

Anlage 5 zur Vorlage V/0656/2019

Modellbeispiel für ein städtisches Grundstück in Rumphorst

Grundlage der Überlegungen ist ein städtische Grundstück in Rumphorst, wo auf einem Mehrfamilienhausgrundstück 100 % öffentlich-geförderter Wohnraum (**unterstellt wird 100 % Förderweg A, da hier die höchsten Förderquoten ermöglicht werden**) errichtet werden soll.

- Der **unbelastete Bodenwert (BW)** beträgt voraussichtlich ca. **850 € / qm** (maximale Ausnutzbarkeit lt. Bebauungsplan).
 - Reduzierung des BW auf **ca. 600 € / qm**, sofern öffentlich geförderter Wohnraum mit 25 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet wird.
 - Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung von 25 auf 40 Jahre führt zu einer Reduzierung des **BW auf 0 €** oder sogar einem negativem Betrag (mathematisch betrachtet müsste dann ein erheblicher Betrag an den Investor gezahlt werden).
- Im Ergebnis ist eine Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung um weitere 15 Jahre bei einem BW i.H.v. 850 € / qm wirtschaftlich kaum darstellbar, ohne dass die Stadt Münster eigene Fördermittel einbringen müsste.

Nachfolgend wurden die Bodenwerte fiktiv gesenkt, um zu prüfen, ob und bis zu welchem Bodenwert eine Verlängerung der Bindungsdauer theoretisch möglich wäre:

1. Fiktiver unbelasteter **Bodenwert 300 € / qm**:

- Öffentlich geförderter Wohnraum mit einer 25-jährigen Laufzeit führt **nicht** zu einer Reduzierung des BW, da die Vorteile der Förderung höher ausfallen als die Nachteile durch die geringere Miete.
- Verlängerung der Laufzeit von 25 auf 40 Jahre: **Der BW beträgt 0 €** oder fällt evtl. negativ aus (abhängig von den Erschließungskosten).
- Der Vorteil durch die Förderung ist allerdings höher als der Nachteil durch die geringere Miete, so dass dieser Betrag für die Verlängerung der Laufzeit eingesetzt werden könnte und ein Bodenwert von 212 € / qm mathematisch möglich wäre.

2. Fiktiver unbelasteter **Bodenwert 500 € / qm**:

- **Keine Reduzierung des Bodenwertes** durch die Errichtung öffentlich-geförderten Wohnraums.
- Bei einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsrechte von 25 auf 40 Jahre reduziert sich der Bodenwert auf ca. 115 € / qm.

Bei öffentlich-geförderten Wohnraum für den **Förderweg B** oder einer **gemischten Förderquote** (70 % Förderweg A sowie 30 % Förderweg B) werden sich an den für den Förderweg A dargestellten Bodenwerten voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen ergeben, da zum einen die Mieten etwas höher liegen aber gleichzeitig die Förderbeträge sich deutlich reduzieren.

Bei einer noch längeren Mietpreis- und Belegungsbindung, z.B. auf die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes von 60 Jahren, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen bei jedem Bodenwert derart stark, dass diese für Investoren wirtschaftlich nicht tragfähig wären.