

SoBoN

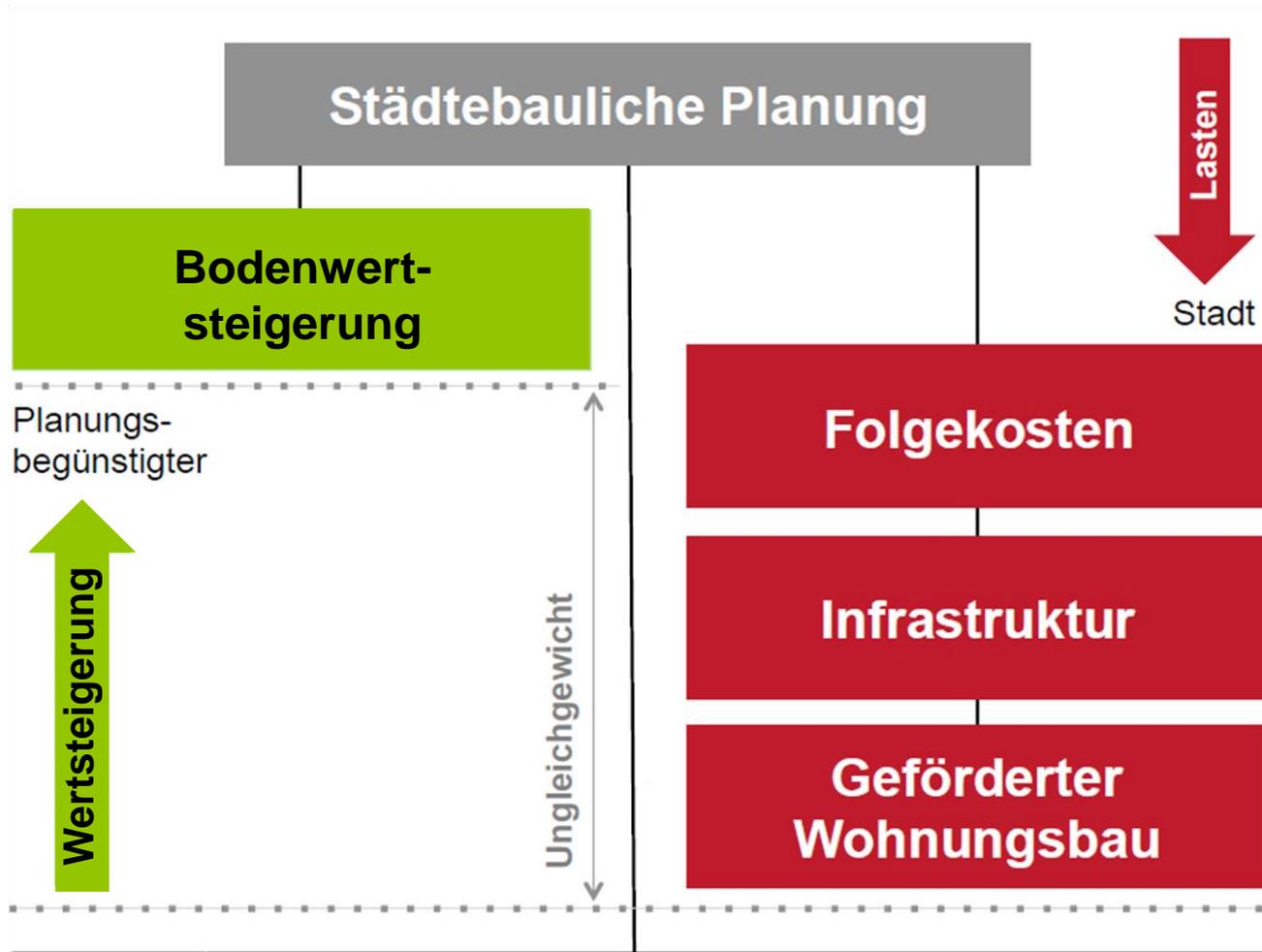
Sozialgerechte Bodennutzung

Überblick

1. Sozialgerechte Bodennutzung allgemein
2. Vorbereitung und Verfahrensschritte
3. Entwicklung von Eckwerten
4. Rechtliche Anforderungen

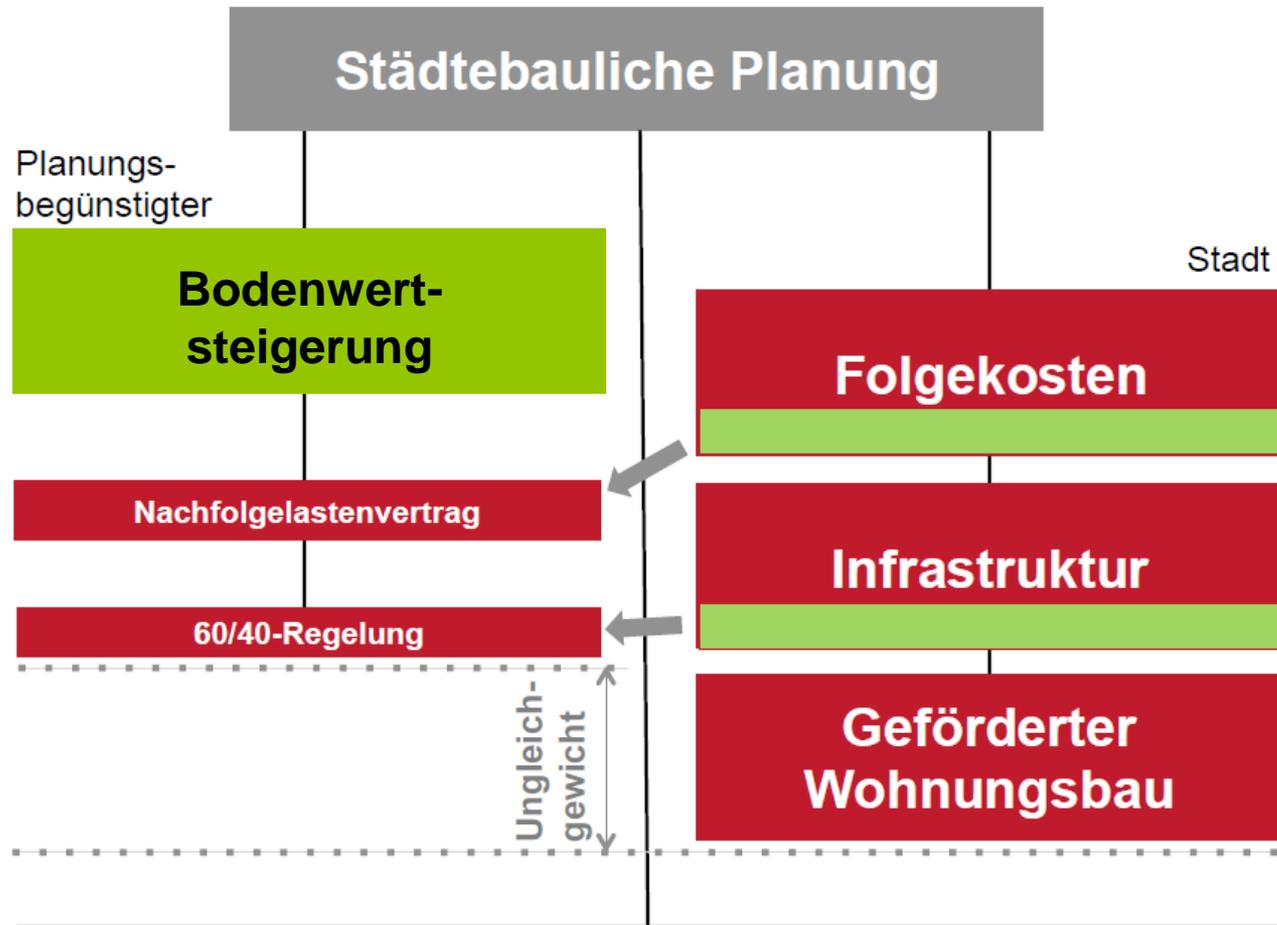
1. Sozialgerechte Bodennutzung allgemein

Was ist das?



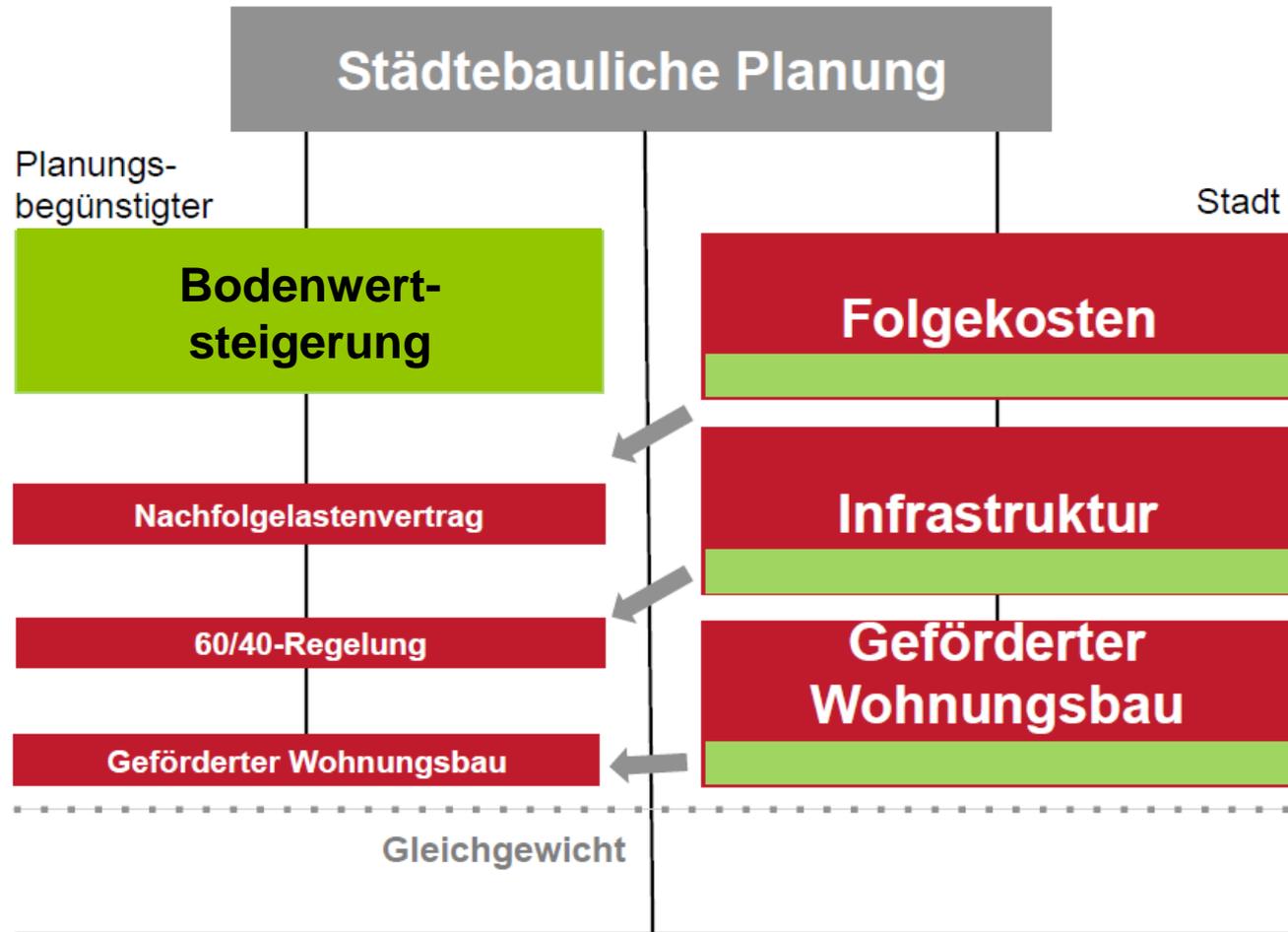
1. Sozialgerechte Bodennutzung allgemein

Was ist das?



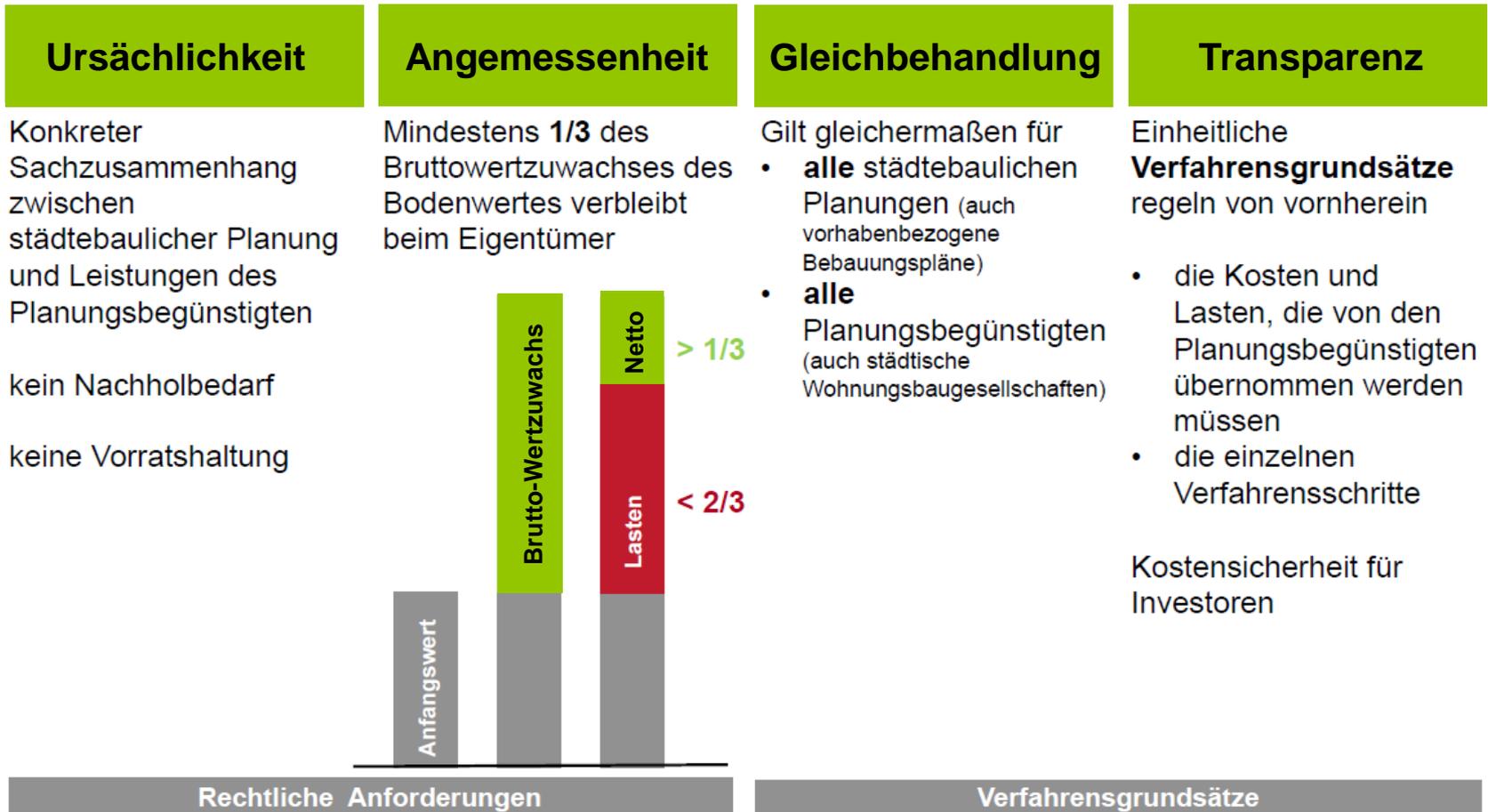
1. Sozialgerechte Bodennutzung allgemein

Was ist das?

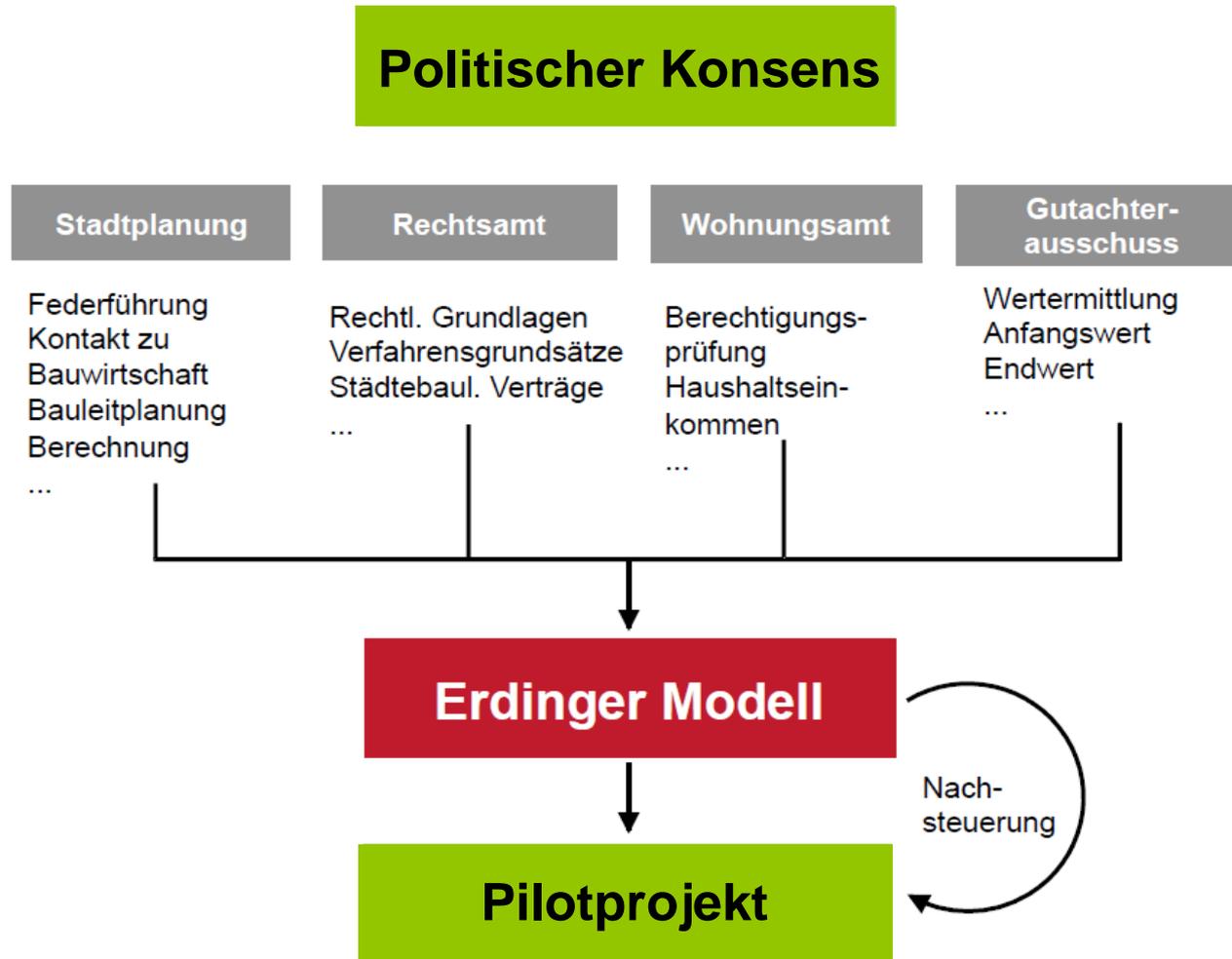


1. Sozialgerechte Bodennutzung allgemein

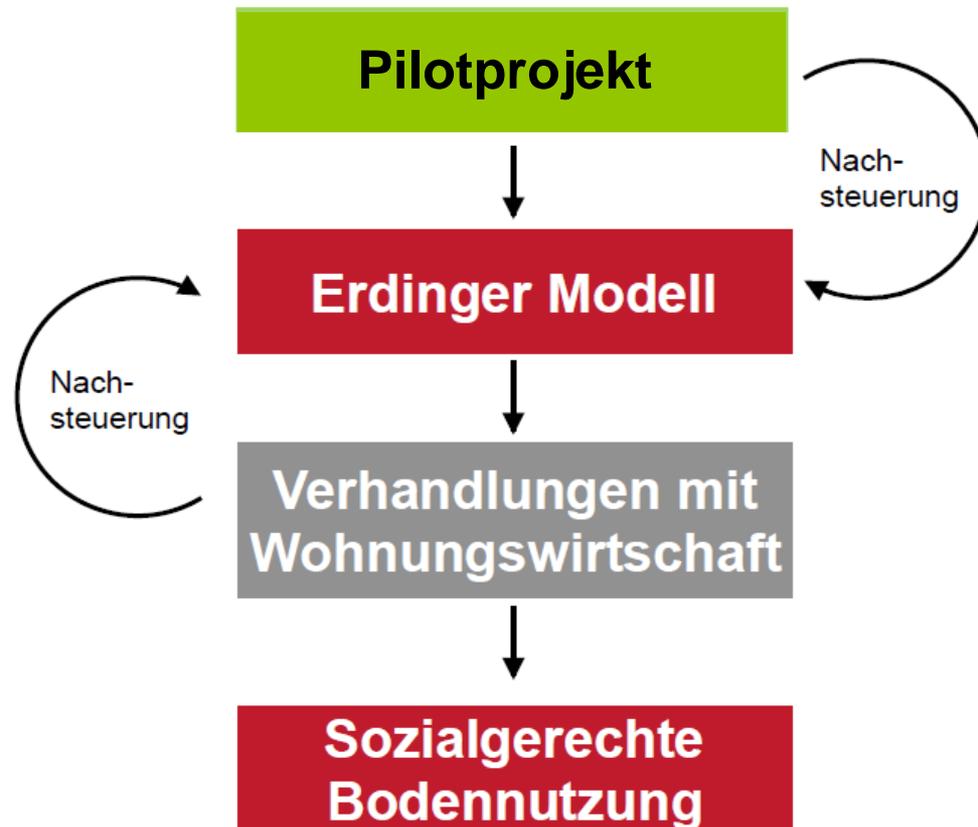
Anforderungen und Grundsätze



2. Vorbereitung und Verfahrensschritte



2. Vorbereitung und Verfahrensschritte



Einheitliche Verfahrensgrundsätze,
werden vom Stadtrat beschlossen und
ab einem Stichtag für alle Bauleitplanungen gelten.

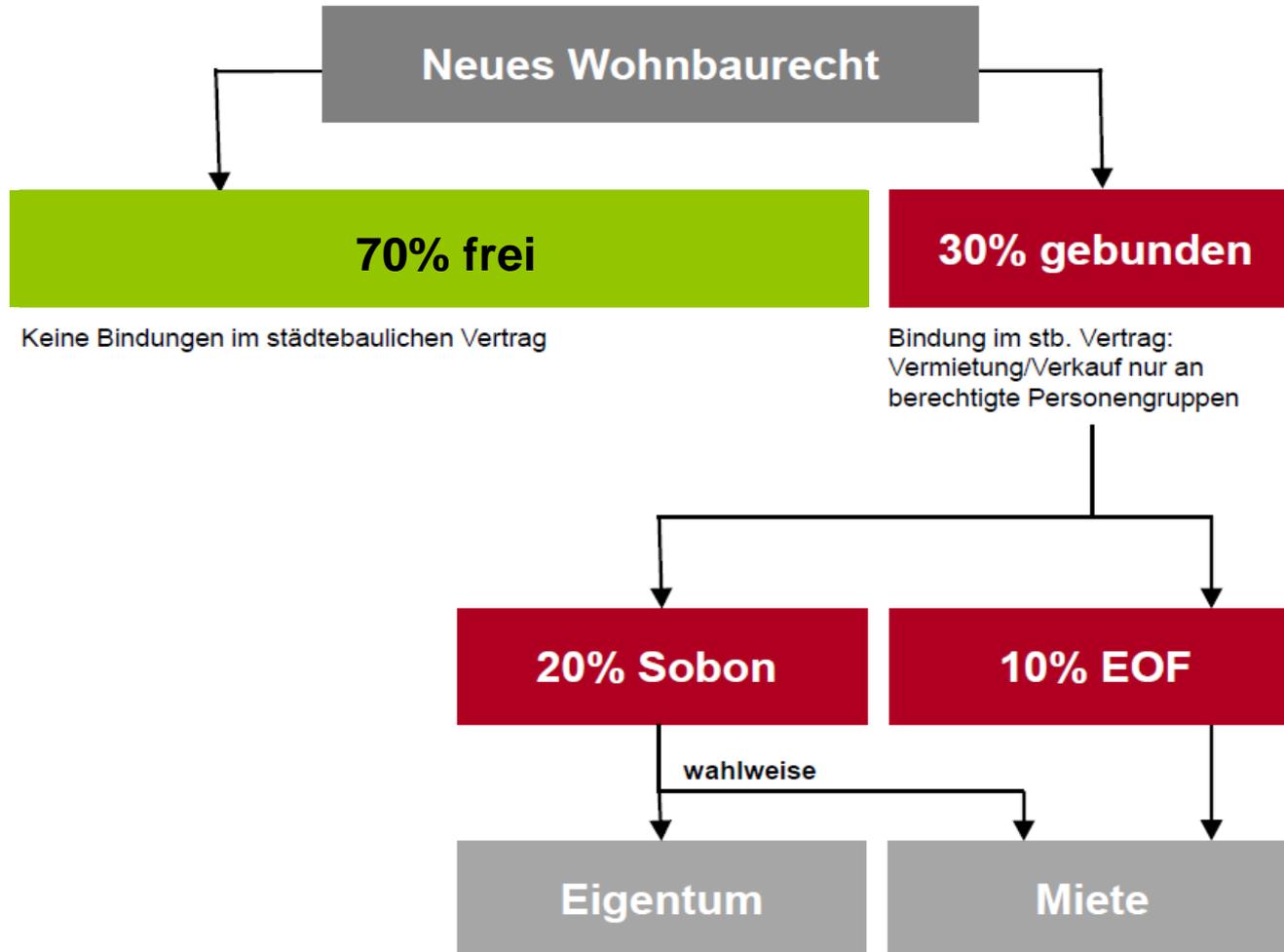
3. Entwicklung von Eckwerten

Anwendung

Die Erfüllung der Wohnungsquote nach dem Erdinger Modell kommt nur unter folgenden Voraussetzungen zur Anwendung:

- ▶ in Verbindung mit einem Bebauungsplan
- ▶ wenn neues Wohnbaurecht geschaffen wird, bzw. wenn zusätzlich (zu dem nach §34 BauGB) Wohn-Baurecht geschaffen wird
- ▶ ab einer Geschoßfläche für den Eigenbedarf von 500 m²

3. Entwicklung von Eckwerten Wohnungsquote



3. Entwicklung von Eckwerten

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
zusätzlich je Kind	1.000 EUR		1.150 EUR		1.300 EUR
Freibetrag Schwerbehindert	4.000 EUR		4.600 EUR		5.200 EUR
Freibetrag junges Ehepaar	5.000 EUR		5.750 EUR		6.500 EUR

EOF-Wohnungen **Sobon-Wohnungen**

3. Entwicklung von Eckwerten

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
zusätzlich je Kind	1.300 EUR	2.600 EUR
Freibetrag Schwerbehindert	5.200 EUR	10.400 EUR
Freibetrag junges Ehepaar	6.500 EUR	13.000 EUR

Empfehlung

3. Entwicklung von Eckwerten

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

3. Entwicklung von Eckwerten

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

4. Rechtliche Anforderungen

Städtebaulicher Vertrag: § 11 BauGB

Ziel: Politisch zu definieren

Einkommensverteilung 2010 nach Bruttojahresverdienstklassen

Bruttojahresverdienst			Insgesamt		
von ... bis					
unter ... Euro		Anzahl		%	
unter ... Euro					
0	26400	381.066		17,4%	
26400	27600	65.517		3,0%	
27600	28800	75.226		3,4%	
28800	30000	76.294		3,5%	
30000	31200	83.739		3,8%	
31200	32400	79.340		3,6%	
32400	33600	78.192		3,6%	
33600	34800	80.290		3,7%	42,0%
34800	36000	74.227		3,4%	45,4%
36000	38400	137.953		6,3%	51,7%
38400	40800	124.270		5,7%	57,4%
40800	43200	110.862		5,1%	62,4%
43200	45600	100.555		4,6%	67,0%
45600	48000	82.473		3,8%	70,8%

4. Rechtliche Anforderungen

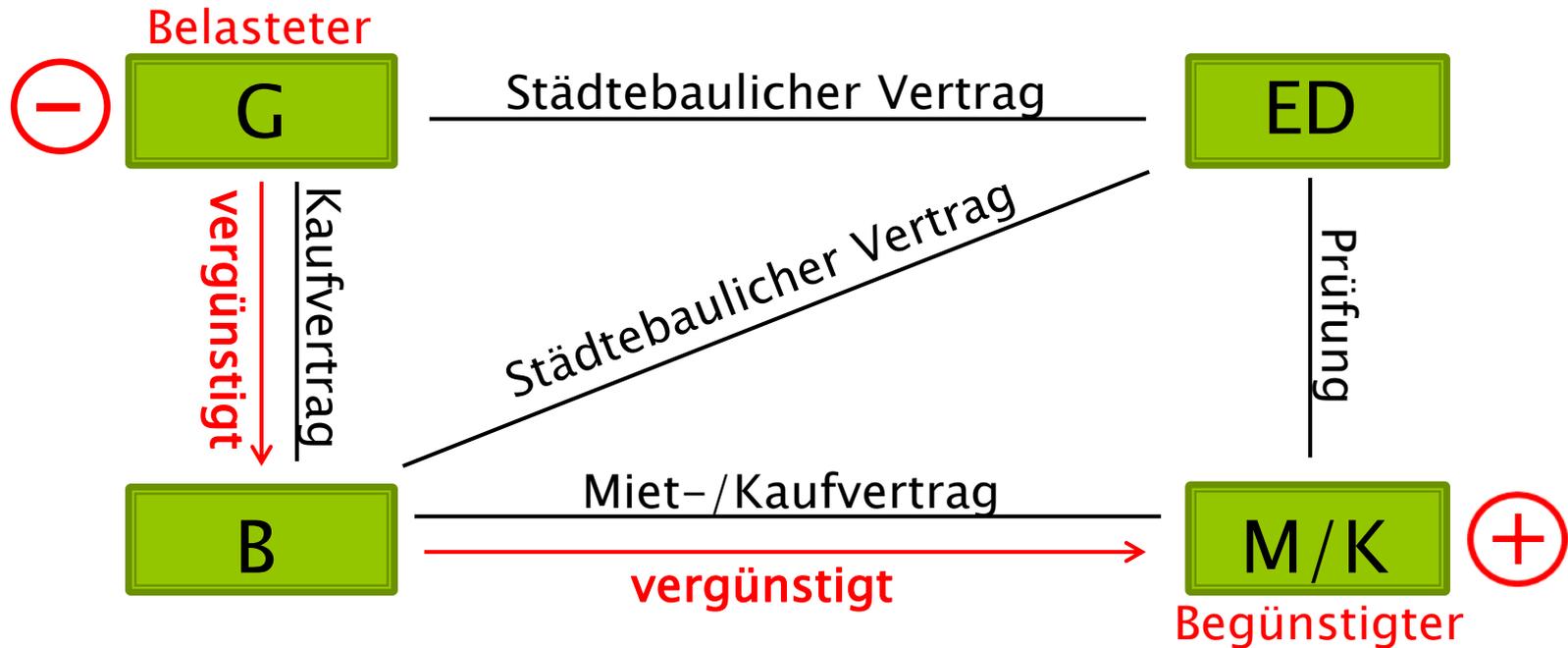
Städtebaulicher Vertrag: § 11 BauGB

Abschöpfung für den Sozialwohnungsbedarf am Bsp. des Baugebiets Haager Straße Ost

- ▶ Ca. 850 Wohnungen mit je ca. 75m²
- ▶ 30% Abschöpfung für SoBoN → 255 Wohnungen
- ▶ Ziel: Haltung und eventuell sogar Erhöhung der Anzahl von Sozialwohnungen
- ▶ Nächsten 2–3 Jahre: ca. 200 Sozialwohnungen fallen weg
- ▶ Kontinuierliche Abschöpfung: Schaffungen neuer Sozialwohnungen, Erhaltung bzw. Erhöhung des Bestands

100%	Gesamtwohnungen:	850
30%	Gesamtabschöpfung:	255
20%	geplante SoBoN-Abschöpfung:	170
10%	Sozialwohnungen:	85

4. Rechtliche Anforderungen Modell „SoBoN“

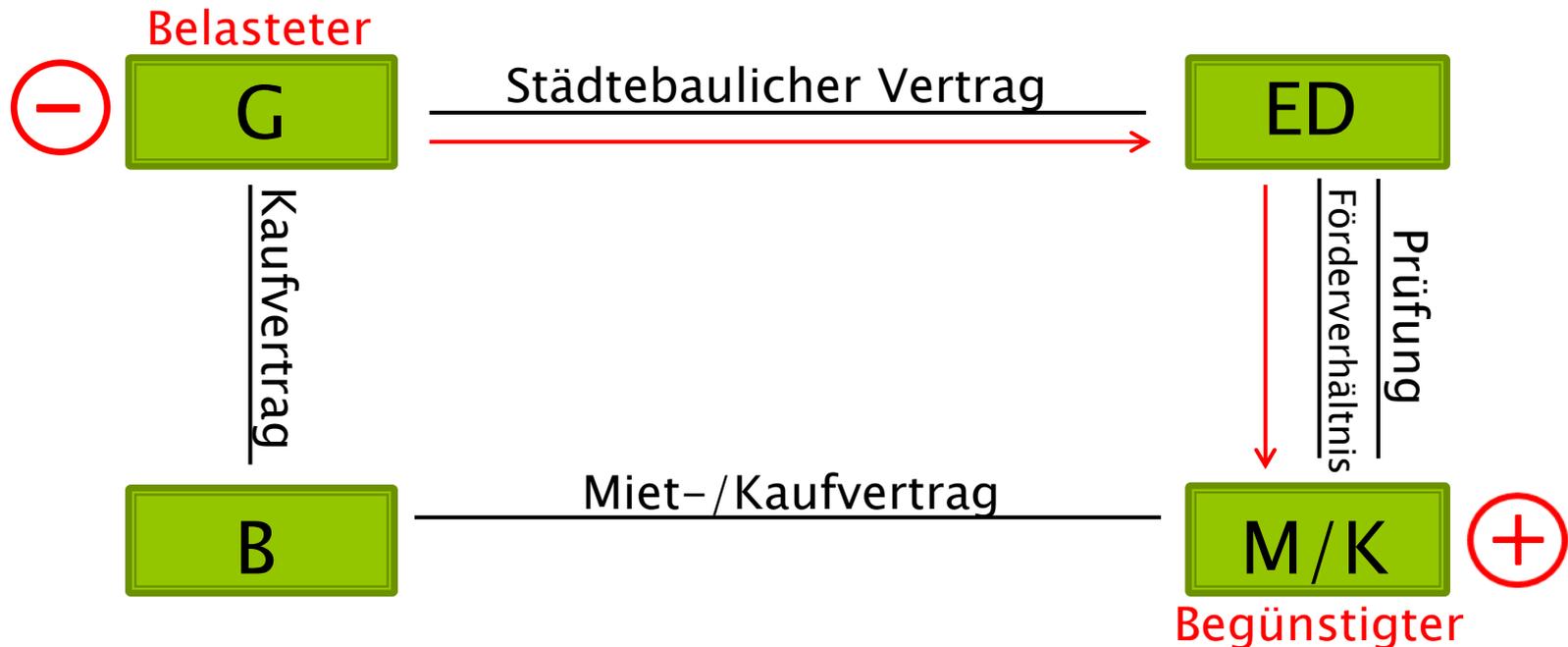


— rechtliche Beziehung
 → Fluss der Förderung

(-): Inflexibel bei Verlust der Fördervoraussetzungen bei Miete
 (+): geringer Verwaltungsaufwand

4. Rechtliche Anforderungen

Modell „klassische Förderung“



— rechtliche Beziehung
→ Fluss der Förderung

(-): höherer Verwaltungsaufwand

(+): flexibler bei Verlust der Fördervoraussetzungen bei Miete

4. Rechtliche Anforderungen

SoBoN: Verfahrensschritte

1. Generierung der Fördermasse
Bezugssystem m² oder €; Rechtmäßigkeit
2. Verteilung der Fördermasse
 - Erstellung des Verteilungsschlüssel
Verhältnis Miete zu Kauf
Keine Über- oder Unterdeckung durch Fördermasse (alles muss verteilt werden)
 - Erstellung der Fördervoraussetzungen
Bemessungsgrundlagen
 - Förderverfahren

4. Rechtliche Anforderungen Rahmenbedingungen

- ▶ Bei G verbleibender Gewinn aus der Planung
> 1 / 3
- ▶ Kauf und Miete: Übergang soll möglich sein
- ▶ Verhältnis EOF zu reiner SoBoN: 1:2

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**