohnen). Mit diesem können

Anforderungen, die bisher nur über den Beschluss neuer Bebauungspläne durchgesetzt werden konnten, in Zukunft auch in größerem Umfang bei Nachverdichtungen umgesetzt werden. Insofern erscheint der untere Tabellenteil, mit einem Anteil von 75% der Bautätigkeit im Geltungsbereich der neuen Baulandstrategie, derzeit realistisch. In diesem Fall wäre in den Szenarien V 1 (Trend) und V 3 (Entwicklung) eine Quote von 30% bis 40% des Neubaus im geförderten Wohnungsbau auf Flächen der Baulandstrategie (B-Plan-Erfordernis) erforderlich, um den aktuellen Bestand geförderter Wohnungen zu erhalten. Würde die Bautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre fortgesetzt aber 75% des Neubaus unter Anwendung der Baulandstrategie umgesetzt, so würde hierzu eine 20%-Quote ausreichen. Wie viel Bauland über die Bauleitplanung zur Verfügung gestellt wird, ist jedoch abhängig von der politischen Beschlusslage der Kommune.

Tab. 4 Auswirkung einer Quote geförderten Wohnungsbaus für Plangebiete auf den Bestand geförderter Wohnungen in Bergisch Gladbach unter der Annahme, dass die Quote bei 75% des Wohnungsneubaus angewendet werden kann (Bebauungsplangebiete)

Szenarien zur Neubautätigkeit	fertig. WE bis 2035		fertig. gef. WE in B-Plänen bis 2035 bei einer Quote von				Bestand geförderter Wohnungen					
	insgesamt	in B-Plänen <i>Annahme: 75%</i>	20%	30%	40%	50%	2020	2035 bei einer Quote von				
								ohne Neubau	20%	30%	40%	50%
V 1: Trend	3.120 <i>195 p.a.</i>	2.340	470	700	940	1.170	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.520 <i>2,6%</i>	1.750 <i>3,0%</i>	1.990 <i>3,4%</i>	2.220 <i>3,8%</i>
V 2: Bestand	2.230 <i>140 p.a.</i>	1.673	330	500	670	840	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.380 <i>2,4%</i>	1.550 <i>2,7%</i>	1.720 <i>3,0%</i>	1.890 <i>3,3%</i>
V 3: Entwicklung	3.440 <i>215 p.a.</i>	2.580	520	770	1.030	1.290	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.570 <i>2,7%</i>	1.820 <i>3,1%</i>	2.080 <i>3,6%</i>	2.340 <i>4,0%</i>
Durchschnitt 2015-2019	6.160 <i>385 p.a.</i>	4.620	920	1.390	1.850	2.310	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,7%</i>	1.970 <i>3,2%</i>	2.440 <i>4,0%</i>	2.900 <i>4,8%</i>	3.360 <i>5,5%</i>

eigene Berechnungen

Anmerkung: Aufgrund der Ungenauigkeiten von Prognosen sind alle berechneten Werte gerundet.

3.3 Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach

Das Ziel, „breite Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen“, ist allein mit einer Quotierung geförderter Wohnungen im Wohnungsneubau in Bebauungsplangebieten bei der aktuellen Bautätigkeit nicht realistisch und durch die regionale Verflechtung des Wohnungsmarkts für die Stadt allein auch nicht umsetzbar.

Vielmehr sollte es das Ziel sein, über eine Quotierung geförderter Wohnungen das Wohnungsangebot in Bergisch Gladbach für Haushalte mit geringem Einkommen zu sichern, auf dem jetzigen Niveau zu halten und eine soziale Mischung in den Neubauquartieren herzustellen. Je nach Abgrenzung der vertretbaren Einkommensbelastung und der erforderlichen Wohnungsgrößen, sind es zwischen 20% und 40% der Bergisch Gladbacher Bevölkerung, die auf Mieten im Preissegment des geförderten Wohnungsbaus angewiesen sind.

Um den Bestand geförderter Wohnungen zu erhalten, ist nach vorliegenden Berechnungen eine Quote von ca. 30% bis 40% geförderten Wohnungsbaus in Bebauungsplänen mit Wohnnutzungen erforderlich. Dies deckt sich mit den 20% bis 40% des Wohnungsangebots, dass für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung gestellt werden müsste, um die Bergisch Gladbacher Bevölkerung zumindest mit Blick auf die Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus proportional **im Wohnungsneubau** abzubilden.

4 Wirtschaftliche Wirkung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus

4.1 Wohnungswirtschaftliche Wirkungszusammenhänge

Zentrales Mittel, das gesetzte Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erreichen, ist eine Quotierung geförderten Wohnungsbaus in der Baulandentwicklung. Diese Quote soll unabhängig von der Umsetzungsvariante der Baulandstrategie (Umsetzungsvariante Zwischenerwerb oder Kooperationsmodell) für alle Neubauvorhaben in Bergisch Gladbach bei wirtschaftlicher Darstellung gelten, bei denen die Baulandstrategie zum Einsatz kommen kann (also bei B-Planerfordernis). Im Vergleich zu einer Situation ohne eine solche Verpflichtung, stellt die Quotierung einen Eingriff in die Nutzbarkeit des Grundstücks und damit in die Wirtschaftlichkeit wohnbaulicher Investitionen dar. Zum einen erfordert ein festgelegter Anteil geförderten Wohnungsbaus einen Wohnungsbauinvestor, der langfristig die geförderten Mietwohnungen in seinem Wohnungsbestand halten möchte.³ Zum anderen stellt der öffentlich geförderte und im Gegenzug mit Mietpreisbindungen belegte Wohnungsbau gegenüber einem freifinanzierten und preislich ungebundenen Vorhaben oftmals die weniger rentierliche Investition dar. Zwar wird ein Teil der verminderten Mieteinnahmen gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben durch aktuell zinsfreie Darlehen mit Tilgungsnachlässen ausgeglichen. In vielen Fällen reicht dies aber nicht aus. In der Folge kann sich der weniger ertragsstarke geförderte Wohnungsbau nur äußerst selten im Bieterwettbewerb um Wohnungsbaugrundstücke durchsetzen. Entsprechend gering fiel die Neubautätigkeit in diesem Segment in den vergangenen Jahren in Bergisch Gladbach aus. Hier setzt die Quotierung geförderten Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben an.

Wird nun eine Quotierung geförderten Wohnungsbaus verpflichtend eingeführt (oder auch andere kostenrelevante Verpflichtungen, wie bspw. der Bau einer Kita), so wirkt sich dies auf die Wirtschaftlichkeit potenzieller Neubauvorhaben aus. Im Wesentlichen sind es drei Stellen, an denen diese Kosten aufgefangen bzw. kompensiert werden könnten.

1. Rendite des Wohnungsbauinvestors: Kommen Belastungen auf ein Wohnungsbauvorhaben zu, welche ein Wohnungsbauinvestor nicht ausgleichen kann, so senkt dies seine Rendite. Damit sinkt der Investitionsanreiz für den Wohnungsbau und kann auf gesamtstädtischer Ebene zu einer sinkenden Wohnungsbautätigkeit führen.
2. Vermarktungspreise: Wenn es der Wohnungsmarkt ermöglicht, kann ein Wohnungsbauinvestor versuchen, die Vermarktungspreise (im freifinanzierten Wohnungsbau) weiter auszureizen, um höhere Einnahmen zu generieren und darüber die Mehrbelastungen aufzufangen. Eine solche Reaktion beschleunigt die Mietpreissteigerungen und kann wohnungspolitisch nicht gewollt sein.
3. Grundstückspreis: Sind die Belastungen bereits vor dem Grundstückserwerb bekannt, so kann der Investor versuchen, den Grundstückskaufpreis um die anfallenden Kosten zu reduzieren. Wohnungspolitisch ist dieser Effekt am „unschädlichsten“.

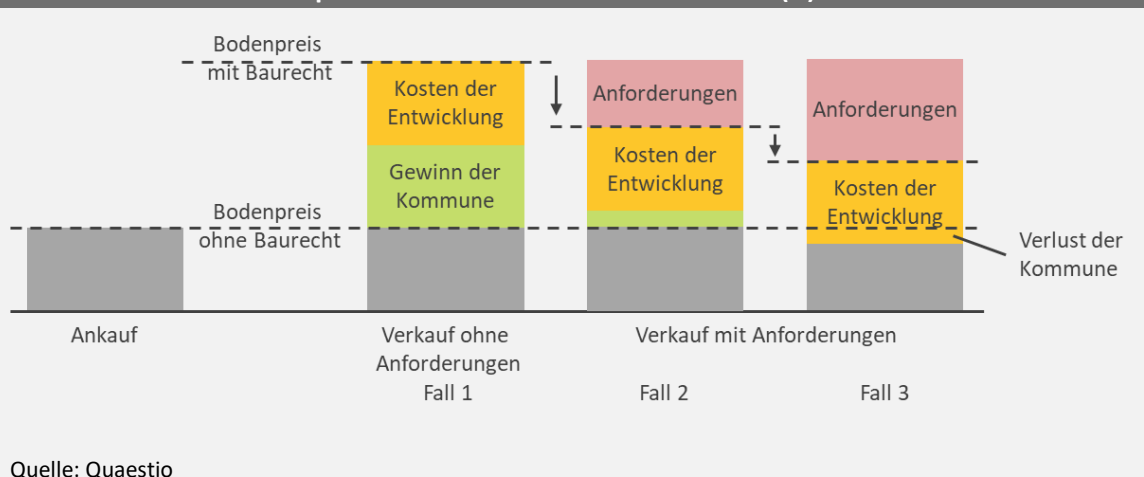
³ Diese langfristige Bestandshaltung widerspricht dem Geschäftsmodell zahlreicher im Wohnungsneubau aktiver Projektentwickler, die in den vergangenen Jahren einen großen Anteil an der Neubaulistung in Bergisch Gladbach einnahmen. Diese spezialisieren sich auf die Entwicklung von Neubauvorhaben und dem anschließenden Verkauf der Wohnungen im Einzelvertrieb als Eigentumswohnungen oder in größeren Chargen an institutionelle Kapitalanleger.

Mit der Baulandstrategie möchte die Stadt Bergisch Gladbach bezwecken, dass vor allem letztgenannter Effekt eintritt und die negativen Auswirkungen auf die Preisentwicklung für Neubauwohnungen und die Bautätigkeit trotz der zusätzlichen Belastungen gering ausfallen.

Mit Blick auf die **Zwischenerwerbsvariante (A)** stellt sich die Frage, wie eine Quotierung bei der Preisbildung sowohl beim Grundstücksankauf als auch beim Verkauf berücksichtigt werden muss. Den Boden(richt)werten liegt eine vollständige Nutzung der Baugrundstücke mit freifinanzierem Wohnungsbau zugrunde. Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau müssten entsprechend günstiger verkauft werden, um eine vergleichbare Rentabilität zu erzielen. Gleichzeitig sollte der Verkaufspreis die Planungs- und Entwicklungskosten decken und der Stadt Bergisch Gladbach einen Ankaufspreis ermöglichen, der einen Anreiz für den Verkauf durch die Alteigentümer der Grundstücke bietet. Um diesen Handlungsspielraum auszuloten, kann der monetäre Gegenwert der Quotierung eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bieten.

Abb. 2 stellt zunächst schematisch das beschriebene Prinzip (Übertragung der Anforderungen auf den Bodenpreis) der Preisbildung beim Zwischenerwerb dar. Die Stadt Bergisch Gladbach kauft ein bestimmtes Grundstück ohne Baurecht an. Die Stadt entwickelt das Grundstück zu Wohnbauland. Im Fall 1 verkauft die Stadt Bergisch Gladbach das Grundstück zum Marktpreis bzw. Höchstgebot ohne kostenrelevante Anforderungen (z.B. Quotierung geförderten Wohnungsbaus) zu stellen und erzielt einen Gewinn (grüner Balken), der sich aus dem Bodenpreis abzüglich des Kaufpreises (grauer Balken) und der Kosten für die Entwicklung (dunkelgelber Balken) ergibt. Im Fall 2 und 3 stellt die Stadt Bergisch Gladbach Anforderungen an den Käufer des Grundstücks und verkauft dieses zu einem Preis, der gegenüber dem Marktpreis um den finanziellen Gegenwert dieser Anforderungen gesenkt wurde. Im Fall 2 ist dieser Gegenwert noch geringer als die entwicklungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks abzüglich der Entwicklungskosten. Es verbleibt also ein gewisser Gewinn durch den Zwischenerwerb (schmaler grüner Streifen). Im Fall 3 ist der Gegenwert der Forderungen höher als die Wertsteigerung. Entsprechend ist dieses Grundstück ein Verlustgeschäft für die Stadt Bergisch Gladbach und benötigt Zuschüsse aus dem kommunalen Haushalt.

Abb. 2 Übertragung der kommunalen Anforderungen an Wohnungsbauvorhaben auf den Bodenpreis in der Zwischenerwerbsvariante (A)



Beim Blick auf die Kooperationsvariante (B) steht die Angemessenheit der Quotierung geförderten Wohnungsbaus im Mittelpunkt. Die nach § 11 BauGB zu vereinbarenden städtebaulichen Verträge dürfen den Vertragspartner Stadt nicht übervorteilen. Eine Quote, die den Vorhabenträger in unangemessener Höhe wirtschaftlich belastet, macht den geschlossenen Vertrag rechtlich angreifbar. Die wirtschaftlichen Wechselwirkungen sind dabei dieselben, wie unter (A)

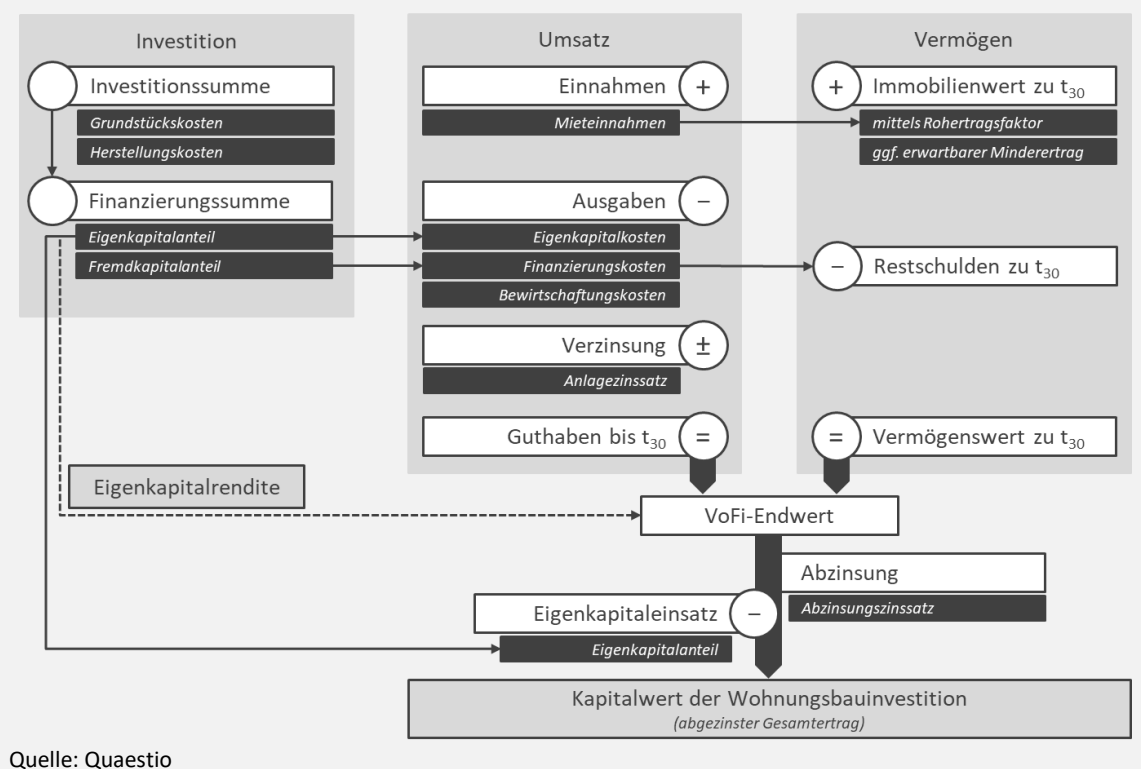
beschrieben. Sie finden lediglich in der Kalkulation des Vorhabenträgers und nicht in der Kalkulation der Stadt Bergisch Gladbach ihren Niederschlag.

4.2 Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils einer Quotierung

Bei der Ausgestaltung der Baulandstrategie und der hiermit verbundenen Festlegung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus ist es von großem Wert, den wirtschaftlichen Nachteil monetär bemessen zu können, der durch die Quotierung als Belastung für die Neubauvorhaben entsteht.

Um diesen finanziellen Gegenwert zu berechnen, wurde ein vollständiger Finanzplan (VoFi) aufgestellt, der die Wirtschaftlichkeit des geförderten mit der des freifinanzierten Wohnungsbaus vergleicht. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v.a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v.a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet.⁴ In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 30 Jahre und damit der maximalen Bindungsdauer entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese langfristige Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen“ freifinanzierten Mietwohnungsbaus, auch die Beschränkungen und Förderkonditionen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abb. 3 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Abb. 3 Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



⁴ Eine detaillierte Übersicht zu den verwendeten Berechnungsannahmen findet sich im Anhang. Darin enthalten sind u.a. die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen.

Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen drei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- **VoFi-Endwert:** Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 30 Jahre), sowie der Wertentwicklung.
- **Eigenkapitalrendite:** Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).
- **Kapitalwert:** Dies ist der Gegenwartswert des VoFi-Endwerts (abzgl. des Eigenkapitaleinsatzes) zum heutigen Zeitpunkt. Er spiegelt also den Wert wider, den die zukünftigen Gewinne oder Verluste zum heutigen Zeitpunkt haben. Die Differenz aus dem Kapitalwert zweier Investitionen gibt folglich an, welcher finanzielle Ausgleich zum heutigen Zeitpunkt zwischen den beiden Investitionen erforderlich wäre, um eine gleiche Rentabilität herzustellen.

4.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2022

Die Wohnungswirtschaft blickt auf eine Dekade kontinuierlichen Wachstums zurück. Steigende Baukosten (2011-2021 ca. +3% p.a.) und Bodenpreise (2011-2021 in Bergisch Gladbach ca. +7% p.a.) konnten durch gestiegene Vermarktungspreise mehr als kompensiert werden (Neubau-Eigentumswohnungen in Bergisch Gladbach 2011-2021 ca. +8% p.a.). Letztere wurden zusätzlich zu einer anhaltend hohen Nachfrage auch durch ein günstiges Zinsumfeld ermöglicht.

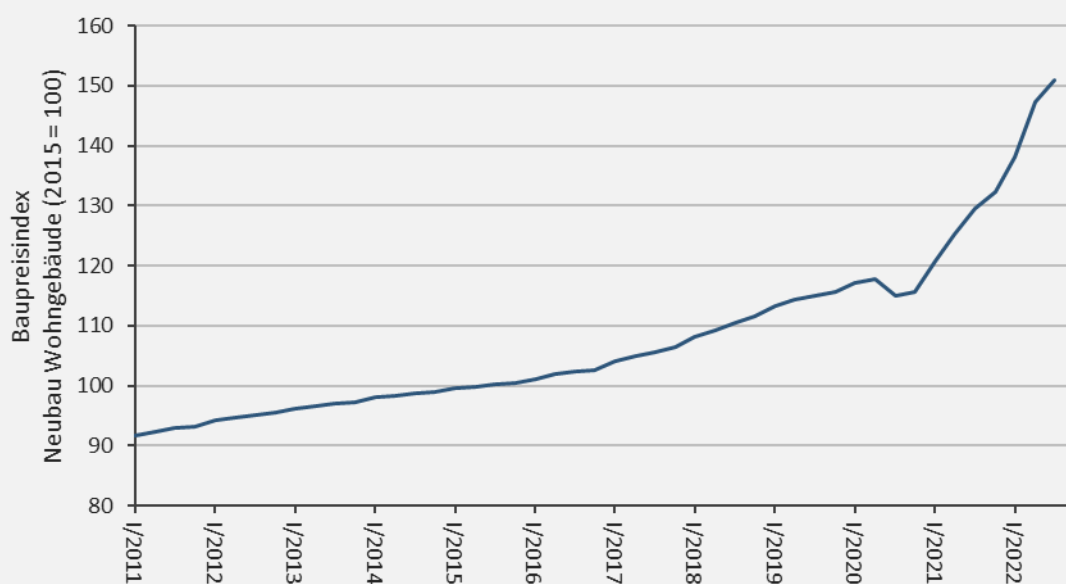
Seit Beginn des Jahres 2022 haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundlegend geändert und ein Ende dieser Entwicklungen sowie dessen Konsequenzen sind noch nicht abzusehen. Seit Jahresbeginn des Jahres haben mehrere Notenbanken ihre Leitzinsen erhöht, wodurch die Zinsen für die Baufinanzierung in die Höhe schnellten (siehe Abb. 4).⁵ Bereits seit 2021 steigen die Baukosten rapide an. Von Anfang 2021 bis zum dritten Quartal 2022 sind die Baukosten prozentual stärker gestiegen als in den 10 Jahren zuvor (siehe Abb. 5). Vor allem auch durch die in Folge des Ukrainekriegs stark gestiegenen Energiekosten kam es neben einer Baukostensteigerung in den vergangenen Monaten zu einer allgemeinen Inflation. Höhere Ausgaben an anderer Stelle schmälert die Wohnkaufkraft zusätzlich zu den beschriebenen Zinseffekten bei der Eigentumsbildung. Während Bauherren höhere Kosten für Bau und Finanzierung in Kauf nehmen müssen, müssen sie – zumindest mittelfristig – auch mit einer schwächelnden Nachfrage rechnen. Als erste Folgen sind rückläufige Baugenehmigungszahlen und eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage vom Eigentums- ins Mietsegment zu beobachten.⁶

⁵ Eindrücklich lässt sich dies an einem Beispiel zeigen. Wollte ein Immobilienkäufer Anfang 2022 eine Immobilie für 400.000 € erwerben (Annahme: 20% Eigenkapital), so hätte er mit einer Zinsbelastung von monatlich rund 370 € rechnen können (Zinssatz: 1,4%). Ein halbes Jahr später müsste er mit einer Belastung von 830 € rechnen (Zinssatz: 3,1%). Der Spielraum für eine Tilgung des Kredits dürfte damit für etliche Haushalte massiv schrumpfen.

⁶ siehe hierzu z.B. Spiegel (18.10.2022): Zahl der Baugenehmigungen bricht ein. Abrufbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/zahl-der-baugenehmigungen-bricht-ein-a-720f67ab-8f18-472b-9f88-9a9f03521a8d> (letzter Abruf: 25.10.2022) und Wirtschaftswoche (29.09.2022): Statt der Preise boomen nun die Mieten. Abrufbar unter: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/wohnmobilien-statt-der-preise-boomen-nun-die-mieten/28713146.html> (letzter Abruf: 25.10.2022).

Abb. 4 Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite (2011-2022)

Darstellung: Quaestio; Daten: Deutsche Bundesbank

Abb. 5 Baukostenentwicklung (2011-2022)

Darstellung: Quaestio; Daten: Destatis

Auch innerhalb der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen des vollständigen Finanzplans lassen sich die veränderten Rahmenbedingungen abbilden. Um die Wirkung im Zeitverlauf darzustellen, wurde die Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Beispielgrundstück (Mehrfamilienhausbau, mittlere Lage, GFZ 1,2) für drei Zeitpunkte durchgeführt (siehe Tab. 5).

- I. Quartal 2021: Stichtag für die Erstellung des HK Wohnens Bergisch Gladbach
- I. Quartal 2022: vor den Auswirkungen von Inflation und Zinssteigerungen
- III. Quartal 2022: neueste verfügbare Zahlen

Tab. 5 Entwicklung zentralerer wohnungswirtschaftlicher Parameter in den Jahren 2021 und 2022 und deren Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben

zentrale Berechnungsannahmen	QI/2021	QI/2022	QIII/2022
Grundstückskosten (pro m ² Wohnbauland) <i>mittlere Lage, GFZ 1,2</i> ¹	600 €	720 €	750 €*
Baukosten (pro m ² Wohnfläche) <i>Kostengruppen 300 - 700</i> ²	2.910 €	3.150 €	3.445 €
Zinsen <i>Wohnungsbaukredite, Zinsbindung über 10 Jahre</i> ³	1,6%	1,9%	3,5%
Neubaumiete (pro m ² Wohnfläche) <i>mittlere Lage</i> ⁴	12,00 €	12,50 €	13,00 €
Wohnungsbauförderung <i>Mietenstufe 4, 30 Jahre Bindung</i> ⁵ förderfähige Kosten (pro m ² Wohnfläche)			
Förderweg A	2.360 €	2.830 €	
Förderweg B	1.580 €	1.900 €	
Tilgungsnachlass	25%	35%	
Zinsen (1.-15. Jahr / 16.-30. Jahr)	0,0% / 0,5%	0,0% / 0,5%	
Erstvermietungsrente (pro m ² Wohnfläche)			
Förderweg A	6,40 €	6,40 €	
Förderweg B	7,20 €	7,20 €	

Berechnungsergebnisse	QI/2021	QI/2022	QIII/2022
Eigenkapitalrendite (30 Jahre, 20% Eigenkapitalanteil)			
freifinanzierter Wohnungsbau	5,8%	5,2%	1,2%
geförderter Wohnungsbau			
Förderweg A	2,5%	3,0%	0,0%
Förderweg B	3,1%	2,9%	< 0,0%

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bergisch Gladbach

² BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, mit Baupreisindex für III/2022 angepasst

³ Zinsen laut Bundesbank (BBK01.SUD119): Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren, effektiver Jahreszinssatz % p.a., angepasst inkl. prozentualer Differenz aus Zinsen ohne Kosten (BBK01.SUD131Z) und Zinsen mit Kosten (BBK01.SUD131), inkl. 0,4%-Pkte. Puffer

⁴ Setzung aufgrund der beobachtbaren Marktlage (u.a. ImmoScout)

⁵ Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021 bzw. 02.02.2022

*fortgeschriebener Wert, da keine Daten für das III. Quartal 2022 seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bergisch Gladbach vorliegen

Darstellung: Quaestio; Daten: siehe Fußnoten; Berechnung: Quaestio

Im Ergebnis der Eigenkapitalrendite wird deutlich, wie sehr sich die veränderten Rahmenbedingungen in der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus niederschlägt. Konnte Anfang 2022 noch eine mit dem Vorjahr vergleichbare Rendite erwirtschaftet werden, brach die erwartbare Rendite innerhalb eines halben Jahres ein. Die errechnete Eigenkapitalrendite (über 30 Jahre, 20% Eigenkapitalanteil) für den freifinanzierten Wohnungsbau liegt nunmehr bei 1,2% und damit unter dem angesetzten Abzinsungszinssatz von 2,9% (entspricht dem vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssatz). Durch die Zinsvergünstigung der Wohnungsbauförderung wird

der Renditeeinbruch beim geförderten Wohnungsbau etwas abgefangen. Dennoch ergibt sich für beide Förderwege in der Beispielrechnung keine positive Eigenkapitalrendite mehr (bei den Berechnungen der Beispielvorhaben in Kapitel 4.4 ist die Wirtschaftlichkeit aufgrund geringerer Bodenwerte etwas positiver). Es ist jedoch nicht unwahrscheinlich, dass das Land Nordrhein-Westfalen auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren wird und Anfang 2023 die Förderkonditionen erneut anpasst.

Generell ist in den kommenden Monaten mit einigen (derzeit jedoch schwer vorhersehbaren) Marktanpassungen zu rechnen. Eine Betrachtung wohnungswirtschaftlicher Berechnungsergebnisse zum heutigen Zeitpunkt (Oktober 2022) ist mehr denn je eine Momentaufnahme, deren Haltbarkeit derzeit innerhalb weniger Wochen abgelaufen sein kann. Die Stadt Bergisch Gladbach erarbeitet derzeit ein eigenes Berechnungsmodell, mit dem die wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation selbstständig und tagesaktuell abgebildet werden kann. Auf diesem Wege kann sie die Angemessenheit der in städtebaulichen Verträgen geforderten Leistungen regelmäßig für sich selbst und ggf. juristisch überprüfen lassen.

4.4 Ergebnisse für vier Beispielvorhaben

Die Berechnungen zum wirtschaftlichen Nachteil des geförderten Wohnungsbaus wurde für vier Beispielvorhaben durchgeführt, die den Boden- und Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach abbilden.

- S-Bahn Haltepunkt Duckterath: Mit dem Beispielsvorhaben am S-Bahn Haltepunkt Duckterath verbindet sich eine Idee, welche Verkehrs- und gemischt genutzte Flächen innerhalb eines locker bebauten Siedlungsbereichs für den Wohnungsbau nutzbar machen möchte. Dadurch könnten in dem Gebiet beispielsweise ca. 50 Einfamilienhäuser und gut 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Das Gebiet liegt im äußersten Westen Bergisch Gladbachs an der Stadtgrenze zu Köln mit den Stadtteilen Dellbrück und Thielenbruch. Dies, sowie die Nähe zum S-Bahnhof Duckterath machen den Standort für Pendler nach Köln sehr attraktiv. Im Vergleich zu den drei anderen Standorten ist dies der mit den höchsten zu erwartenden Boden- und Mietpreisen.
- Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße (im Folgenden kurz: Hebborn): Das Beispielvorhaben zwischen der Alten Wipperfürther Straße (B 506) und der Odenthaler Straße im Norden Bergisch Gladbachs ist als Stadterweiterung geplant. Auf der 4,8 ha großen Fläche könnten etwa 40 Einfamilienhäuser und 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen.
- Lerbacher Weg: Das Beispielvorhaben am Lerbacher Weg ist mit rund 1,4 ha deutlich kleiner als die ersten beiden Beispielvorhaben. Hier ist bisher eine ausschließliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern denkbar. Mehr als 100 Wohnungen könnten auf der Fläche entstehen.
- Röntgenstraße: Das Beispielvorhaben Röntgenstraße grenzt unmittelbar an die Bergisch Gladbacher Innenstadt und den S-Bahnhof an. Mit einer Fläche von 1,3 ha ist das Gebiet ebenfalls etwas kleiner und beinhaltet neben Wohnbauflächen für über 150 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau auch den Erhalt eines Großteils des vorhandenen Baumbestands.

In den nachfolgenden Steckbriefen sind die Eckdaten der Beispielvorhaben aufgeführt, die in die Berechnungen eingeflossen sind. Angesichts der in Kapitel 4.3 beschriebenen Dynamik wurden

die Berechnungen sowohl für den Zeitpunkt im I. Quartal 2021 als auch im III. Quartal 2022 durchgeführt. Auf eine Darstellung der Ergebnisse für den Zeitpunkt im I. Quartal 2022 wurde verzichtet, da sich die Berechnungsergebnisse nur unwesentlich von denen zum I. Quartal 2021 unterscheiden. Als Ergebnis ist jeweils eine Grafik dargestellt in der die Eigenkapitalrendite und der Kapitalwert (bezogen auf den m² Grundstücksfläche) für eine freifinanzierte und eine geförderte (jeweils Typ A und Typ B sowie gemischt Typ A und Typ B im Verhältnis 1 : 1) Wohnungsbauinvestition abgebildet sind. Die dargestellten Renditeunterschiede und Kapitalwertdifferenzen beziehen sich auf Wohnungsbauvorhaben, die zu 100% freifinanziert oder zu 100% gefördert errichtet werden. Betrachtet wird eine Neubauinvestition im Mehrfamilienhausbau mit einem Eigenkapitalanteil von 20%. Die Anteile des Einfamilienhausbaus fließen nicht in die Berechnungen mit ein.

Abb. 6 Lage der Beispielprojekte im Stadtgebiet

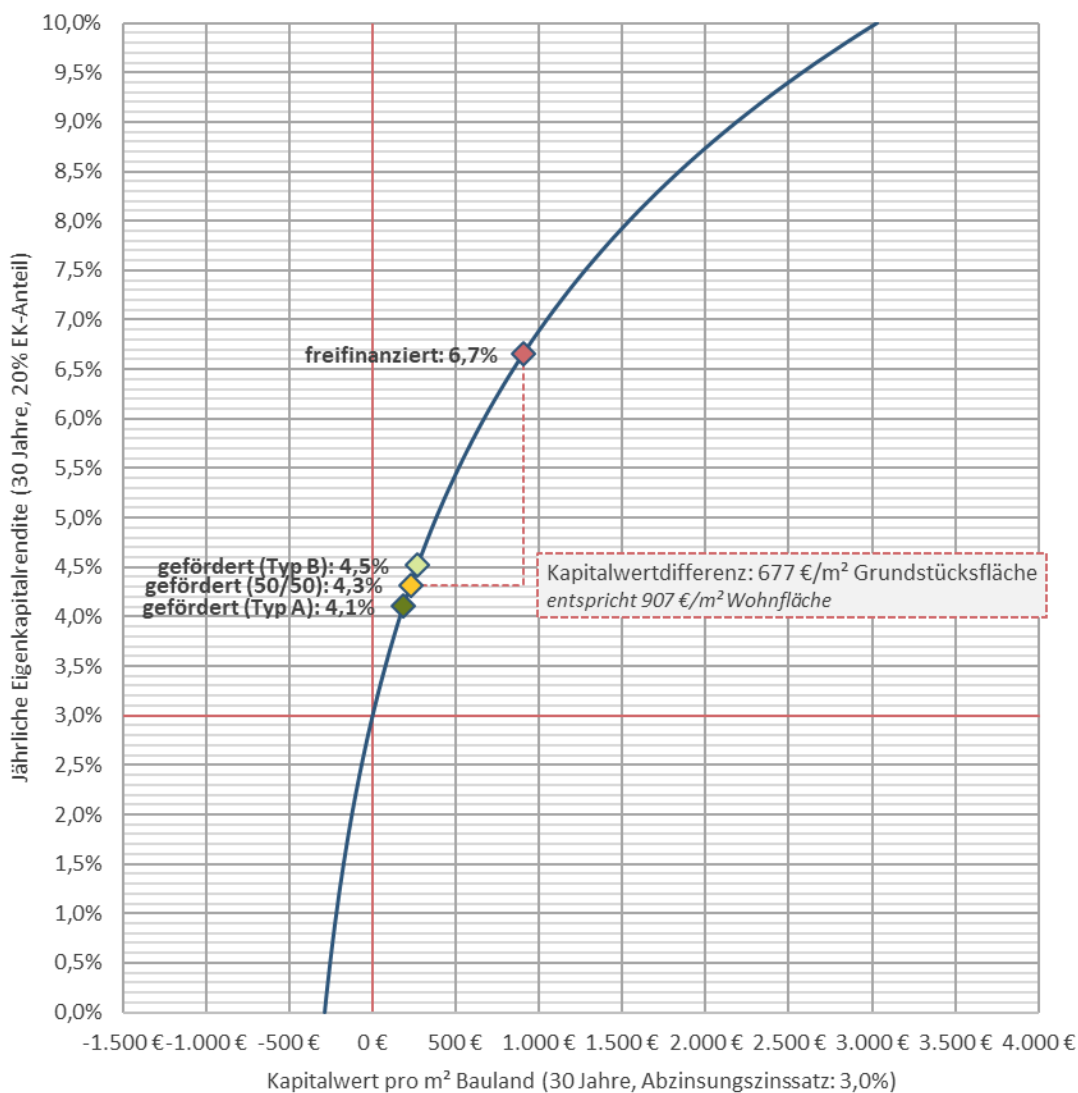


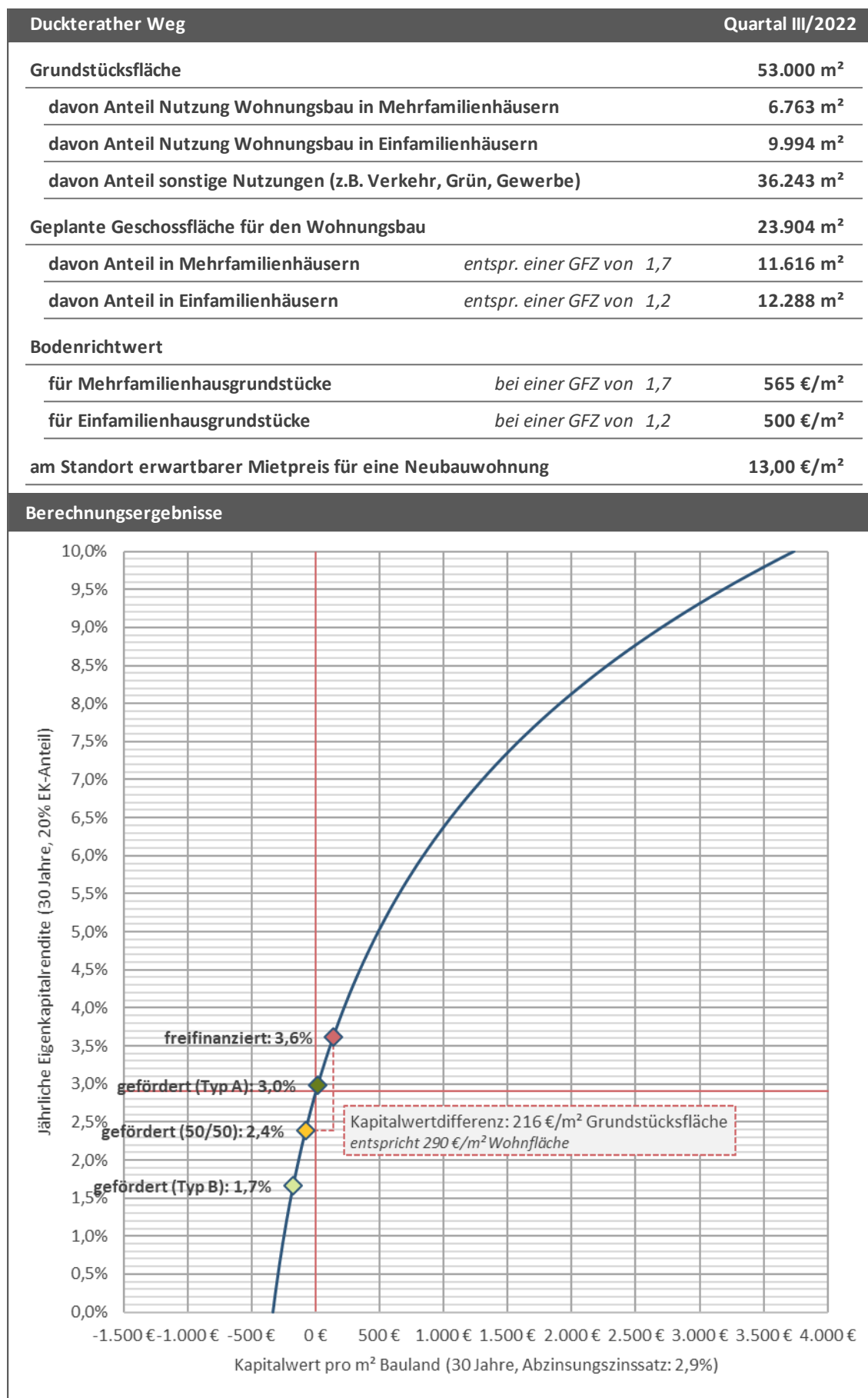
Lesehilfe für die folgenden Ergebnisse der Beispielvorhaben: Die roten Linien in den Diagrammen geben den Punkt an, ab dem ein Wohnungsbauvorhaben wirtschaftlich sinnvoll ist. Dies ist der Fall, wenn die Eigenkapitalverzinsung höher ist als der Zinssatz für eine Investition mit vergleichbarem Rendite-Risiko-Profil. Dies ist der Zinssatz, mit dem die zukünftigen Einnahmen und Ausgaben abgezinst werden. In den Berechnungen wird hierfür auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser zurückgegriffen (I/2021 = 3% bzw. III/2022 = 2,9%). In diesem Fall ist der Kapitalwert > 0 €/m² Wohnfläche. Die Kapitalwertdifferenz ergibt sich aus der Differenz der Kapitalwerte des

freifinanzierten und des geförderten Wohnungsbaus. In der Grafik ist sie sowohl pro m² Grundstücksfläche (Bauland) als auch pro m² Wohnfläche ausgewiesen.

Duckterather Weg		Quartal I/2021
Grundstücksfläche		53.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		6.763 m ²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		9.994 m ²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		36.243 m ²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		23.904 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,7</i>	11.616 m ²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,2</i>	12.288 m ²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,7</i>	450 €/m ²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,2</i>	400 €/m ²
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		12,00 €/m²

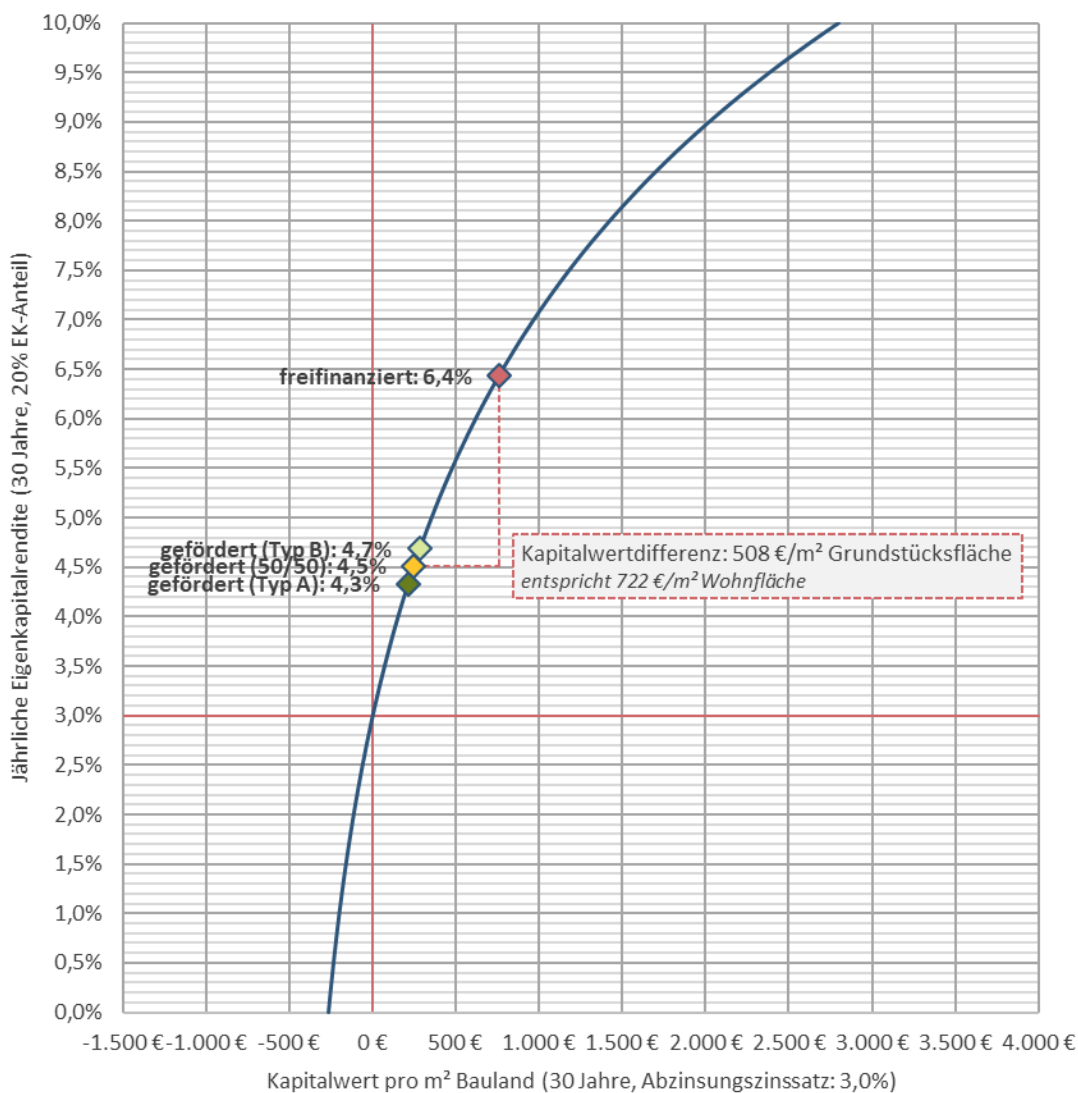
Berechnungsergebnisse





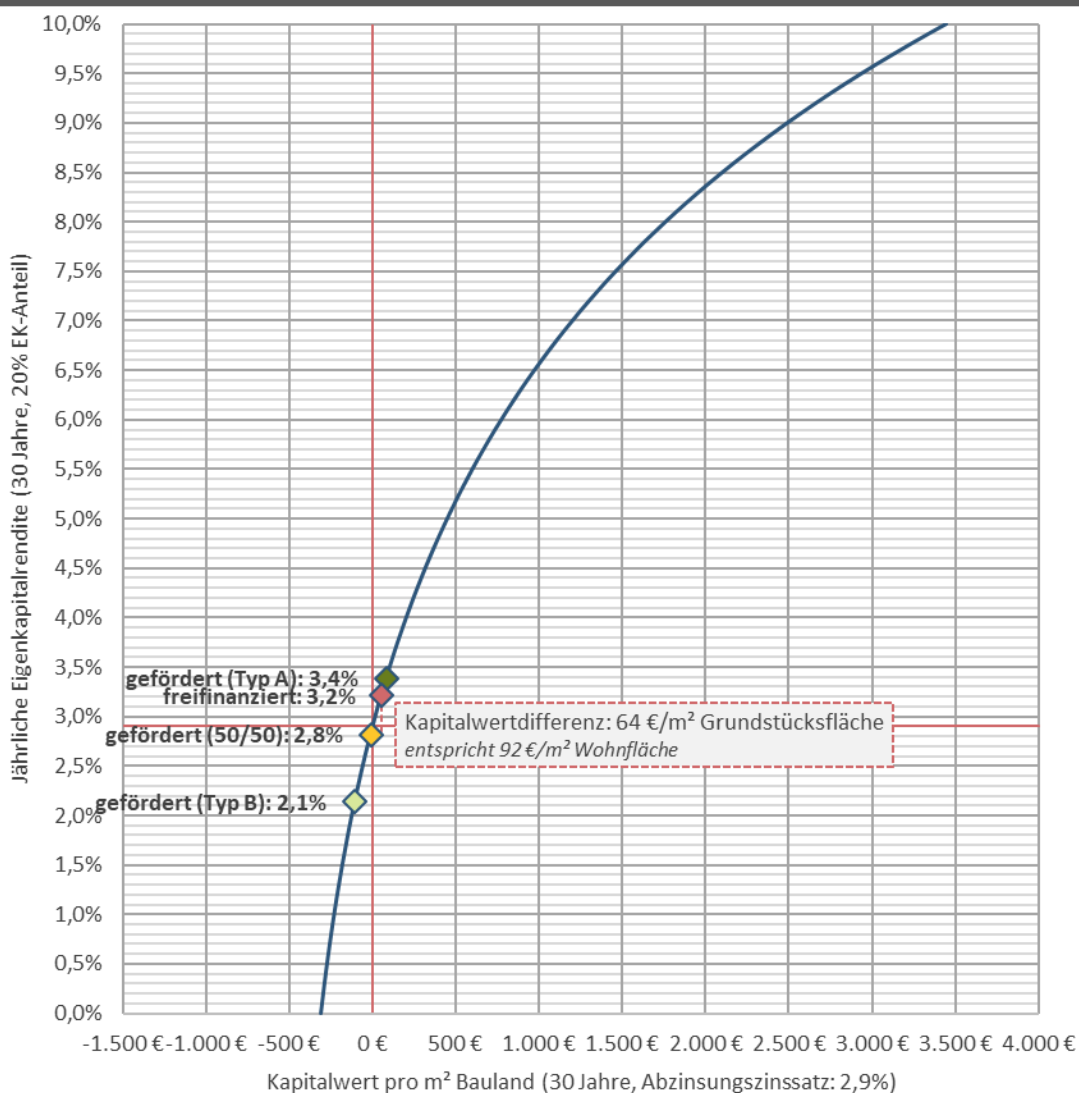
Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße (Hebborn)		Quartal I/2021
Grundstücksfläche		48.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		8.170 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		7.775 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		32.055 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		25.065 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,8</i>	14.891 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,3</i>	10.175 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,8</i>	390 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,3</i>	390 €/m²
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		11,50 €/m²

Berechnungsergebnisse



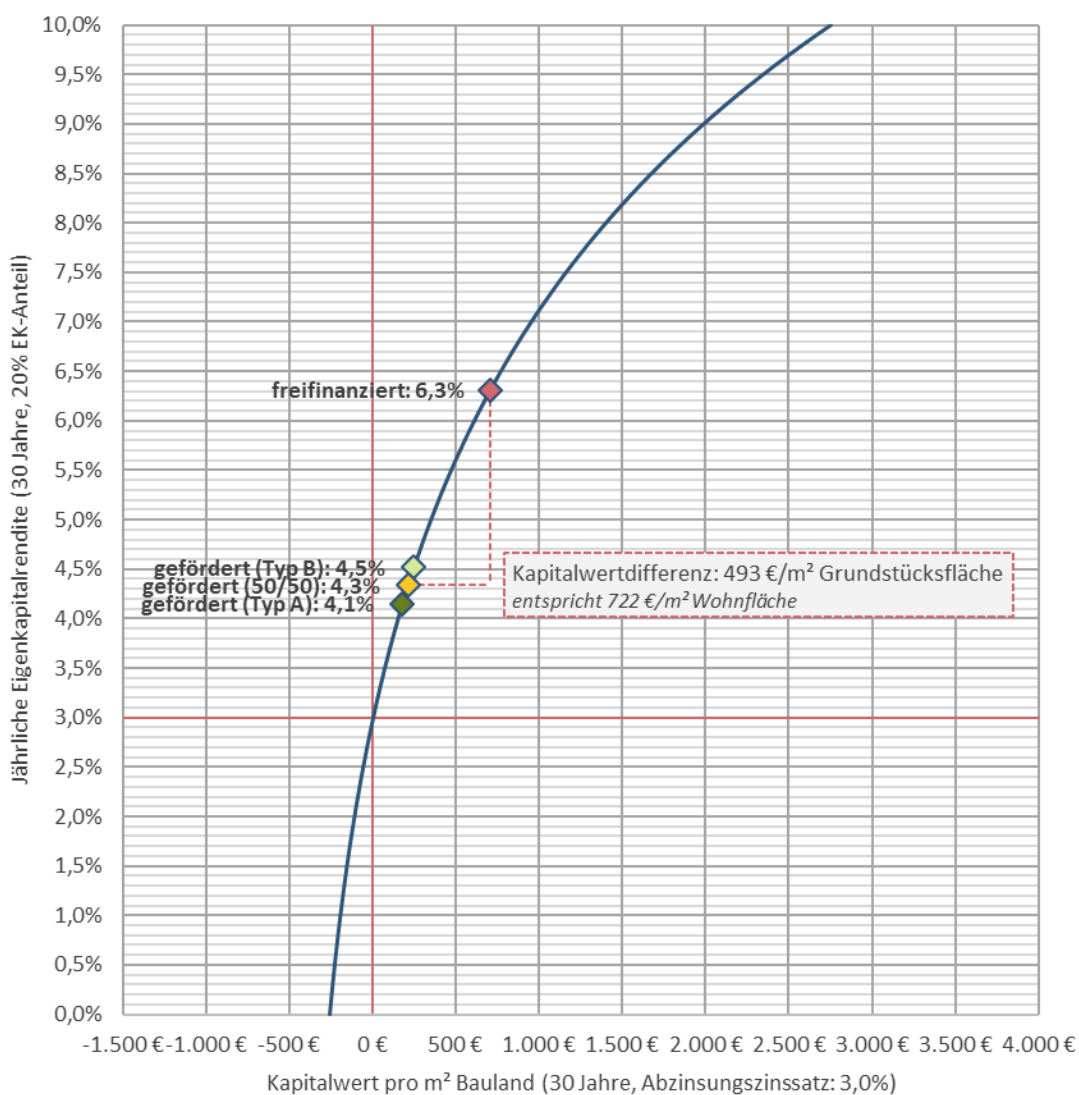
Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße (Hebborn)		Quartal III/2022
Grundstücksfläche		48.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		8.170 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		7.775 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		32.055 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		25.065 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,8</i>	14.891 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,3</i>	10.175 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,8</i>	490 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,3</i>	490 €/m²
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		12,50 €/m²

Berechnungsergebnisse



Lerbacher Weg		Quartal I/2021
Grundstücksfläche		14.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		6.230 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		0 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		7.770 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		11.700 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,9</i>	11.700 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von -</i>	0 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,9</i>	460 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von -</i>	-
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		11,50 €/m²

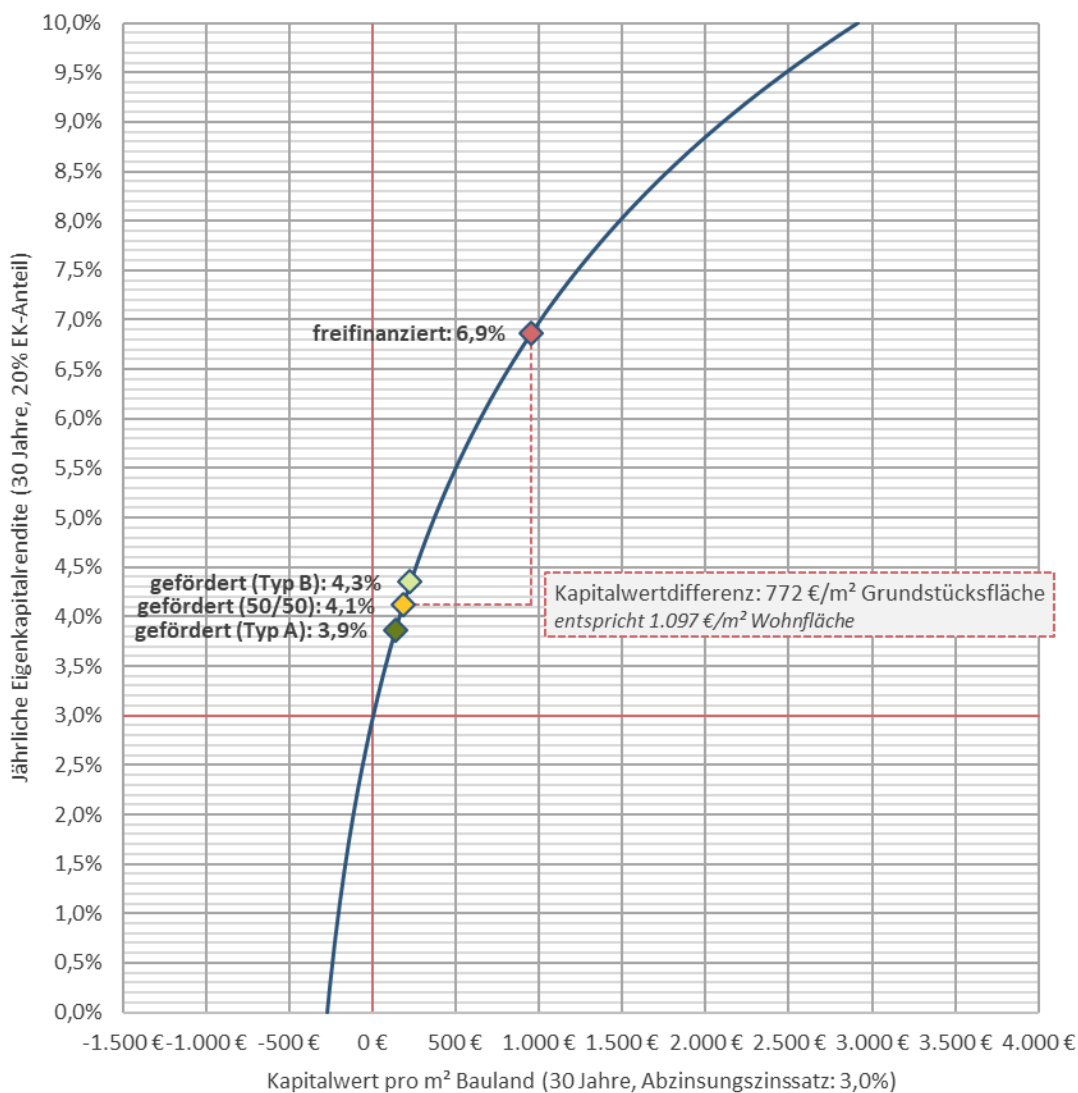
Berechnungsergebnisse



Lerbacher Weg		Quartal III/2022
Grundstücksfläche		14.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		6.230 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		0 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		7.770 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		11.700 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,9</i>	11.700 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von -</i>	0 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,9</i>	575 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von -</i>	-
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		12,50 €/m²
Berechnungsergebnisse		
<p> gefördert (Typ A): 3,1% freifinanziert: 2,9% gefördert (50/50): 2,5% gefördert (Typ B): 1,8% </p> <p> Kapitalwertdifferenz: 62 €/m² Grundstücksfläche entspricht 92 €/m² Wohnfläche </p>		

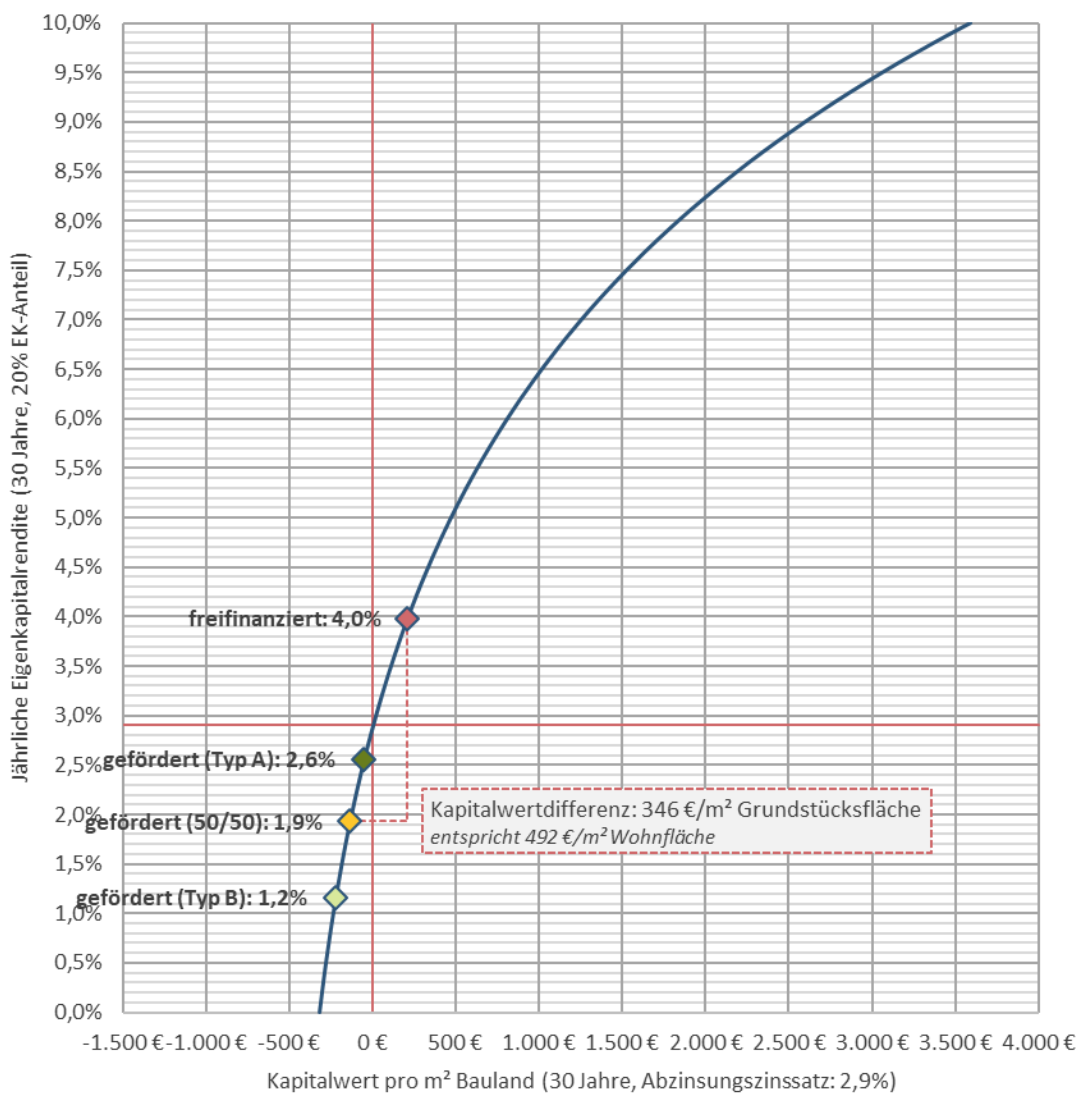
Röntgenstraße		Quartal I/2021
Grundstücksfläche		13.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		8.730 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		0 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		4.270 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		15.900 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,8</i>	15.900 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von -</i>	0 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,9</i>	560 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von -</i>	-
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		12,50 €/m²

Berechnungsergebnisse



Röntgenstraße		Quartal III/2022
Grundstücksfläche		13.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern		8.730 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern		0 m²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)		4.270 m²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau		15.900 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von 1,8</i>	15.900 m²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von -</i>	0 m²
Bodenrichtwert		
für Mehrfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von 1,9</i>	700 €/m²
für Einfamilienhausgrundstücke	<i>bei einer GFZ von -</i>	-
am Standort erwartbarer Mietpreis für eine Neubauwohnung		13,50 €/m²

Berechnungsergebnisse



Ergebnisse für den Zeitpunkt I/2021

Die Berechnungen für die vier Beispielvorhaben kommen zu leicht abweichenden Ergebnissen. Die berechnete Eigenkapitalrendite pro Jahr für den freifinanzierten Wohnungsbau liegt an den vier Standorten zwischen 6,3% (Lerbacher Weg) und 6,9% (Röntgenstraße). Dies ist im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Mietannahmen und zu geringen Teilen auf die Unterschiede bei den Bodenwerten sowie Bebauungsdichten zurückzuführen. Letztere sind schließlich für die vorhandene Spreizung der Ergebnisse im geförderten Wohnungsbau verantwortlich (bei gleichen Mieteinnahmen durch die Förderbestimmungen). Die Eigenkapitalrendite des geförderten Wohnungsbaus des Typs A liegt dabei mit 3,9% bis 4,3% p.a. etwas unter der Rendite des Typs B mit 4,3% bis 5,7% p.a.

Dieses Ergebnis zeigt für den Zeitpunkt I/2021 zunächst also ein erwartetes Bild. **Sowohl der freifinanzierte als auch der geförderte Wohnungsbau sind rentabel.** Trotz der Förderung über zinslose Darlehen und Tilgungsnachlässe kann mit dem freifinanzierten Wohnungsbau jedoch eine höhere Rendite erzielt werden. Bei den aktuellen Marktverhältnissen, bei denen auch hochpreisige Mietwohnungen einfach zu vermarkten sind, besteht auch kaum ein Vorteil des geförderten Wohnungsbaus bei der Beurteilung des Vermarktungsrisikos.⁷ Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist insofern der freifinanzierte Wohnungsbau attraktiver und setzt sich auf dem privaten Boden- und Wohnungsmarkt durch.

Der monetäre Gegenwert des Renditeunterschieds zwischen den Segmenten, der sich im Kapitalwert der Investition widerspiegelt, ist im Wesentlichen abhängig von der Mietpreisdifferenz zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau. In den Beispielvorhaben mit einer erwarteten Neubaumiete von 11,50 €/m² (Hebborn und Lerbacher Weg) entspricht der Renditeunterschied einer Kapitalwertdifferenz von 722 €/m² Wohnfläche. Das bedeutet, dass die Mindereinnahmen, die ein Investor beim Bau geförderter Wohnungen gegenüber freifinanzierten Wohnungen über den Zeitraum von 30 Jahren hätte, den Gegenwert von 722 €/m² Wohnfläche zum heutigen Zeitpunkt entsprechen. Bei einer 80 m² großen Wohnung sind dies knapp 58.000 €. Bei einem Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten beträgt die Differenz entsprechend 580.000 €. Für die Beispielvorhaben Duckterather Weg und Röntgenstraße mit einer erwarteten Neubaumiete von 12,00 €/m² bzw. 12,50 €/m² ist die Kapitalwertdifferenz mit 907 €/m² bzw. 1.097 €/m² Wohnfläche nochmals höher.⁸

Überträgt man diese Differenz des Kapitalwerts auf die Grundstücksfläche, so entspricht dies dem Wert, um den der Bodenpreis gesenkt werden müsste, damit geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau **gleich** rentabel sind. Beim Beispielvorhaben Hebborn wären dies 508 €/m² Grundstücksfläche, im Beispielvorhaben Lerbacher Weg 493 €/m², im Beispielvorhaben Duckterather Weg 677 €/m² und im Beispielvorhaben Röntgenstraße 772 €/m². Die Differenz zwischen den beiden Beispielen Hebborn und Lerbacher Weg ergibt sich aus der unterschiedlichen Bebauungsdichte (GFZ). In beiden Fällen liegt dieser Wert über dem angenommenen Bodenwert von 460 €/m² bzw. 390 €/m². Gleiches gilt für das Beispielvorhaben am Duckterather Weg mit einem Bodenwert von 450 €/m² und dem Beispielvorhaben Röntgenstraße mit einem

⁷ In einer anderen Marktsituation, in der hohe Neubaumietpreise schwerer durchzusetzen sind, ist das mit der erwarteten Eigenkapitalrendite verbundene Risiko höher. Für bestimmte Investoren wäre eine Investition in den geförderten Wohnungsbau mit einer geringeren Eigenkapitalrendite, aber auch einem durch die niedrigen Mietpreise reduziertem Vermarktungsrisiko ggf. attraktiver.

⁸ Ein ausgeglichenes Ergebnis zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ergäbe sich hypothetisch für eine Neubaumiete von ca. 9,00 €/m². Das bedeutet, dass die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen in der für Bergisch Gladbach geltenden Mietenstufe 4, die Differenz zwischen der Fördermiete (Typ A: 6,40 €/m², Typ B: 7,20 €/m²) und einer freifinanzierten Miete von 9,00 €/m² ausgleichen kann. Liegt die erwartete Neubaumiete darüber, erwirtschaftet der freifinanzierte Wohnungsbau eine höhere Rendite und ist damit für Investoren attraktiver als der geförderte Wohnungsbau.

Bodenwert von 560 €/m². Das bedeutet, dass selbst ein kostenloses Grundstück für den geförderten Wohnungsbau, die Ertragsdifferenz zum freifinanzierten Wohnungsbau (mit Grundstückspreis auf Bodenrichtwertniveau) nicht ausgleichen kann. Demnach würden sich die Wohnungsbauakteure nach rein marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten für den freifinanzierten Wohnungsbau entscheiden.

Für die Baulandstrategie und die Festlegung einer verpflichtenden Quote für den geförderten Wohnungsbau ist es vor allem relevant, wie sich dieses Ergebnis bei einer bestimmten Quote auf ein Gesamtvorhaben auswirkt. Hierfür wurden in Tab. 6 verschiedene Quoten-Szenarien für die Beispielvorhaben berechnet. Deutlich wird, dass etwa eine 30%-Quote die Eigenkapitalrendite zwar reduziert, sich die Eigenkapitalrendite des Gesamtvorhabens mit 5,8% bis 6,2% jedoch immer noch in einem gut rentablen Bereich bewegt.

Als weiteres variables Element wurde in der Tabelle der Eigenkapitalanteil des Investors variiert. Dies hat zwar keinen Einfluss auf die Kapitalwertdifferenz, aber auf das Niveau der Eigenkapitalrendite. Bei einem günstigen Zinsniveau (wie es aktuell vorherrscht) gilt, dass je höher der Eigenkapitalanteil, desto geringer ist die Eigenkapitalrendite. Der nur um die ersparten Zinsen geringfügig erhöhte Ertrag aus der Bewirtschaftung wird auf einen deutlich höheren Eigenkapitalbetrag bezogen, der auch ansonsten anderweitig investiert werden könnte. Gleichzeitig gilt bei dem aktuellen Zinsniveau jedoch auch, dass festverzinstes Anlagekapital nur sehr geringe Renditen erwirtschaftet. Kapitalanleger geben sich in dieser Situation auch auf dem – im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten risikoarmen – Wohnungsbau mit niedrigeren Renditen zufrieden als in Phasen höherer Zinsen. Dies führt dazu, dass auf dem Wohnungsmarkt einige Investoren (z.B. Pensionskassen, Versicherungen) einen deutlich höheren Eigenkapitalanteil in die Finanzierung einbringen möchten, als die in den Vorhabensteckbriefen verwendeten 20%. Insofern bildet Tab. 6 auch die Auswirkung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus auf Investoren mit verschiedenen angestrebten Eigenkapitalanteilen ab.

Mit Blick auf die Kapitalwertdifferenz und die Bodenrichtwerte für die Beispielvorhaben lässt sich folgendes festhalten: Würde die Stadt Bergisch Gladbach den Einfluss einer Quotierungsregelung auf das Investitionsgeschehen im Wohnungsneubau durch die Gestaltung der Baulandstrategie vollkommen aufheben wollen, müsste sie die Verkaufspreise in der Zwischenerwerbsvariante um den entsprechenden Betrag reduzieren. Beispielsweise müsste bei einer 30%-Quote das Bauland für Mehrfamilienhäuser des Beispielvorhabens Ducktherather Weg anstatt für den Bodenrichtwert von 450 €/m² für 247 €/m² veräußert werden. Dies betrifft das komplette Bauland für Mehrfamilienhäuser und nicht nur den Anteil, auf dem der geförderte Wohnungsbau errichtet werden soll. Bei einer 20%-Quote läge der Verkaufspreis in dem Beispiel bei 315 €/m². In der Gesamtbilanz mit dem Ankaufspreis des Grundstücks, den Kosten der Entwicklung und weiteren kostenrelevanten Anforderungen an das Bauvorhaben (z.B. Bau einer Kita), wäre dann festzustellen, ob der Zwischenerwerb kostendeckend oder nur mit Zuschüssen abzuwickeln ist (siehe Abb. 2, S. 28).

Tab. 6 Eigenkapitalrenditen und Kapitalwertdifferenz pro m² Grundstücksfläche gegenüber einer Situation ohne Quotierungsregelung

Duckterather Weg		Quote geförderter Wohnungsbau						
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	100%
EK-Rendite bei EK-Anteil	... von 20%	6,7%	6,5%	6,3%	6,1%	5,9%	5,7%	4,3%
	... von 40%	3,9%	3,7%	3,5%	3,3%	3,1%	2,9%	1,4%
	... von 60%	2,2%	2,0%	1,8%	1,6%	1,3%	1,0%	-
Kapitalwertdifferenz pro m ² Grundstücksfläche ggü. 0%		-	68 €/m ²	135 €/m ²	203 €/m ²	271 €/m ²	339 €/m ²	677 €/m ²
Hebborn		Quote geförderter Wohnungsbau						
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	100%
EK-Rendite bei EK-Anteil	... von 20%	6,4%	6,3%	6,1%	6,0%	5,8%	5,6%	4,5%
	... von 40%	3,7%	3,5%	3,3%	3,2%	3,0%	2,8%	2,2%
	... von 60%	1,9%	1,8%	1,6%	1,4%	1,2%	0,9%	-
Kapitalwertdifferenz pro m ² Grundstücksfläche ggü. 0%		-	51 €/m ²	102 €/m ²	152 €/m ²	203 €/m ²	254 €/m ²	508 €/m ²
Lerbacher Weg		Quote geförderter Wohnungsbau						
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	100%
EK-Rendite bei EK-Anteil	... von 20%	6,3%	6,2%	6,0%	5,8%	5,6%	5,5%	4,3%
	... von 40%	3,6%	3,4%	3,2%	3,0%	2,8%	2,6%	1,6%
	... von 60%	1,8%	1,6%	1,4%	1,2%	1,0%	0,8%	-
Kapitalwertdifferenz pro m ² Grundstücksfläche ggü. 0%		-	49 €/m ²	99 €/m ²	148 €/m ²	197 €/m ²	247 €/m ²	493 €/m ²
Röntgenstraße		Quote geförderter Wohnungsbau						
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	100%
EK-Rendite bei EK-Anteil	... von 20%	6,9%	6,7%	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	4,1%
	... von 40%	4,1%	3,9%	3,7%	3,5%	3,2%	2,9%	1,1%
	... von 60%	2,4%	2,2%	2,0%	1,7%	1,4%	1,1%	-
Kapitalwertdifferenz pro m ² Grundstücksfläche ggü. 0%		-	77 €/m ²	154 €/m ²	232 €/m ²	309 €/m ²	386 €/m ²	772 €/m ²

Berechnungen: Quaestio

Hinweis: Abkürzung EK = Eigenkapital

Ergebnisse für den Zeitpunkt III/2022

Die angepassten Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das III. Quartal 2022 führen auch bei Betrachtung der vier Beispielgebiete zu den in Kapitel 4.3 beschriebenen deutlichen Veränderungen der Rentabilität von Wohnungsbauvorhaben. So liegt die erwartete Eigenkapitalrendite für den freifinanzierten Wohnungsbau statt zwischen 6,3% und 6,9% nun nur noch zwischen 2,9% (Lerbacher Weg) und 4,0% (Röntgenstraße). Auch die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus leidet unter den gestiegenen Baukosten. Vor allem im Förderweg B, bei dem nur ca. 40% der Investitionskosten durch das günstige Förderdarlehen gedeckt werden,

schlägt auch die Belastung der Zinssteigerung durch. Die Eigenkapitalrendite im Förderwegs B liegt nur noch zwischen 1,2% und 2,1%. Der Förderweg A profitiert hingegen von den höheren Darlehensanteilen. In den Beispielgebieten in Hebborn und am Lerbacher Weg liegt die Eigenkapitalrendite des Förderweg A mit 3,4% bzw. 3,1% sogar leicht über der des freifinanzierten Wohnungsbaus. Entsprechend geringer fällt die Kapitalwertdifferenz zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsbau aus, durch den sich die Belastung einer Verpflichtung zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus ausdrückt. Eine hälftige Aufteilung der Förderwege A und B vorausgesetzt, liegt diese bei den Vorhaben in Hebborn und am Lerbacher Weg bei unter 100 € pro m² Wohnfläche, bei dem Vorhaben Duckrather Weg bei knapp 400 € und dem Gebiet an der Röntgenstraße (mit den höchsten erwarteten Verkaufspreisen) bei knapp 500 € pro m² Wohnfläche.

Generell muss für den Zeitpunkt im III. Quartal 2022 festgehalten werden, dass in allen vier Beispielvorhaben die Wirtschaftlichkeit von freifinanziertem Wohnungsbau nur noch knapp gegeben ist. Die erwartbare Eigenkapitalrendite liegt nur minimal oberhalb des angesetzten Abzinsungszinssatz von 2,9% (entsprechend dem Liegenschaftszinssatz). In einem steigenden Zinsumfeld müsste auch dieser Abzinsungszinssatz bald angehoben werden, so dass die Wirtschaftlichkeit gänzlich in Frage gestellt ist. **Jede zusätzliche Belastung von Wohnungsbauvorhaben unter diesen Rahmenbedingungen kann aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht angemessen sein.** Insofern erübrigen sich detaillierte Auswertungen wie in Tab. 6 zum Zeitpunkt I/2021.

4.5 Zentrale Schlussfolgerungen für die Baulandstrategie Bergisch Gladbach

Ausgehend von den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können keine endgültigen Schlussfolgerungen für eine wirtschaftlich vertretbare Quote geförderten Wohnungsbaus gezogen werden, da der Wohnungsbau generell kaum wirtschaftlich umsetzbar ist. Wie sich diese Situation weiterentwickelt, ist derzeit nicht absehbar. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass sich die Rahmenbedingungen in den nächsten ein bis zwei Jahren konsolidieren werden. Klar ist, es wird auf einem anderen Niveau sein als vor dem Jahr 2022.

Anhand der Berechnungsergebnisse für das I. Quartal 2021 sind im Folgenden die Wirkungszusammenhänge und Schlussfolgerungen für eine stabile Marktkonstellation dargestellt, wie sie auch noch bis zum I. Quartal 2022 dargestellt haben. Im anschließenden Kapitel 5 ist dargestellt, welche Funktion eine festgelegte Quote unter sich ändernden Marktbedingungen haben sollte.

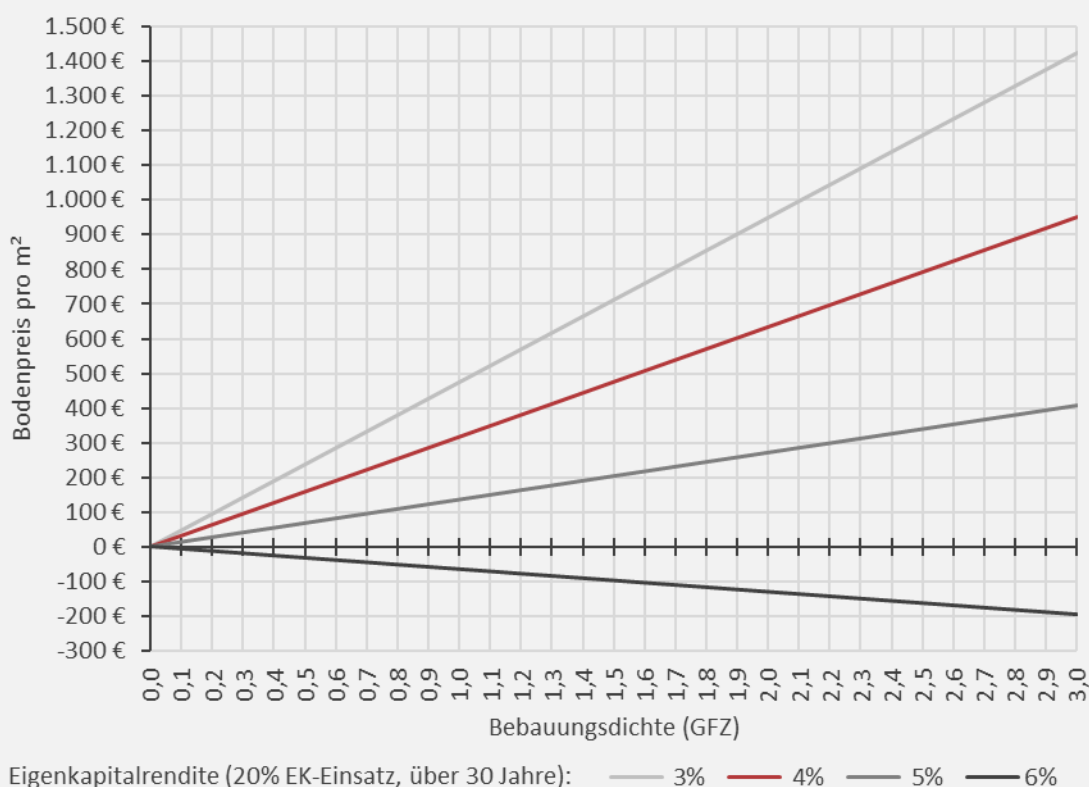
Wirkungszusammenhänge und Schlussfolgerungen für eine stabile Marktkonstellation (I. Quartal 2021)

Der geförderte Wohnungsbau war zum I. Quartal 2021, wie auch zum I. Quartal 2022 in Bergisch Gladbach, trotz der in den vergangenen Jahren verbesserten Förderkonditionen und einer grundsätzlichen Rentabilität, im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau nicht konkurrenzfähig und konnte sich nur in Einzelfällen auf dem freien Grundstücksmarkt mit Grundstücken für den Neubau versorgen. Soll der geförderte Wohnungsbau im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs mit Bauland versorgt werden, so stellt sich die Frage nach dem Verkaufs- bzw. Kaufpreis für ein Grundstück für den geförderten Wohnungsbau. Hierzu liefern die Wirtschaftlichkeitsberechnungen das Ergebnis.

In Abb. 7 ist der Bodenpreis abgebildet, der für den geförderten Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte und der erwarteten Eigenkapitalrendite finanzierbar ist. Hervorgehoben ist der Pfad für eine Eigenkapitalrendite von 4% pro Jahr (über 30 Jahre bei einem

Eigenkapitaleinsatz von 20%). Eine Eigenkapitalrendite dieser Größenordnung entspricht einer üblichen Renditeerwartung sogenannter gemeinwohlorientierter Wohnungsbauinvestoren, wie Genossenschaften oder kommunaler Wohnungsunternehmen. Wie die voranstehenden Auswertungen aus Kapitel 4.3 zeigen, ist die erwartbare Rendite im freifinanzierten Wohnungsbau deutlich höher (> 6%).

Abb. 7 Finanzierbarer Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau (100%) in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte und der erwarteten Eigenkapitalrendite zum Zeitpunkt I/2021



eigene Berechnungen

Für ein gefördertes Wohnungsbauvorhaben mit einer GFZ von 1,9 ist bei einer Renditeerwartung von 4,0% p.a. ein Bodenpreis von 602 €/m² finanzierbar.⁹ Dieser Wert ist rund 140 €/m² höher als der Bodenrichtwert in dem Beispielvorbau „Lerbacher Weg“ mit einer entsprechenden Bebauungsdichte (460 €/m²). Auch in den anderen Beispielvorbau liegt der ermittelte finanzierbare Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau über dem Bodenrichtwert (siehe Tab. 7). Sollten sich also gemeinwohlorientierte Wohnungsbauinvestoren für den geförderten Wohnungsbau finden, so wäre diese Einbindung auf dem Bodenwertniveau Bergisch Gladbachs eine Möglichkeit, ohne die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorbau stark zu belasten.

Gegenüber einer freifinanzierten Situation ist das Bild ein anderes. Würden an den geförderten Wohnungsbau ähnliche Renditeerwartungen geknüpft wie an den freifinanzierten Wohnungsbau (6% p.a.), dann wäre bei einer GFZ von 1,9 ein negativer Bodenpreis von -123 €/m² erforderlich. Diese Differenz zwischen Bodenrichtwert und dem finanzierbaren Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau kann auf unterschiedlichen Wegen im Wirtschaftlichkeitsgefüge des

⁹ Eine Tabelle mit den Einzelwerten für die Bebauungsdichten befindet sich im Anhang.

Vorhabens ausgeglichen werden. Der Umgang der Stadt Bergisch Gladbach bei der Preisgestaltung im Zwischenerwerb entscheidet darüber, welche Option zum Tragen kommt.

- Variante 1 - Projektinterne Quersubventionierung: Diese Option kommt zum Tragen, wenn die Stadt für das Bauland mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus den Bodenrichtwert verlangt, wohlwissend, dass dieser für den geförderten Wohnungsbau zu hoch ist. Der Grundstückskäufer gleicht dies intern aus. Dies tut er, indem er intern einen höheren Bodenpreis für den freifinanzierten Wohnungsbau kalkuliert, um damit den günstigeren Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau auszugleichen. In der aktuellen Marktsituation werden Grundstücke oftmals über dem Bodenrichtwert erworben, wodurch dieser jährlich steigt.¹⁰
- Variante 2 - Subventionierung durch Haushaltsmittel: Diese Option kommt zum Tragen, wenn die Stadt für das Bauland mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus einen reduzierten Bodenpreis verlangen würde, der die Differenz zwischen Bodenrichtwert und dem finanzierbaren Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau ausgleicht. Die Mindereinnahmen würden in diesem Fall zulasten des städtischen Haushalts gehen.
- Variante 3 - Weiterreichen an Alteigentümer: Diese Option gleicht in der Kalkulation des Verkaufspreises der vorstehenden Optionen, unterscheidet sich aber dadurch, dass die Stadt dies bereits beim Grundstückseinkauf einkalkuliert und deshalb dem Alteigentümer des Grundstücks einen geringeren Ankaufspreis bietet. Dies senkt dessen Verkaufsbereitschaft und kann damit in gewissem Maß die Mobilisierung von Bauland und die Umsetzbarkeit der Baulandstrategie gefährden.

In Tab. 7 sind die drei Optionen zum Umgang mit der Quotierung im Zwischenerwerbsmodell für verschiedene Quoten monetarisiert. Angesetzt wird hier eine Zielrendite des geförderten Wohnungsbausegments von 5% und damit ein Wert, der zwischen der Renditeerwartung des freifinanzierten Wohnungsbaus und der von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen angesiedelt ist. Unter anderem wird in der Tabelle deutlich, dass die Auswirkungen bei einer Übertragung der Belastung auf den freifinanzierten Wohnungsbau (Variante 1) mit steigender Quote exponentiell ansteigen. Die in Summe immer höhere Differenz aus Bodenrichtwert und finanzierbarem Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau muss auf einen immer geringeren Anteil freifinanzierten Wohnungsbau verteilt werden. So hätte im Beispiel Lerbacher Weg eine Quote von 30% zur Folge, dass der interne Bodenpreis für den freifinanzierten Wohnungsbau 87 €/m² über dem Bodenrichtwert liegen müsste (+ 19%). Bei einer Quote von 40% läge der Preis bei 135 €/m² über dem Bodenrichtwert (+29%) und bei einer Quote von 50% um 202 €/m² darüber (+44%).

Würde die Differenz aus Bodenrichtwert und finanzierbarem Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau auf den Ankaufspreis des Grundstückseigentümers übertragen, so müsste dieser in dem Beispiel Lerbacher Weg bei einer 30% Quote um 61 €/m² (entspricht 13%) gesenkt werden. Bei einer Quote von 40% um 81 €/m² (18%) und bei einer Quote von 50% um 101 €/m² (22%). Damit würde die Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer voraussichtlich verringert.

Möchte die Stadt Bergisch Gladbach den Wohnungsbau nicht zu stark schwächen, so heißt die Konsequenz für die Baulandstrategie daraus: **Je höher die geforderte Quote geförderten Wohnungsbaus, desto mehr muss die Stadt bereit sein, sich finanziell an den wirtschaftlichen Folgen einer Quotierung zu beteiligen, wenn sie nicht die Baulandbereitstellung ausbremsen und**

¹⁰ Der von der Stadt verlangte Bodenrichtwert wird daher meist unter dem Preis liegen, der auf dem (regionalen) privaten Grundstücksmarkt für ein vergleichbares Grundstück gezahlt werden müsste. Ob dies den beschriebenen Effekt aufheben kann, ist maßgeblich abhängig von der Höhe der verpflichtenden Quote für den geförderten Wohnungsbau.

Wohnungsbauinvestitionen erschweren möchte. Ohne eine solche finanzielle Beteiligung der Stadt in Folge einer Quotierungsregelung erscheint eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus vertretbar, ohne dadurch die Investitionsanreize in den Wohnungsbau zu stark zu schwächen. Es ist anzunehmen, dass diese Belastung (entspricht einer Bodenpreisverteuerung von +6% bis +12% für den freifinanzierten Anteil in den Beispielen) durch den im Vergleich zu den Preisen auf dem privaten Grundstücksmarkt niedrigen Bodenrichtwert ausgeglichen werden kann.

Tab. 7 Monetarisierung der Optionen zum Umgang mit der Differenz aus Bodenrichtwert und finanzierbarem Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau in den vier Beispielvorhaben bei einer Eigenkapitalrendite von 5% zum Zeitpunkt I/2021

		Duckterather Weg	Hebborn	Lerbacher Weg	Röntgenstraße	
Bodenrichtwert		450 €	390 €	460 €	560 €	
finanzierbarer Bodenpreis geförderter Wohnungsbau (100%)		231 €	244 €	258 €	244 €	
Quote geförderter Wohnungsbaus	20%	Interner Bodenpreis freifinanzierter Wohnungsbau	505 €	427 €	511 €	639 €
		Durchschnittlicher Verkaufspreis der Stadt	406 €	361 €	420 €	497 €
		Absenkung des Ankaufspreises für Alteigentümers	-44 €	-29 €	-40 €	-63 €
	30%	Interner Bodenpreis freifinanzierter Wohnungsbau	544 €	453 €	547 €	695 €
		Durchschnittlicher Verkaufspreis der Stadt	384 €	346 €	399 €	465 €
		Absenkung des Ankaufspreises für Alteigentümers	-66 €	-44 €	-61 €	-95 €
	40%	Interner Bodenpreis freifinanzierter Wohnungsbau	596 €	487 €	595 €	771 €
		Durchschnittlicher Verkaufspreis der Stadt	362 €	332 €	379 €	434 €
		Absenkung des Ankaufspreises für Alteigentümers	-88 €	-58 €	-81 €	-126 €
	50%	Interner Bodenpreis freifinanzierter Wohnungsbau	669 €	536 €	662 €	876 €
		Durchschnittlicher Verkaufspreis der Stadt	341 €	317 €	359 €	402 €
		Absenkung des Ankaufspreises für Alteigentümers	-110 €	-73 €	-101 €	-158 €

Berechnungen: Quaestio

Lesebeispiel: In dem Beispielgebiet Lerbacher Weg könnte eine Quote von 30% auf folgende Wege kompensiert werden. Entweder könnte der Grundstücksanteil für den freifinanzierten Wohnungsbau für 505 €/m² verkauft werden und damit 45 €/m² teurer als der Bodenrichtwert (interner Bodenpreis freifinanzierter Wohnungsbau). Bei einer Quote von 40% läge dieser Preis bei 529 €/m² und bei einer Quote von 50% bei 564 €/m² (Variante 1). Würde die Stadt den reduzierten Ertrag über einen reduzierten Verkaufspreis auffangen, so müsste sie bei einer Quote von 30% den Verkaufspreis auf 429 €/m² reduzieren und gegenüber dem Bodenrichtwert 31 €/m² weniger einnehmen (Variante 2). Würde Sie es schaffen, diesen Betrag bereits beim Grundstücksankauf weniger an den Alteigentümer des Grundstücks zu zahlen, so würde sich dessen Einnahmen durch den Grundstücksverkauf um diese 31 €/m² reduziert. Bei einer Quote von 40% wären es 42 €/m² und bei einer Quote von 50% wären es 52 €/m² (Variante 3).

5 Fazit und Ausblick: Festlegung und Umgang mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus

Im vorliegenden Analysebericht zur Konkretisierung der Baulandstrategie wurde deutlich, dass eine vollständige Versorgung der in geförderten Wohnungen wohnberechtigten Haushalte nicht realistisch ist. Auch eine Versorgung der umziehenden Haushalte in den betroffenen Einkommensgruppen kann nicht ausschließlich über den Neubau geförderter Wohnungen erfolgen. Daher muss bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte auch in Zukunft der Wohnungsbestand einen wichtigen Beitrag leisten. Ausgehend von der Idee einer gesunden sozialen und städtebaulichen Durchmischung von Neubauquartieren sollte es das Ziel der Stadt Bergisch Gladbach sein, über eine Quotierung geförderter Wohnungen das Wohnungsangebot in der Stadt für alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen zu erweitern und auf diesem Wege eine soziale Mischung in den Neubauquartieren herzustellen. Je nach Abgrenzung der vertretbaren Einkommensbelastung und der erforderlichen Wohnungsgrößen, sind es zwischen 20% und 40% der Bergisch Gladbacher Bevölkerung, die auf Mieten im Preissegment des geförderten Wohnungsbaus angewiesen sind.

Um den Bestand geförderter Wohnungen zu erhalten, ist angesichts der angestrebten Wohnungsbauleistung in Bergisch Gladbach zukünftig eine Quote von ca. 30% bis 40% geförderten Wohnungsbaus auf den Flächen erforderlich, auf denen die Baulandstrategie zum Einsatz kommt. Dabei gilt, je mehr Bauland durch Bebauungspläne unter Anwendung der Baulandstrategie realisiert wird, desto geringer wäre die für die Bestandssicherung notwendige Quote (siehe Kap. 3).

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive kann unter den aktuellen Marktbedingungen kein Anhaltspunkt gegeben werden, welche Quote geförderten Wohnungsbaus wirtschaftlich vertretlich darstellbar ist. Dies gilt sowohl für die Stadt bei der Abgabe von Wohnungsbaugrundstücken im Zwischenerwerb als auch für einen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Dennoch gilt grundsätzlich: Je höher die geforderte Quote geförderten Wohnungsbaus, desto mehr muss die Stadt bereit sein, sich finanziell an den wirtschaftlichen Folgen einer Quotierung zu beteiligen, wenn sie nicht die Baulandbereitstellung ausbremsen und Wohnungsbauinvestitionen zusätzlich erschweren möchte (siehe Kap. 4). Ausgehend von einer stabilen Marktlage, wie sie bis ins I. Quartal 2022 bestand hatte, wäre eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus vertretbar, ohne dass sich die Stadt finanziell an den Folgen beteiligen müsste und ohne dass dadurch die Investitionsanreize in den Wohnungsbau zu stark zu geschwächt würden.

Unter Abwägung der verschiedenen Perspektiven und Analyseansätzen wird empfohlen, im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach die verpflichtende Quote geförderten Wohnungsbau auf 30% der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung festzulegen, wenn dies eine wirtschaftlich angemessene Belastung darstellt.

Umgang mit einer Quote geförderten Wohnungsbau unter sich ändernden Marktbedingungen

Der Weg, den die Stadt Bergisch Gladbach mit der neuen Baulandstrategie einschlägt, ist eine langfristige Verschiebung hin zu mehr Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt. Dies betrifft insbesondere die Stärkung des kommunalen Zwischenerwerbs in der Baulandentwicklung. Auf diesem Wege Zugang zu Grundstücken für eine sozialorientierte Nutzung zu erhalten – sei es für den geförderten Wohnungsbau, soziale Infrastruktur oder ähnliches

– stärkt die Position und Einflussmöglichkeit der Stadt auf ihre eigene Entwicklung. Um langfristig erfolgreich zu sein, muss solch ein eingeschlagener Weg auch unter verschiedenen Marktkonstellationen beibehalten werden. Diese Anforderung gilt auch für einen Baulandbeschluss.

Für die nähere Zukunft ist davon auszugehen, dass das politische Ziel einer Stärkung des geförderten Wohnungsbaus auch unter den geänderten Marktbedingungen von großer Bedeutung bleiben wird. Dies umso mehr als sich aus dem erhöhten Zinsniveau eine Nachfrageverlagerung in den Mietmarkt (mit den damit verbundenen Preissteigerungen) entwickeln könnte. Dieser Trend scheint sich bereits abzuzeichnen. Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass sich die Förderkonditionen für den geförderten Wohnungsbau an die neuen Marktbedingungen anpassen und geförderten Wohnungsbau aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten ermöglichen werden. Welche Belastung eine verpflichtende Quote dann gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau darstellt und ob diese angesichts der dann gültigen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus wirtschaftlich angemessen sein wird, muss zu gegebener Zeit überprüft werden. Aus dieser Aufgabenstellung leiten sich zwei Empfehlungen für den Umgang mit einer Quote geförderten Wohnungsbaus ab.

1. Die im Baulandbeschluss festgeschriebene Quote geförderten Wohnungsbaus ist als Zielquote zu verstehen, die dann verpflichtend umgesetzt werden muss, wenn es die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen. (Prinzip der Angemessenheit)
2. Die Stadt sollte in die Lage versetzt werden, diese Angemessenheit selbstständig und unter regelmäßiger Anpassung zentraler wohnungswirtschaftlicher Parameter zu berechnen. Ein entsprechendes Berechnungstool wird bereits von der Stadtverwaltung erarbeitet.

Unter diesen Voraussetzungen ist es selbst unter den aktuell unsicheren wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich und sinnvoll, eine verpflichtende Quote geförderten Wohnungsbaus festzulegen.

6 Empfehlungen zur Umsetzung der Baulandstrategie Bergisch Gladbach

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Handlungskonzepts ist es, die Baulandstrategie als zentrale Maßnahme des Handlungskonzeptes weiter zu konkretisieren. Im Folgenden sind die Empfehlungen für die Ausgestaltung der Baulandstrategie dargestellt, die in einen neuen Baulandbeschluss münden sollen.

6.1.1 Zielsetzung und Prinzipien

Ziel der Baulandstrategie ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren und dabei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den Mittelpunkt zu rücken. Zudem ist die Baulandstrategie das Instrument dazu, die vielfältigen an den Wohnungsbau gerichteten Qualitätsziele (städtebaulich, sozial, ökologisch etc.) gegeneinander abzuwiegen und in der Baulandentwicklung durchzusetzen. Ein zentrales Element dabei ist die Durchsetzung einer festgelegten Quote geförderten Wohnungsbaus (hier 30%, siehe Kap.5).

Die Baulandstrategie beruht auf dem Prinzip der Planwertabschöpfung. Als Flächen, in denen die Baulandstrategie zum Einsatz kommt, gelten somit Flächen, die eine Wertsteigerung durch das bauleitplanerische Handeln der Stadt im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung erfahren. Sie greift nicht auf Grundstücken, auf denen bereits nach § 34 BauGB (sog. Baulücken) das Recht zum Wohnungsbau besteht.

Unter Abwägung der verschiedenen Perspektiven und Analyseansätzen wird empfohlen, bei Bebauungsplänen in Bergisch Gladbach die verpflichtende Quote für den geförderten Wohnungsbau auf 30% der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung festzusetzen.

Bereits mit Beschluss vom 08.10.19 hat die Stadt sich verpflichtet, die folgenden zwei Varianten anzuwenden:

- A) Zwischenerwerbsvariante: Diese Variante soll vor allem dann zum Einsatz kommen, wenn in einem Plangebiet mehrere Grundstückseigentümer vorhanden sind und damit kein einzelner Partner für die Umsetzung der Kooperationsvariante (B) gegeben ist. Plangebiete erhalten in diesen Fällen erst dann Planungsrecht, wenn die Stadt Bergisch Gladbach zuvor Eigentümer aller darin liegender Grundstücke geworden ist. Nach der Entwicklung des Plangebiets zu Wohnbauland können die Flächen entsprechend den Vorgaben der Stadt oder in einem Wettbewerbsverfahren (Konzeptvergabe) vergeben werden.
- B) Kooperationsvariante: Für die Kooperationsvariante benötigt die Stadt Bergisch Gladbach einen einzelnen Partner (Grundstückseigentümer und Vorhabenträger), mit dem sie die Baulandentwicklung kooperativ umsetzen kann. Dies kann v.a. bei größeren Innenentwicklungsvorhaben (z.B. Industriebrachen) der Fall sein. Mit diesem Kooperationspartner schließt die Stadt Bergisch Gladbach vor Beschluss des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag (nach § 11 BauGB), in dem sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der städtischen Vorgaben für die Baulandentwicklung (z.B. Quote geförderten Wohnungsbaus) verpflichtet.

Kern der Baulandstrategie ist es, dass Grundstückseigentümer in beiden Varianten in gleichem Maße von der Baulandentwicklung profitieren und gleichzeitig ihren Beitrag zu einem sozialgerechten Wohnungsangebot und den mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten leisten.

Außerdem soll auf diesem Weg die Umsetzung besonderer Qualitätsziele der Stadt (z.B. mit Blick auf Städtebau, Ökologie, soziale Aspekte) erfolgen.

Im Folgenden sind die beiden Umsetzungsvarianten der Baulandstrategie in ihrer Funktionsweise detaillierter beschrieben und ein Vorschlag für die Ausgestaltung eines entsprechenden Anwendungsleitfadens zum Workflow/Arbeitsprozess der Verwaltung wird formuliert.

6.1.2 A) Beschreibung der Zwischenerwerbsvariante

Zentrales Mittel der Baulandstrategie ist der verbindliche kommunale Zwischenerwerb (Umsetzungsvariante A). Plangebiete erhalten erst dann Planungsrecht, wenn die Stadt Bergisch Gladbach zuvor Eigentümer aller darin liegender Grundstücke geworden ist. Der Ankauf der Grundstücke durch die Stadt ist zugleich auch die größte Herausforderung, die sich bei der Umsetzung der Baulandstrategie stellt. Aus den Erfahrungen der anderen Städte (siehe hierzu Kapitel 2) lässt sich die klare Erkenntnis gewinnen: **Es darf keine Ausnahmen geben**, auch wenn im Einzelfall die Umsetzung eines Vorhabens durch eine Abweichung vom Zwischenerwerb beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht werden würde. Es darf keine Ausnahme von der Anwendung des Zwischenerwerbs geben. Nur so können Spekulationen mit den Grundstücken innerhalb eines Plangebiets und die private Abschöpfung von Planungswertgewinnen verhindert werden. Gelingt es einzelnen Eigentümern diese Preissteigerung „mitzunehmen“, wird dies erhebliche Auswirkungen auf die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern im ganzen Stadtgebiet haben.

Das wichtigste Prinzip bei der Anwendung der Zwischenerwerbsvariante muss es sein, dass die Stadt Bergisch Gladbach als verlässliche Instanz auf dem Grundstücksmarkt angesehen wird. Einen gewissen Vertrauensvorschuss hat die Stadt als gemeinwohlorientierte Institution. Dieses Vertrauen, insbesondere von den Grundstückseigentümern, muss sie jedoch durch ihr Handeln über mehrere Jahre und Jahrzehnte bestätigen und ausbauen, um den Zwischenerwerb erfolgreich umsetzen zu können.

1. Arbeitsschritte im Vorfeld des Zwischenerwerbs

1.1. Vor Beginn des Zwischenerwerbs stellt die Stadt einen städtebaulichen Rahmenplan für das Plangebiet auf. Aus diesem sind zentrale städtebauliche Kennzahlen abzuleiten, die für die Ermittlung des Ankaufs- und Verkaufspreises erforderlich sind.

1.1.1. Grundstücksflächenanteile der geplanten Nutzungen: Verkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Netto-Bauland nach Art der baulichen Nutzung (bei Mischgebieten oder Urbanen Gebieten, der Anteil an Wohnfläche am Netto-Bauland)

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung: Bebauungsdichte und geplante Geschossfläche für Wohnnutzung

1.2. Für das Plangebiet wird eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

2. Grundstücksankauf

2.1. Der Ankaufspreis wird residual aus dem Verkaufspreis ermittelt. Das heißt von dem Verkaufspreis werden alle nicht durch den Grundstücksankauf entstehenden Kosten abgezogen, übrig bleibt der Ankaufspreis. Hierzu zählen Planungskosten,

Erschließungskosten, Flächenabtretungen, Infrastrukturfolgekosten und ggf. eine Wartezeitverzinsung¹¹. Es gilt ein Ankaufspreis für das gesamte Plangebiet.

- 2.2. Mit den Grundstückseigentümern werden zunächst Kaufoptionen vereinbart. Liegen der Stadt Bergisch Gladbach Kaufoptionen für alle Grundstücke eines Plangebiets vor, werden diese eingelöst und die Grundstücke gehen in den Besitz der Stadt über.
- 2.3. Sollte sich der Ankaufspreis innerhalb des Ankaufszeitraums erhöhen, wird die Differenz zu den zuvor vereinbarten Bodenpreisen ausgeglichen. Alle Grundstücksverkäufer werden unabhängig von dem Zeitpunkt des Verkaufs gleichgestellt.
- 2.4. In der Verhandlung mit den Grundstücksverkäufern kann die Stadt Bergisch Gladbach Rück-Kaufoptionen für Grundstücke des entwickelten Baulands anbieten. Dabei orientiert sie sich an der Größe der eingebrachten Grundstücke.

3. Preisbildung und Baulandentwicklung

- 3.1. Der Verkaufspreis für die zu vergebenden Baugrundstücke entspricht dem Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland entsprechend des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach.

4. Grundstücksvergabe

- 4.1. Quotierung: Innerhalb eines Plangebiets müssen mindestens 30% des Wohnungsbaus im geförderten Wohnungsbau entsprechend der aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen umgesetzt werden.
 - 4.1.1. Die Quote bezieht sich auf den Anteil der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung im gesamten Plangebiet und bezieht alle geplanten Wohnformen (Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau) mit ein.
 - 4.1.2. Konzentriert sich der Anteil geförderten Wohnungsbaus in einem Plangebiet auf einzelne Baugrundstücke (z.B. in Plangebiet mit Anteilen an Einfamilienhausbau), so ist bei deren Verkauf durch die Stadt der Grundstückspreis zu reduzieren, um die geringere Rentierlichkeit teilweise auszugleichen. Für die verbleibenden Baugrundstücke ohne Anteil geförderten Wohnungsbaus wird in diesem Fall der Verkaufspreis über den Bodenrichtwert hinaus um diesen Betrag erhöht.
 - 4.1.3. Die in 4.1.2 beschriebene Regelung gilt auch für den Fall, dass einzelne Grundstücke gezielt für den geförderten Wohnungsbau vergeben werden.
- 4.2. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind nach Qualität eines von dem Käufer vorzulegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts in einem Wettbewerbsverfahren zu vergeben. Neben der vorgegebenen Quote geförderten Wohnungsbaus werden dabei die städtebauliche/architektonische Qualität, die ökologischen Lösungen und garantierte Vermarktungspreise für den freifinanzierten Wohnungsbau bewertet. Die Bewertungskriterien und deren Gewichtung werden im Einzelfall festgelegt. Werden Grundstücke für Einfamilienhäuser an Investoren vergeben sind zuvor ähnliche Vergabekriterien seitens der Stadt zu formulieren.
- 4.3. Grundstücke für den Eigenheimbau werden nach einem festen Bewertungsschema (Punktesystem) vergeben. Hierbei werden die sich bewerbenden Haushalte in

¹¹ Verzinsung des Bodenwerts für den Zeitraum zwischen der Kaufvereinbarung mit einem einzelnen Grundstückseigentümer und dem Vollzug des Kaufs nach Vereinbarung mit allen Grundstückseigentümern.

verschiedenen Kategorien (z.B. Wartezeit, Anzahl der Kinder, Einkommen) mit Punkten bewertet.

- 4.4. Neben der Vergabe von Grundstücken für den Geschoss- und Eigenheimbau stellt die Stadt Bergisch Gladbach auch Grundstücke für gemeinschaftliche Wohn- und Eigentumsformen zur Verfügung. Diese sind in Kapitel 5.5 des Handlungskonzepts näher beschrieben. Der Umfang der Grundstücke, der hierfür bereitgestellt wird, wird im Einzelfall abgewogen.
- 4.5. Die Forderung eines zusätzlichen preisgedämpften Wohnungsmarktsegments ist in den Regelungen zur Konzeptvergabe weiter auszuarbeiten.
- 4.6. Es gelten folgende weitere Bedingungen für den Kauf von Grundstücken aus dem Zwischenerwerb.
 - 4.6.1. Der Stadt Bergisch Gladbach wird ein Wiederkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass ein Grundstückskäufer innerhalb eines zu bestimmenden Zeitraums die planerisch vorgegebene bauliche Nutzung des Grundstücks nicht umsetzt (Bauverpflichtung).
 - 4.6.2. Der Stadt Bergisch Gladbach wird ein Wiederkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass ein Grundstückskäufer sein Grundstück unbebaut weiterverkauft.
 - 4.6.3. Der Käufer eines Grundstücks für den Eigenheimbau verpflichtet sich, dieses für mindestens 10 Jahre selbst zu nutzen. Dies ist in den Grundstückskaufverträgen über Vertragsstrafen abzusichern.

Exkurs: Kommunale Grundstücksvergabe

Unter 4.2 und 4.3 in dem obenstehenden Vorschlag für die Ausgestaltung der Zwischenerwerbsvariante sind die Grundzüge der zukünftigen Grundstücksvergabe der Stadt Bergisch Gladbach beschrieben. Für Grundstücke des Mehrfamilienhausbaus ist darin die sogenannte „Konzeptvergabe“ als zukünftiger Regelfall beschrieben. In einer Konzeptvergabe schreibt die Stadt ein Grundstück im Wettbewerb zur Vergabe aus. Dabei können bestimmte Mindestanforderungen als Pflichtbestandteile einer Bewerbung formuliert werden (z.B. die Quote geförderten Wohnungsbaus, der Bau einer Kindertageseinrichtung, Qualität der Grünflächen, energetischer Standard). Über diese Pflichtaufgaben hinausgehende Angebote (z.B. eine höhere Quote geförderten Wohnungsbaus, Preisobergrenzen im freifinanzierten Teil der Wohnungen, höhere energetische Standards) sowie die Qualität des städtebaulichen Entwurfs werden in einem vorab definierten Punkteschema bewertet und gewichtet. Zur verbesserten Transparenz des Verfahrens kann zur Bewertung der Angebote ein unabhängiges Gremium eingesetzt werden. Den Zuschlag für das Grundstück erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl. Der Grundstückspreis kann in so einem Verfahren entweder vorab fixiert werden (z.B. Bodenrichtwert) oder ebenfalls Teil des Bewertungsmaßstabs sein.

Neben dem Verkauf der kommunalen Grundstücke, ist auch die Vergabe im Erbbaurecht eine Möglichkeit. Durch die Aufteilung der Besitzverhältnisse von Boden und Gebäude entstehen auf die gesamte Immobilie betrachtet prinzipiell zunächst wirtschaftliche Nachteile (z.B. eingeschränkte Beleihbarkeit durch Banken, zusätzliche Transaktionskosten). Außerdem ist die Festlegung von marktgerechten Erbbauzinsen eine schwierige

Herausforderung.¹² Es ist also in jedem Fall zu beachten, welche konkreten Ziele die Stadt mit der Erbbaurechtsvergabe verfolgen möchte und ob dieser Wertverlust dadurch gerechtfertigt ist. Beispielsweise können über Erbbaurechtsverträge Mieten langfristiger gebunden werden als dies über die Wohnungsbauförderung möglich ist. Auch bei städtebaulichen Schlüsselimmobilien kann es für die Stadt erstrebenswert sein, langfristig im Eigentum der Flächen zu bleiben, um bei einem Nutzungswechsel über die Zukunft des Grundstücks mitbestimmen zu können. Generell ist auch die Vergabe von Erbbaurechten als Konzeptvergabe möglich und der Erbbauzins kann als Bewertungskriterium mit einfließen. So könnte auch dem Problem einer marktgerechten Festlegung begegnet werden.

6.1.3 B) Erläuterungen zur Kooperationsvariante

Die Kooperationsvariante soll in Bergisch Gladbach zukünftig dann umgesetzt werden, wenn die Stadt bei der Entwicklung eines Baugebiets einen einzelnen Partner zur Durchführung von Planung und Realisierung hat. In diesen Fällen sollen die Ziele und Prinzipien der Baulandstrategie in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden. Gesetzliche Voraussetzung der Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen ist deren kausaler Zusammenhang mit der Baulandentwicklung und die wirtschaftliche Angemessenheit der Summe der vereinbarten Leistungen.

Die Kausalität der Vereinbarungen städtebaulicher Verträge betrifft vor allem Vereinbarungen zur Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die Kausalität der Forderungen nach einem Anteil geförderten Wohnungsbaus ist über § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesetzlich verankert. Für andere Leistungen, wie beispielsweise der Bau oder die Kostenbeteiligung für Kindertageseinrichtungen und Grundschulen, muss nachgewiesen werden, dass sich der Bedarf nach zusätzlichen Plätzen direkt aus der Entwicklung eines Neubauvorhabens ableitet. Vereinbart werden kann außerdem nur die Herstellung neuer Platzkapazitäten. Der laufende Betrieb von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann nicht über Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag finanziert werden. Auch die Sanierung bestehender Einrichtungen kann nicht über Kostenbeteiligungen aus einem städtebaulichen Vertrag gedeckt werden. Eine Erweiterung bestehender Einrichtungen ist hingegen möglich. Es müssen in jedem Fall neue Plätze entstehen, deren Bedarf durch das Neubauvorhaben kausal ausgelöst wurde.

Die zweite wesentliche Einschränkung der Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung städtebaulicher Verträge ist die Wahrung der Angemessenheit. Die Summe der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB „(...) den gesamten Umständen nach angemessen sein“. Die im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzepts durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben gezeigt, dass eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus unter den aktuellen Förderbedingungen als wirtschaftlich angemessen bewertet werden kann (siehe hierzu Kapitel 4 des Analyseberichts). Es ist jedoch zu beachten, dass auch weitere Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen (insb. Bau oder Kostenbeteiligung sozialer Infrastruktureinrichtungen) Kosten verursachen und der Angemessenheit unterliegen.

Das Instrument der städtebaulichen Verträge ist in Bergisch Gladbach bereits gängige Praxis. Mit der Einbindung in die Baulandstrategie als Kooperationsvariante (Umsetzungsvariante B) sollen zukünftig für diese Verfahren klare Regeln gelten, die in ihrer Wirkung mit denen der Zwischenerwerbsvariante (A) vergleichbar sind. Aus der Erfahrung bei der Einführung und

¹² U.a. zu diesem Thema erarbeitet das von Kommunen getragene Forum Baulandmanagement NRW, in dem auch die Stadt Bergisch Gladbach Mitglied ist, derzeit eine Arbeitshilfe zur Kommunalen Anwendungspraxis von Erbbaurechten. Mit Ergebnissen ist im Laufe des Jahres 2022 zu rechnen.

Weiterentwicklung von Richtlinien und Baulandmodellen zu städtebaulichen Verträgen können folgende Hinweise für die Ausgestaltung der Kooperationsvariante gegeben werden.

1. Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung

Vor dem offiziellen Start eines Planverfahrens in der Kooperationsvariante sollte die Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung stehen. Ein wichtiges Ziel der Zustimmungserklärung ist es, den Vorhabenträger über den anstehenden Prozess der Baulandentwicklung und den damit verbundenen Verpflichtungen zu informieren. Darüber hinaus soll diese Erklärung im Geiste eines Auftakts zu einer **kooperativen** Baulandentwicklung unterzeichnet werden. Eine rechtliche Verbindlichkeit v.a. mit Blick auf die zu diesem Zeitpunkt noch nicht genauer zu definierenden Leistungen aus dem Kooperationsmodell besteht nicht. Insofern sollte eine Zustimmungserklärung so ausgestaltet sein, dass sie auf der einen Seite klar transportiert, welche Ziele die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt und welche Regeln bei der Baulandentwicklung gelten. Auf der anderen Seite sollte nicht der Eindruck entstehen, dass sich der Vorhabenträger hier auf etwas einlässt, was ihm zu einem späteren Zeitpunkt zum Nachteil gereicht werden könnte. Eine Erfahrung im Umgang mit Modellen dieser Art ist, dass je eingespielter das Verfahren, desto unkomplizierter verläuft die Unterzeichnung der Zustimmungserklärung. Wichtig ist es, dass **keine Ausnahmefälle** gemacht werden, so dass allen Beteiligten klar ist, dass **ohne eine unterzeichnete Zustimmungserklärung keine weiteren Planungsschritte** vorgenommen werden.

2. Prüfung der Angemessenheit

Ziel der Baulandstrategie ist es, neben der Vereinbarung einer Quote geförderten Wohnungsbaus, auch andere mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten der öffentlichen Hand auf den davon profitierenden Grundstückseigentümer/Vorhabenträger zu übertragen. Durch die Aufsummierung verschiedenster Leistungen kann es sein, dass bei einer gerichtlichen Überprüfung des geschlossenen Vertrags festgestellt wird, dass die Angemessenheit nicht mehr gewahrt ist und die getroffenen Vereinbarungen nichtig sind. Insofern sollte die Stadt Bergisch Gladbach sicherstellen, dass die Summe der vereinbarten Leistungen angemessen ist. Die in diesem Bericht dargelegten Berechnungen belegen, dass der geförderte Wohnungsbau unter den hier getroffenen Annahmen in Bergisch Gladbach rentierlich ist. Es wird daher angenommen, dass eine 30% Quote (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) für den geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit einer Bindungswirkung von mindestens 30 Jahren grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird unterstellt, dass die Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielspielplätze und Grünflächen) als angemessen gelten. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabenträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden.

Wird bestehendes Bauplanungsrecht überplant, werden Eigentümer, die diese Planung nicht ausgelöst haben und nur auf Betreiben der Stadt aus städtebaulichen Gründen (sinnvolle Gebietsabgrenzung) hinzugezogen wurden, nicht an den Baufolgekosten beteiligt. Erhalten sie einen Planungsmehrwert und dieser überschreitet eine Bagatellgrenze (ab der

fünften zusätzlichen Wohneinheit) je Grundstück, so sind sie über einen Zusammenschluss zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zur Mitwirkung zu bewegen (s.u.). Der Baulandbeschluss wird angewendet, wenn durch das Planverfahren nachweislich ein Planungsmehrwert entsteht. Kriterien zur Bemessung sind die Veränderung der Bruttogeschossfläche sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Für Vorhabenträger, die Auslöser eines neuen Planverfahrens sind, gilt der Baulandbeschluss ab dem planungsrechtlich ersten m² der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzungen.

Bei mehreren Eigentümern ist ein Zusammenschluss zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) nach § 705 Bürgerliches Gesetzbuch erforderlich, damit die Stadt einen zentralen Ansprechpartner hat. In begründeten Ausnahmefällen kann dies durch Bevollmächtigung eines Planungsbegünstigten geschehen. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden.

3. Sicherung der vereinbarten Leistungen

Eine Möglichkeit zur Sicherung der Leistungen aus dem Kooperationsmodell ist der Einsatz von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Diese kommen im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen bereits in vielen Städten zum Einsatz. Der Vorteil für die Kommune liegt dabei auf der Hand: Auch ohne städtebaulichen Vertrag kann die Kommune die Mietpreis- und Belegungsbindung sichern und gibt dem Vorhabenträger damit einen sehr starken Anreiz, die Wohnungsbauförderung in Anspruch zu nehmen. Erfolgt die Förderung, übernimmt das Land die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus. Die Dienstbarkeiten können als Unterlassungsdienstbarkeiten ausgestaltet werden. Dies bedeutet, dass die Vermietung einer Wohnung untersagt werden kann, bis ein Mieter aus dem begünstigten Personenkreis einzieht. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch im Rang über finanziellen Belastungen, wie etwa Hypotheken einzutragen. Erfolgt eine Förderung, wird der öffentlich-geförderte Wohnungsbau durch die gesetzlichen Regelungen des Landes NRW gesichert.

Die Höhe der Vertragsstrafe folgt bestenfalls der Logik der Angemessenheitsgrenze und orientiert sich an den Mehreinnahmen eines ungebundenen gegenüber einem preisgebundenen Wohnungsbau. Die so ermittelte Summe ist an einzelne Verfahrensschritte zu koppeln, etwa an die Bauantragstellung und die Baufertigstellung. Im geförderten Wohnungsbau könnte zusätzlich die Antragsstellung zur Wohnungsbauförderung strafbewehrt sein.

7 Umsetzungshinweis: Ermittlung des Ankaufspreises

Für die Akzeptanz des Zwischenerwerbs und für die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer wird es mitentscheidend sein, dass die Stadt Bergisch Gladbach die Preisbildung transparent macht. Hierfür ist es erforderlich, dass die Stadt bereits frühzeitig die mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten abschätzt und die gesamte Maßnahme durchkalkuliert. In Tab. 8 ist beispielhaft eine solche Berechnung vereinfacht an einem fiktiven Plangebiet dargestellt. Im Ergebnis steht der Ankaufspreis, der den Alteigentümern angeboten werden kann.

Tab. 8 Beispielhafte und vereinfachte Kalkulation des Ankaufspreises

	Fläche / Anzahl	Preis	Summe
Plangebiet insgesamt	20.000 m ²		
davon Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen	10.000 m ²		
davon Wohnbauland	10.000 m ²		
davon für Einfamilienhausbau	4.000 m ²	GFZ 1,2 400 €/m ²	1.600.000 €
davon für Geschosswohnungsbau	6.000 m ²	GFZ 1,7 450 €/m ²	2.700.000 €
Summe Verkaufspreis			4.300.000 €
abzüglich Planungskosten	10.000 m ²	Bauland á 10 €/m ²	100.000 €
abzüglich Erschließungskosten	10.000 m ²	Bauland á 80 €/m ²	800.000 €
abzüglich Infrastrukturfolgekosten			
davon Kita	30	Plätze á 25.000 €	750.000 €
davon Grundschule	30	Plätze á 20.000 €	600.000 €
Summe Kosten			2.250.000 €
zuzüglich Kostenpuffer		2%	45.000 €
Summe Ankaufspreis			2.005.000 €
Ankaufspreis pro m² Grundstücksfläche	20.000 m²		100,25 €

Berechnungen: Quaestio

Ermittlung des Verkaufspreises in verschiedenen Konstellationen

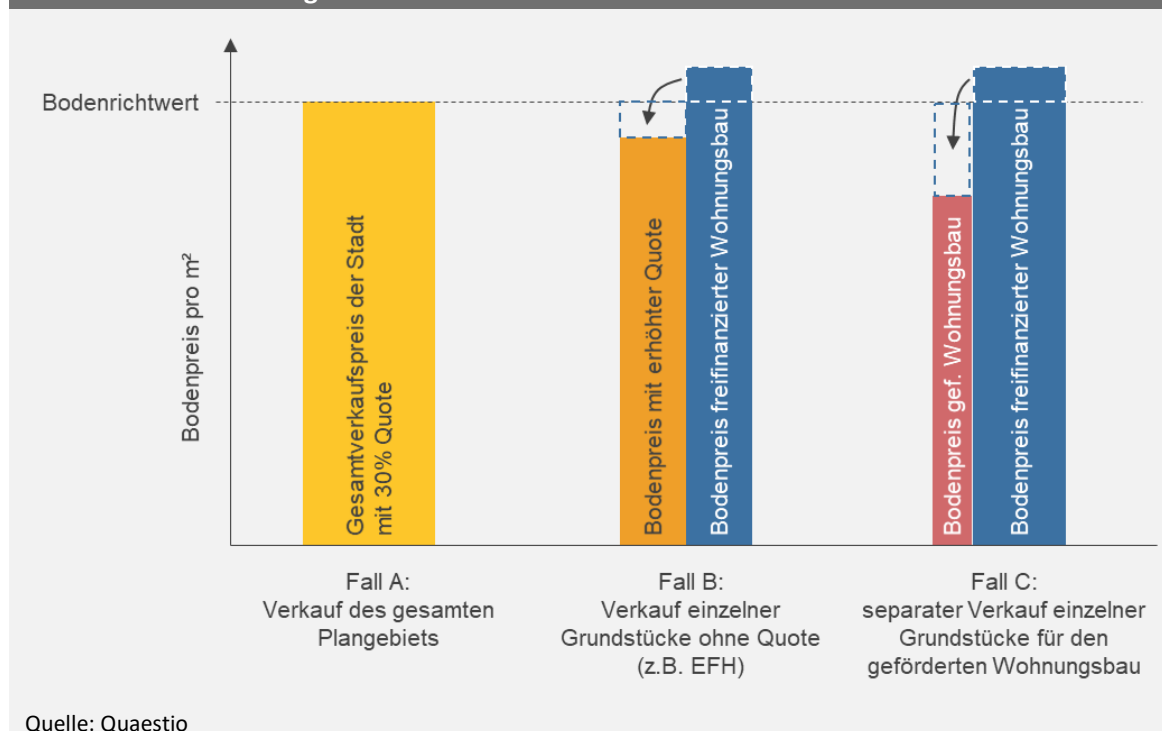
Der geförderte Wohnungsbau ist gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau weniger rentabel. Insofern stellt eine Quote geförderten Wohnungsbaus eine wirtschaftliche Belastung für den Käufer eines Grundstücks dar. In Abb. 8 ist dargestellt, welche Auswirkung die Aufteilung des geförderten Wohnungsbaus auf die Grundstücke haben kann.

- Fall A: Der Verkaufspreis zum Bodenrichtwert beinhaltet eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus. Verkauft die Stadt das gesamte Bauland eines Plangebiets an einen Käufer, so muss dieser den Bodenrichtwert zahlen und 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnraum umsetzen.
- Fall B: Gibt es in dem Plangebiet bestimmte Baugrundstücke, die nicht für die Umsetzung der Quote geförderten Wohnungsbaus geeignet sind (z.B. Einfamilienhausgrundstücke), so erhöht sich automatisch die Quote für die verbleibenden Grundstücke. Da

diese dann eine höhere Belastung tragen müssen, reduziert sich ihr Kaufpreis anteilig. Im selben Maße erhöht sich der Kaufpreis für die Grundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau. Durch den höheren Kaufpreis leisten sie ihren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung.

- Fall C: Eine Sonderform des Fall B ist es, wenn einzelne Grundstücke gezielt für den geförderten Wohnungsbau vergeben werden und so die Quote für die verbleibenden Grundstücke entfällt.

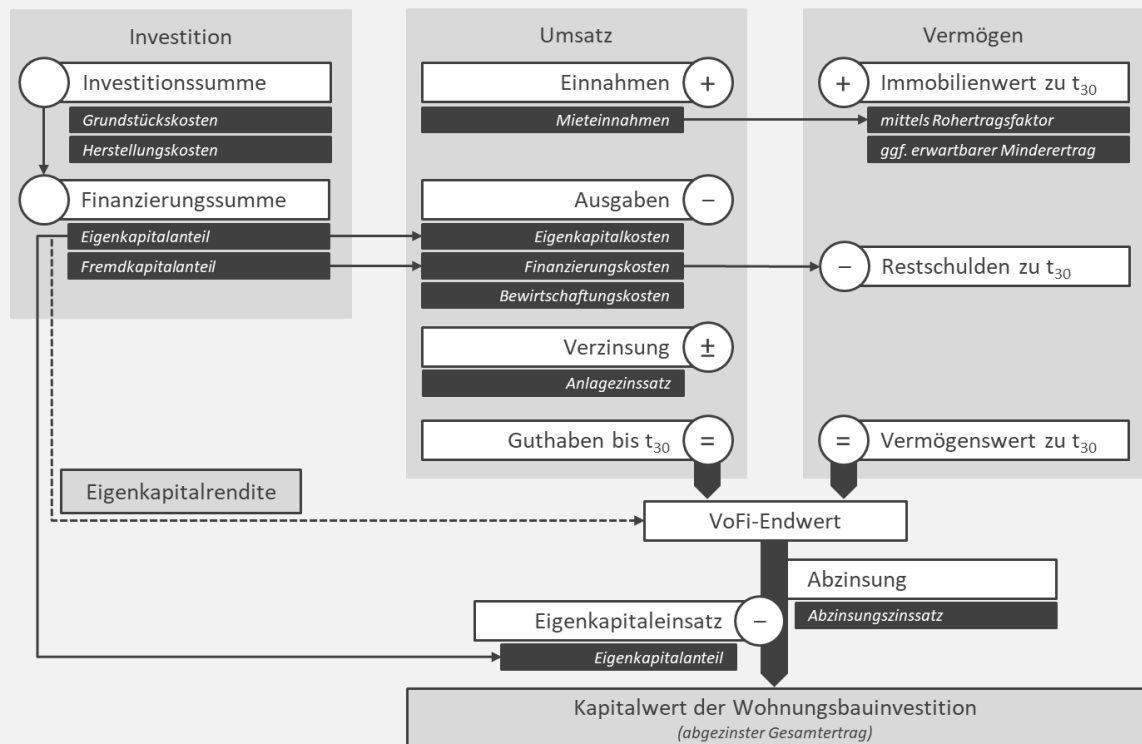
Abb. 8 Verkaufspreise der Stadt in Abhängigkeit von der Aufteilung des geförderten Wohnungsbau



Anhang

A1) Berechnungsannahmen und wohnungswirtschaftlichen Berechnungen am Beispiel Lerbacher Weg zum I. Quartal 2021

Abb. 9 Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Quelle: Quaestio

Die im folgenden aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in schwarz dargestellten Berechnungsbestandteilen. Zusätzlich zu den hier dargestellten Annahmen des Berechnungsmodells fließen in die Berechnungsergebnisse in Kapitel 4.3 die jeweiligen projektspezifischen Annahmen ein, die in den kurzen Steckbriefen aufgeführt sind.

Eingaben			
<i>Hk4a Lerbacher Weg</i>			
Grundstücksfläche			14.000 m²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern			6.231 m ²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern			0 m ²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)			7.770 m ²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau			11.700 m²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern		<i>entspr. einer GFZ von ca. 1,88</i>	11.700 m ²
davon Anteil in Einfamilienhäusern		<i>entspr. einer GFZ von ca. -</i>	0 m ²
Wohnlagenabhängige Annahmen			
Bodenrichtwert für MFH	460 €/m ²	bei einer GFZ von	1,9
<i>umgerechnet*</i>	460 €/m ²	bei einer GFZ von	1,9
Bodenrichtwert für EFH	0 €/m ²	bei einer GFZ von	#DIV/0!
<i>umgerechnet*</i>	0 €/m ²	bei einer GFZ von	-
erwartbarer Mietpreis			11,50 €/m²
Verpflichtende Quote öffentlich geförderten Wohnungsbau			30%
bezogen auf die Geschossfläche	des Geschosswohnungsbau		
davon entsprechend des Förderwegs A	<i>(geringe Einkommen, 6,40 €/m²)</i>		15%
davon entsprechend des Förderwegs B	<i>(mittlere Einkommen, 7,20 €/m²)</i>		15%
<small>* entsprechend Umrechnungskoeffizienten (URK) der WertR, Anlage 11</small>			

Investition

Investitionssumme	3.255 €/m ² Wohnfläche		29.709.293 €
Grundstückskosten			
Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf			10,0%
<i>Erläuterung:</i> setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (6,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%) und einem Kostenpuffer (2,0%)			
Berechnung der Grundstückskosten			
Bodenpreis	Grundstücksfl.	Bodenwert	2.866.030 €
für Mehrfamilienhäuser	6.231 m ² x	460 €/m ² =	2.866.030 €
Erwerbsnebenkosten	10%	des Bodenpreises =	286.603 €
Grundstückskosten (KG 100-200)	345 €/m² Wohnfläche		3.152.633 €
Herstellungskosten			
Annahmen des Berechnungstools			
Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700)			2.910 €/m²
davon Kostengruppen 300+400			2.200 €/m²
<i>Erläuterung:</i> BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKl) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:			
			Stand 1/2021
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m ² Wohnfläche			2.300 €/m ²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	Anteil an 300+400:	3,9%	90 €/m ²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	Anteil an 300+400:	1,2%	28 €/m ²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	Anteil an 300+400:	21,4%	492 €/m ²
Summe der Kostengruppen 300-700			2.910 €/m ²
Regionalfaktor Rheinisch-Bergischer-Kreis		1,000	2.910 €/m ²
Wert für 2020			2.910 €/m ²
Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche	im Mehrfamilienhausbau		78%
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	im Mehrfamilienhausbau		80 m²
<i>Erläuterung:</i> eigene Erhebung und Statistik der Stadt Bergisch Gladbach			
Berechnung der Herstellungskosten			
	Geschossfläche	Wohnflächenanteil	Wohnfläche
Mehrfamilienhausbau	11.700 m ²	78%	9.126 m ²
Herstellungskosten (KG 300-700)	2.910 €/m² Wohnfläche		26.556.660 €

Finanzierungssumme	3.255 €/m ² Wohnfläche	29.709.293 €
Fremd- und Eigenkapitalanteil		
Annahmen des Berechnungstools		
Eigenkapitalanteil		20,0%
<i>Erläuterung:</i> geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern), wurde für einzelne Berechnungen variiert		
Berechnung des Fremd- und des Eigenkapitalanteils		
Finanzierungssumme = Investitionssumme		29.709.293 €
davon Eigenkapitalanteil	20% 651 €/m ² Wohnfläche	5.941.859 €
davon Fremdkapitalanteil	80% 2.604 €/m ² Wohnfläche	23.767.434 €

Umsatz

Einnahmen		
Mieteinnahmen		
Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		1,0%
<i>Erläuterung:</i> Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		30 Jahre
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	jährlich	1,5%
Mietenstufe entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen		M4
entspricht einer Erstvermietungsmiete	im Förderweg A	6,40 €/m²
	im Förderweg B	7,20 €/m²
<i>Erläuterung:</i> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021		
Berechnung der Mieteinnahmen		
dynamisierte Berechnung der Mieteinnahmen im Betrachtungszeitraum		<i>siehe Tabelle R1</i>
Mieteinnahmen	für freifinanzierte Mietwohnungen	4.800 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	2.883 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	3.243 €/m²

Ausgaben		
Eigenkapitalkosten (siehe Fremd- und Eigenkapital)		
Finanzierungskosten		
Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	1,6% Zinsen	1,0% Tilgung
<i>Erläuterung:</i> Zinsen laut Bundesbank (BBK01.SUD119): Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren, effektiver Jahreszinssatz % p.a., angepasst inkl. prozentualer Differenz aus Zinsen ohne Kosten (BBK01.SUD131Z) und Zinsen mit Kosten (BBK01.SUD131) Tilgung entsprechend den Bedingungen der Wohnungsbauförderung		
Konditionen für den geförderten Wohnungsbau		
förderfähige Kosten / Kostenobergrenze	im Förderweg A	2.360 €/m²
	im Förderweg B	1.580 €/m²
Tilgungsnachlass		25%
bis zum Ablauf des 15. Jahres	0,0% Zinsen	1,0% Tilgung
ab dem 16. Jahr (auf die urspr. Darlehenssumme)	0,5% Zinsen	1,0% Tilgung
Verwaltungskosten (ab 50% Tilgung auf halben Betrag)	0,0% einm.	0,5% p.a.
<i>Erläuterung:</i> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021		
Berechnung der Finanzierungskosten		
dynamisierte Berechnung der Finanzierungskosten im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R2</i>	
Finanzierungskosten	für freifinanzierte Mietwohnungen	2.031 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	1.120 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	1.421 €/m²
	für quotierten Wohnungsmix	1.803 €/m²
Bewirtschaftungskosten (p.a.)		
Verwaltungskosten	295,00 €/WE	
Instandhaltungskosten	12,00 €/m²	
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	2,0%	
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	2,0%	
<i>Erläuterung:</i> nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)		
Berechnung der Bewirtschaftungskosten		
dynamisierte Berechnung der Bewirtschaftungskosten im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R3</i>	
Bewirtschaftungskosten	für freifinanzierte Mietwohnungen	732 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	694 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	701 €/m²

Verzinsung	
Anlage- und Abzinsungzinssatz	
Annahmen des Berechnungstools	
Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungzinssatz	3,0%
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	3,0%
<u>Erläuterung:</u> Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Bergisch Gladbach, Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (3,1%), Trend für 2020 fortgesetzt	
Berechnung der Verzinsung	
dynamisierte Berechnung der Verzinsung im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R0</i>
Verzinsung	
für freifinanzierte Mietwohnungen	146 €/m²
für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	-358 €/m²
für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	-361 €/m²
für quotierten Wohnungsmix	-6 €/m²

Vermögen

Immobilienwert zu t_{30}

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Annahmen des Berechnungstools

Rohertragsfaktor	22,6
------------------	-------------

Erläuterung: Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Bergisch Gladbach

Berechnung des Immobilienwerts für freifinanzierte Mietwohnungen mittels Rohertragsfaktor

Jahresmieteinnahmen am Ende des Betrachtungszeitraums	184 €/m ²
---	----------------------

Immobilienwert am Ende des Betrachtungszeitraums	4.162 €/m²
---	------------------------------

Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Annahmen des Berechnungstools

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	3,0%
---	-------------

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Berechnung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

dynamisierte Berechnung des Minderertrags nach dem Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R4</i>
---	-------------------------

Mindereinnahmen nach Ablauf des Betrachtungszeitraums	bei Förderweg A	657 €/m ²
---	-----------------	----------------------

	bei Förderweg B	376 €/m ²
--	-----------------	----------------------

Immobilienwert am Ende des Betrachtungszeitraums	bei Förderweg A	3.505 €/m²
---	------------------------	------------------------------

	bei Förderweg B	3.787 €/m²
--	------------------------	------------------------------

Restschulden zu t_{30} (Ergebnis der dynamisierten Berechnung)

Ergebnisse der dynamisierten Berechnung (siehe Tabelle R2)

Restschulden	bei freifinanziertem Wohnungsbau	1.612 €/m²
--------------	----------------------------------	------------------------------

	bei Förderweg A	1.360 €/m²
--	-----------------	------------------------------

	bei Förderweg B	1.443 €/m²
--	-----------------	------------------------------

	bei Quotierung	1.549 €/m²
--	----------------	------------------------------

Zusammenfassung des Vollständigen Finanzplans (VoFi)

VoFi und Kennzahlen für den freifinanzierten Wohnungsbau

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	1.531 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	4.800 €/m ²
davon Mieteinnahmen	4.800 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	3.415 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	651 €/m ²
davon Finanzierungskosten	2.031 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	732 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	146 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.551 €/m²
Immobilienwert zu t _x	4.162 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.612 €/m ²
VoFi-Endwert	4.081 €/m²
Eigenkapitalrendite	6,31%
Kapitalwert	1.030 €/m²
	<i>abgezinst mit 3,0%</i>

VoFi und Kennzahlen für den geförderten Wohnungsbau im Förderweg A

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	60 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	2.883 €/m ²
davon Mieteinnahmen	2.883 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	2.465 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	651 €/m ²
davon Finanzierungskosten	1.120 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	694 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	-358 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.145 €/m²
Immobilienwert zu t _x	3.505 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.360 €/m ²
VoFi-Endwert	2.205 €/m²
Eigenkapitalrendite	4,1%
Kapitalwert	257 €/m²
	<i>abgezinst mit 3,0%</i>

VoFi und Kennzahlen für den geförderten Wohnungsbau im Förderweg B

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	109 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	3.243 €/m ²
davon Mieteinnahmen	3.243 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	2.773 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	651 €/m ²
davon Finanzierungskosten	1.421 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	701 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	-361 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.343 €/m²
Immobilienwert zu t _x	3.787 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.443 €/m ²
VoFi-Endwert	2.452 €/m²
Eigenkapitalrendite	4,5%
Kapitalwert	359 €/m²
	<i>abgezinst mit 3,0%</i>

VoFi und Kennzahlen für den quotierten Wohnungsbau **70% freif.** **15% A** **15% B**

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	1.097 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	4.279 €/m ²
davon Mieteinnahmen	4.279 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	3.176 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	651 €/m ²
davon Finanzierungskosten	1.803 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	722 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	-6 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.459 €/m²
Immobilienwert zu t _x	4.007 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.549 €/m ²
VoFi-Endwert	3.556 €/m²
Eigenkapitalrendite	5,8%
Kapitalwert	814 €/m²
	<i>abgezinst mit 3,0%</i>

A2) Berechnungsannahmen und wohnungswirtschaftliche Berechnungen am Beispiel Lerbacher Weg zum 3. Quartal 2022

Eingaben			
<i>Hk 4a Lerbacher Weg</i>			
Grundstücksfläche			14.000 m ²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern			6.231 m ²
davon Anteil Nutzung Wohnungsbau in Einfamilienhäusern			0 m ²
davon Anteil sonstige Nutzungen (z.B. Verkehr, Grün, Gewerbe)			7.770 m ²
Geplante Geschossfläche für den Wohnungsbau			11.700 m ²
davon Anteil in Mehrfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von ca. 1,88</i>		11.700 m ²
davon Anteil in Einfamilienhäusern	<i>entspr. einer GFZ von ca. -</i>		0 m ²
Wohnlagenabhängige Annahmen			
Bodenrichtwert für MFH	575 €/m ²	bei einer GFZ von	1,9
<i>umgerechnet*</i>	575 €/m ²	<i>bei einer GFZ von</i>	1,9
Bodenrichtwert für EFH	0 €/m ²	bei einer GFZ von	#DIV/0!
<i>umgerechnet*</i>	0 €/m ²	<i>bei einer GFZ von</i>	-
erwartbarer Mietpreis			12,50 €/m ²
Verpflichtende Quote öffentlich geförderten Wohnungsbau			30%
bezogen auf die Geschossfläche	des Geschosswohnungsbau		
davon entsprechend des Förderwegs A	<i>(geringe Einkommen, 6,40 €/m²)</i>		15%
davon entsprechend des Förderwegs B	<i>(mittlere Einkommen, 7,20 €/m²)</i>		15%
* entsprechend Umrechnungskoeffizienten (URK) der WertR, Anlage 11			

Investition

Investitionssumme	3.877 €/m ² Wohnfläche		35.379.861 €
Grundstückskosten			
Annahmen des Berechnungstools			
Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf			10,0%
<i>Erläuterung:</i> setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (6,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%) und einem Kostenpuffer (2,0%)			
Berechnung der Grundstückskosten			
Bodenpreis	Grundstücksfl.	Bodenwert	3.582.538 €
für Mehrfamilienhäuser	6.231 m ² x	575 €/m ² =	3.582.538 €
Erwerbsnebenkosten	10%	des Bodenpreises =	358.254 €
Grundstückskosten (KG 100-200)	432 €/m ² Wohnfläche		3.940.791 €
Herstellungskosten			
Annahmen des Berechnungstools			
Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700)			3.445 €/m²
davon Kostengruppen 300+400			2.200 €/m²
<i>Erläuterung:</i> BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKl) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:			
			Stand 1/2021
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m ² Wohnfläche			2.300 €/m ²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	Anteil an 300+400:	3,9%	90 €/m ²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	Anteil an 300+400:	1,2%	28 €/m ²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	Anteil an 300+400:	21,4%	492 €/m ²
Summe der Kostengruppen 300-700			2.910 €/m ²
Regionalfaktor Rheinisch-Bergischer-Kreis		1,000	2.910 €/m ²
Wert für 2020			2.910 €/m ²
Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche	im Mehrfamilienhausbau		78%
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	im Mehrfamilienhausbau		80 m²
<i>Erläuterung:</i> eigene Erhebung und Statistik der Stadt Bergisch Gladbach			
Berechnung der Herstellungskosten			
	Geschossfläche	Wohnflächenanteil	Wohnfläche
Mehrfamilienhausbau	11.700 m ²	78%	9.126 m ²
Herstellungskosten (KG 300-700)	3.445 €/m ² Wohnfläche		31.439.070 €

Finanzierungssumme	3.877 €/m ² Wohnfläche	35.379.861 €
Fremd- und Eigenkapitalanteil		
Annahmen des Berechnungstools		
Eigenkapitalanteil		20,0%
<u>Erläuterung:</u> geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern), wurde für einzelne Berechnungen variiert		
Berechnung des Fremd- und des Eigenkapitalanteils		
Finanzierungssumme = Investitionssumme		35.379.861 €
davon Eigenkapitalanteil	20% 775 €/m ² Wohnfläche	7.075.972 €
davon Fremdkapitalanteil	80% 3.101 €/m ² Wohnfläche	28.303.889 €

Umsatz

Einnahmen		
Mieteinnahmen		
Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		1,0%
<u>Erläuterung:</u> Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		30 Jahre
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	jährlich	1,5%
Mietenstufe entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen		M4
entspricht einer Erstvermietungsmiete	im Förderweg A	6,40 €/m²
	im Förderweg B	7,20 €/m²
<u>Erläuterung:</u> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2022		
Berechnung der Mieteinnahmen		
dynamisierte Berechnung der Mieteinnahmen im Betrachtungszeitraum		<i>siehe Tabelle R1</i>
Mieteinnahmen	für freifinanzierte Mietwohnungen	5.218 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	2.883 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	3.243 €/m²

Ausgaben		
Eigenkapitalkosten (siehe Fremd- und Eigenkapital)		
Finanzierungskosten		
Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	3,5% Zinsen	1,0% Tilgung
<i>Erläuterung:</i> Zinsen laut Bundesbank (BBK01.SUD119): Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren, effektiver Jahreszinssatz % p.a., angepasst inkl. prozentualer Differenz aus Zinsen ohne Kosten (BBK01.SUD131Z) und Zinsen mit Kosten (BBK01.SUD131), inkl. 0,4%-Pkte. Puffer Tilgung entsprechend den Bedingungen der Wohnungsbauförderung		
Konditionen für den geförderten Wohnungsbau		
förderfähige Kosten / Kostenobergrenze	im Förderweg A	2.830 €/m²
	im Förderweg B	1.900 €/m²
Tilgungsnachlass		35%
bis zum Ablauf des 15. Jahres	0,0% Zinsen	1,0% Tilgung
ab dem 16. Jahr (auf die urspr. Darlehenssumme)	0,5% Zinsen	1,0% Tilgung
Verwaltungskosten (ab 50% Tilgung auf halben Betrag)	0,0% einm.	0,5% p.a.
<i>Erläuterung:</i> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2022		
Berechnung der Finanzierungskosten		
dynamisierte Berechnung der Finanzierungskosten im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R2</i>	
Finanzierungskosten	für freifinanzierte Mietwohnungen	4.187 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	1.332 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	2.270 €/m²
	für quotierten Wohnungsmix	3.471 €/m²
Bewirtschaftungskosten (p.a.)		
Verwaltungskosten	295,00 €/WE	
Instandhaltungskosten	12,00 €/m²	
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	2,0%	
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	2,0%	
<i>Erläuterung:</i> nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)		
Berechnung der Bewirtschaftungskosten		
dynamisierte Berechnung der Bewirtschaftungskosten im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R3</i>	
Bewirtschaftungskosten	für freifinanzierte Mietwohnungen	741 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	694 €/m²
	für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	701 €/m²

Verzinsung	
Anlage- und Abzinsungzinssatz	
Annahmen des Berechnungstools	
Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungzinssatz	2,9%
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	2,9%
<u>Erläuterung: Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Bergisch Gladbach, Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser 2021 (2,9%)</u>	
Berechnung der Verzinsung	
dynamisierte Berechnung der Verzinsung im Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R0</i>
Verzinsung	
für freifinanzierte Mietwohnungen	-1.016 €/m²
für geförderte Mietwohnungen im Förderweg A	-624 €/m²
für geförderte Mietwohnungen im Förderweg B	-984 €/m²
für quotierten Wohnungsmix	-952 €/m²

Vermögen

Immobilienwert zu t_{30}

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Annahmen des Berechnungstools

Rohertragsfaktor	24,2
------------------	-------------

Erläuterung: Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Bergisch Gladbach

Berechnung des Immobilienwerts für freifinanzierte Mietwohnungen mittels Rohertragsfaktor

Jahresmieteinnahmen am Ende des Betrachtungszeitraums	200 €/m ²
---	----------------------

Immobilienwert am Ende des Betrachtungszeitraums	4.844 €/m²
---	------------------------------

Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Annahmen des Berechnungstools

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	3,0%
---	-------------

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Berechnung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

dynamisierte Berechnung des Minderertrags nach dem Betrachtungszeitraum	<i>siehe Tabelle R4</i>
---	-------------------------

Mindereinnahmen nach Ablauf des Betrachtungszeitraums	bei Förderweg A	971 €/m ²
---	-----------------	----------------------

	bei Förderweg B	623 €/m ²
--	-----------------	----------------------

Immobilienwert am Ende des Betrachtungszeitraums	bei Förderweg A	3.873 €/m²
---	------------------------	------------------------------

	bei Förderweg B	4.222 €/m²
--	------------------------	------------------------------

Restschulden zu t_{30} (Ergebnis der dynamisierten Berechnung)

Ergebnisse der dynamisierten Berechnung (siehe Tabelle R2)

Restschulden	bei freifinanziertem Wohnungsbau	1.500 €/m²
--------------	----------------------------------	------------------------------

	bei Förderweg A	1.388 €/m²
--	-----------------	------------------------------

	bei Förderweg B	1.425 €/m²
--	-----------------	------------------------------

	bei Quotierung	1.472 €/m²
--	----------------	------------------------------

Zusammenfassung des Vollständigen Finanzplans (VoFi)

VoFi und Kennzahlen für den freifinanzierten Wohnungsbau

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	-1.501 €/m²
Summe der Einnahmen bis t_x	5.218 €/m ²
davon Mieteinnahmen	5.218 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t_x	5.703 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	775 €/m ²
davon Finanzierungskosten	4.187 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	741 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t_x	-1.016 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	3.344 €/m²
Immobilienwert zu t_x	4.844 €/m ²
Restschulden zu t_x	1.500 €/m ²
VoFi-Endwert	1.842 €/m²
Eigenkapitalrendite	2,93%
Kapitalwert	6 €/m²
	<i>abgezinst mit 2,9%</i>

VoFi und Kennzahlen für den geförderten Wohnungsbau im Förderweg A

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	-542 €/m²
Summe der Einnahmen bis t_x	2.883 €/m ²
davon Mieteinnahmen	2.883 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t_x	2.802 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	775 €/m ²
davon Finanzierungskosten	1.332 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	694 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t_x	-624 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.486 €/m²
Immobilienwert zu t_x	3.873 €/m ²
Restschulden zu t_x	1.388 €/m ²
VoFi-Endwert	1.944 €/m²
Eigenkapitalrendite	3,1%
Kapitalwert	49 €/m²
	<i>abgezinst mit 2,9%</i>

VoFi und Kennzahlen für den geförderten Wohnungsbau im Förderweg B

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	-1.487 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	3.243 €/m ²
davon Mieteinnahmen	3.243 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	3.747 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	775 €/m ²
davon Finanzierungskosten	2.270 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	701 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	-984 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	2.797 €/m²
Immobilienwert zu t _x	4.222 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.425 €/m ²
VoFi-Endwert	1.310 €/m²
Eigenkapitalrendite	1,8%
Kapitalwert	-220 €/m²
	<i>abgezinst mit 2,9%</i>

VoFi und Kennzahlen für den quotierten Wohnungsbau 70% freif. 15% A 15% B

Guthaben bis Ende des Betrachtungszeitraums (t_x)	-1.355 €/m²
Summe der Einnahmen bis t _x	4.571 €/m ²
davon Mieteinnahmen	4.571 €/m ²
Summe der Ausgaben bis t _x	4.974 €/m ²
davon Eigenkapitalkosten	775 €/m ²
davon Finanzierungskosten	3.471 €/m ²
davon Bewirtschaftungskosten	728 €/m ²
Verzinsung der Einnahmen und Ausgaben bis t _x	-952 €/m ²
Vermögenswert zu t_x	3.133 €/m²
Immobilienwert zu t _x	4.605 €/m ²
Restschulden zu t _x	1.472 €/m ²
VoFi-Endwert	1.778 €/m²
Eigenkapitalrendite	2,8%
Kapitalwert	-21 €/m²
	<i>abgezinst mit 2,9%</i>

A3) Finanzierbarer Bodenpreis für den geförderten Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte und der erwarteten Eigenkapitalrendite

Die Werte beziehen sich auf die Marktbedingungen und Förderkonditionen im Jahr 2020. Bei geänderten Rahmenbedingungen müssen die Werte neu berechnet werden.

GFZ	finanzierbarer Bodenpreis bei einer Eigenkapitalrendite von			
	6%	5%	4%	3%
0,0	0 €	0 €	0 €	0 €
0,1	-6 €	14 €	32 €	48 €
0,2	-13 €	27 €	63 €	95 €
0,3	-19 €	41 €	95 €	143 €
0,4	-26 €	54 €	127 €	190 €
0,5	-32 €	68 €	159 €	238 €
0,6	-39 €	81 €	190 €	285 €
0,7	-45 €	95 €	222 €	333 €
0,8	-52 €	109 €	254 €	380 €
0,9	-58 €	122 €	285 €	428 €
1,0	-65 €	136 €	317 €	475 €
1,1	-71 €	149 €	349 €	523 €
1,2	-78 €	163 €	380 €	570 €
1,3	-84 €	177 €	412 €	618 €
1,4	-91 €	190 €	444 €	665 €
1,5	-97 €	204 €	476 €	713 €
1,6	-103 €	217 €	507 €	760 €
1,7	-110 €	231 €	539 €	808 €
1,8	-116 €	244 €	571 €	855 €
1,9	-123 €	258 €	602 €	903 €
2,0	-129 €	272 €	634 €	950 €
2,1	-136 €	285 €	666 €	998 €
2,2	-142 €	299 €	697 €	1.045 €
2,3	-149 €	312 €	729 €	1.093 €
2,4	-155 €	326 €	761 €	1.140 €
2,5	-162 €	340 €	793 €	1.188 €
2,6	-168 €	353 €	824 €	1.235 €
2,7	-175 €	367 €	856 €	1.283 €
2,8	-181 €	380 €	888 €	1.330 €
2,9	-188 €	394 €	919 €	1.378 €
3,0	-194 €	408 €	951 €	1.426 €

In den Berechnungsannahmen wird unterstellt, dass der Wohnungsbauinvestor des geförderten Wohnungsbaus nach Ablauf der Belegungsbindung die Miete mit durchschnittlich 3% p.a. relativ schnell an das durchschnittliche Marktniveau anpasst. Sollte ein Wohnungsbauinvestor (z.B. kommunales Wohnungsunternehmen) zusichern, dass es auch nach Ablauf der Belegungsbindung die Miete nur moderat (1,5% p.a.) anhebt, sind die langfristigen Renditeaussichten geringer. Für diesen Fall können folgende Werte angesetzt werden.

GFZ	finanzierbarer Bodenpreis bei einer Eigenkapitalrendite von		
	5%	4%	3%
0,0	0 €	0 €	0 €
0,1	4 €	19 €	32 €
0,2	7 €	38 €	64 €
0,3	11 €	56 €	96 €
0,4	15 €	75 €	128 €
0,5	19 €	94 €	159 €
0,6	22 €	113 €	191 €
0,7	26 €	131 €	223 €
0,8	30 €	150 €	255 €
0,9	34 €	169 €	287 €
1,0	37 €	188 €	319 €
1,1	41 €	206 €	351 €
1,2	45 €	225 €	383 €
1,3	48 €	244 €	414 €
1,4	52 €	263 €	446 €
1,5	56 €	281 €	478 €
1,6	60 €	300 €	510 €
1,7	63 €	319 €	542 €
1,8	67 €	338 €	574 €
1,9	71 €	356 €	606 €
2,0	75 €	375 €	638 €
2,1	78 €	394 €	670 €
2,2	82 €	413 €	701 €
2,3	86 €	431 €	733 €
2,4	90 €	450 €	765 €
2,5	93 €	469 €	797 €
2,6	97 €	488 €	829 €
2,7	101 €	506 €	861 €
2,8	104 €	525 €	893 €
2,9	108 €	544 €	925 €
3,0	112 €	563 €	956 €