

---

# **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 Mietpreisniveau 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 Gemeindefirtschaftsrecht (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 / m<sup>2</sup> / 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.