

# Ortsentwicklungsplanung Grafrath 5. Runder Tisch am 21.10.2015

## Bezahlbarer Wohnraum



# Inhalt

1. Rahmenbedingungen
2. Überblick Handlungsfelder und Bausteine
3. Sozialgerechte Bodennutzung
4. Wohnungsbau-Typologien

# Überblick Handlungsfelder und Bausteine

## Wohnraumförderung durch Kommune

Bauleitplanung

Städtebaulicher Vertrag

komm. Bautätigkeit

Bautätigkeit d. Dritte

**Ausweisung von  
Wohnbauland**

**Sozialgerechte  
Bodennutzung**

**kommunaler  
Wohnungsbau**

**Belegungs-  
rechte**

**Wohnungs-  
typologien**

**Einheimischen-  
modell**

**Bau von  
Sozialwohnungen**

**Genossen-  
schaften**

Alternative Wohnformen

- Geschosswohnungsbau (höhere Dichte, sparsame Flächeninanspruchnahme)
- Kleine Wohnungen
- Seniorengerechtes Wohnen/ Inklusion
- Betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen
- Flexible Grundrisse
- Gemeinschaftsräume + Freiflächen

...

**Wohnungsbau-  
gesellschaften**

**Komm. Förderung**

**Interkomm.  
Zusammenarbeit**

**kommunale  
Grundstücke**

...

...

# Übersicht

## Wohnraumförderung durch Kommune

Bauleitplanung

Städtebaulicher Vertrag

komm. Bautätigkeit

Bautätigkeit d. Dritte

**Ausweisung von  
Wohnbauland**

**Sozialgerechte  
Bodennutzung**

**kommunaler  
Wohnungsbau**

**Belegungs-  
rechte**

**Wohnungs-  
typologien**

**Einheimischen-  
modell**

**Bau von  
Sozialwohnungen**

**Genossen-  
schaften**

Alternative Wohnformen

- Geschosswohnungsbau (höhere Dichte, sparsame Flächeninanspruchnahme)
- Kleine Wohnungen
- Seniorengerechtes Wohnen/ Inklusion
- Betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen
- Flexible Grundrisse
- Gemeinschaftsräume + Freiflächen

...

**Wohnungsbau-  
gesellschaften**

**Komm. Förderung**

**Interkomm.  
Zusammenarbeit**

**kommunale  
Grundstücke**

...

...

# Überblick

## Grundsatz

Schaffung von Baurecht führt zu Verpflichtung für Grundstückseigentümer:

- Wohnungen für untere bis mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen (SoBoN-Modell)
- einen Anteil der Grundstücksflächen für Einheimische zur Verfügung zu stellen (Einheimischenmodell)

## Instrument

städtebaulicher Vertrag

## Rechtliche Grundlage

Städtebaurecht, d.h. städtebauliche Begründung notwendig

# Überblick

## Vorteile

- Gemeinde benötigt keine eigenen Grundstücke
- Bautätigkeit und Vermietung durch Grundstückseigentümer
- geringer Aufwand für Gemeinde

## Grenzen

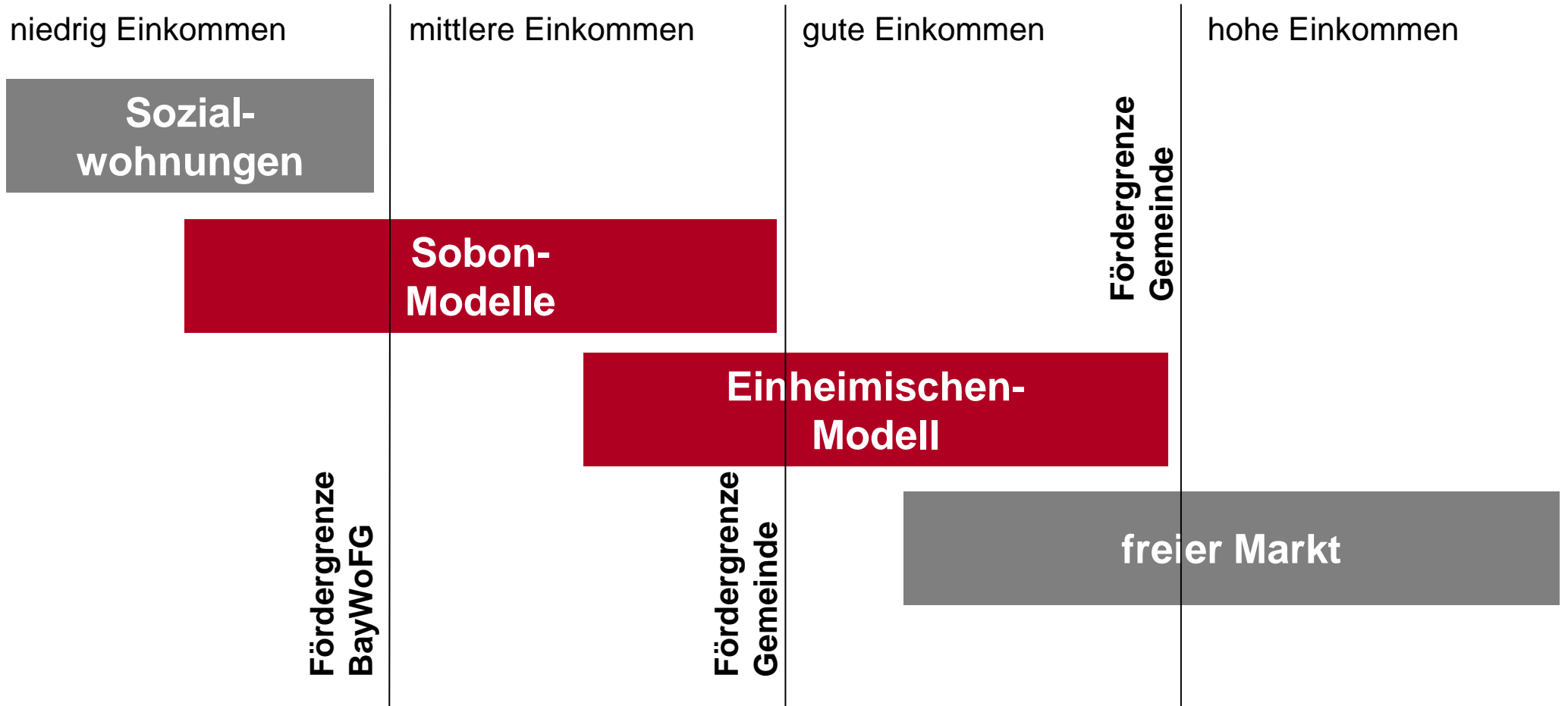
- städtebauliche Begründung notwendig
- bestehendes Baurecht zu berücksichtigen (unbeplanter Innenbereich oder Bebauungsplan)
- Angemessenheit der Verpflichtungen

► rechtliche Grundlagen

# 1. Was ist Sozialgerechte Bodennutzung?

## Zielgruppe

### Maßgebliches Kriterium: Einkommenssituation



**Weitere mögliche Kriterien, z.B.:**  
Familien, Senioren, Alleinerziehende,  
Studenten, Flüchtlinge, ...

# Städtebaurecht

## kommunale Wohnbauförderung durch Städtebau

### Grundlage

„Bauleitpläne sollen (...) eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten.“

§1 Abs.5 BauGB

### Instrument

#### Städtebaulicher Vertrag

„Deckung des Wohnbedarfs von **Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen**, sowie der **ortsansässigen Bevölkerung**“

§11 Abs.1 BauGB

„**Sobon-Modell**“

„**Einheimischen-Modell**“

## städtebauliche Begründung notwendig!



# Städtebaulicher Vertrag

## Städtebaurecht (BauGB)

### § 1 Abs. 5 BauGB

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten.“

### § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

„2. die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**, die Schaffung und Erhaltung **sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen**, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,“

► **städtebaulicher Bezug notwendig**

► **rechtliche Beratung erforderlich**

## Städtebaulicher Vertrag

### § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

„2. die Förderung und Sicherung mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, ..., **die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;**“

### städtebauliche Gründe

- Ansiedlung bestimmter Bevölkerungsgruppen
- Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Vermeidung von Ghettobildung
- Keine Verdrängung von Wohnbevölkerung
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

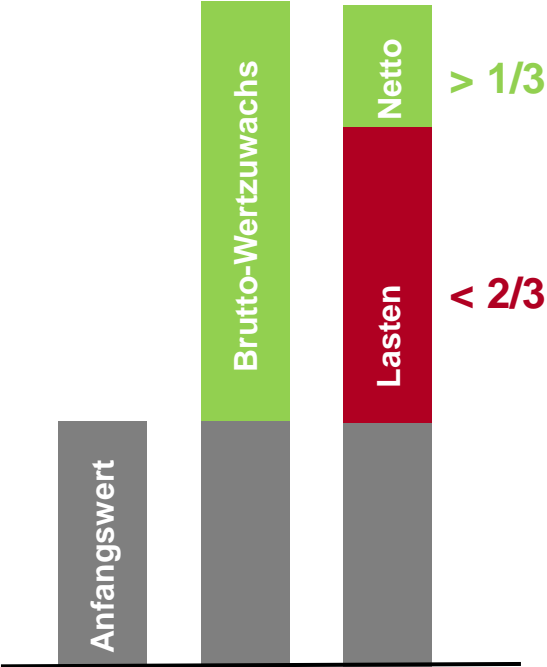
### Nicht ausreichend

- Generelle Wohnungsknappheit
- Höhe Miet- und Grundstückspreise
- Reine soziale Förderung (z.B. WoFG)

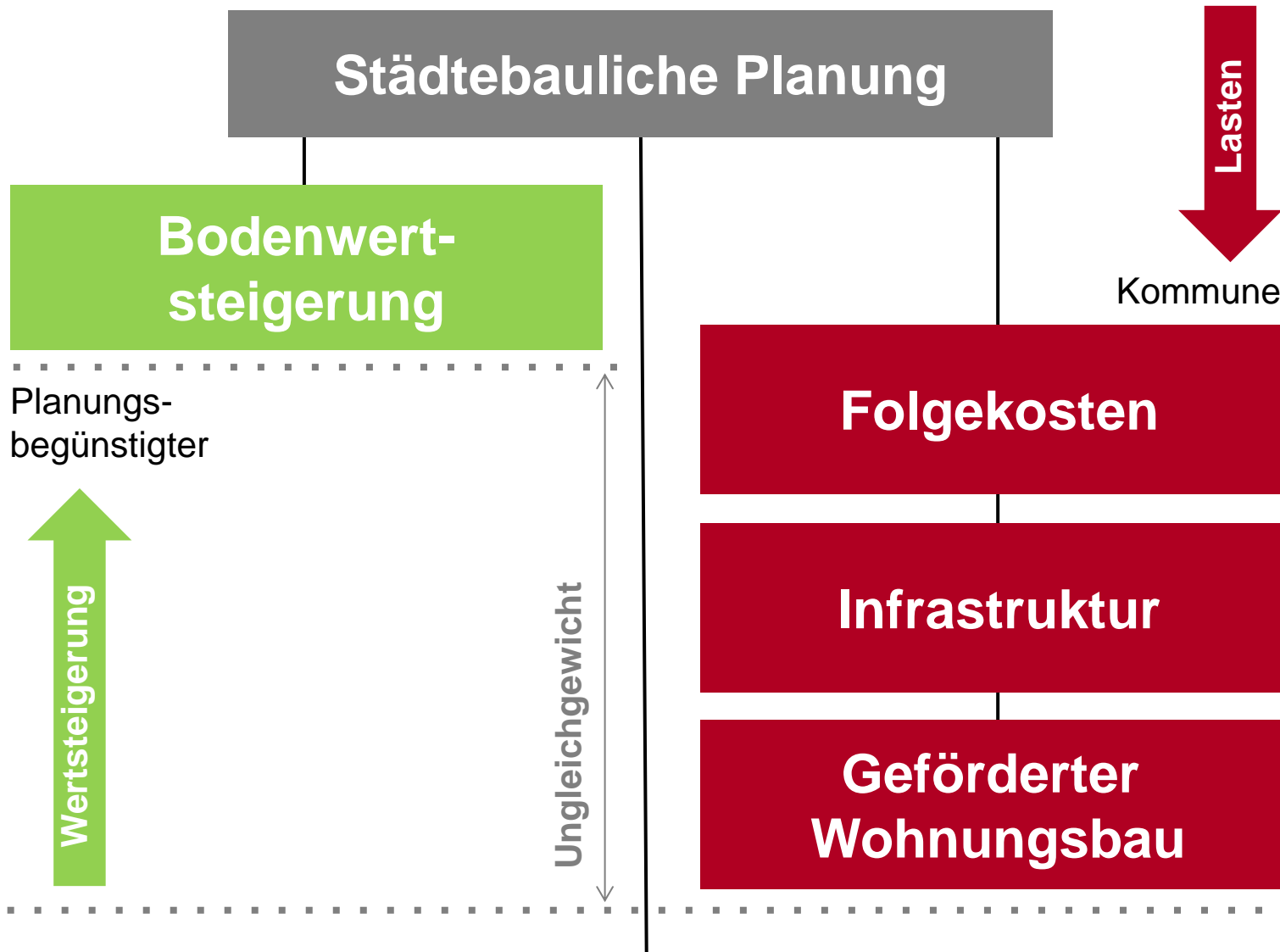
### Ermittlung der städtebaulichen Erforderlichkeit

- baugebietsübergreifend
- Vernetzung zuständiger Stellen in Verwaltung

# Anforderungen und Grundsätze

Ursächlichkeit	Angemessenheit	Gleichbehandlung	Transparenz
<p>Konkreter Sachzusammenhang zwischen städtebaulicher Planung und Leistungen des Planungsbegünstigten</p> <p>kein Nachholbedarf</p> <p>keine Vorratshaltung</p>	<p>Mindestens <b>1/3</b> des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Eigentümer</p>  <p>Rechtliche Anforderungen</p>	<p>Gilt gleichermaßen für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>alle</b> städtebaulichen Planungen (auch vorhabenbezogene Bebauungspläne)</li><li>• <b>alle</b> Planungsbegünstigten (auch städtische Wohnungsbaugesellschaften)</li></ul>	<p>Einheitliche <b>Verfahrensgrundsätze</b> regeln von vornherein</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Kosten und Lasten, die von den Planungsbegünstigten übernommen werden müssen</li><li>• die einzelnen Verfahrensschritte</li></ul> <p>Kostensicherheit für Investoren</p>
Rechtliche Anforderungen		Verfahrensgrundsätze	

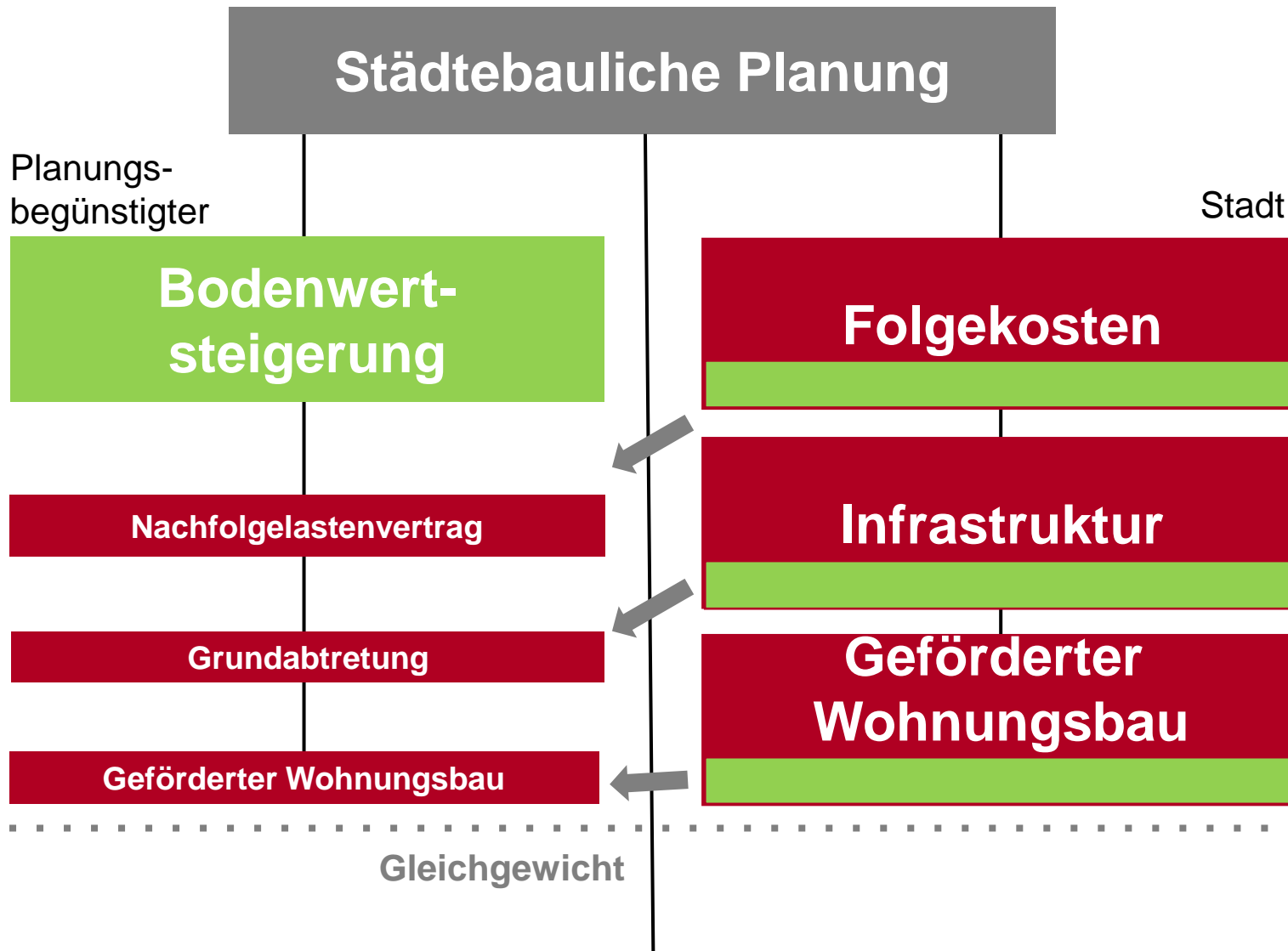
# Hintergrund



Städtebauliche Planung führt in der Regel zu einer **Bodenwertsteigerung**, die dem Eigentümer (Planungsbegünstigter) zu Gute kommt.

Gleichzeitig entstehenden **Kosten und Lasten** bei der Stadt (soziale Einrichtungen, Infrastruktur, geförderter Wohnungsbau) in nicht unerheblichem Umfang.

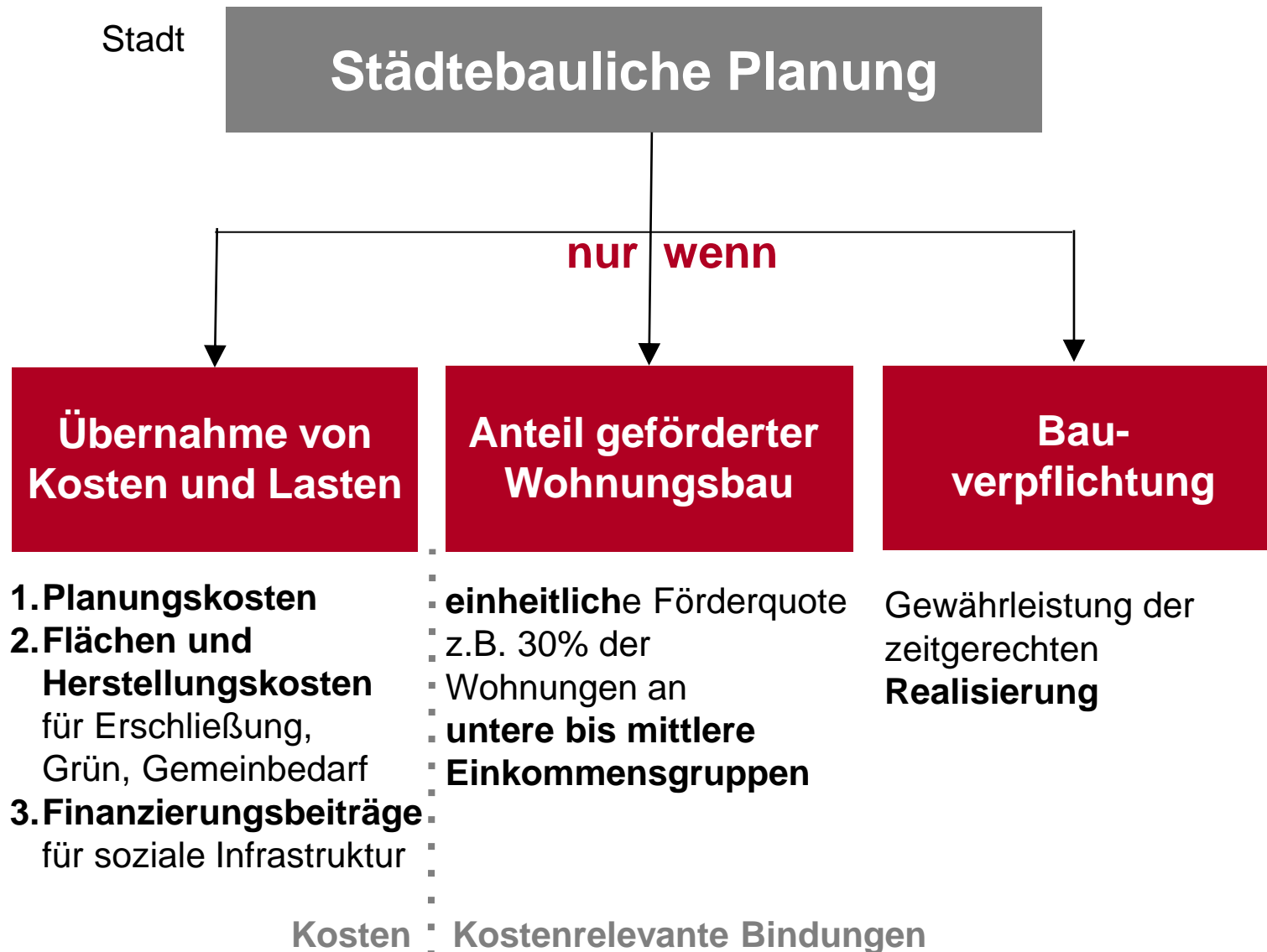
# Hintergrund



Das Modell der **Sozialgerechten Bodennutzung** umfasst ein Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher Verträge, mit dem Ziel, planungsbedingte Wertsteigerungen von Grundstücken nicht nur für die Finanzierung von ursächlichen Kosten und Lasten, sondern auch für die Bereitstellung von **preiswertem Wohnraum** zu nutzen.

Dies wird in **städtebaulichen Verträgen** zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten vereinbart. Die Rechtsgrundlage dafür ist §11 BauGB.

# Prinzip



Eine städtebauliche Planung wird von der Stadt **nur dann** aufgenommen, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet:

1. die **ursächlichen** Kosten und Lasten der Planung zu tragen
2. einen vereinbarten **Anteil an gefördertem Wohnungsbau** zu erstellen
3. das geschaffene Baurecht auch zu realisieren (**Bauverpflichtung**)

## Geförderter Wohnungsbau

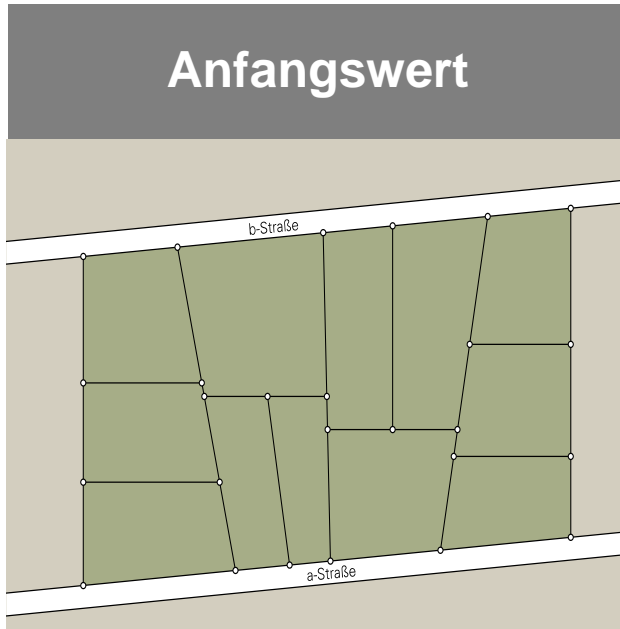
Der **Wohnungsstandard** für geförderten Wohnraum richtet sich nach BayWoFG.

Sowohl **Miete als auch Kauf** kommen in Betracht.

Die **Einkommensgrenzen** umfassen untere und mittlere Einkommensgruppen  
Stadt München z.B.  
**Haushalt (2 Erw. + 2 Ki.)**  
**Bruttoeinkommen ca. 72.000 €/Jahr**

2. Welche rechtliche Grundlage besteht?

# Berechnung Wertzuwachs

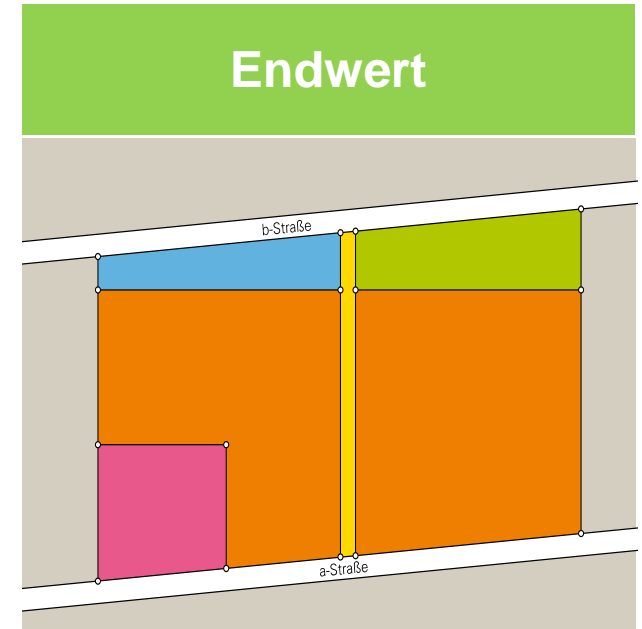


## Bauerwartungsland

20.000 qm x 100 €/qm\* = 2,0 Mio €

+7,6 Mio €

Bruttowertsteigerung



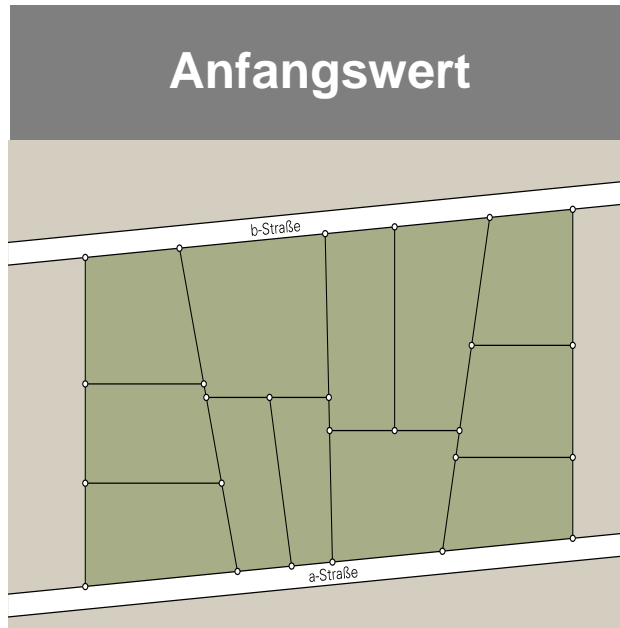
## Allg. Wohngebiet

12.000 qm GF x 800 €/qm\* = 9,6 Mio €

\* Werte werden vom unabhängigen Gutachterausschuss festgelegt.

2. Welche rechtliche Grundlage besteht?

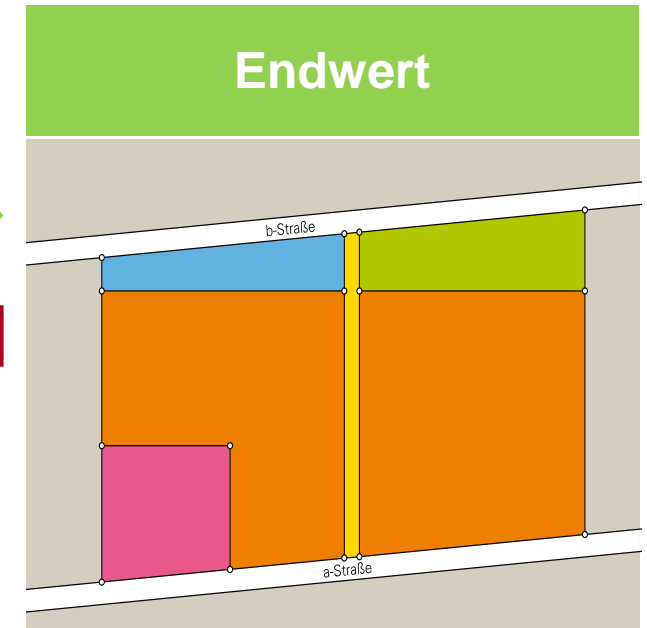
# Berechnung Lasten



## Bauerwartungsland

20.000 qm x 100 €/qm\* = 2,0 Mio €

\* Werte werden vom unabhängigen Gutachterausschuss festgelegt.



## Allg. Wohngebiet

12.000 qm GF x 800 €/qm\* = 9,6 Mio €

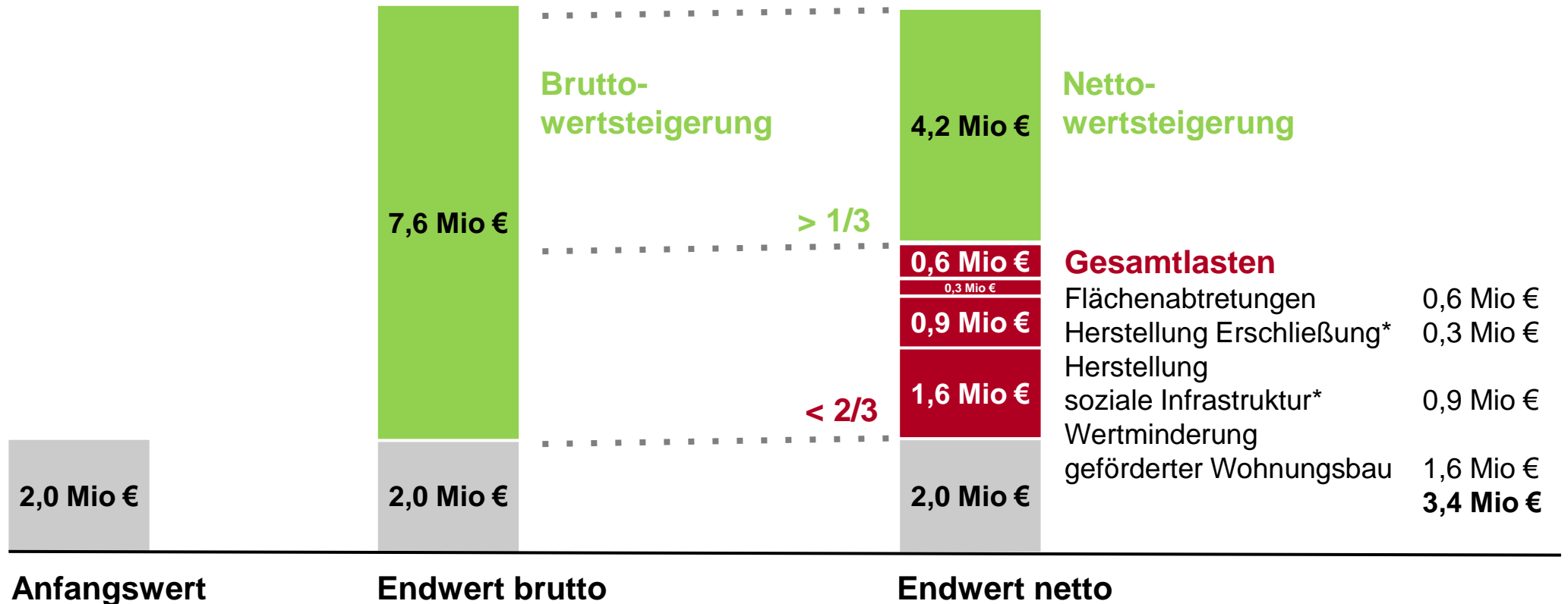
° Werte werden über Pauschalkostenansätze bzw. Finanzierungsbeiträge erhoben.

## Gesamtlasten

Flächenabtretungen	0,6 Mio €
Herstellung Erschließung <sup>°</sup>	0,3 Mio €
Herstellung soziale Infrastruktur <sup>°</sup>	0,9 Mio €
<b>Wertminderung</b>	
geförderter Wohnungsbau	1,6 Mio €
	<b>3,4 Mio €</b>

2. Welche rechtliche Grundlage besteht?

# Berechnung Angemessenheit



Nettowertsteigerung = 4,2 Mio € → angemessen, da über 1/3 der Bruttowertsteigerung



# Erfolge in München seit 1994

## 1. Baurechtschaffung

**119** rechtsverbindliche  
Bebauungspläne

**1.128 ha** Planumgriff

**33.890** Wohnungen,  
davon

**9.169** geförderte  
Wohnungen

## 2. Grundstücksflächen

**408 ha**  
Grundstücksflächen  
unentgeltlich abgetreten,  
bzw. unentgeltliche  
Nutzungsrechte  
eingräumt.

## 3. Kostenübernahmen

**487 Mio €**  
Kostenübernahme durch  
Planungsbegünstigte,  
davon

**145 Mio €**  
für soziale Infrastruktur

## 4. Soziale Infrastruktur

**158** Kindergruppen

**212** Kindergartengruppen

**51** Hortgruppen

**47** Grundschulklassen

## Das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung

- wird in der Stadt München **parteiübergreifend** als Erfolg gesehen
- ist in der **Immobilienwirtschaft** akzeptiert
- wird deutschlandweit als **Vorbild** gesehen

## c. Berechtigte Einkommen

„Bereinigtes Bruttoeinkommen“	Förderobergrenze §11 BayWoFG	+15%	Obergrenze Sobon Miete	+30%	Obergrenze Sobon Kauf
1 Person	19.000 EUR		21.850 EUR		24.700 EUR
2 Personen	29.000 EUR		33.350 EUR		37.700 EUR
3 Personen	35.500 EUR		40.825 EUR		46.150 EUR
4 Personen	42.000 EUR		48.300 EUR		54.600 EUR
5 Personen	48.500 EUR		55.775 EUR		63.050 EUR
Je weitere Person	6.500 EUR		7.475 EUR		8.450 EUR
<b>zusätzlich je Kind</b>	1.000 EUR		1.150 EUR		1.300 EUR
<b>Freibetrag Schwerbehindert</b>	4.000 EUR		4.600 EUR		5.200 EUR
<b>Freibetrag junges Ehepaar</b>	5.000 EUR		5.750 EUR		6.500 EUR

**EOF-Wohnungen**

**Sobon-Wohnungen**

Die Einkommensgrenzen werden entsprechend den Vorgaben der **Bayerischen Wohnbauförderung (BayWoFG)** berechnet.

Für das **Modell EOF** sind die Förderobergrenzen anzuwenden. Für das **Modell Sobon** wird eine Erhöhung der **Einkommens-grenzen um 30%** vorgeschlagen. Damit können auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, die über den Einkommensgrenze nach WFB 2012 liegen gefördert werden. Für Kinder, Schwerbehinderte und junge Ehepaare werden entsprechend BayWoFG jeweils Freibeträge vorgesehen. Die Obergrenzen werden zusätzlich entsprechend der allgemeinen Preissteigerung **indiziert**.

Die Einkommensgrenzen beziehen sich nach BayWoFG auf das „**bereinigtes Bruttoeinkommen**“. Die Bereinigung erfolgt nach §2 DVWoR. Das Gesamt-Bruttoeinkommen liegt deutlich darüber, z.B. ein 4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern und einem Brutto-Einkommen von ca. 78.000 EUR hat ein „bereinigtes Bruttoeinkommen“ 57.200 EUR und qualifiziert sich daher für eine Sobon-Kauf Wohnung.

## c. Berechtigte Vermögen

„Bereinigtes Bruttoeinkommen“	Obergrenze Einkommen	Obergrenze verwertbares Vermögen
1 Person	24.700 EUR	49.400 EUR
2 Personen	37.700 EUR	75.400 EUR
3 Personen	46.150 EUR	92.300 EUR
4 Personen	54.600 EUR	109.200 EUR
5 Personen	63.050 EUR	126.100 EUR
Je weitere Person	8.450 EUR	16.900 EUR
<b>zusätzlich</b> je Kind	1.300 EUR	2.600 EUR
<b>Freibetrag</b> Schwerbehindert	5.200 EUR	10.400 EUR
<b>Freibetrag</b> junges Ehepaar	6.500 EUR	13.000 EUR

Weitere Voraussetzungen für eine Berechtigung zur Miete / zum Kauf einer Wohnung sind:

- Es besteht **nicht** bereits **eigenes Wohneigentum**.
- Das verwertbare Vermögen des Haushalts übersteigt nicht das **Doppelte des jährlichen bereinigten Bruttoeinkommens**.

Die Überprüfung der Voraussetzungen erfolgt durch die Stadt Erding, die einen **Berechtigungsschein** ausstellt.

**Empfehlung**

# d. Miethöhe / Kaufpreis

## 3 mögliche Ansätze

## Empfehlung

### Sozialmiete + 30%

Die Durchschnittliche Miete für Sozialwohnungen liegt bei 5,75 EUR. Da die Einkommensgrenze um 30% angehoben wurde, sollte auch die Miethöhe entsprechend angehoben werden.

**7,48 EUR/qm**

### Mietspiegel Erding

Durchschnittlicher Mietpreis für Wohnungen der unteren Preislage im Stadtgebiet Erding. (Stand 2011)

**7,67 EUR/qm**

Durchschnittlicher Kaufpreis für Wohnungen der unteren Preislage im Stadtgebiet Erding. (Stand 2011)

### Kaufpreis

**2.600 EUR/qm**

### Mietobergrenze LK Erding

Mietobergrenze (§22 SGB II) für den LK Erding Zone West (Erding und Oberding)

(Stand August 2010)

**8,00 EUR**

Für die Festlegung der Miethöhe bieten sich 3 Ansätze an:

- Hochrechnung Miete für Sozialwohnungen
- Mietspiegel Erding
- Mietobergrenze Erding

Alle Ansätze liegen zwischen **7,50 und 8,00 EUR**. Wir schlagen eine Koppelung an den Erdinger Mietspiegel vor, der kontinuierlich fortgeschrieben wird.

Die Höhe der Miete wirkt sich wiederum auf die Belastung für den Planungsbegünstigten aus.

Als Kaufpreis wird als erster Ansatz **2.600 EUR/qm** vorgeschlagen. Dies entspricht dem gegenwärtigen Kaufpreisdurchschnitt in Erding laut Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Das Verhältnis von Miete und Kauf ist im weiteren Verfahren **immobilienwirtschaftlich** zu prüfen.

## e. Bindung und Laufzeit

- **25 Jahre Bindung**  
analog zu Nr. 16.1 Wohnraumförderbestimmungen 2012  
Während dieser Zeit darf die Wohnung nur an Berechtigte vermietet oder verkauft werden.
- **Vermerk der Bindungen im Grundbuch**  
Damit soll sichergestellt werden, dass unberechtigte Vermietung, bzw. Verkauf vermieden werden kann und der Käufer sich nicht auf gutgläubigen Erwerb berufen kann.
- **Überprüfung durch Stadt Erding**  
Ausstellung eines Berechtigungsscheins durch Wohnungsamt  
analog zu Wohngeldrecht, Nachweis von Einkommen und Vermögen
- **Vermietung durch Eigentümer**  
Kontrolle der Mietbindung durch Mieter
- **Nach Ende der Laufzeit entfallen Bindungen**  
aber: Mietsteigerungen nur entsprechend Mietrecht möglich

# Übersicht

## Wohnraumförderung durch Kommune

Bauleitplanung

Städtebaulicher Vertrag

komm. Bautätigkeit

Bautätigkeit d. Dritte

**Ausweisung von Wohnbauland**

**Sozialgerechte Bodennutzung**

**kommunaler Wohnungsbau**

**Belegungsrechte**

**Wohnungstypologien**

**Einheimischenmodell**

**Bau von Sozialwohnungen**

**Genossenschaften**

Alternative Wohnformen

- Geschosswohnungsbau (höhere Dichte, sparsame Flächeninanspruchnahme)
- Kleine Wohnungen
- Seniorengerechtes Wohnen/ Inklusion
- Betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen
- Flexible Grundrisse
- Gemeinschaftsräume + Freiflächen

**Wohnungsbau- gesellschaften**

**Komm. Förderung**

**Interkomm. Zusammenarbeit**

**kommunale Grundstücke**

...

...

# Mehrgenerationenwohnen

Mehrgenerationenwohnprojekte sind auf die Bildung eines sozialen Gefüges zwischen jungen und älteren Menschen ausgerichtet. Sie sind eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens, bei der die aktive Nachbarschaft, die Gemeinschaft und die gegenseitige Unterstützung im Vordergrund stehen.

- Generationenübergreifender Ansatz
- Koordinierende Stelle
- Gemeinschaftliche Aktivitäten aller Art
- Nachbarschaftshilfe
- Rechtlicher Rahmen
- Gemeinschaftsräume und -flächen

# Mehrgenerationenwohnen

WiGe Aschaffenburg: Wohnen in  
Gemeinschaft – selbstbestimmt Leben

- Verein Träger des Projektes,  
Unterstützung durch Stadt Aschaffenburg
- 26 barrierefreie, seniorengerechte  
Wohnungen unterschiedlicher Größe mit  
Balkon
- Großer Gemeinschaftsraum mit  
Gästeappartement, große Garten-  
Terrasse, Garten mit Spielplatz,  
Bouleplatz
- Heute 42 Bewohner vom Kleinkind bis  
zur Seniorin



# Mehrgenerationenwohnen

## Wohnpartnerschaften in Würzburg

- Während Ältere, Familien und Menschen mit Behinderung zunehmend Hilfe zur Bewältigung des täglichen Lebens benötigen, suchen die jungen finanzielle Entlastung bei ihrem Studium und haben oft Wohnungsnot

## Funktionsweise:

- Studierende erhalten Wohnraum und zahlen eine verminderte oder sogar keine Miete. Stattdessen leisten sie dem Wohnraumanbieter Hilfe im Alltag. Diese Hilfeleistungen werden individuell bei Abschluss des Wohnraumüberlassungsvertrages vereinbart.
- Keine Pflegeleistungen, keine 24-h-Betreuung!

# Altersgerechtes Wohnen

„Haus Erling“ Gemeinde Andechs OT Erling

Seniorengerechtes und altersgerechtes  
Wohnen des Verband Wohnen im LK  
Starnberg

- Barrierefreie Wohnanlage mit 24 Wohnungen für eine und zwei Personen
- Büro mit Ansprechpartner der Sozialstation Andechs im Haus (9-12 Uhr). Hilfe zur Alltagsbewältigung, „kleine“ Pflegeleistungen, Frisör, Infos zu Angeboten in der Gemeinde etc.
- Mieten in verschiedenen Einkommensstufen zwischen 4,75 € und 8,50 €; Wohnberechtigungsschein erforderlich
- Betreuungspauschale 60 €, Notruftelefone auf Wunsch

**Vielen Dank !**