



© Kurt Michel, www.pixelio.de

## Günstigen Wohnraum schaffen mit dem Modell der *Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)*

**W**ohnraum ist nicht nur in der Stadt München teuer, sondern auch im Umland, und somit für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen häufig nicht bezahlbar. Im September 2014 gab der Immobilienverband IVD Süd in seinem Marktbericht für das Münchner Umland bekannt, dass Mieten bei Neuvermietungen und Kaufpreise in den Kreistädten Dachau, Ebersberg, Erding Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich rund 23 Prozent gestiegen sind. In der gesamten Region suchen Kommunen deshalb neue Ideen und Konzepte, wie sie bezahlbaren Wohnraum schaffen können.

Einen Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bietet das Modell der *Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)*, das die Landeshauptstadt München bereits 1994 initiiert hat. Nun diskutieren einige Gemeinden im Umland das Modell und passen es an ihre Verhältnisse an.

### Hintergrund

Schafft eine Kommune Wohnbaurecht auf einem Grundstück, steigt der Bodenwert des Grundstücks. Die Kommune trägt jedoch die Folge- und Infrastrukturkosten. Die Folgekosten der Kommune für die notwendige soziale Infrastruktur können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags an den Grundstückseigentümer weitergegeben werden. Ebenso kann in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass ein gewisser Anteil der entstehenden Wohnungen sozialen Bindungen unterliegt, d.h. Vermietung oder Verkauf nur an berechnigte, einkommensschwächere Personen erfolgen. So stellt die Gemeinde sicher, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen auch für Einkommensschwächere zur Verfügung steht.

### Städtebaulicher Bezug zwingend erforderlich

Rein soziale Gründe reichen für einen städtebaulichen Vertrag jedoch nicht aus. Die Gemeinde muss

sich streng am Baurecht orientieren und sicherstellen, dass die Bauleitplanung insbesondere die Ziele der „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) verfolgt. Städtebauliche Gründe können somit sein:

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

Zudem sind weitere Grundsätze und Gebote zu befolgen – siehe dazu Abbildung 1 unten.

### Das neue Erdinger Modell

In der Großen Kreisstadt Erding ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen seit 1989 stark rückläufig. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnraum für untere bis mittlere Einkommensgruppen ständig an. Die Stadt Erding beabsichtigt deshalb ein SoBoN-Modell einzuführen, das an die hiesigen Verhältnisse angepasst ist. Gemeinsam mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat die Stadt ein maßgeschneidertes Erdinger Modell entwickelt.

### Eckwerte des Erdinger Modells

Ein Anteil von 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums soll für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen verfügbar sein. Von dieser Wohnungsquote sollen ein Drittel für Mietwohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) und zwei Drittel für Miet- oder Eigentumswohnungen für einen erweiterten Personenkreis zur Verfügung stehen. Stellt die Stadt also einen Bebauungsplan auf, der neues Wohnbaurecht ab einer Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup> schafft, schließt sie mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag inklusive der entsprechenden Verpflichtungen.

### Wer ist berechtigt?

Die Berechtigung für diese Wohnungen hängt vom verfügbaren Haushaltseinkommen ab. Das errechnet sich in Anlehnung an die Förderobergrenzen des Bayerischen Wohnungsförderungsgesetzes. Ebenso gibt es eine Obergrenze für das verwertbare Vermögen in Höhe des doppelten Haushaltseinkommens.

### Mit welchen Miet- und Kaufpreisen ist zu rechnen?

Der Mietspiegel der Stadt Erding stellt die Basis für die Miethöhe dar. Dabei wird die durchschnittliche Miethöhe für Wohnungen der unteren Preislage im

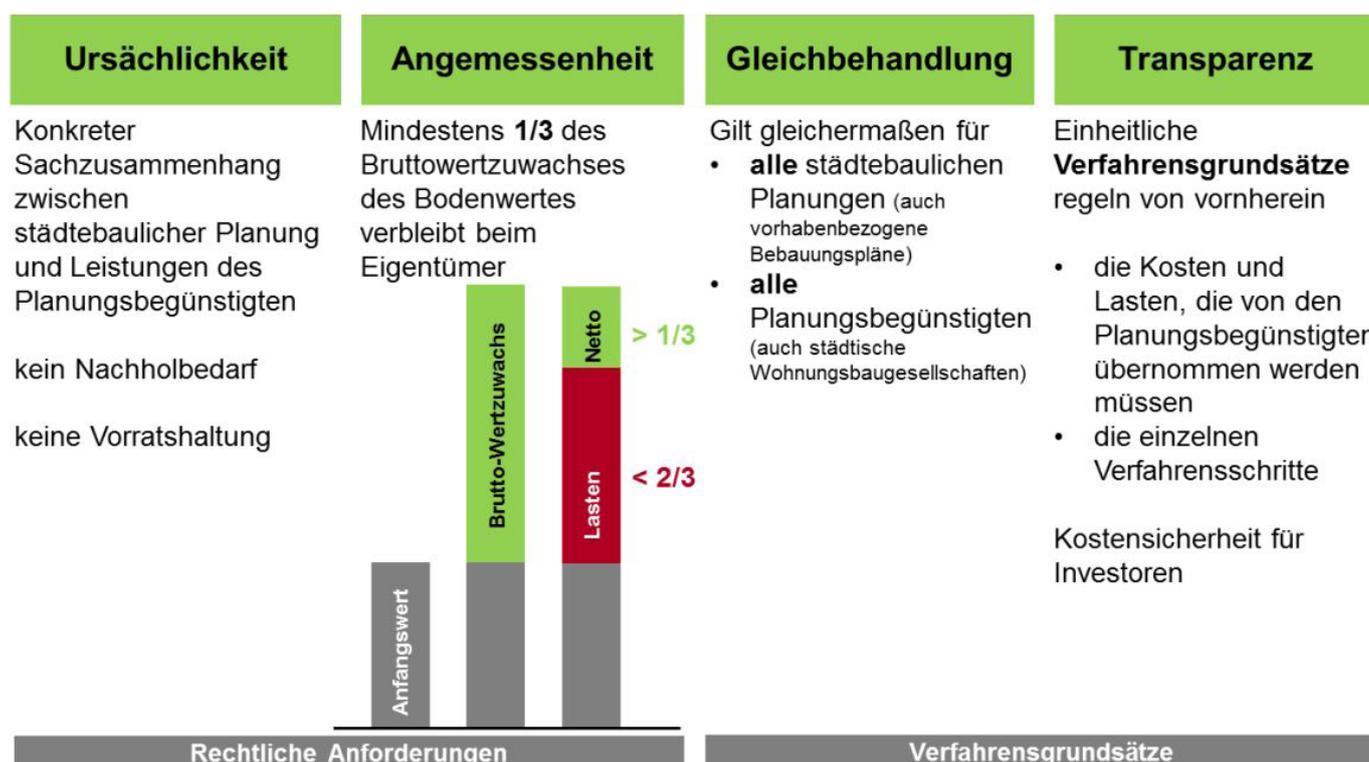


Abbildung 1: Sozialgerechte Bodennutzung – Anforderungen und Grundsätze

Stadtgebiet herangezogen. Entsprechend wird der Kaufpreis berechnet.

### Welche weiteren Bindungen bestehen?

Analog zu den Bayerischen Wohnraumförderbestimmungen sieht das Modell eine Bindung von 25 Jahren vor. Während dieser Zeit darf der Eigentümer die Wohnung nur an berechtigte Personen vermieten oder verkaufen, was per Vermerk im Grundbuch sichergestellt wird. Danach entfallen die Bindungen, allerdings sind Mietsteigerungen weiterhin nur entsprechend dem Mietrecht möglich.

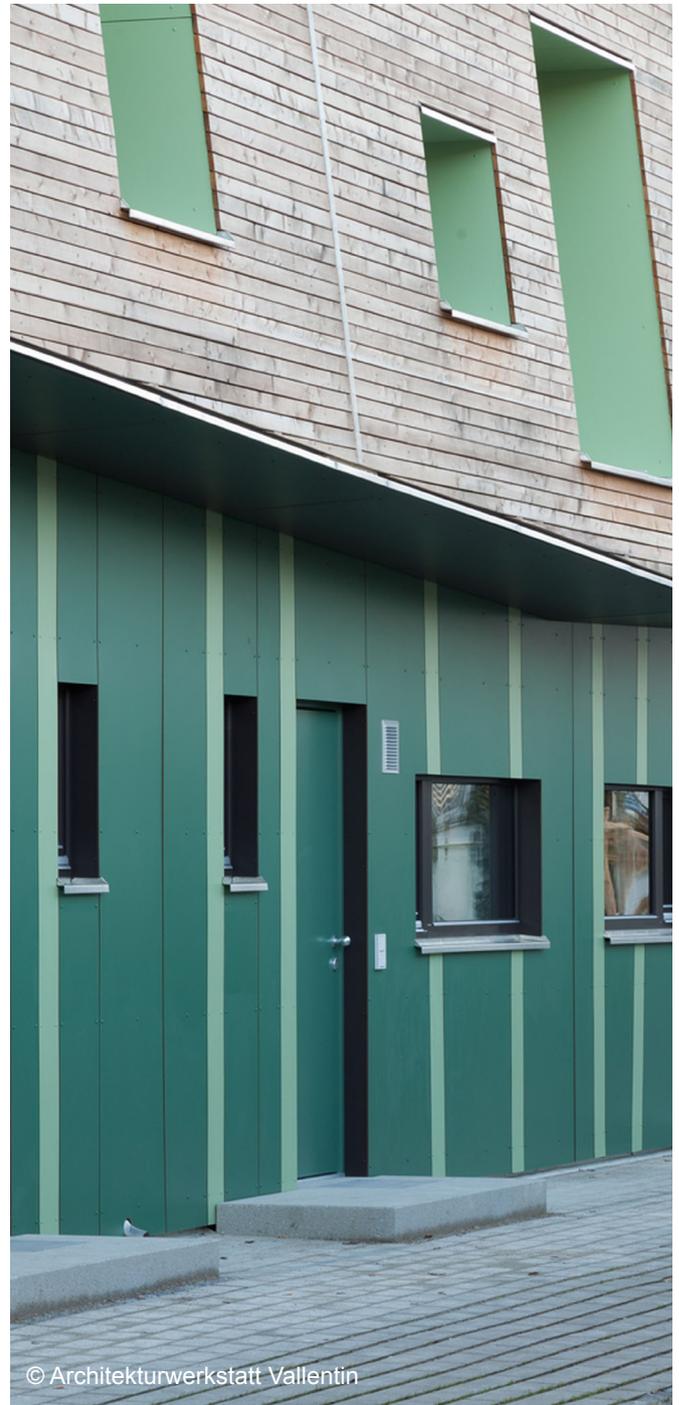
Anhand eines konkreten Baugebiets haben die Stadt Erding und der PV ermittelt, wie sich die vorgeschlagenen Eckwerte finanziell auf den Grundstückseigentümer auswirken. Dabei stellte sich heraus: Der überwiegende Teil des Planungsgewinns verbleibt beim Eigentümer; die Belastungen durch die Bindungen sind angemessen.

Der Erdinger Stadtrat berät über das Modell. Nach Beschluss soll es als Verfahrensgrundsatz für alle städtebaulichen Planungen gelten.

### PV startet eine Projektgruppe SoBoN mit seinen Mitgliedern

Die Herausforderung bezahlbaren Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringen und mittleren Einkommen sicherzustellen, beschäftigt zahlreiche, auch kleinere Gemeinden in der Region München. Ein geeignetes SoBoN-Modell zu entwickeln, es städtebaulich zu begründen und seine Angemessenheit zu ermitteln, bedeutet jedoch für die Gemeindeverwaltungen einen nicht unerheblichen Aufwand.

Daher beabsichtigt der PV, zum Thema *Sozialgerechte Bodennutzung* eine Projektgruppe für interessierte Mitglieder aufzubauen. Sie dient in einem ersten Schritt dem Erfahrungsaustausch: Einzelne Kommunen können ihre verschiedenen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen einbringen und klären, unter welchen Voraussetzungen ein SoBoN-Modell sinnvoll ist. Stimmen die Rahmenbedingungen und Ziele mehrerer Gemeinden weitgehend überein, ließen sich sogar ein gemeinsames Modell für diese Kommunen entwickeln und vielleicht auch Fördermittel hierfür akquirieren.



© Architekturwerkstatt Vallentin

Um das grundsätzliche Interesse Ihrer Gemeinde an dieser SoBoN-Projektgruppe zu klären, erhalten die Bürgermeister dazu ein persönliches Schreiben.

#### Ansprechpartner im PV

Marc Wißmann

Telefon +49 (0)89 53 98 02-35

E-Mail [m.wissmann@pv-muenchen.de](mailto:m.wissmann@pv-muenchen.de)

Christian Schwander

Telefon +49 (0)89 53 98 02-38

E-Mail [c.schwander@pv-muenchen.de](mailto:c.schwander@pv-muenchen.de)

## Meinungen und Standpunkte



### Max Gotz, Oberbürgermeister der Stadt Erding

„Mit dem rechtlichen Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) stellt sich die Stadt Erding einer der größten Herausforderungen im Großraum München: Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der sich durch den prognostizierten Zuzug noch verschärfen wird. Ich betrachte SoBoN als flexibles und gerechtes Instrument, um nachhaltig allen Bürgerinnen und Bürgern – vor allem jedoch Familien – mit durchschnittlichem Einkommen eine ihrer großen Sorgen zu nehmen. Wenn es gelingt, mit Hilfe von SoBoN möglichst vielen Menschen zu Wohneigentum zu verhelfen, kann die kommunale Planungshoheit in Bezug auf eine stabile Altersvorsorge viel bewirken.“

### Martin Kornacher, Stadtbaurat der Stadt Fürstenfeldbruck

„Auch wenn die Kommunen in der Regel für die laufenden Kosten des Betriebes und den Bauunterhalt ihrer Infrastruktur selbst aufkommen müssen, sind die Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung ein Instrument mit dem sie ihren sozialpolitischen Aufgaben zeitnah und ohne erheblichen eigenen Kapitaleinsatz gerecht werden können. Sie dürfen allerdings keinesfalls zum „Geldverdienen“ verwendet, sondern nur zur Finanzierung des mit der jeweiligen städtebaulichen Entwicklung begründbaren Bedarfes eingesetzt werden.“



---

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss von Landeshauptstadt München, acht Landkreisen sowie 146 Städten, Märkten und Gemeinden im Großraum München. Die Geschäftsstelle des Verbands berät die Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Sie erstellt Publikationen zur Regionsentwicklung, informiert über aktuelle Fachthemen und bietet ihren Mitgliedern eine Plattform für Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

#### Hinweise:

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet. Damit sind immer beide Geschlechter gemeint.

Alle Angaben wurden sorgfältig ausgestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

#### Quelle:

Immobilienverband IVD Süd (2014): Marktbericht „Münchener Umland“.

## IMPRESSUM

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

v.i.S.d.P. Verbandsdirektor Christian Breu

Redaktion und Layout: Katrin Möhlmann & Sabine Baudisch, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Ansprechpartner in der Ortsplanung: Marc Wißmann & Christian Schwander

Arnulfstraße 60, 3. OG

80335 München

Telefon +49 (0)89 539802-27

Fax +49 (0)89 5328359

E-Mail [pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Februar 2015