

# FIKTIVE MODELLRECHNUNG I – WOHNGEBIET MIT EINFAMILIENHÄUSERN

## Ausgangslage:

10.300 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche (entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland)

## Entwicklungsziel:

Allgemeines Wohngebiet (WA) – II – GRZ: 0,4, GFZ: 0,8; 20 Wohneinheiten

## A KENNZAHLEN GEPLANTES BAUGEBIET

Wohnbaufläche	8.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	600 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.700 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße	10.300 m <sup>2</sup>

## B WERTZUWACHS UND ANGEMESSENHEITSGRENZE

Nutzung	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	B1 Anfangswert		B2 Endwert	
		Fläche in m <sup>2</sup>	Wert in €	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert in €
Wohngebiet	450	0	0	8.000	3.600.000
Grünfläche	90	0	0	600	54.000
Verkehrsfläche	90	0	0	1.700	153.000
Ackerland	68	10.300	700.400	0	0
<b>Summe B1:</b>		<b>700.400</b>	<b>700.400</b>	<b>Summe B2:</b>	<b>3.807.000</b>

**B3 planbedingter Wertzuwachs: 3.106.600 €**

## B4 Angemessenheit

-Gewinnverbleib bei Planbegünstigten (50% des Wertzuwachses):	1.553.300 €
-Teilverzicht des Planbegünstigten (50% des Wertzuwachses):	1.553.300 €

## C VERPFLICHTUNG DES PLANBEGÜNSTIGTEN

### C1 Planbedingte Infrastrukturfolgekosten

	Kita	Grundschule
Faktor EFH	0,4 / WE	0,4 / WE
Herstellungskosten pro Platz	43.580 €	58.910 €
Platzbedarf	5	5
<b>Folgekosten</b>	<b>217.900 €</b>	<b>294.550 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>512.450 €</b>	

## C2 Preisgedämpfter Wohnungsbau (5%)

Endwert Wohnbaufläche (B2):	3.600.000 €
Geschossfläche Wohnungsbau:	6.400 m <sup>2</sup>
Endwert Geschossfläche:	563 € / m <sup>2</sup>

Referenz Kaufpreis EFH (freifinanziert):	4.0000 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis pg Wohnungsbau:	3.600 €/m <sup>2</sup>
Renditeverzicht für pg Wohnungsbau:	10%
Differenz frei finanziert Wohnungsbau / pg Wohnungsbau:	56 €/m <sup>2</sup>
Geschossfläche pg Wohnungsbau (5%):	320 m <sup>2</sup>
<b>Renditeverzicht pg Wohnungsbau:</b>	<b>17.920€</b>

## C3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau (25%)

Mietpreis freifinanzierter EFH:	10 €/m <sup>2</sup>
Mietpreis ög Wohnungsbau:	6,50 m <sup>2</sup>
Renditeverzicht ög Wohnungsbau:	35%
Differenz frei finanziert Wohnungsbau / ög Wohnungsbau:	197 €/m <sup>2</sup>
Geschossfläche ög Wohnungsbau (25%):	1.600 m <sup>2</sup>
<b>Renditeverzicht ög Wohnungsbau:</b>	<b>315.200€</b>

## D ANGEMESSENHEITSPRÜFUNG

**D1 Wertzuwachs gesamt (B3): 3.106.600 €**

**D2 Teilverzicht auf Wertzuwachs (B4): 1.553.300 €**

**D3 Verpflichtung des Planbegünstigten und Flächenabtretungen**

Planbedingte Infrastrukturfolgekosten	512.450 €
Bereitstellung pg / ög Wohnungsbau	333.120 €
Flächenabtretung Verkehrsflächen	54.000 €
Flächenabtretung Grünfläche	153.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.052.570 €</b>

**D4 Angemessenheitsprüfung**

prozentuale Über- / Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze: **68%**