

Anlage 2 zur Mitteilung zur Kenntnis VI/115/2022; Ergänzung zur statistischen Gesamtbetrachtung

Im Sachbericht der o.g. Mitteilung zur Kenntnis werden unter Nr. 2 Abs. 3 Wohnflächen angeführt, die im Vollzug der ZwEVS wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt wurden und zwar

1. die Gesamtwohnfläche, die bisher wieder zugeführt wurde und im Weiteren
 - 1.1. eine Teilfläche, die aus der beauftragten Kompensation durch Ersatzwohnraum aufgrund des Abbruchs von Bestandswohnraum resultiert sowie
 - 1.2. eine Teilfläche, bei der andere Formen zweckfremder Nutzungen unterbunden bzw. verhindert wurden.

Wie bereits in der 2. Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses mit Sozialbeirat am 23.09.2020 unter TOP 7 berichtet, können diese Flächen auch monetär betrachtet werden. Dies erscheint insbesondere deshalb angebracht, da in Erlangen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und diesem Wohnraummangel aktuell zumindest nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden kann (§ 1 Abs. 1 ZwEVS). Für den Fall, dass diesem insbesondere durch eigene Wohnungsbautätigkeit begegnet werden wollte, wären hierfür die erforderlichen finanziellen Mittel bereitzustellen.

Um eine ungefähre Spanne dieses Finanzvolumens abzubilden, werden im Folgenden die o.g. Flächenangaben in monetäre Vergleichswerte umgerechnet und zwar

- a) zum einen mit dem jeweiligen Ansatz der Kostenobergrenze je Quadratmeter Wohnfläche der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) nach DIN 276 gemäß den Bestimmungen für die einkommensorientierte Förderung (EOF) von Mietwohnraum des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und
- b) zum anderen aus Gründen der interkommunalen Vergleichbarkeit mit dem jeweiligen Ansatz durchschnittlicher Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche aller EOF-geförderter Objekte durch die Stadt Nürnberg.

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der so ermittelten monetären Vergleichswerte dar:

abgeschlossene Vorgänge mit Antragseingang bis zum	Wohnflächen (summiert)		monetäre Vergleichswerte zur Schaffung von Wohnraum auf Basis der	
	Gesamtwohnfläche		Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 und 400 (Kostensatz wird jährlich angepasst)	durchschnittlichen Gesamtkosten EOF-geförderten Wohnraums (Kostensatz wird jährlich angepasst)
	<i>Teilfläche beauftragter Kompensation bei Abbruch</i>	<i>Teilfläche anderer Formen der Zweckentfremdung</i>		
21.09.2020	1.187 m²		2.611.400 €	4.499.917 €
	882 m ²		1.940.400 €	3.343.662 €
	305 m ²		671.000 €	1.156.255 €
31.12.2020	4.398 m²		9.675.600 €	16.672.818 €
	3.852 m ²		8.474.400 €	14.602.932 €
	546 m ²		1.201.200 €	2.069.886 €
31.12.2021	8.742 m²		19.449.600 €	34.961.058 €
	7.644 m ²		17.006.400 €	30.567.252 €
	1.098 m ²		2.443.200 €	4.393.806 €