

Betreff Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN)

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat
[radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich']

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats

16. Mai 2025

Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A Tagesordnung B
 Umdruck nur für Magistratsmitglieder
 nicht erforderlich erforderlich
 öffentlich nicht öffentlich
 wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

WiSoBoN-Richtlinie
Anlage 1 zur WiSoBoN-Richtlinie
Anlage 2 zur WiSoBoN-Richtlinie
Anlage 3 zur WiSoBoN-Richtlinie
Anlage 4 zur WiSoBoN-Richtlinie

Anlagen nichtöffentlich

Keine



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Mit Beschluss 0277 vom 21.06.2018 wurde festgelegt, dass Vorhabenträger an den Kosten für den Ausbau der sozialen Infrastruktur in angemessenem Umfang zu beteiligen sind. Grundlage für die Ermittlung der Kostenbeteiligung ist die planungsbedingte Wertsteigerung. Wie sich herausgestellt hat, bildet die sog. Bodenwertmethode insb. bei städtebaulichen Entwicklungen im Innenbereich den Angemessenheitspielraum von Wohnungsbauvorhaben nur unzureichend ab. So würden Kostenbeteiligungen für die soziale Infrastruktur als unangemessen bewertet und dadurch entfallen, obwohl die anzusetzenden Kosten in der Gesamtbetrachtung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens eine tragbare Belastung darstellen. In der Konsequenz reduziert dies die angestrebte Entlastung des städtischen Haushalts. Im Rahmen einer ämter- und dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe wurde daher nach einer möglichen Alternative gesucht. In anderen Kommunen hat sich mit der sog. Ertragsmethode ein Berechnungsmodell etabliert, wonach die in einem standardisierten Verfahren ermittelten Erträge des Vorhabenträgers Grundlage der Angemessenheitsprüfung sind. Die WiSoBoN-Richtlinie wurde daher überarbeitet.

## C Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die als Anlage beigefügte Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN-Richtlinie) wird mit den zugehörigen Anlagen Nr. 1-4 beschlossen.
2. Nach Ablauf von fünf Jahren soll eine Evaluierung der Ertragsmethode und bei Bedarf eine Fortschreibung der WiSoBoN-Richtlinie erfolgen.

## D Begründung

Die Neuauflage der WiSoBoN-Richtlinie greift mehrere Aspekte auf, die aus Sicht der Verwaltung (Amt 61, Amt 51, Dez. III/BPL, Dez. I/PLR) regelungsbedürftig sind:

### Angemessenheit

- a) Nach § 11 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen (u. a. soziale Infrastruktur) den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Damit ist gemeint, dass die Gesamtheit der Belastungen für den Vorhabenträger (Investor/Grundstückseigentümer) wirtschaftlich tragbar sein muss. Eine Verletzung des Angemessenheitsgebots führt zur Nichtigkeit der hiervon betroffenen Regelungen und in der Regel auch zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Die Durchführung der im Vertrag vereinbarten Maßnahmen und Zahlungen kann die Stadt vom Vorhabenträger demzufolge nicht fordern; erbrachte Leistungen sind zurückzuerstatten.

Es liegt damit vornehmlich im eigenen Interesse der Stadt, bereits bei Vertragsabschluss sorgfältig zu prüfen, ob die Grundsätze der Angemessenheit sicher eingehalten sind.

Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der einer plausiblen und nachvollziehbaren Auslegung durch Politik und Verwaltung bedarf. Dabei leistet eine einheitliche, nachvollziehbare Methodik zur Berechnung der Kappungsgrenze (Belastungsgrenze) einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit der Verträge.

Die Richtlinie vom 13.12.2018, zuletzt geändert am 16.12.2021, greift auf die sog. Bodenwertmethode zurück.

Die Anwendung der Bodenwertmethode ist aufgrund der hohen Bodenwerte und damit verbundenen geringen Bodenwertsteigerung in Wiesbaden (ausgenommen der nicht besiedelte Außenbereich) nicht mehr zielführend. Die Methode stellt ausschließlich auf die Bemessung der planungsbedingten Wertsteigerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke (Differenz zwischen Anfangswert vor der Planung und dem Endwert nach der Planung) mittels Bodenwertgutachten ab. Im Ergebnis soll dem Vorhabenträger mindestens ein Drittel des durch die Planung erzielten Überschusses aus der Gebietsentwicklung (Wertsteigerung des Verkehrswertes, nach Abzug der sonstigen Entwicklungskosten) als Investitionsanreiz verbleiben.

Die durch die Überplanungen erzielten Wertsteigerungen sind - wie sich zuletzt gezeigt hat - so gering, dass von den Vorhabenträgern kein oder nur ein geringer Kostenbeitrag für die soziale Infrastruktur, d. h. den Neubau/die Erweiterung von Kindertagesstätten und Grundschulen, abverlangt werden kann.

Auch ist künftig davon auszugehen, dass - um Flächenneuersiegelungen im nicht besiedelten Außenbereich zu minimieren - vermehrt Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt werden. Doch gerade im Innenbereich sind weiterhin nur geringfügige Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Für den städtischen Haushalt bedeutet dies eine enorme finanzielle Belastung. Ggf. droht bei der angespannten Haushaltslage, dass die notwendige soziale Infrastruktur nicht oder nicht zeitnah bereitgestellt werden kann. In Bezug auf die Bereitstellung von KiTa- und Grundschulplätzen drohen dann unerfüllte Rechtsansprüche.

Aus diesem Grund ist ein Umdenken in der Herangehensweise an die Berechnung der Kappungsgrenze erforderlich.

- b) Ziel ist es, die Bodenwertmethode abzulösen und durch eine wirtschaftsbasierte Methode - die sogenannte Ertragsmethode - zu ersetzen. Die Ertragsmethode wurde von der Quaestio - Forschung & Beratung GmbH entwickelt, die im Themenfeld Stadt- und Regionalentwicklung unter anderem auf die Evaluation, Konzipierung und Implementierung wohnungs- und baulandpolitischer Instrumente spezialisiert ist. Mit ihrer Expertise hat die Quaestio - Forschung & Beratung GmbH bereits zahlreiche andere Kommunen beraten, die die Ertragsmethode erfolgreich eingeführt haben. Dabei wurde das Modell an die jeweiligen ortsbezogenen Besonderheiten der Auftraggeber (so auch der Stadt Wiesbaden) angepasst.

Die Ertragsmethode verfolgt den Ansatz, mithilfe eines betriebswirtschaftlichen Berechnungsverfahrens die Wirtschaftlichkeit eines freifinanzierten Wohnungsbauvorhabens über eine fest definierte Laufzeit (hier: 25 Jahre) in einem Annäherungsverfahren zu ermitteln und das Ergebnis - der Kapitalwert, also der potenzielle Ertrag der wohnungswirtschaftlichen Investition, abgezinst auf den Wert vor Vertragsabschluss - zur Grundlage der Angemessenheitsbetrachtung und der Festlegung der Kappungsgrenze zu machen. Diese realistische Wertschöpfung aus dem Wohnungsbau wird unterschiedslos für alle Vorhabenträger nach einem standardisierten Verfahren ermittelt.

Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen und im Ergebnis eine Vergleichbarkeit der Vorhaben untereinander herzustellen, gelten für die Berechnung der Kappungsgrenze und die Überprüfung der Angemessenheit nach der Ertragsmethode folgende Festlegungen:

- Die Berechnung geht von der maximal zulässigen Wohnbebauung aus, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans erstmals oder zusätzlich ermöglicht.
- Für die Berechnung wird - unabhängig von der tatsächlich beabsichtigten Bewirtschaftungsform des Wohnungsbauvorhabens - eine Vermietung der Wohnungen angenommen.
- Die Berechnung berücksichtigt keine steuerlichen Belastungen, da diese von dem umsetzenden Unternehmen abhängig sind.
- Die Berechnung beinhaltet die Investitionskosten für das Grundstück und die Herstellung der Wohngebäude (Baukosten). Als Grundstückskosten werden der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland, zzgl. Erwerbsnebenkosten angesetzt; die Baukosten werden mit Durchschnittswerten gem. Baukostenindex angesetzt.
- Die Berechnung erfolgt nach der Methode des Vollständigen Finanzplans (VoFi). In diesem auch von vielen Akteuren der Wohnungswirtschaft verwendeten Berechnungsverfahren werden über einen bestimmten Betrachtungszeitraum die zu erwartenden Zahlungsströme (Einnahmen und Ausgaben) abgebildet, die ein Wohnungsbauvorhaben erwirtschaftet. Auf der Einnahmenseite sind dies hier die zu erwartenden Mieteinnahmen. Auf der Ausgabenseite sind es die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten (Eigen- und Fremdkapital). Gewinne oder Verluste werden verzinst. Zudem wird die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. Der Immobilienwert wird auf Basis der zum Ende des Betrachtungszeitraums erwarteten Mieteinnahmen berechnet. Von dem ermittelten Wert werden die zum Ende des Betrachtungszeitraums bestehenden Restschulden abgezogen, woraus sich der Vermögenswert zum Ende des Betrachtungszeitraums ergibt. Die Summe aus dem Guthaben und dem Vermögenswert am Ende des Betrachtungszeitraums ist der VoFi-Endwert.
- Die Eingangsgrößen (Grundstücks- und Herstellungskosten, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, erzielbare Mieteinnahmen etc.) und deren künftige Entwicklung ermittelt die Stadt nach Prüfung der folgenden maßgeblichen Quellen.

Eingangsgrößen	Quellen
Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland	Städtische Bewertungsstelle
Erwerbsnebenkosten	Liegenschaftsamt
Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser/Einfamilienhäuser	BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart, Statistische Kostenkennwerte für Baukosten Gebäude Neubau
Mieteinnahmen für freifinanzierte Wohneinheiten	Amt für Statistik und Stadtforschung, Jahrbuch, Auswertung Erstvermietung Neubau nach Ortsbezirken
Mieteinnahmen für geförderte Wohneinheiten	Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung
Jährliche Mietsteigerung	Immobilienscout24, Auswertung Mietpreisdaten
Mietsteigerung für geförderte Wohneinheiten nach Ablauf der Belegungsbindung	Im Rahmen von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
Eigenkapitalanteil	Analog der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Fremdkapitalkosten (Zinsen, Tilgung) für freifinanzierte Wohneinheiten	Zinsen: Bundesbank (Wohnbaukredite) Tilgung: analog der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Fremdkapitalkosten (Zinsen, Tilgung) für geförderte Wohneinheiten	Zinsen/Tilgung: Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz; Kostensteigerung gem. Inflationsziel der Europäischen Zentralbank
Liegenschaftszins, Rohertragsfaktor	Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden

Die Eingangsgrößen werden einmal jährlich überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

- Zielgröße der Berechnung ist der Kapitalwert der wohnbaulichen Investition. Erläuterung: Der Kapitalwert ist der Gegenwartswert aller im vollständigen Finanzplan in einem bestimmten Betrachtungszeitraum erfassten Zahlungsströme und der Wertentwicklung zum Stichtag am Anfang des Betrachtungszeitraums (hier: vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags). Zur Berechnung des Kapitalwerts wird der VoFi-Endwert über den Betrachtungszeitraum mit einem Abzinsungszinssatz auf den Wert am Anfang des Betrachtungszeitraums abgezinst. Dieser Wert ist der potenzielle Ertrag.

- Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren nach Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens und orientiert sich damit bewusst an der zurzeit geltenden maximalen Bindungsdauer des geförderten Wohnungsbaus.
- Alle Kosten, die zur Herstellung des Status „erschließungsbeitragsfreies Bauland“ notwendig sind (Entwicklungskosten), werden nicht betrachtet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen regelmäßig Voraussetzung für die Durchführung eines Wohnbauvorhabens sind. Dazu zählen insbesondere die Herrichtung des Grundstücks einschließlich Abbruchmaßnahmen, die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Kampfmittelräumung und archäologische Grabungen; Planung und Gutachten, Erschließungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen. Diese Entwicklungskosten werden weder im Rahmen der Angemessenheitsprüfung als finanzielle Belastung noch bei der Berechnung der Kappungsgrenze berücksichtigt. Erläuterung: Sie sind nach der Ertragsmethode bereits durch den Ansatz des Bodenwerts von erschließungsbeitragsfreiem Bauland abgedeckt. Die WiSoBoN-Richtlinie verhält sich mit Blick auf diese Entwicklungskosten folglich neutral gegenüber einer Situation, in der keine Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, weil dem Vorhabenträger bereits ein Baurecht nach §§ 30, 31 oder 33 bis 35 BauGB zusteht. Die mit den Entwicklungskosten einhergehenden Risiken und Chancen der Wertsteigerung verbleiben bei dem Vorhabenträger und sind vom Vorhabenträger bereits beim Erwerb der Grundstücke einzupreisen.

Diese planabhängige Angemessenheitsprüfung ist darauf angewiesen, in einem bestimmten Maße zu pauschalisieren, um das Verfahren im Rahmen der Gleichbehandlung der Vorhabenträger handelbar zu gestalten und für mehr Transparenz im Verwaltungshandeln, insbesondere im Hinblick auf eine spätere Gerichtsfestigkeit, zu sorgen. Viele der für die Berechnung notwendigen Annahmen bedürfen dementsprechend keiner projektbezogenen Einzelfallbetrachtung. Nur dadurch können für alle Wohnungsbauvorhaben vergleichbare Ergebnisse bei der Angemessenheitsbetrachtung erzielt werden.

Die Ertragsmethode zeichnet sich dadurch aus, dass die Berechnungsgrundlagen die marktwirtschaftlichen Bedingungen realistisch abbilden. Dadurch wird eine faire Kostenbeteiligung garantiert. Sofern unter den aktuell vorherrschenden marktwirtschaftlichen Bedingungen ein eher geringer Ertrag aus einem Wohnungsbauvorhaben zu erwarten ist, muss dementsprechend auch die Gesamtbelastung aller im städtebaulichen Vertrag zu übertragenden Maßnahmen und Kosten entsprechend geringer ausfallen. Verbessern sich die marktwirtschaftlichen Bedingungen, erhöht sich der Ertrag und damit auch die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers, sich z. B. an dem Ausbau von KiTa- und Grundschulplätzen zu beteiligen.

Während sich die Ergebnisse des Ertragsmodells flexibel an die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen, sind die der Bodenwertmethode zugrunde liegenden Bodenwerte vergleichsweise statisch. Vor allem aber bildet die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht gleichzeitig auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/Ertragserzielung eines Vorhabens ab. Demnach muss ein Vorhabenträger mit einem Vorhaben an einem hochwertigen innerstädtischen Standort mit guten Ertragsaussichten bei Anwendung der Bodenwertmethode einen eher geringen Kostenbeitrag erbringen, weil die bauliche Vornutzung zu einer geringen Bodenwertsteigerung führt. Dagegen wird ein Vorhabenträger mit einem Vorhaben in einfacher Lage am Stadtrand und geringeren Ertragsaussichten bei Anwendung der Bodenwertmethode zu einer höheren Kostenbeteiligung herangezogen, weil sich hier mangels baulicher Vornutzung (z. B. bei Ackerland) eine höhere planungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt. Durch einen Wechsel auf die Ertragsmethode entsteht also auch mehr Gerechtigkeit zwischen den verschiedenen Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet.

- c) Um den Anforderungen des Angemessenheitsgebots zu genügen und dem Vorhabenträger darüber hinaus einen ausreichenden Investitionsanreiz für Wohnungsbauvorhaben zu bieten, ist die finanzielle Belastung des Vorhabenträgers zu begrenzen (Kappungsgrenze). Die Festlegung der Höhe der Kappungsgrenze ist eine politische Entscheidung, die mit der Beschlussfassung der Richtlinie erfolgt.

Während die in der Richtlinie vom 13.12.2018, zuletzt geändert am 16.12.2021, geregelte Bodenwertmethode bislang vorsieht, dass mindestens ein Drittel des durch die Planung erzielten Überschusses aus der Gebietsentwicklung (Wertsteigerung des Verkehrswertes, nach Abzug der sonstigen Entwicklungskosten) als Investitionsanreiz beim Vorhabenträger bzw. dem Grundstückseigentümer verbleiben soll, wird empfohlen, 70 % des Kapitalwerts des freifinanzierten Wohnungsbaus beim Vorhabenträger zu belassen. Die WiSoBoN-Richtlinie regelt daher, dass die Kappungsgrenze somit bei 30 % des über die Ertragsmethode errechneten potenziellen Ertrags (Kapitalwert) im freifinanzierten Wohnungsbau festgelegt wird.

Die Regelung ergibt sich daraus, dass es aus rechtlicher Sicht nur wenige Anhaltspunkte für die Festlegung der Kappungsgrenze gibt. Die Bodenwertmethode wurde einmalig gerichtlich überprüft und bestätigt. Die damit formulierte Aufteilung der planungsbedingten Wertsteigerung von 1/3 für den Vorhabenträger zu 2/3 für die Stadt kann also als gesicherter Maßstab für die Neuregelung der Kappungsgrenze herangezogen werden. Die 30%-Regelung der Ertragsmethode entspricht in etwa der Zweidrittel-Regelung der Bodenwertmethode in einem Fall mit „normaler“ Wertsteigerung und bietet im Vergleich zum vorherigen WiSoBoN-Beschluss somit eine Konstante für die Vorhabenträger.

- d) Alle weiteren über die bereits genannten Entwicklungskosten (insbesondere Herrichtung des Grundstücks einschließlich Abbruchmaßnahmen, die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Kampfmittelräumung und archäologische Grabungen; Planung und Gutachten, Erschließungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen) hinausgehenden vertraglich auferlegten Kosten und Verpflichtungen sind der Kappungsgrenze gegenüberzustellen, sofern es sich nachweislich um finanzielle Belastungen des Vorhabenträgers handelt.

Solche finanziellen Belastungen können insbesondere sein:

- Umsetzung einer Quote im geförderten Wohnungsbau
- Bereitstellung von Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen sowie (bei Bedarf) Bereitstellung der für den Neubau bzw. die Erweiterung der Einrichtungen benötigten Grundstücke
- Bereitstellung von Plätzen in Grundschulen
- Herstellung von Jugendtreffmöglichkeiten
- Herstellung öffentlicher Spielplätze
- Herstellung von künstlichen Verschattungselementen oder Trinkwasserspendern
- Umsetzung von Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen und keine Kostenkompensation an anderer Stelle erzeugen.

Ergibt die Berechnung, dass die finanziellen Belastungen des Vorhabenträgers aus den vertraglich auferlegten Kosten und Verpflichtungen die Kappungsgrenze überschreiten, werden diese jeweils anteilig nach ihrem Verhältnis zum Gesamtaufwand reduziert, bis die Kappungsgrenze eingehalten ist. Da die Politik bislang keine Priorität einzelner Maßnahmen bzw. Kostentragungspflichten herausgearbeitet hat, wird empfohlen, die Belastungen anteilig nach ihrem Verhältnis zum Gesamtaufwand zu kürzen.

## Städtebauliche Verträge

In der aktuellen WiSoBoN-Richtlinie fehlt es bislang an einheitlichen Rahmenbedingungen für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Die Definition grundlegender Spielregeln in der Richtlinie ist jedoch zwingend erforderlich, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen und die Vertragsverhandlungen sowie letztlich die Bauleitplanverfahren zu beschleunigen.

## Neue Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau

Mit Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021, konkretisiert durch Beschluss Nr. 706 vom 16.12.2021, wurde festgelegt, dass Vorhabenträger bzw. Eigentümer bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen gemäß den Förderwegen zu realisieren haben. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe, mindestens 40 Prozent als geförderte Wohneinheiten bereitzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Verwaltung mit Beschluss Nr. 0196 vom 17.05.2023 damit beauftragt, die bestehende Quotenregelung zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus zu harmonisieren. Die neue WiSoBoN-Richtlinie sieht daher vor, dass zukünftig sowohl städtische Gesellschaften, als auch private Investoren bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 40 Wohneinheiten, ermittelt nach § 3 (1) der Richtlinie, mindestens 40 Prozent dieser Wohneinheiten als geförderte Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen realisieren müssen und dies entsprechend durch städtebauliche Verträge zu sichern ist. Die neue Regelung wird durch Beschluss der WiSoBoN-Richtlinie in Kraft gesetzt.

## Treffmöglichkeiten für Jugendliche

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0056 vom 15.09.2021 wird mit der Richtlinie umgesetzt und geht in dieser auf.

## Inkrafttreten neue Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau und neue WiSoBoN-Richtlinie

Die WiSoBoN-Richtlinie, inkl. der neuen Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau, gilt ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung. Aus Gründen des Vertrauensschutzes regelt die WiSoBoN-Richtlinie für Wohnungsbauvorhaben, für die der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vor Inkrafttreten dieser Richtlinie gefasst wurde, dass weiterhin die WiSoBoN-Richtlinie in der Fassung vom 13.12.2018 bzw. 16.12.2021 sowie der Beschluss Nr. 0220 zur Quotenregelung des geförderten Wohnungsbaus vom 20.05.2021, konkretisiert durch Beschluss Nr. 0706 vom 16.12.2021, gilt. Dasselbe gilt für Bauvorhaben, für die mit dem Vorhabenträger bereits vor Inkrafttreten dieser Richtlinie ein städtebaulicher Vertrag (in der Regel der sogenannte „Grundvertrag“) geschlossen wurde.

Nach aktuellem Stand handelt es sich insbesondere um folgende Projekte:

### Bierstadt

- Östlich der Leibnizstraße
- Aukammallee/Kirchbachstraße

### Biebrich

- Nansenstraße

**Delkenheim**

- Gemeindezentrum Stuttgarter Straße

**Kastel Kostheim**

- Quartier am Bürgerhaus
- Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße

**Klarenthal**

- Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße
- Otto-Wels-Straße

**Medenbach**

- Westlich der Neufeldstraße

**I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Die Neuauflage der WiSoBoN-Richtlinie verfolgt die Ziele einer Stärkung der Gleichbehandlung aller Vorhabenträger und eines konkludenten und rechtssicheren Verwaltungshandelns.

Durch mehr Transparenz bei der Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen und der Angemessenheitsbewertung anhand der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist eine höhere Akzeptanz der Richtlinie zu erwarten. Da sich Vorhabenträger vorab über die Anforderungen an die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben informieren können, ist davon auszugehen, dass die langwierigen Vertragsverhandlungen mit den Vorhabenträgern infolge der Anwendung der neuen WiSoBoN-Richtlinie entfallen und die Bauleitplanung dadurch wesentlich beschleunigt wird. Dies stärkt die Verwaltung in der Erfüllung ihrer Aufgaben. Mit der Etablierung der Ertragsmethode kann durch die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers, z. B. an der sozialen Infrastruktur, auf Grundlage der ermittelten Erträge eine angemessene Entlastung des städtischen Haushalts erreicht werden. Dass einzelne Parameter der Berechnung regelmäßig an die dynamischen Änderungen des Marktes (z. B. Baukosten und Zinsen) angepasst werden, stellt sicher, dass Vorhabenträger dabei nicht übervorteilt werden.

Die bisherigen Beschlüsse zum geförderten Wohnungsbau und zu Jugendtreffmöglichkeiten werden in die Richtlinie integriert und aktualisiert.

**II. Ergänzende Erläuterungen**

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

**III. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Neben der Bodenwertmethode und der Ertragsmethode gibt es keine anderen anerkannten Messgrößen, mit denen eine sichere Angemessenheitsprüfung möglich ist. Wie dargelegt, ist eine regelhafte Anwendung der Bodenwertmethode in Wiesbaden jedoch nicht zielführend. Ohne eine Neuauflage der WiSoBoN-Richtlinie auf Grundlage der Ertragsmethode kann die Vielzahl der notwendigen Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbauvorhaben aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen für den kommunalen Haushalt nicht umgesetzt werden. Die Ertragsmethode wurde vom Büro Quaestio entwickelt und in der Fachliteratur bereits gewürdigt und als vorteilhaft eingestuft.

#### IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

#### Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, *15*. 05.2025



Mende  
Oberbürgermeister