



Dezernat IV
Az. 61.4.3

Datum: 08.03.2018

BESCHLUSS

Nr. V145/2018

Betreff

12-Punkte-Programm zum Wohnen für Mannheim – Ausarbeitung der Punkte:

- Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau
- Verbilligte Abgabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnbau
- Vergabe nach Konzeptqualität

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.
A347/2017: Mindestens 30 Prozent preisgünstiger
Wohnraum an der Schafweide

Antragsteller/in:
SPD

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. Hauptausschuss / Ausschuss für Umwelt und Technik	24.04.2018	öffentlich	Vorberatung	
2. Gemeinderat	03.05.2018	öffentlich	Entscheidung	
3.				
4.				

Stadtteilbezug: Nein

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Nein

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Nein

Beschluss / Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

- 1.) Die Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim (Anlage 1)
- 2.) Die Allgemeine Richtlinie der Stadt Mannheim über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnungspolitischen Strategie und des 12-Punkte-Programms zum Wohnen für Mannheim (Anlage 2)
- 3.) Den Leitfaden zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke nach Konzeptqualität (Anlage 3)

aufgrund der Vorlagen V009/2017 „Wohnungspolitische Strategie und 12-Punkte-Programm zum Wohnen für Mannheim“ vom 11.01.2017 und V153/2017 „Ergänzungsvorlage: Wohnungspolitische Strategie und 12-Punkte-Programm zum Wohnen in Mannheim“ vom 06.04.2017, beschlossen am 27.06.2017 vom Gemeinderat.

BESCHLUSS

Nr. V145/2018

1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?

Stärkung der Urbanität / Toleranz bewahren, zusammen leben / Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen

Begründung:

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, insbesondere preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache, erwerbstätige Haushalte, mindert den Nachfragedruck auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt. Auf den großen Wohnungsbauschwerpunkten stellt die frühzeitige Berücksichtigung preisgünstigen Wohnraums im Wohnungsneubau – in Kombination mit den höherpreisigen Angeboten – einen wichtigen Faktor zur Schaffung einer stabilen Mischung im Quartier dar.

2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?

FB 61 Wirkungsziel 3: „Die Voraussetzungen für ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot sind geschaffen.“

Begründung:

Das vorliegende Maßnahmenpaket setzt Rahmenbedingungen für die Vergabe städtischer Grundstücke und der verbindlichen Bauleitplanung nach §§ 8 ff BauGB, welche die Schaffung preisgünstigen Wohnraums – in Ergänzung zum stadtwweit entstehenden höherpreisigen Wohnungsneubaus – ermöglicht und verankert diese auf den noch zu entwickelnden Wohnungsbauschwerpunkten auf den militärischen Konversionsflächen.

3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?

FB 61 Wirkungsziel 3 (s.o.), Wirkungskennzahl-Nr. 2: „Anzahl der preisgünstigen Wohnungen (Miete/Eigentum), die auf den militärischen Konversionen initiiert werden.“

Begründung:

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums konzentriert sich in Mannheim bisher im Wesentlichen auf die für Franklin-Mitte beschlossenen 650 bezahlbaren Mietwohnungen (vgl. B-Vorlage 309/2015). Durch die angestrebten zusätzlichen preisgünstigen Mietwohnungen in zukünftigen Wohnungsbauvorhaben, wird dieser Wert wesentlich erhöht.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja nein

4) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite... dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Reddig
Schriftführerin

Kurzfassung des Sachverhaltes

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 27.06.2017 (V153/2017) ist die Verwaltung beauftragt, das 12-Punkte-Programm zum Wohnen umzusetzen und weitere dazu notwendige Beschlüsse auszuarbeiten.

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat zu folgenden Punkten des 12-Punkte-Programms die notwendigen vertiefenden Leitlinien und Richtlinien zum Beschluss vorgelegt:

- Punkt 7: Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau („Quotenmodell“)
- Punkt 8: Verbilligte Abgabe von Wohngrundstücken für preiswerten Wohnbau
- Punkt 9: Vergabe nach Konzeptqualität

Seit vielen Jahren investiert die Stadt Mannheim mit umfangreichem finanziellem Aufwand im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen direkt und indirekt über die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft – in den Erhalt und die Modernisierung preisgünstiger Mietwohnungen. Parallel dazu stellt die Landeswohnraumförderung ebenfalls Mittel in erheblichem Umfang für Wohnungsneubau im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes zur Verfügung. Beide Bausteine kommen vor allem Haushalten mit niedrigen Einkommen sowie Transferleistungsempfängern zu Gute.

Die Preisentwicklung auf deutschen Wohnungsmärkten hat in den letzten Jahren Mannheim erfasst und macht es zunehmend auch Haushalten mit mittleren Einkommen schwierig noch adäquaten und leistbaren Wohnraum zu finden.

Die Stadt Mannheim nimmt deshalb – neben der Weiterführung der genannten Maßnahmen für Niedrigverdiener – im Rahmen der nun vorgelegten Instrumente verstärkt die Schaffung von Wohnungsangeboten für Haushalte mit mittleren Einkommen in den Fokus. Das Segment der frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells richtet sich ausdrücklich an Haushalte mit mittleren Einkommen und soll deshalb auch diese Zielgruppe vorrangig bedienen, während sich der geförderte Mietwohnraum an die Zielgruppen der Wohnraumförderung adressiert.

Das Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau soll im Neubau von Geschosswohnungen sicherstellen, dass ein Anteil von mindestens 30% der entstehenden Wohnungen breiten Schichten der Bevölkerung, längerfristig zu preisgünstigen Mieten unterhalb der marktüblichen Mieten im Wohnungsneubau, zur Verfügung steht.

Die preisgünstige Miete ergibt durch einen Abschlag von 33% auf die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsneubau (in Mannheim derzeit ca. 11,20 €/qm Nettokaltmiete) und wird derzeit auf 7,50 €/qm Nettokaltmiete gerundet.

Die Festsetzungen des Quotenmodells sind beim Verkauf städtischer Grundstücke als Teil des Kaufvertrags bzw. bei der Schaffung neuen Planungsrechts nach §§ 8 ff BauGB auf privaten Flächen in den dazugehörigen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Die Sicherung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen erfolgt dinglich im Grundbuch.

Zukünftig soll die Vergabe städtischer Grundstücke für Geschosswohnungsbau nicht mehr nach Höchstgebot sondern nach Konzeptqualität erfolgen. Durch diese Art der Grundstücksvergabe wird der Fokus von der Höhe des Verkaufspreises hin zur Konzeptqualität gelenkt. Die Grundstücke werden zukünftig zum Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert (entsprechend des vollen Wertes i.S. des § 92 GemO) ausgeschrieben. Das beste Konzept, unter allen eingereichten Vorschlägen, wird in einer Art Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“ ermittelt. Dieses Vorgehen bietet verschiedene Vorteile. Erstens kann die Stadt Mannheim sowohl die Nutzung der zukünftigen Wohnbebauung als auch die städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität

aktiv beeinflussen. Zweitens können die nach Konzept vergebenen Grundstücke der Bodenspekulation entzogen werden.

Darüber hinaus kann durch eine verbilligte Abgabe von Grundstücken für den frei finanzierten preisgünstigen Wohnungsbau ein Anreiz geschaffen werden, den Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei einem Vorhaben zu erhöhen.

Die Verbilligung steigt stufenweise mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Die Verbilligung kann ab einem Anteil preisgünstigen Wohnraums von über 30 v.H. gewährt werden und bis zu 70 v.H. des Bodenrichtwertes bzw. Bodenwertes/Verkehrswertes betragen.

Nach drei Jahren sind die drei wohnungspolitischen Instrumente u.a. hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Annahme durch die Wohnungswirtschaft zu evaluieren und ggfs. fortzuschreiben.

Beschlussanlage

Anlage 1: Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Wohnraum in Mannheim

Anlage 2: Allgemeine Richtlinie der Stadt Mannheim über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnungspolitischen Strategie und des 12-Punkte-Programmes zum Wohnen für Mannheim

Anlage 3: Leitfaden zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke nach Konzeptqualität

Anlage 4: Muster – Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität - Bewertungsmatrix für Grundstück

Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

1.	Einleitung	8
2.	Ziele und Gründe	9
3.	Leitlinien zum Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau	11
3.1	Grundsätzliche Voraussetzungen	11
3.2	Weitere Voraussetzungen	12
3.3	Miethöhe und Anpassung	15
3.4	Bindungszeit und Sicherung	15
3.5	Ausnahmen	16
3.6	Zeitpunkt der Anwendung	16
3.7	Gegenüberstellung der Vorteile geförderter Mietwohnungen und preisgünstiger Mietwohnungen	18
4.	Verbilligungsrichtlinie zur Abgabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnungsbau	19
4.1	Zielsetzung und Voraussetzung / Rechtsgrundlage	19
4.2	Mietpreisbindung / Weiterverkauf eines verbilligten Grundstücks	19
4.3	Verbilligungen durch städtische Tochtergesellschaften	20
5.	Vergabe nach Konzeptqualität	21
5.1	Grundsätze der Konzeptvergabe	21
5.2	Verfahren	22
6.	Finanzielle Auswirkungen	22
7.	Evaluation	23

Sachverhalt

1. Einleitung

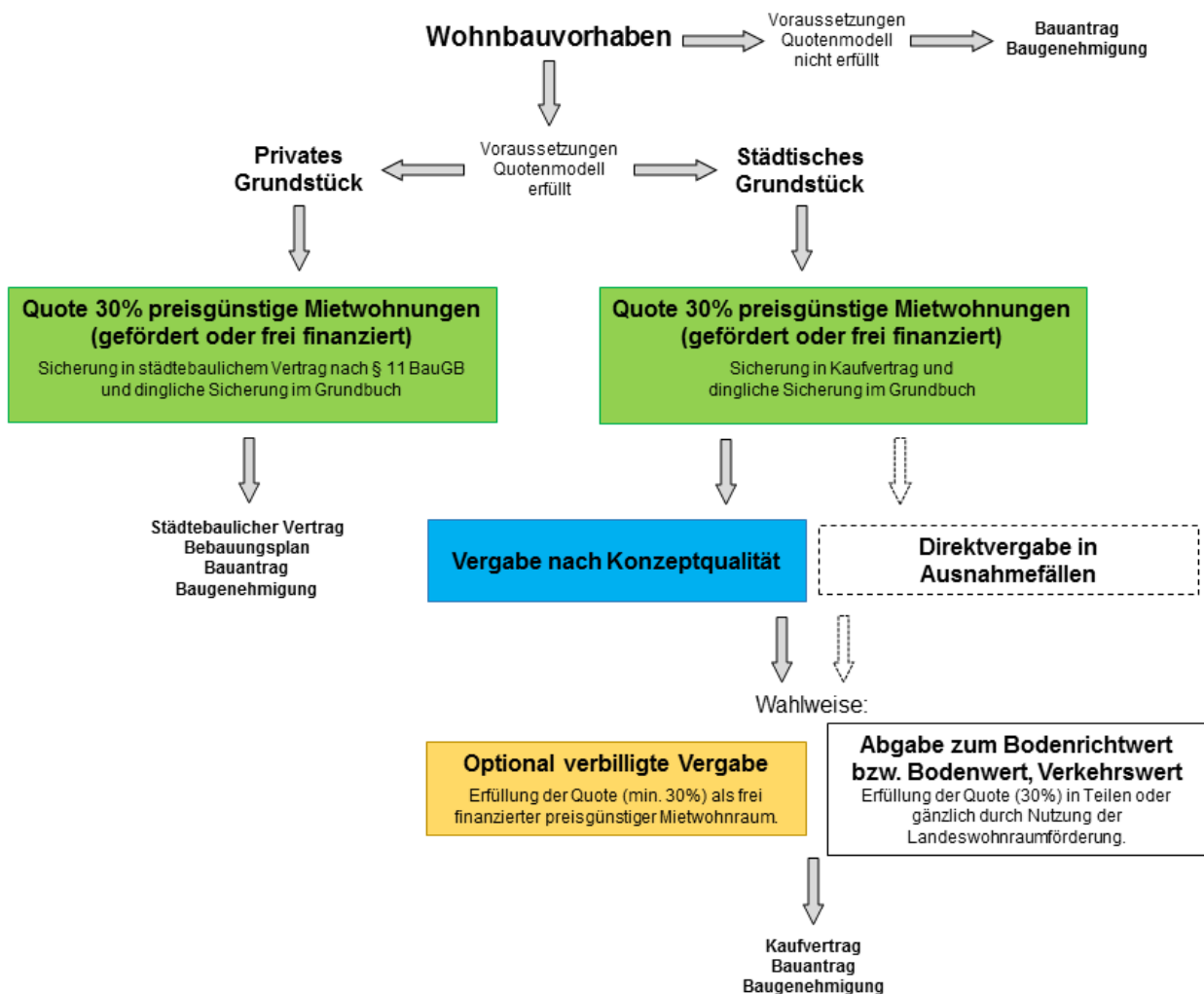
Mit Grundsatzbeschluss vom 27.06.2017 (V153/2017) ist die Verwaltung beauftragt das 12-Punkte-Programm zum Wohnen umzusetzen und dazu weitere notwendige Beschlüsse auszuarbeiten.

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat zu folgenden Punkten des 12-Punkte-Programms die notwendigen vertiefenden Leitlinien und Richtlinien zum Beschluss vorgelegt:

- Punkt 7: Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau („Quotenmodell“)
- Punkt 8: Verbilligte Abgabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnbau
- Punkt 9: Vergabe nach Konzeptqualität

Die drei Instrumente sind komplementär zu verstehen und greifen ineinander. Das Quotenmodell ist – unter den festgelegten Voraussetzungen – grundsätzlich sowohl auf private Flächen als auch auf Flächen der Stadt Mannheim anzuwenden, die zum Zweck des Wohnungsbaus veräußert werden.

Abb.1: Instrumente zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums



2. Ziele und Gründe

Mit den vorliegenden Instrumenten zur Initiierung geförderter und preisgünstiger Mietwohnungen soll bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und Wohnbauvorhaben in Bestandsgebieten, der Wohnungsbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnungsversorgungsproblemen sowie der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung i.S. von § 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in stärkerem Maß gedeckt werden.

Dies umfasst nicht nur die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung, sondern in besonderem Maß auch Haushalte mit unteren und mittleren eigenen Einkommen (einschließlich Haushalte mit ausschließlich ergänzendem Anspruch auf Sozialleistungen, sog. „Aufstocker“). Diese Haushalte können die im freien Wohnungsneubau aufzubringenden Mieten (derzeit durchschnittlich 11,20 €/qm) nicht mehr leisten, haben aber i.d.R. gleichzeitig keinen Anspruch auf staatliche Unterstützung (Leistungen nach Sozialgesetzbuch II oder Wohngeld) bei den Wohnkosten. Die Versorgung mit leistbarem und angemessenem Wohnraum am Mannheimer Wohnungsmarkt wird deshalb gerade für diese mittlere Einkommensgruppe zunehmend schwierig und bedarf zusätzlicher Maßnahmen.

Seit vielen Jahren investiert Mannheim mit umfangreichem finanziellem Aufwand im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in den Erhalt und die Modernisierung preisgünstiger Mietwohnungen. Dies geschieht sowohl direkt über kommunale Haushaltsmittel im Rahmen der Städtebauförderung als auch indirekt über Investitionen der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. Diese versorgt als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt in Mannheim in ihren ca. 19.000 Wohnungen, die überwiegend zu Mieten unterhalb des Mannheimer Mietspiegels vermietet werden. Dazu wurde 2010 die in ihrer jetzigen Form bestehende Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt und GBG geschlossen. Parallel dazu stellt die Landeswohnraumförderung ebenfalls Mittel in erheblichem Umfang für Wohnungsneubau im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes zur Verfügung. Beide Bausteine kommen vor allem Haushalten mit niedrigen Einkommen sowie Transferleistungsempfängern zu Gute.

Zeitgleich verfolgt die Stadt Mannheim im Rahmen ihrer strategischen Ausrichtung eine Talentstrategie, die u.a. eine Attraktivierung des Wohnungsmarktes durch höherwertige Wohnungsangebote umfasst. Die Ergebnisse sind mittlerweile im gesamten Stadtgebiet in Form hochwertiger Wohnangebote mit entsprechenden Miet- und vor allem Kaufpreisen zu beobachten.

Die dynamische Preisentwicklung die in vielen deutschen Ballungszentren zu beobachten ist, hat in den letzten Jahren auch den Wohnungsmarkt in Mannheim erfasst. In Folge dessen wird es zunehmend auch für Haushalte mit mittleren Einkommen schwierig noch adäquaten und leistbaren Wohnraum zu finden.

Deshalb nimmt die Stadt Mannheim – neben der Weiterführung der genannten Maßnahmen für Niedrigverdiener und Besserverdiener – im Rahmen der nun vorgelegten Instrumente verstärkt die Schaffung von Wohnungsangeboten für Haushalte mit mittleren Einkommen in den Fokus. Das Segment der frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells richtet sich ausdrücklich an Haushalte mit mittleren Einkommen und soll deshalb auch diese Zielgruppe vorrangig bedienen, während der geförderte Mietwohnraum im Rahmen des Quotenmodells an die Zielgruppen der Wohnraumförderung adressiert ist.

Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere, aber auch bei größeren Wohnungsbauvorhaben in bestehenden Stadtteilen, ist die Stadt Mannheim bestrebt eine möglichst gemischte Bevölkerung zu gewährleisten und durch den Städtebau ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten und Nutzergruppen zu ermöglichen. Die daraus resultierenden differenzierten Anforderungen an das Wohnumfeld und die unterschiedliche Nachfrage nach wohnungsnahen Einrichtungen, tragen nicht nur zu stabilen Nachbarschaften, sondern auch zur nachhaltigen Sicherung der lokalen Infrastruktureinrichtungen wesentlich bei. So sollen durch eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in bestehenden und neuen Quartieren negative städtebauliche Folgen für das jeweilige Stadtquartier

(oder durch Verlagerung und Konzentration einkommensschwacher Haushalte auch für andere mittelbar betroffene Quartiere) verhindert werden.

Um eine sozial durchmischte Bevölkerung zu sichern und einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden, sind städtebauliche Strukturen zu schaffen, die Veränderungen in der sozialen, altersmäßigen und ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung ermöglichen. Dazu gehört insbesondere die Schaffung (und Sicherung) unterschiedlicher Wohnungsangebote hinsichtlich Wohnungsgemeinde, Preissegment und Rechtsform der Nutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen).

Unter den derzeitigen Marktbedingungen kann dies nur durch eine konkrete Steuerung durch die Stadt Mannheim erreicht werden.

Die alleinige Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung nach § 9 Abs.1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) würde den formulierten Zielen allerdings nur bedingt Rechnung tragen und nicht ausreichen. Durch solche Festsetzungen besteht noch keine Verpflichtung zur tatsächlichen Erstellung geförderten Wohnraums, sondern lediglich eine Art baurechtliche Reservierung des Flächenanteils für geförderten Wohnraum. In der Praxis könnten also vorrangig die übrigen Flächen eines Bebauungsplans mit Wohnraum zu üblichen Marktpreisen entwickelt werden, während die Flächen für geförderten Wohnraum nicht entwickelt werden müssten.

Gleichzeitig könnte im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt nur die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung erreicht werden. Andere Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen, z.B. Familienhaushalte mit unteren und mittleren Einkommen (oberhalb den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung) blieben unberücksichtigt.

Die Feinsteuerung der formulierten Ziele ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan so nicht zu erreichen und wird deshalb über städtebauliche Verträge nach §11 Abs.1 Satz 2 Nr. 2, 3 BauGB im Vorfeld einer bauleitplanerischen Entscheidung bzw. bei städtischen Grundstücken im Kaufvertrag gesichert.

3. Leitlinien zum Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau

Das Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau soll im Neubau von Geschosswohnungen sicherstellen, dass ein bestimmter Anteil der neu entstehenden Wohnungen breiten Schichten der Bevölkerung, längerfristig zu preisgünstigen Mieten unterhalb der marktüblichen Mieten im Wohnungsneubau, zur Verfügung steht.

Die nachfolgenden Leitlinien zum Quotenmodell dienen der administrativen Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses und sind in der Anlage 1 in zusammengefasster Form beigefügt.

3.1 Grundsätzliche Voraussetzungen

Die Festsetzungen des Quotenmodells sind beim Verkauf städtischer Grundstücke als Teil des Kaufvertrags bzw. bei der Schaffung neuen Planungsrecht nach §§ 8 ff. BauGB auf privaten Flächen in den dazugehörigen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die Quote ist nur bei Wohnbauvorhaben anwendbar, wenn die Stadt Mannheim

- ein Grundstück für Zwecke des Wohnungsbaus (Geschosswohnungsbau; ganz oder in Teilen) veräußert,

o d e r
- verbindliche Bauleitplanung nach §§ 8 ff BauGB schafft,

u n d
- mindestens 10 Wohneinheiten (WE) in diesen Vorhaben als Geschosswohnungsbau errichtet werden. Sofern bei der Erstellung eines Bebauungsplans lediglich bestehende Baurechte ohne eine umfassende Neuordnung angepasst werden sollen, wird die Quote in der Regel nur auf die Wohneinheiten angewandt, die durch den Bebauungsplan zusätzlich zugelassen werden.

In den genannten Fällen ist für 30 v.H. der Wohnungen (mind. jedoch für 20 v.H. der entstehenden Wohnfläche im Geschosswohnungsbau) eine preisgünstige/reduzierte Miete zu vereinbaren, die nachfolgend definiert wird (s. Kapitel 3.3 Miethöhe und Anpassung).

Die Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen als 1-Zimmer-Wohnungen (ganz oder in Teilen) ist zunächst ausgeschlossen. Dadurch kann ohne weitergehende Regelungen zu Wohnungsgrößen seitens der Stadt sichergestellt werden, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen nicht ausschließlich als Kleinstwohnungen (z.B. mindestens 23 qm laut aktueller Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg) realisiert wird und somit nur Ein-Personen-Haushalte angesprochen werden können. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall nach Ziff. 3.5 zugelassen werden, wenn künftig besondere Bedarfe nach preisgünstigen 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

Ein Grundstückskaufvertrag ist dann, wenn ihm städtebauliche Regelungen hinzugefügt werden, als städtebaulicher Vertrag zu qualifizieren. Als solcher ist er an § 11 BauGB zu messen. Es gilt für ihn daher, wie für jeden städtebaulichen Vertrag, das Koppelungsverbot sowie das Angemessenheitsgebot (§ 11 Abs. 2 BauGB). Nur bei Einhaltung beider Voraussetzungen können die Regelungen des Quotenmodells rechtswirksam vereinbart werden. Dies gilt sowohl dann, wenn die Regelungen des Quotenmodells durch einen Grundstückskaufvertrag umgesetzt werden, als auch dann, wenn ohne Veräußerung eines Grundstückes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Als Vorhaben i.S.d. „Quotenmodells“ gelten:

Einzelne Wohnbauprojekte

Wohnbauprojekte auf einzelnen Grundstücken. In diesen Fällen ist der Anteil preisgünstigen Mietwohnraums im jeweiligen Wohnbauprojekt zu erbringen.

Mehrere Wohnbauprojekte

Mehrere Wohnbauprojekte auf unterschiedlichen Grundstücken im Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans oder Teilbebauungsplans. In diesen Fällen ist bei Vorhaben in für Mannheim üblichen Größenordnungen im bebauten Bereich, die Quote auf den Grundstücken zu erbringen. Bei größeren Flächenentwicklungen (z.B. Konversionsflächen), kann im Einzelfall abweichend vereinbart werden, dass der Anteil preisgünstiger Mietwohnungen nicht auf jedem einzelnen Grundstück zu erbringen ist, sondern i.S. einer nachhaltigen Quartiersentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder Teilbebauungsplans als Ganzes erbracht werden kann. Die Entscheidung hierüber erfolgt in jedem Fall in den zuständigen gemeinderätlichen Gremien.

Sofern Mischvorhaben aus Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen nur auf die Wohnungen im Geschosswohnungsbau bezogen und dort zu erbringen.

Bei der Berechnung von Wohneinheiten und Wohnfläche ist kaufmännisch zu runden, falls das Ergebnis Nachkommastellen aufweist. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Das Quotenmodell ist in folgenden Fällen nicht anzuwenden:

- Bei Vorhaben die unterhalb des Schwellenwerts von 10 WE im Geschosswohnungsbau bleiben.
- Bei Vorhaben auf privaten Grundstücken für die keine verbindliche Bauleitplanung nach §§ 8 ff. BauGB (Aufstellung eines Bebauungsplans) notwendig ist, weil sich die Zulässigkeit des Vorhabens aus der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ableiten lässt (§34 BauGB) sowie bei bestehendem, unverändertem Planungsrecht (Bebauungsplan). Das notwendige Planungserfordernis, als Voraussetzung zur Schaffung neuen Planungsrechts, bleibt durch die Quote unberührt.
- Bei Vorhaben auf privaten und städtischen Flächen, bei denen ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen (auch Reihenhäuser in Form einer Wohneigentümergeinschaft nach WEG).
- Bei Gemeinschaftlichen Wohnformen die von der Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte der Stadt Mannheim begleitet werden. Aspekte der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums und der sozialen Mischung in Gemeinschaftlichen Wohnformen werden im Rahmen der Konzeptvergabe von Grundstücken berücksichtigt.
- Bei gewerblich betriebenen Sonderwohnformen für besondere Zielgruppen, z.B. Studentenwohnheime, Betreutes Wohnen und Boarding Houses. Ob ein Vorhaben einer Sonderwohnform zuzuordnen ist und das Quotenmodell deshalb keine Anwendung findet, ist baurechtlich durch die Verwaltung zu entscheiden.

3.2 Weitere Voraussetzungen

Ziel der Stadt Mannheim ist es im Rahmen der Umsetzung des Quotenmodells insbesondere auch Haushalten mit mittleren Einkommen den Zugang zu adäquatem, preisgünstigem Mietwohnraum

zu ermöglichen.

Aus diesem Grund definiert das Quotenmodell neben der Möglichkeit der Nutzung der Landeswohnraumförderung auch ein neues Segment, die frei finanzierten sogenannten preisgünstigen Mietwohnungen, die vorrangig an Haushalte mit mittleren Einkommen vermietet werden sollen. Dazu wird die Stadt Mannheim (vertreten durch Fachbereich Arbeit und Soziales) vertragliche Regelungen mit dem jeweiligen Vermieter schließen.

Dem Käufer des Grundstücks oder dem Planungsbegünstigten steht es frei, die Quote von 30 v.H. dadurch zu erbringen, dass er entweder

- Wohnungen mit Fördermitteln .i.S. des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (nach Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) für allgemeine soziale Mietwohnungen (nachfolgend „geförderte Mietwohnungen“ genannt), oder
- Preisgünstige Wohnungen für breite Schichten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (nachfolgend „preisgünstige Mietwohnungen“ genannt) errichtet.

In beiden Fällen sind zur Anmietung der Wohnung die jeweiligen Einkommensgrenzen einzuhalten:

a. Geförderte Mietwohnungen

Das Land Baden-Württemberg unterstützt den Bau von Sozialwohnungen derzeit mit der Gewährung von zinslosen Darlehen und Aufwendungszuschüssen bis 1.078 €/qm. Nähere Auskünfte über die Konditionen der Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg, erhalten Bauherren und Wohnungseigentümer bei der Koordinierungsstelle für Wohnraumförderung der Stadt Mannheim im Fachbereich Stadtplanung. Sollte sich der Investor für die Errichtung von Sozialwohnungen in diesem Sinne entscheiden, begleitet die Koordinierungsstelle die Antragstellung beim Land und ist Ansprechpartner für alle damit zusammen hängenden Fragestellungen.

Sofern der Investor zur Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen die jeweils gültige Landeswohnraumförderung nutzt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindung. Mieter einer geförderten Wohnung benötigen einen Wohnberechtigungsschein, der durch die Stadtverwaltung (derzeit Fachbereich Arbeit und Soziales) ausgestellt wird. Anspruchsberechtigt auf einen Wohnberechtigungsschein sind Haushalte, deren Einkommen die Grenzen des jeweils gültigen Förderungsprogramms Wohnungsbau BW für Mietwohnraum einhalten.

Darüber hinaus sind die Wohnflächengrenzen und sonstigen Bestimmungen des jeweils gültigen Förderprogramms einzuhalten. Die Einkommensgrenzen in der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg zum Anspruch auf Wohnberechtigungsschein liegen im aktuellen Programm (Stand 02/2018) bei folgenden Einkommenshöhen:

Tab. 1: Einkommensgrenzen Förderprogramm Wohnbau BW 2017: Mietwohnraum (Brutto, jährlich)

1 Person	47.600 €
2 Personen	47.600 €
3 Personen	56.600 €
4 Personen	65.600 €
5 Personen	74.600 €

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9.000 Euro.

Der Verwaltung ist bekannt, dass das Land Baden-Württemberg für das kommende Programm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ eine leichte Erhöhung der Einkommensgrenzen (entsprechend der statistisch ausgewiesenen Entwicklung der durchschnittlichen Bruttojahreseinkommen) und Aktualisierung der Förderkonditionen vorsieht.

Sofern durch Änderungen der Landeswohnraumförderung zukünftig Änderungen in den Leitlinien des Quotenmodells nötig sein sollten, wird die Verwaltung den Gemeinderat darüber in Kenntnis setzen und entsprechende Anpassungen vornehmen.

b. Preisgünstige Mietwohnungen (im Rahmen des Quotenmodells)

Preisgünstige Mietwohnungen, die ohne die Inanspruchnahme des Förderprogramms „Wohnungsbau BW“ errichtet werden, sollen vorrangig an Haushalte mit mittleren Einkommen vergeben werden, welche die nachfolgend definierten Einkommensgrenzen einhalten.

Die Einkommensgrenzen zur Anmietung frei finanzierter preisgünstiger Mietwohnungen legt die Stadt Mannheim fest. Ausgangsbasis für die Einkommensgrenzen von 1-Personen-Haushalten sind die Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnbau BW 2017 des Landes Baden-Württemberg für preisgünstigen Mietwohnraum. Um darüber hinaus auch Familien mit mittleren Einkommen zu erreichen (sog. Familienkomponente), werden die Einkommensgrenzen für 2-Personen mit einem entsprechenden Aufschlag versehen. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9.500 Euro.

Tab. 2: Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells (Brutto, jährlich)

1 Person	47.600 €
2 Personen	67.000 €
3 Personen	76.500 €
4 Personen	86.000 €
5 Personen	95.500 €

Nähere Auskünfte über die Einkommensgrenzen erteilt die Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung. Eine Fortschreibung der Einkommensgrenzen durch die Stadt Mannheim ist gewährleistet.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch Fachbereich Arbeit und Soziales) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

Eine Begrenzung der Wohnungsgrößen und -flächen für preisgünstige Mietwohnungen gibt es nicht. Der Investor kann Wohnungsgrößen und Zuschnitte preisgünstiger Mietwohnungen (ohne Nutzung des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg) nach freiem Ermessen und Einschätzung der Vermarktungschancen gestalten. Darüber hinaus erhält der Investor die Flexibilität, Wohnungsgrößen und -Zuschnitte auch während des Planungsprozesses noch variieren zu können, sofern die Wohnungszahl und die Mindest-Geschossfläche des preisgünstigen Wohnraums eingehalten werden.

Die Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen als 1-Zimmer-Wohnungen (ganz oder in Teilen) ist ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall nach Ziff. 3.5 zugelassen werden, wenn künftig besondere Bedarfe nach preisgünstigen 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

3.3 Miethöhe und Anpassung

a. Geförderte Mietwohnungen

Die Miethöhe für geförderte Wohnungen und deren Anpassung im laufenden Mietverhältnis richtet sich nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Die Miete preisgünstiger Mietwohnungen wird über einen Abschlag von 33% zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim definiert.

Die durchschnittliche Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim ist dem jeweils gültigen Bericht des Wohnungsmarkt-Monitorings der Stadt Mannheim zu entnehmen.

Die Regelung zur Einstiegsrente orientiert sich an den derzeit gültigen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg zum geförderten Mietwohnungsbau. Demnach ist die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsneubau (in Mannheim derzeit ca. 11,20 €/qm Nettokaltmiete) um einem Abschlag von 33% zu senken und liegt somit momentan bei rund 7,50 €/qm Nettokaltmiete.

Die Anpassung der Nettokaltmiete im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v.H. bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle zulässigen Erhöhungsschritte seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

Die Einhaltung der Miethöhen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch Fachbereich Arbeit und Soziales) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

3.4 Bindungszeit und Sicherung

a. Geförderte Mietwohnungen

Für geförderte Mietwohnungen beträgt die Bindungsfrist derzeit – je nach Art und Umfang des genutzten Förderungsprogramms Wohnungsbau Baden Württemberg – entweder 10, 15, 25 oder 30 Jahre.

Die Sicherung geförderter Mietwohnungen erfolgt entsprechend des Landeswohnraumförderungsgesetzes in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sowohl auf städtischen als auch auf privaten Flächen, gilt eine Bindungszeit von 20 Jahren.

Bei privaten Flächen wird das Quotenmodell im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan umgesetzt, bei städtischen Flächen im Kaufvertrag. In beiden Fällen erfolgt die Sicherung der preisgünstigen Mietwohnungen in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch, um die Preisgünstigkeit auch im Falle eines Weiterverkaufs der Flächen oder Wohnungen entsprechend sicherstellen zu können.

3.5 Ausnahmen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sind Ausnahmen nach den Ziff. 3.1 insgesamt, sowie den Ziff. 3.2-3.6 (ausschließlich für preisgünstige Wohnungen, die nicht unter die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes oder des Landeswohnungsbauprogramms fallen) möglich, wenn dies zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Mannheim dient. Diese Entscheidungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Mannheim.

Bei Bauvorhaben in sogenannten sozial schwachen Gebieten, kann im Sinne einer sozialen Stabilisierung, von der Umsetzung der Quote im eigentlichen Vorhaben abgesehen werden. Als sozial schwach gelten – analog zu folgenden Typen des Sozialatlas der Stadt Mannheim – Räume mit überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen:

- Typ 4 (Urbane Planungsräume mit stark überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen)
- Typ 5a (Verdichtete, nicht urbane Planungsräume mit überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen)
- Typ 5b (Zentrumsferne Planungsräume mit stark überdurchschnittlichen Problemlagen)

In genanntem Fall sind nach Abstimmung zwischen Investor und Verwaltung Kompensationsvorhaben an anderer Stelle möglich, wenn das Kompensationsvorhaben dadurch in einem Planungsraum mit geringen oder durchschnittlichen sozialen Problemlagen liegt (analog zu Sozialraumtypen 1, 2 oder 3 des Sozialatlas) liegt. Dies muss nicht zwangsweise in Vorhaben des Investors geschehen, sondern kann bei vertraglicher Sicherung zwischen Investor und einem Dritten auch in Vorhaben eines Dritten erbracht werden. Sofern das Vorhaben des Dritten ebenfalls im Anwendungsbereich des Quotenmodells liegt, erfolgt keine Entbindung des Dritten von seiner eigenen Verpflichtung zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums.

3.6 Zeitpunkt der Anwendung

Diese Leitlinien sind ab dem Tag nach ihrer Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem Verwaltungshandeln zu Grunde zu legen. Es handelt sich um interne Verwaltungsvorschriften.

Bereits laufende Wohnbauvorhaben sind vom Quotenmodell ausgenommen wenn:

- im Falle eines Bebauungsplanverfahrens bereits Satzungsbeschluss erfolgt ist,
- beim Verkauf städtischer Grundstücke ohne Bebauungsplanverfahren der zuständige Ausschuss die Grundstücksabgabe beschlossen hat, nicht erst mit Unterschrift beim Notar, da zwischen Beschluss und notarieller Unterschrift mitunter Wochen liegen können,
- beim Verkauf städtischer Grundstücke bereits Investoren-Wettbewerbe laufen, welche vor Beschluss des Quotenmodells durch den Gemeinderat ausgelobt wurden und das Quotenmodell deshalb noch nicht berücksichtigen.

Für bereits in der Entwicklung befindliche größere Wohnbauvorhaben in Mannheim bedeutet das:

- Auf FRANKLIN (alle Teilflächen) werden die Anteile preisgünstigen Wohnraums in Miete und Eigentum über das Franklin-Zertifikat abgesichert. Die Grundstücksverkäufe an Investoren sind weitestgehend bereits erfolgt. Nachverhandlungen bezüglich der Quote werden nicht erfolgen.
- Da für Hammonds bisher weder Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte, noch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen ist, wird die Quote als umzusetzendes Element in die weiteren Gespräche mit der BlmA aufzunehmen und in städtebaulichem Vertrag und Grundbuch in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit zu sichern sein.
- Aufgrund des frühen Planungsstandes für die arrondierende Wohnbebauung auf Spinelli ist die Quote in den weiteren Planungen und Verhandlungen zu berücksichtigen und über städtebauliche Verträge und Grundbuch in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit zu sichern.

Die Anwendungsmöglichkeiten auf weitere Vorhaben sind je nach Planungs- und Verhandlungsstand mit den Investoren im Einzelnen zu prüfen. Sofern Grundstücke bereits von den Investoren erworben wurden oder die Bauphase begonnen hat, ist eine Nachverhandlung nicht möglich.

3.7 Gegenüberstellung der Vorteile geförderter Mietwohnungen und preisgünstiger Mietwohnungen (Übersicht)

Vorteile	Geförderter Mietwohnbau i.S.d. LWrFP	Frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen
Zinslose Darlehen für Grundstück und Baukosten	Ja	Nein
Tilgungszuschüsse des Landes	Ja	Nein
Bindungszeit	10 – 30 Jahre, je höher Bindungszeit, desto günstiger Darlehen und Aufwendungszuschüsse	20 Jahre
Mietberechtigte	Personen mit Wohnberechtigungsschein i.S.d. LWrFP; auch und insbesondere Transferleistungsempfänger nach SGB II	Vorrangig Haushalte mit mittleren Einkommen, welche die Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen einhalten.
Reduzierung des Grundstückspreises	Nein	Möglich, durch: <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung auf Bodenrichtwert bzw. Bodenwert / Verkehrswert (s. Konzeptvergabe) - Reduzierung des Bodenrichtwert bzw. Bodenwert / Verkehrswert (um bis zu 70 %) wenn über 30 % frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen entstehen

4. Verbilligte Abgabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnungsbau

4.1 Zielsetzung und Voraussetzung / Rechtsgrundlage

Durch städtisch subventionierte Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau soll der Investor / Grundstückserwerber ein Äquivalent zur Landeswohnraumförderung erhalten, um Wohnraum preisgünstig für breite Bevölkerungsschichten herstellen zu können. Die Vorteile für den Investor – im Vergleich zur Landeswohnraumförderung in Baden-Württemberg – sind in den höheren Einkommensgrenzen der Mieter aber auch in der Flexibilisierung der Wohnungsgrößen begründet.

Die Verbilligung kann der Grundstückserwerber / Investor nur dann erhalten, wenn er die Subventionen des Landeswohnraumförderungsgesetzes nicht in Anspruch nimmt. Dieser Ausschluss erfolgt, da ansonsten durch eine mögliche Grundstücksverbilligung die Landeswohnraumförderung substituiert bzw. die sich die Verbilligung mindernd auf die Förderhöhe der Landeswohnraumförderung auswirken würde.

Die verbilligte Abgabe von städtischen Grundstücken für Geschosswohnungsbau unter dem vollen Wert gemäß § 92 GemO (Bodenrichtwert/Bodenwert/Verkehrswert) erfordert eine vom Gemeinderat förmlich beschlossene Richtlinie (§ 92 Abs. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg). Kraft dieser Richtlinie ist die Stadt von der Vorlagepflicht an das Innenministerium ausgenommen (Verwaltungsvorschrift des Innenministerium über allgemeine Genehmigungen und die Freistellung von der Vorlagenpflicht nach dem Gemeindefinanzierungsrecht v. 01.12.2014 – Abschnitt B. Nr. 2.3). Diese Richtlinie wird als „Allgemeine Richtlinie der Stadt Mannheim über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnungspolitischen Strategie und des 12-Punkte-Programmes zum Wohnen für Mannheim“ als Beschlussanlage 2 beschlossen.

Ob für ein Wohnungsneubauvorhaben grundsätzlich eine Verbilligung vom Grundstückswert in Betracht kommt, ist durch die Stadt Mannheim bereits bei der Grundstücksausschreibung festzulegen. Die Höhe des Anteils an preisgünstigem Wohnraum und demzufolge die Höhe der Verbilligung muss in der Ausschreibung noch nicht verbindlich festgelegt werden. Diese Festlegung, sowie auch das Wohngemenge und die Größe der einzelnen Wohnungen ist abhängig vom Gesamtkonzept und kann von der Stadt Mannheim im Rahmen der Konzeptvergabe vorgegeben werden.

Die Verbilligung steigt stufenweise mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Folgende Stufen gelten:

Anteil (v.H.) an preisgünstigem Wohnraum:	Verbilligung (v.H.) bezogen auf den Grundstückswert (Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert):
31 bis 39	30
40 bis 49	40
50 bis 59	50
60 bis 69	60
ab 70	70

4.2 Mietpreisbindung / Weiterverkauf eines verbilligten Grundstücks

Für städtische Grundstücke gilt – unabhängig einer möglichen Verbilligung des Grundstückspreises – das Quotenmodell mit den darin näher bestimmten Regelungen (s. Kap. 3). Im Falle einer Verbilligung gelten deshalb für die frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnungen folgende Regelungen:

Für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfähigkeit, unterliegen die preisgünstigen Wohnungen einer Mietpreisbindung.

Es ist eine Eingangsmiete zu vereinbaren, die 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim liegt. Um den Mietpreis auf einem preisgünstigen Niveau zu halten, darf die ursprünglich vereinbarte Miete während der Bindungsdauer nur nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v.H. bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden. Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle Erhöhungsschritte nach Ziff. 3.3 b) der Leitlinien zum Quotenmodell seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

Die preisgünstige Mietwohnung darf nur an einen Mieter vermietet werden, der die Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen einhält.

Diese Regelungen gelten nur für die Wohnungen, die nicht im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes subventioniert werden.

In Abteilung II des Grundbuchs wird zur Sicherung des Anteils preisgünstiger Wohnungen ein Belegungsrecht zugunsten der Stadt Mannheim als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Im Falle einer Weiterveräußerung des Grundstückes vor Erfüllung der Bauverpflichtung kann die Stadt Mannheim entweder vom Kaufvertrag zurücktreten oder stattdessen ein Aufgeld in Höhe der Differenz zwischen dem ursprünglich vereinbarten Grundstückskaufpreis-(vor Abzug der Verbilligung) und dem bei Weiterveräußerung für das Grundstück erzielten Kaufpreis, mindestens jedoch ein Aufgeld in Höhe der Differenz zwischen dem ehemals vereinbarten Grundstückskaufpreis (vor Abzug der Verbilligung) und dem Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Geltendmachung des Aufgeldes durch die Stadt verlangen. Zudem wird die gewährte Verbilligung zurückgefordert. In der Allgemeinen Richtlinie sowie im Grundstückskaufvertrag werden diese Regelungen näher bestimmt.

Verstöße gegen die Bestimmungen zur Einkommenshöhe des potenziellen Mieterhaushaltes oder bei Verstoß gegen die Bestimmungen zur Miethöhe können ebenfalls zu einer Rückzahlungsverpflichtung bzw. einer Vertragsstrafe führen. Auch hier sind Einzelheiten der Allgemeinen Richtlinie bzw. dem jeweiligen Grundstückskaufvertrag zu entnehmen.

4.3 Verbilligungen durch städtische Tochtergesellschaften

Die Richtlinie der Stadt Mannheim über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus und die darin festgelegten Verbilligungen gelten nur für die direkte Vergabe städtischer Grundstücke an Wohnungsbauunternehmen und Investoren.

Ob und in welchem Umfang auch städtische Tochtergesellschaften, z.B. die MWSP im Rahmen der Entwicklung von Konversionsflächen, Verbilligungen gewähren können um die wohnungspolitischen Ziele der Stadt zu unterstützen ist im Einzelfall auch vor dem Hintergrund des jeweiligen Unternehmenszweck zu prüfen und durch die zuständigen Aufsichtsräte der Gesellschaften zu entscheiden.

Eine direkte Ableitung eines Anspruchs auf Verbilligung an städtische Tochtergesellschaften oder auf die Höhe einer ggf. gewährten Verbilligung ist allein auf Grundlage der Richtlinie der Stadt nicht möglich.

5. Vergabe nach Konzeptqualität

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat mit seiner Entscheidung vom 27.06.2017 (V009/2017) neben dem Quotenmodell für preisgünstigen Wohnungsbau und der Verbilligungsrichtlinie zur Abgabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnbau, die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“) beschlossen.

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis abgegeben, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert / Verkehrswert. In einem Wettbewerbsverfahren fällt die Vergabeentscheidung nach der Qualität des Konzeptes, unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“ (z.B. unterschiedliche Wohnformen, preisgünstiger Mietwohnraum, soziale und gewerbliche Angebote), „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“.

Dieses Vorgehen bietet aus städtischer Sicht verschiedene Vorteile gegenüber einem Höchstgebotsverfahren. Einerseits beteiligt sich die Stadt Mannheim dadurch nicht an Preissteigerungen der Baulandpreise. Hohe Baulandpreise sind ein preistreibender Faktor im Wohnungsneubau, der die Realisierung preisgünstiger Mieten/Wohnungsverkäufe erschwert. Durch die Abgabe städtischer Grundstücke zum Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert lässt sich dieser Kostenfaktor reduzieren, was sich unmittelbar auf die Miet-/Verkaufspreise auswirkt. Andererseits wird die Stadt Mannheim in die Lage versetzt, übergeordnete städtebauliche und wohnungspolitische Strategien zu verfolgen, die im Rahmen von Höchstpreisverfahren bei Grundstücksgeschäften nicht berücksichtigt werden können.

Mit dem Instrument der Konzeptvergabe erhält die Stadt Mannheim weitreichende Steuerungsmöglichkeiten in den Themenschwerpunkten „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“. So ermöglicht sie die Umsetzung einer Vielzahl von Aufgaben und Interessen u.a. soziale Differenzierung/Mischung, sowie die Diversifizierung von Marktsegmenten (Mietwohnungsbau und Eigentumsbildung).

Neben der Berücksichtigung sozialen Wohnungsbaus und der Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen können die Vorgaben von Konzeptvergaben auch auf die Schaffung preiswerten Wohneigentums für junge Familien oder die Wohnbedürfnisse weiterer spezifischer Gruppen, wie Studenten und Senioren, abzielen.

Somit lassen sich komplexe Aufgabenstellungen, die Fragen nach Wohnraum, Einzelhandel, Dienstleistungen und Nachhaltigkeit verbinden müssen, in einem integrierten Konzept beantworten. Schließlich werden durch die Vergabe nach Festpreis auch finanzschwächere Bewerber, wie Baugemeinschaften, Genossenschaften, etc., in die Lage versetzt Bauland zu erwerben und mit guten Konzepten qualitätsvolles und nachhaltiges Bauen zu realisieren.

Insbesondere für die Entwicklung größerer städtischer Areale bietet die Konzeptvergabe weitreichende und ganzheitliche Chancen zur Umsetzung wohnungspolitischer und städtebaulicher Ziele in einem Quartier. Um den unterschiedlichen Anforderungen und Differenzierungen hinsichtlich Nutzungsart, Wohnumfeld, Wohnungsgemeinde, Preissegment der Wohnungsangebote, Rechtsform der Nutzung im Quartier gerecht zu werden, können die Anforderungen der Konzeptvergaben für die Einzelgrundstücke eines Quartiers inhaltlich unterschiedlich ausgestaltet werden, um ein stimmiges Gesamtkonzept für das Quartier herzustellen.

5.1 Grundsätze der Konzeptvergabe

Konzeptvergaben finden Anwendung bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke für Geschosswohnungsbau mit mindestens 10 Wohneinheiten. Ausgenommen sind in der Regel Grundstücke, für die eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unter 10 Wohneinheiten vorgesehen sind. Darüber hinaus ist von Konzeptvergaben Gebrauch zu machen, wenn es die wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele erfordern. Die 30%-Quote für preisgünstigen Mietwohnungsbau ist im Rahmen der Konzeptvergabe zu erfüllen

Um Bodenspekulation zu vermeiden gilt für die nach Konzept und Festpreis vergebenen unbebauten Grundstücke der Grundsatz, dass bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung ein Rücktrittsrecht bzw. eine Aufgeldzahlung zugunsten der Stadt vereinbart wird.

5.2 Verfahren

Bei der Konzeptvergabe werden die drei Themenfelder „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“ berücksichtigt. Das Themenfeld „Nutzungskonzept“ bezieht sich auf die Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Wohnformen. Der Themenschwerpunkt „Städtebau/Architektur“ umfasst die Qualität der Gebäude und ihrer städtebaulichen Ausformung und Integration in die Umgebung. Der Themenschwerpunkt „Ökologie/Freiraum“ konzentriert sich auf die Qualität des Freiraums, Gebäudebegrünungen, Mobilitätsangebote und den Energieverbrauch von Gebäuden. Die Bewertung erfolgt in jedem Themenfeld separat. Dabei werden die Konzepte angelehnt an ein umgekehrtes Schulnotensystem vergleichend bewertet (z.B. 1-6 Punkte). Dies erlaubt, im Vergleich zur reinen Rangfolgenbildung, eine differenziertere Betrachtung der eingereichten Konzepte. Durch die Gewichtung der einzelnen Themenfelder erfolgt eine Gesamtbewertung der eingereichten Konzepte.

In der Regel werden die drei Themenfelder mit je einem Drittel, mithin gleich stark, gewichtet.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Themenschwerpunkte für die jeweils zu vergebenden Grundstücke wird durch fachbereichsübergreifende Kooperation der zuständigen Stellen, vor dem Hintergrund der konkreten Anforderungen des jeweiligen Grundstücks, erarbeitet.

Der Grundsatz, dass die jeweilige Grundstücksvergabe der Zustimmung nach der Zuständigkeitsordnung bzw. der Hauptsatzung der zuständigen Stellen bzw. Gremien in der jeweils geltenden Fassung bedarf, bleibt unberührt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Einführung von Quotenmodell, Verbilligungsrichtlinie und Konzeptvergaben ist mit finanziellen Auswirkungen für die Stadt Mannheim verbunden.

Zum einen ist mit einem Mehraufwand der Verwaltung zu rechnen, der sich vor allem aus der Überwachung der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells sowie den erhöhten Abstimmungsbedarfen durch die Konzeptvergaben ergibt.

Zum anderen entstehen durch den mit der Konzeptvergabe verbundenen Verzicht auf die Vergabe zum Maximalgebot, sowie durch die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke, Mindererlöse im Grundstücksverkehr in derzeit unbekannter Höhe.

Die Höhe der finanziellen Auswirkungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden und ist individuell für jedes Grundstück in Abhängigkeit von Bodenwert und möglicher Verbilligung erst im Rahmen des Verfahrens annähernd zu beziffern. Im Rahmen der geplanten Evaluation (s. Ziff. 7) sollen dazu Erfahrungen aufgezeigt werden.

Die Mindererlöse im Grundstücksverkehr sind allerdings vor dem Ziel der Schaffung zusätzlicher preisgünstiger Mietwohnungen zu bewerten, für die es in Mannheim – im Gegensatz zu den meisten anderen Großstädten in Baden-Württemberg – kein kommunales Förderprogramm gibt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Konzeptvergabe erhöhte Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich städtebaulicher Ziele.

7. Evaluation

Mit Quotenmodell, Verbilligungsrichtlinie und Konzeptvergabe führt die Stadt Mannheim – in Ergänzung zu den bereits bestehenden Maßnahmen – neue wohnungspolitische Instrumente in der Stadt ein. Deren Umsetzung und Annahme durch die Wohnungsmarkttakteure wird sich in den anstehenden Verhandlungen über zu entwickelnde Flächen (insbesondere Spinelli) zeigen müssen.

Nach drei Jahren sind die Instrumente deshalb hinsichtlich folgender Punkte zu evaluieren:

- Annahme durch die Wohnungswirtschaft, insbesondere Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit von Vorhaben
- Bilanzierung der entstandenen preisgünstigen Mietwohnungen
- Praxiserfahrung in Anwendung der Regelungsinhalte der Leitlinien und Richtlinie
- Personal- und Verwaltungsaufwand
- Mindererlöse im Grundstücksverkehr

Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die Kombination von Quotenmodell und Konzeptvorgabe (in Kombination mit möglichen Grundstücksverbilligungen) in der Praxis angewandt werden konnte. Insbesondere soll beantwortet werden ob eine Verbilligung des Grundstückspreises ausreichend ist um die verminderte wirtschaftliche Verwertbarkeit eines Objekts (aufgrund des zu erbringenden Anteils preisgünstiger Wohnungen) auszugleichen, oder ob wie in anderen Städten auch ein ergänzendes kommunales Wohnbauprogramm für mittlere Einkommen zur Zielerreichung aufzulegen ist.

Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim

Präambel

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat am 27.6.2017 den Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlage Nr. V153/2017), dass beim Neubau von Geschosswohnungen mindestens 30 v.H. Wohnungen mit preisgünstigen Mieten errichtet werden sollen – gegebenenfalls auch ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln – die breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden (nachfolgend Quote genannt).

Die nachfolgenden Leitlinien dienen der administrativen Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses.

(1) Grundsätzliche Voraussetzungen

Die Quote greift nur, wenn die Stadt Mannheim

- ein Grundstück für Zwecke des Wohnungsbaus (Geschosswohnungsbau; ganz oder in Teilen) veräußert

o d e r
- verbindliche Bauleitplanung nach §§ 8 ff BauGB schafft

u n d
- mindestens 10 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau errichtet werden. Sofern bei der Erstellung eines Bebauungsplans lediglich bestehende Baurechte ohne eine umfassende Neuordnung angepasst werden sollen, wird die Quote in der Regel nur auf die Wohneinheiten angewandt, die durch den Bebauungsplan zusätzlich zugelassen werden.

In den genannten Fällen ist für 30 v.H. der Wohnungen (mind. jedoch für 20 v.H. der entstehenden Wohnfläche im Geschosswohnungsbau) eine preisgünstige/reduzierte Miete zu vereinbaren, die nachfolgend definiert wird (s. Abschnitt 3.b).

Die Quote wird entweder durch Abschluss

- a) eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) oder
- b) eines Kaufvertrags zwischen Stadt und dem Käufer verbindlich festgelegt.

Die Sicherung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen erfolgt in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch.

Ein Grundstückskaufvertrag ist dann, wenn ihm städtebauliche Regelungen hinzugefügt werden, als städtebaulicher Vertrag zu qualifizieren. Als solcher ist er an § 11 BauGB zu messen. Es gilt für ihn daher, wie für jeden städtebaulichen Vertrag, das Koppelungsverbot sowie das Angemessenheitsgebot (§ 11 Abs. 2 BauGB). Nur bei Einhaltung beider Voraussetzungen können die Regelungen des Quotenmodells rechtswirksam vereinbart werden. Dies gilt sowohl dann, wenn die Regelungen des Quotenmodells durch einen Grundstückskaufvertrag umgesetzt werden, als auch dann, wenn ohne Veräußerung eines Grundstückes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

(2) Weitere Voraussetzungen

Dem Käufer des Grundstücks oder dem Planungsbegünstigten steht es frei, die Quote von 30 v.H. dadurch zu erbringen, dass er entweder

- Wohnungen mit Fördermitteln .i.S. des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (nach Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) für allgemeine soziale Mietwohnungen (nachfolgend „geförderte Mietwohnungen“ genannt).

o d e r

- Preisgünstige Wohnungen für breite Schichten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (nachfolgend „preisgünstige Mietwohnungen“ genannt) errichtet.

In beiden Fällen sind zur Anmietung der Wohnung die jeweiligen Einkommensgrenzen einzuhalten:

a. Geförderte Mietwohnungen

Maßgeblich sind die jeweils gültigen Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg. Mieter einer geförderten Wohnung benötigen einen Wohnberechtigungsschein, der durch die Stadtverwaltung (derzeit Fachbereich Arbeit und Soziales) ausgestellt wird. Anspruchsberechtigt auf einen Wohnberechtigungsschein sind Haushalte, deren Einkommen die Grenzen des jeweils gültigen Förderungsprogramms Wohnungsbau BW für Mietwohnraum einhalten. Darüber hinaus sind die Wohnflächengrenzen und sonstigen Bestimmungen des jeweils gültigen Förderprogramms einzuhalten.

Nähere Auskünfte über die Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg erhalten Bauherren und Wohnungseigentümer bei der Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung.

b. Preisgünstige Mietwohnungen (im Rahmen des Quotenmodells)

Preisgünstige Mietwohnungen, die ohne die Inanspruchnahme des Förderprogramms „Wohnungsbau BW“ errichtet werden, sollen vorrangig an Haushalte mit mittleren Einkommen vergeben werden, welche die nachfolgend definierten Einkommensgrenzen einhalten.

Die Einkommensgrenzen zur Anmietung frei finanzierter preisgünstiger Mietwohnungen legt die Stadt Mannheim fest. Ausgangsbasis für die Einkommensgrenzen von 1-Personen-Haushalten

sind die Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnbau BW 2017 des Landes Baden-Württemberg für preisgünstigen Mietwohnraum. Um darüber hinaus auch Familien mit mittleren Einkommen zu erreichen (sog. Familienkomponente), werden die Einkommensgrenzen für 2-Personen mit einem entsprechenden Aufschlag versehen. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9.500 Euro.

Die Einkommensgrenzen (brutto, jährlich) für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnungsbau liegen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bei:

1 Person	47.600 €
2 Personen	67.000 €
3 Personen	76.500 €
4 Personen	86.000 €
5 Personen	95.500 €

Nähere Auskünfte über die Einkommensgrenzen erteilt die Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung. Eine Fortschreibung der Einkommensgrenzen durch die Stadt Mannheim ist gewährleistet.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch Fachbereich Arbeit und Soziales) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

Eine Begrenzung der Wohnungsgrößen und -flächen für preisgünstige Mietwohnungen gibt es nicht. Die Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen als 1-Zimmer-Wohnungen (ganz oder in Teilen) ist ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall nach Ziff. (5) zugelassen werden, wenn künftig besondere Bedarfe nach preisgünstigen 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

(3) Miethöhe und Anpassung

a. Geförderte Mietwohnungen

Die Miethöhe geförderter Wohnungen richtet sich nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Die Miete preisgünstiger Mietwohnungen wird über einen Abschlag von 33% zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim definiert.

Die durchschnittliche Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim ist dem jeweils gültigen Bericht des Wohnungsmarkt-Monitorings der Stadt Mannheim zu entnehmen.

Die Regelung zur Einstiegsrente orientiert sich an den derzeit gültigen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg zum geförderten Mietwohnungsbau. Demnach ist die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsneubau (in Mannheim derzeit ca. 11,20 €/qm Nettokaltrente) um einem Abschlag von 33% zu senken und liegt somit momentan bei rund 7,50 €/qm Nettokaltrente.

Die Anpassung der Nettokaltrente im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v.H. bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsrente möglich.

Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Rente maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle zulässigen Erhöhungsschritte seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

Die Einhaltung der Miethöhen wird durch die Stadt Mannheim (vertreten durch FB 50) in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft. Hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung gefasst.

(4) Bindungszeit und Sicherung

a. Geförderte Mietwohnungen

Für geförderte Mietwohnungen beträgt die Bindungsfrist derzeit – je nach Art und Umfang des genutzten Förderungsprogramms Wohnungsbau Baden Württemberg – entweder 10, 15, 25 oder 30 Jahre.

b. Preisgünstige Mietwohnungen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sowohl auf städtischen als auch auf privaten Flächen, gilt eine Bindungszeit von 20 Jahren.

In beiden Fällen erfolgt die Sicherung der preisgünstigen Mietwohnungen in Form eines Belehnungsrechts als persönliche Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch.

(5) Ausnahmen

Für preisgünstige Mietwohnungen, sind Ausnahmen nach den Ziff. (1) insgesamt, sowie den Ziff. (2) – (4) (ausschließlich für preisgünstige Wohnungen, die nicht unter die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes oder des Landeswohnungsbauprogramms fallen) möglich, wenn dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Mannheim dient. Diese Entscheidungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Mannheim.

(6) Zeitpunkt der Anwendung

Diese Leitlinien sind ab dem Tage nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat anzuwenden.

Allgemeine Richtlinie der Stadt Mannheim über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnungspolitischen Strategie und des 12-Punkte-Programmes zum Wohnen für Mannheim

Präambel

Wohnungspolitisches Ziel der Stadt Mannheim ist es, für breite Schichten der Bevölkerung ein leistbares Mietpreinsniveau sicherzustellen. Hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 27.06.2017 den Grundsatzbeschluss zur Wohnungspolitischen Strategie und des 12-Punkte-Programmes zum Wohnen für Mannheim gefasst (Vorlage Nr. V153/2017). Der Beschluss beinhaltet, dass beim Neubau von Geschosswohnungen (ab 10 Wohneinheiten) mindestens 30 v.H. Wohnungen mit preisgünstigen Mieten errichtet werden sollen (nachstehend „Quotenmodell“ genannt). Darüber hinaus werden weitere Strategien und Instrumente zur Erlangung von Grundstücken sowie der Konditionen der Flächenüberlassung für den Wohnungsneubau definiert.

Auf Grundlage des genannten Beschlusses hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 03.05.2018 die Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim (nachstehend „Quotenleitlinie“ genannt) beschlossen. Der Beschluss beinhaltet die Grundsätze des Quotenmodells und definiert die verbilligte Abgabe von Wohnungsbaugrundstücken der Stadt Mannheim sowie die Vergabe nach Konzeptqualität näher.

Um eine verbilligte Abgabe von Wohnbaugrundstücken umsetzen zu können, muss nach § 92 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i.V.m. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über allgemeine Genehmigungen und Freistellungen von der Vorlagepflicht nach dem Gemeindewirtschaftsrecht (VwV-Freigrenzen zu § 92 Abs. 3 Satz 1 GemO) eine Allgemeine Richtlinie über die verbilligte Abgabe von Grundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus erlassen werden.

Diese Richtlinie wird im Folgenden gefasst.

(1) Zweck der Richtlinie

Um die Wohnungspolitische Strategie und das 12-Punkte-Programm zum Wohnen für Mannheim entsprechend der allgemeinen Entwicklungen der Wohnungsversorgungslage umzusetzen und insbesondere auch die quartiers- und vorhabenbezogenen Zielsetzungen bei einem zur Vermarktung anstehenden Wohnbaugrundstück zu erreichen, werden die Konditionen für die Flächenüberlassung durch verschiedene Vergabeszenarien gesteuert.

Grundsätzlich ist bei einer entsprechenden Vergabeentscheidung die Konzeptqualität (u.a. Menge und Qualität des preisgünstigen Wohnraums) maßgebend. Die Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim vom 03.05.2018 sowie die Richtlinie zur Vergabe

nach Konzeptqualität der Stadt Mannheim vom 03.05.2018 regeln diese Einzelheiten und gelten entsprechend.

Darüber hinaus kann durch eine verbilligte Abgabe von Grundstücken für den preisgünstigen Wohnungsbau ein Anreiz geschaffen werden, den Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei einem Vorhaben zu erhöhen.

(2) Geltung der Verbilligungsregelung und Höhe der Verbilligung

Eine verbilligte Abgabe von unbebauten städtischen Grundstücken kommt ausschließlich für Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau mit mindestens 10 WE i.S. des sog. „Quotenmodells“ in Betracht.

Um eine Verbilligung in Anspruch nehmen zu können verpflichtet sich der Grundstückserwerber, den preisgünstigen Anteil des zu errichtenden Mietwohnraums auf einem Grundstück auf über 30 v.H. der Wohnungen festzulegen. Die Verbilligung steigt stufenweise mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Folgende Stufen gelten:

Anteil (v.H.) an preisgünstigem Wohnraum:	Verbilligung (v.H.) bezogen auf den Grundstückswert (Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert):
31 bis 39	30
40 bis 49	40
50 bis 59	50
60 bis 69	60
ab 70	70

Für die Berechnung der Quote werden nur die Wohnungen herangezogen, die ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsneubau des Landes Baden-Württemberg errichtet werden.

(3) Verfahren

Die Grundstücksausschreibung nach der Leitlinie über die Vergabe nach Konzeptqualität erfolgt kooperativ zwischen dem Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement und dem Fachbereich Stadtplanung. Dabei ist in der Ausschreibung festzulegen, ob optional eine verbilligte Abgabe des Grundstücks in Betracht kommt.

Die Ausschreibung enthält die Bewertungskriterien für die Vergabeentscheidung.

(4) Zeitliche Bindung

Für die auf dem Grundstück errichteten preiswerten Wohnungen gilt sowohl hinsichtlich der Mietpreisbindung und der Vermietung eine Bindungsdauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

Während dieser Bindungsdauer darf die ursprünglich vereinbarte Miete nur nach Ablauf von jeweils 2 Jahren um höchstens 5 v.H. je qm Wohnfläche bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden.

(5) Belegungsrecht

Während der Dauer der zeitlichen Bindung wird der Stadt Mannheim an den preisgünstigen Wohnungen ein Wohnungsbelegungsrecht eingeräumt. Das Belegungsrecht wird als beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs zugunsten der Stadt Mannheim eingetragen.

Das Wohnungsbelegungsrecht wird durch die Stadt Mannheim regelmäßig zugunsten des Wohnungseigentümers nicht ausgeübt, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- 1) Der Wohnungseigentümer weist der Stadt Mannheim über die Vorlage des Mietvertrags nach, dass die Miethöhe (analog zu den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes) 33% unter der durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim liegt und
- 2) der potenzielle Mieterhaushalt die Einhaltung der in den Leitlinien genannten Einkommenshöhe zum Zeitpunkt der Anmietung nachweisen kann.

Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle Erhöhungsschritte nach Ziff. 3.3 b) der Leitlinien zum Quotenmodell seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

(6) Auswirkungen bei Erbbaurecht

Im Falle der Bestellung eines Erbbaurechts beträgt der Erbbauzins in der Regel 4 v.H. aus dem jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert / m² / Jahr. Für die Dauer der Bindungszeit (20 Jahre) gemäß den Leitlinien zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Mietwohnraum in Mannheim (sog. „Quotenmodell“) wird der jährlich zu zahlende Erbbauzins in Höhe von jährlich 4 % aus dem jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert um den Verbilligungsprozentsatz gemäß Ziffer (2) schuldrechtlich ermäßigt. Innerhalb dieser Bindungszeit kann das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe des im Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Bodenrichtwertes bzw. Bodenwertes / Verkehrswertes erworben werden. Dieser Betrag reduziert sich um den Kaufpreisabschlag, der bei einem Kauf des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts gemäß Ziffer (2) gewährt worden wäre.

(7) Weiterverkauf / Nichteinhaltung der Quotenleitlinie

- (a) Im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks bzw. von Teilen des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung kann die Stadt Mannheim entweder vom Kaufvertrag zurücktreten oder stattdessen ein Aufgeld in Höhe der Differenz zwischen dem ursprünglich vereinbarten Grundstückskaufpreis (vor Abzug der Verbilligung) und dem bei Weiterveräußerung für das Grundstück erzielten Kaufpreis, mindestens jedoch ein Aufgeld in Höhe der Differenz zwischen dem ehemals vereinbarten Grundstückskaufpreis (vor Abzug der Verbilligung) und dem Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Geltendmachung des Aufgeldes durch die Stadt verlangen. Zudem wird die nach dieser Richtlinie ge-

währte Verbilligung bezogen auf den weiterveräußerten Anteil zurück gefordert. Diese Regelung findet für die Übertragung von Erbbaurechten gemäß Ziffer (6) vor Erfüllung der Bauverpflichtung analog Anwendung.

- (b) Bei Verstoß gegen die Bestimmungen zur Einkommenshöhe des potenziellen Mieterhaushaltes zum Zeitpunkt der Anmietung oder bei Verstoß gegen die Bestimmungen zur Miethöhe gemäß der Quotenleitlinie innerhalb der Bindungsfrist gemäß Ziffer (4) wird im Grundstückskaufvertrag eine Vertragsstrafe) in Höhe von 20.000 € für jede nicht ordnungsgemäß nach der Quotenleitlinie genutzte Wohneinheit (i.S.d. Quotenmodells) und eine Rückzahlungsverpflichtung der nach dieser Richtlinie gewährten Verbilligung bezogen auf die betroffenen Wohneinheiten im Verhältnis zu den Gesamtwohneinheiten bzw., bei einer Aufteilung nach WEG, bezogen auf die Miteigentumsanteile der betroffenen Wohneinheiten vereinbart. Der Verwaltung bleibt es vorbehalten, unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebots nach BGB, im Einzelfall einen anderen Betrag als Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Im jeweiligen Grundstückskaufvertrag werden diese Regelungen näher bestimmt.

(8) Ausnahmen

Ausnahmen bzw. eine Direktvergabe von Wohnungsbaugrundstücken werden durch diese Richtlinie nicht ausgeschlossen.

(9) Gremienvorbehalt

Die jeweilige Grundstücksvergabe bedarf der Zustimmung nach der Zuständigkeitsordnung bzw. der Hauptsatzung der zuständigen Stellen bzw. Gremien der Stadt Mannheim in der jeweils geltenden Fassung.

(10) Vorbehalt der Beihilferechtskonformität

Die Gewährung der Verbilligung steht unter dem Vorbehalt der Beihilferechtskonformität.

(11) In-Kraft-Treten

Diese Leitlinien sind ab dem Tage nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat anzuwenden.

Leitfaden zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke nach Konzeptqualität

Präambel

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat mit seiner Entscheidung vom 27.06.2017 (V009/2017) neben dem Quotenmodell für preisgünstigen Wohnungsbau, die Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“) beschlossen.

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis abgegeben, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert / Verkehrswert. In einem Wettbewerbsverfahren fällt die Vergabeentscheidung nach der Qualität des Konzeptes, unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“ (z.B. unterschiedliche Wohnformen, preisgünstiger Mietwohnraum, soziale und gewerbliche Angebote), „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“.

Konzeptvergaben bieten verschiedene Vorteile. Einerseits kann die Stadt Mannheim sowohl die Nutzung der zukünftigen Wohnbebauung als auch die städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität aktiv beeinflussen. Andererseits können die nach Konzept vergebenen Grundstücke der Bodenspekulation entzogen werden.

Durch Konzeptvergaben wird eine soziale Differenzierung und Mischung sowie Diversifizierung von Marktsegmenten (Mietwohnungsbau, Eigentumsbildung) erreicht. Zielgruppenspezifische Angebote, wie preisgünstige Mietwohnungen, preiswertes Wohneigentum für Familien und spezifische Wohnangebote für Senioren können zielgerichtet bereitgestellt werden.

(1) Grundsätze

Konzeptvergaben finden Anwendung bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke für Geschosswohnungsbau mit mindestens 10 Wohneinheiten. Ausgenommen sind in der Regel Grundstücke, für die eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unter 10 WE vorgesehen sind.

1. Von Konzeptvergaben ist Gebrauch zu machen, wenn es die wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele erfordern.
2. Auf größeren städtischen Arealen können zur Erreichung wohnungspolitischer und städtebaulicher Ziele für die Vergabe der verschiedenen Grundstücke unterschiedlich konditionierte Konzeptverfahren (unterschiedliche Schwerpunktsetzung der zu Grunde liegenden Kriterien) angewendet werden (s. Ziff. ((3)) & Anlage Bewertungsmatrix).
3. Bei Konzeptvergaben werden die Grundstücke in der Regel nicht zum Höchstgebot, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert / Verkehrswert mit einer Konzeptbindung veräußert. Im Falle einer Weiterveräußerung des Grundstücks bzw. von Teilen des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung wird ein Rücktrittsrecht und (alternativ) eine Aufgeldzahlung zugunsten der Stadt sowie eine Rückzahlungsverpflichtung der nach der Verbilligungsrichtlinie der Stadt Mannheim ggfs. gewährten Verbilligung bezogen auf den weiterveräußerten Anteil vereinbart. Bei Verstoß gegen die Bestimmungen der Leitlinien der Stadt Mannheim zur Umsetzung der Quote für preisgünstigen Wohnraum wird zudem eine Vertragsstrafe vereinbart. Die Details werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag geregelt.

4. Die Einhaltung der 30%-Quote für preisgünstigen Mietwohnungsbau ist nicht Teil der Bewertung, sondern Zulassungsvoraussetzung zum Bieterverfahren.
5. Eine Evaluation erfolgt nach den ersten Erfahrungen mit der Konzeptvergabe sukzessive und zeitnah, um mögliche Anpassungen am Vorgehen vornehmen zu können.

(2) Verfahren

Bei der Konzeptvergabe werden die drei Themenfelder „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“ berücksichtigt. Das Themenfeld „Nutzungskonzept“ bezieht sich auf die Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Wohnformen. Der Themenschwerpunkt „Städtebau/Architektur“ umfasst die Qualität der Gebäude und ihrer städtebaulichen Ausformung und Integration in die Umgebung. Der Themenschwerpunkt „Ökologie/Freiraum“ konzentriert sich auf die Qualität des Freiraums, Gebäudebegrünungen, Mobilitätsangebote und den Energieverbrauch von Gebäuden.

Die Bewertung erfolgt in jedem Themenfeld separat. Dabei werden die Konzepte angelehnt an ein umgekehrtes Schulnotensystem vergleichend bewertet (z.B. 1-6 Punkte). Dies erlaubt, im Vergleich zur reinen Rangfolgenbildung, eine differenziertere Betrachtung der eingereichten Konzepte. Durch die Gewichtung der einzelnen Themenfelder erfolgt eine Gesamtbewertung der eingereichten Konzepte.

In der Regel werden die drei Themenfelder zu jeweils einem Drittel gleich stark gewichtet.

(3) Themenschwerpunkte

In der Konzeptvergabe sind die folgenden drei Themenschwerpunkte zu berücksichtigen. Die hier genannten Kriterien sind beispielhaft und nicht abschließend. Weitere Hinweise sind der Bewertungsmatrix zu entnehmen.

1. Themenschwerpunkt 1: Nutzungskonzept

- Preisgünstiger Mietwohnraum über die Quote von 30% hinaus
- Berücksichtigung besonderer Zielgruppen
- Nutzungsvielfalt
- Soziales Konzept und Gemeinschaftsorientierung

2. Themenschwerpunkt 2: Städtebau/Architektur

- Städtebauliche Qualität
- Integration in das Quartier
- Architektur und Gestaltungsqualität

3. Themenschwerpunkt 3: Ökologie/Freiraum

- Energetische Qualität
- Mobilitätskonzept
- Freiraumqualität/Klimaanpassung

(4) Gremienvorbehalt

Die jeweilige Grundstücksvergabe bedarf der Zustimmung nach der Zuständigkeitsordnung bzw. der Hauptsatzung der zuständigen Stellen bzw. Gremien der Stadt Mannheim in der jeweils geltenden Fassung.

(5) Zeitpunkt der Anwendung

Diese Leitlinien sind ab dem Tage nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat anzuwenden.

(6) Anpassung des Leitfadens zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke nach Konzeptvergabe

Geringfügige redaktionelle Anpassungen des Leitfadens und der Bewertungsmatrix sind im Zuge der Evaluation der Konzeptvergabe ohne Beschluss des Gemeinderates möglich.

Beschlussanlage 4

– Muster –

Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität Bewertungsmatrix für Grundstück

Die nachfolgend unter den drei Themenfeldern genannten Kriterien sind beispielhaft zu verstehen und nicht abschließend. Im jeweiligen Kontext der einzelnen Vergaben können die in den Themenfeldern genannten Kriterien, ausgewählt, ergänzt oder angepasst werden um auf die spezifische Situation und Planungsziele der jeweiligen Flächen eingehen zu können. Die drei übergeordneten Themenfelder Nutzungskonzept, Städtebau und Architektur sowie Ökologie bleiben unverändert.

Themenschwerpunkt / Kriterien	Beispiele	
1. Nutzungskonzept		
Preisgünstiger Mietwohnraum über die Quote von 30% hinaus	Zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum <u>im Rahmen</u> der Landesförderung über die Quote von 30% hinaus	Beurteilung 6 = sehr gut 5 = gut 4 = befriedigend 3 = ausreichend 2 = mangelhaft 1 = ungenügend / keine Bewertung möglich
	Zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum <u>außerhalb</u> der Landesförderung über die Quote von 30% hinaus	
Berücksichtigung besonderer Zielgruppen, z.B.	Studierende, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, Baugemeinschaften (Wohneigentum), Genossenschaften	
Nutzungsvielfalt, z.B.	Barrierefreiheit, Grundrissvariabilität, Begegnungsräume, Abstellflächen	
	Freiraumbezug, Spielflächen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten	
Soziales Konzept und Gemeinschaft, z.B.	Integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen	
Ein Drittel Anteil an der Endbewertung		

Themenschwerpunkt / Kriterien	Beispiele	
2. Städtebau und Architektur		
Städtebauliche Qualität, z.B.	Umgang und Berücksichtigung angrenzender Gebäude/Planungen	Beurteilung 6 = sehr gut 5 = gut 4 = befriedigend 3 = ausreichend 2 = mangelhaft 1 = ungenügend / keine Bewertung möglich
	Einfügen in das städtebauliche Umfeld	
	Leistungsfähiges und sparsames Erschließungssystem	
	Anordnung und Unterbringung der Stellplätze	
Integration in das Quartier, z.B.	Bauliche Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame Maßnahmen	
	Einbindung in das Umfeld, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote	
	Bereitstellen von Infrastrukturangeboten	
Architektur und Gestaltungsqualität, z.B.	Architektur und Haustyp	
	Dach- und Fassadengestaltung	
	Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial	
	Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Um-/Nachnutzung von bestehenden Gebäuden	
Ein Drittel Anteil an der Endbewertung		

Themenschwerpunkt / Kriterien	Beispiel	
3. Ökologie / Freiraum		
Energetisches Konzept, z.B.	Erhöhte Energieeffizienz, Fernwärme durch Abwasserwärme und/oder erneuerbare Energien, Ökologisches und nachhaltiges Bauen, (Gütesiegel/ Zertifizierung), Anwendung neuer Technologien Kompaktheit der Bauweise, klimaökologische optimierte Gestaltung und Ausrichtung von Gebäuden	Beurteilung 6 = sehr gut 5 = gut 4 = befriedigend 3 = ausreichend 2 = mangelhaft 1 = ungenügend / keine Bewertung möglich
Mobilitätskonzept, z.B.	Gemeinschaftliche Angebote, Mischung unterschiedlicher Mobilitätsoptionen Autofreie Teilbereiche, Angepasste Parkraumbilanzierung Vernetzung mit ÖPNV-Angeboten Berücksichtigung übergeordnete Rad- und Fußwegenetze, Wegoptimierung	
Freiraumqualität/Klimaanpassung, z.B.	Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen (Frischlufschneisen/ Luftleitbahnen), Dach- und Fassadenbegrünung, sommerliche Verschattungsmöglichkeiten, Außen- und Gartenanlagen	
Ökologie, z.B.	Biodiversität ermöglichen, Versiegelungsgrad, Starkregenvorsorge, Baumerhalt	
Ein Drittel Anteil an der Endbewertung		

Bilanz

Übertrag 1 „Nutzungskonzept“	
Übertrag 2 „Städtebau und Architektur“	
Übertrag 3 „Ökologie/Freiraum“	
Summe Bewertungen	
Endbewertung = (Summe Bewertungen) / 3	