

# Förderung von günstigem und sozialem Wohnungsbau

---

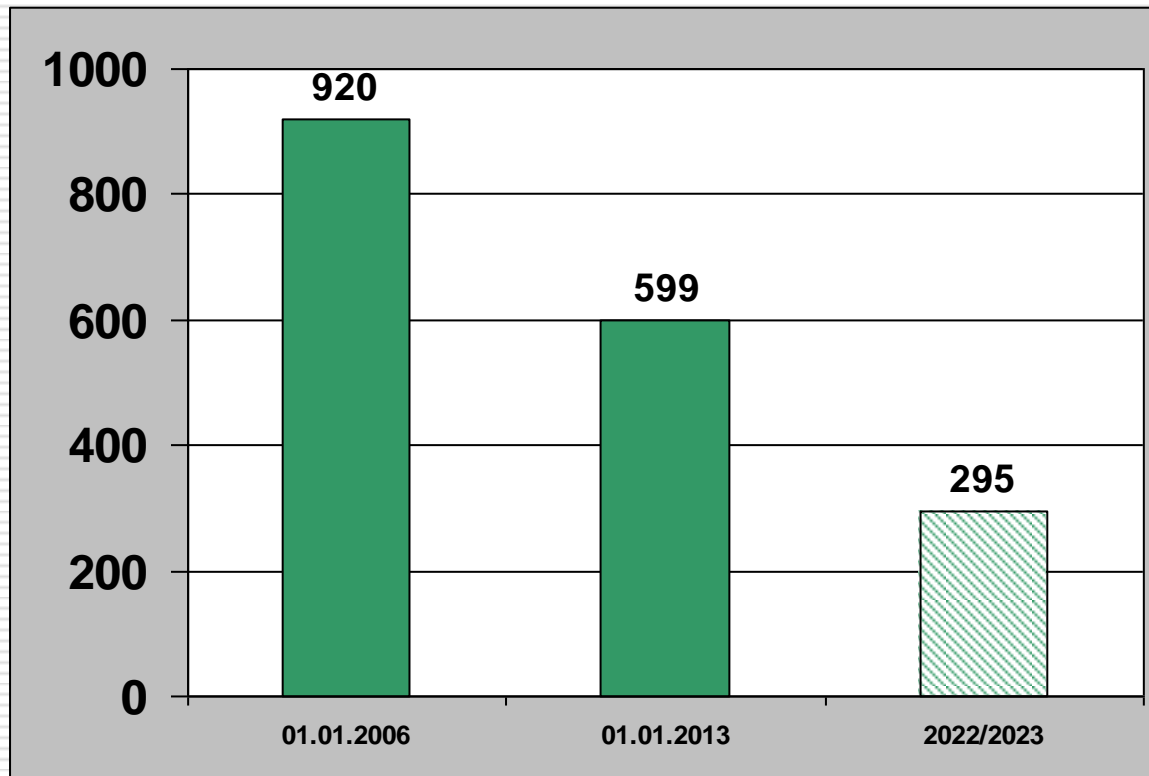
## 6 Säulen der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum:

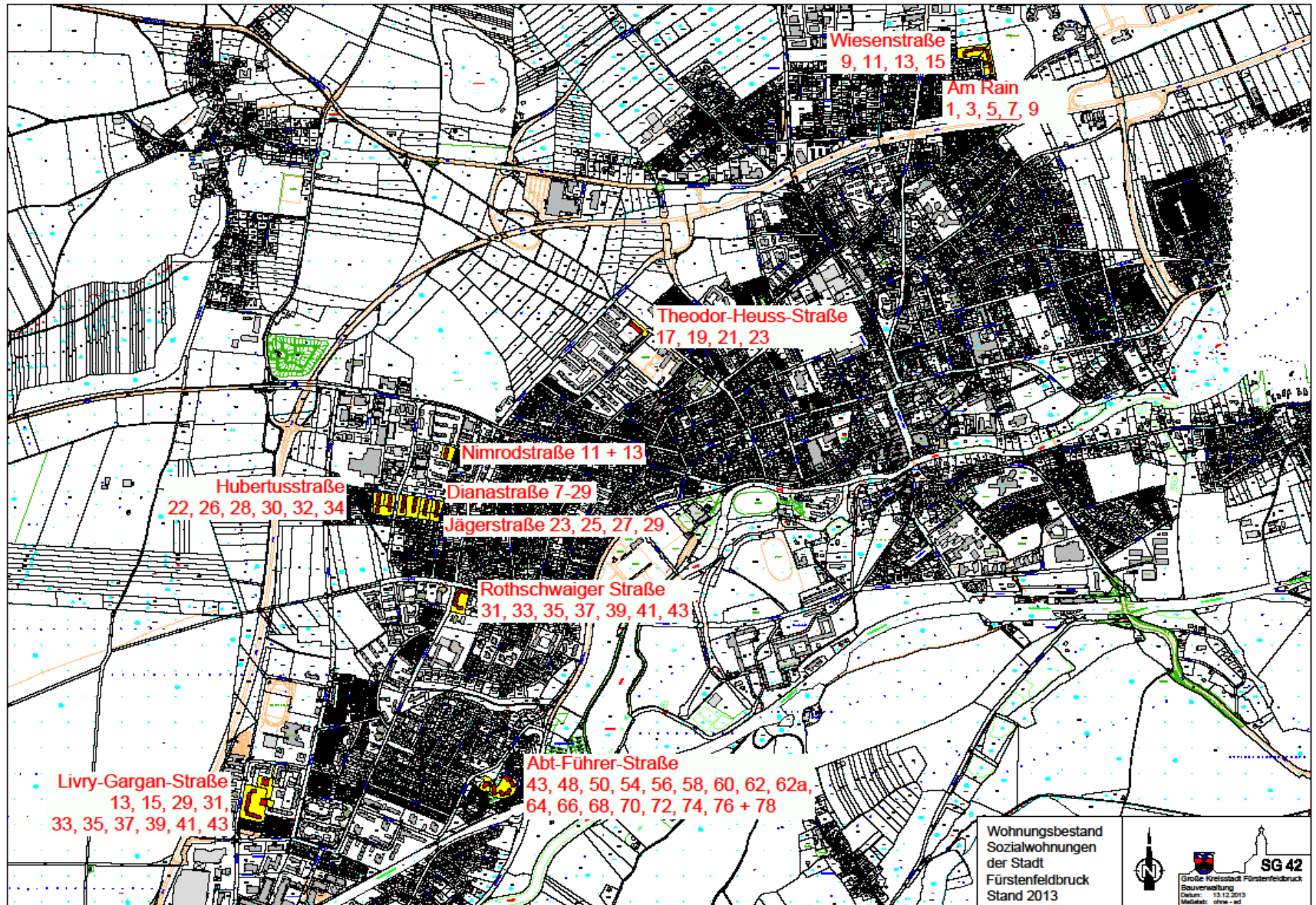
---

- ❑ Schaffung von Baurecht für öffentlich geförderten Wohnungsbau von bis zu 30% der Geschossfläche für Wohnungsbau durch Dritte.
  - ❑ Anreiz zur Schaffung von alternativen Wohnkonzepten für bezahlbaren Wohnraum in Bebauungsplänen.
  - ❑ Ankauf von Belegungsrechten durch die Stadt.
  - ❑ Vereinbarung beim Verkauf städtischer Grundstücke, dass ein Anteil von bis zu 30% der Geschossfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wird (und/oder Belegungsrechten).
  - ❑ Errichtung von günstigen Mietwohnungen durch die Stadt.
  - ❑ Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.
-

# Entwicklung der Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Bindung in Fürstenfeldbruck ab 2006

---





# Allgemeines zum Vergabeverfahren um eine geförderte Wohnung zu erhalten:

---

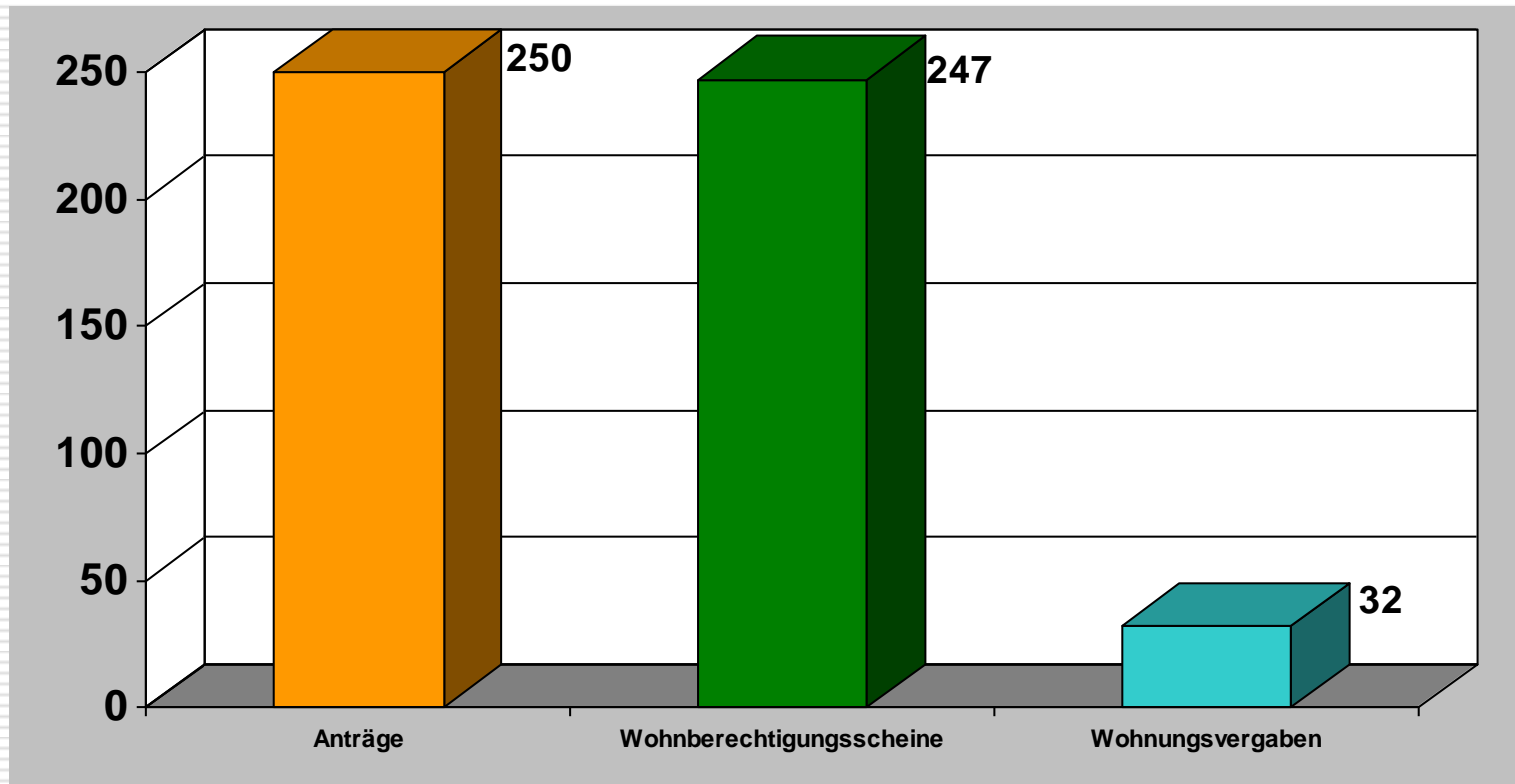
- ❑ Für die Vormerkung bzw. Benennung von Wohnungssuchenden sind das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i.V.m. der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) und das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
  - ❑ Seit 01.07.2012 wird in der Stadt Fürstenfeldbruck zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung der Besondere Wohnberechtigungsschein (Art. 5 BayWoBindG i.V.m. § 3 DVWoR) benötigt und der Allgemeine Wohnberechtigungsschein nach Art. 4 BayWoBindG ausgestellt.
  - ❑ Vorrangig behandelt werden Bewohner der Stadt Fürstenfeldbruck, gefolgt von Bürgern des Landkreises Fürstenfeldbruck.
  - ❑ Die Anträge sind nach den die Dringlichkeit begründenden Umständen, insbesondere sozialer Kriterien, und der Situation des Einzelfalles in die geltenden Dringlichkeitsstufen 1 bis 4 einzuordnen.
  - ❑ Die nachfolgenden Werte stammen aus dem Bearbeitungsprogramm des sozialen Wohnungsbaus.
-

# Situation in Fürstentfeldbruck

## Begründung der Erforderlichkeit des Programms

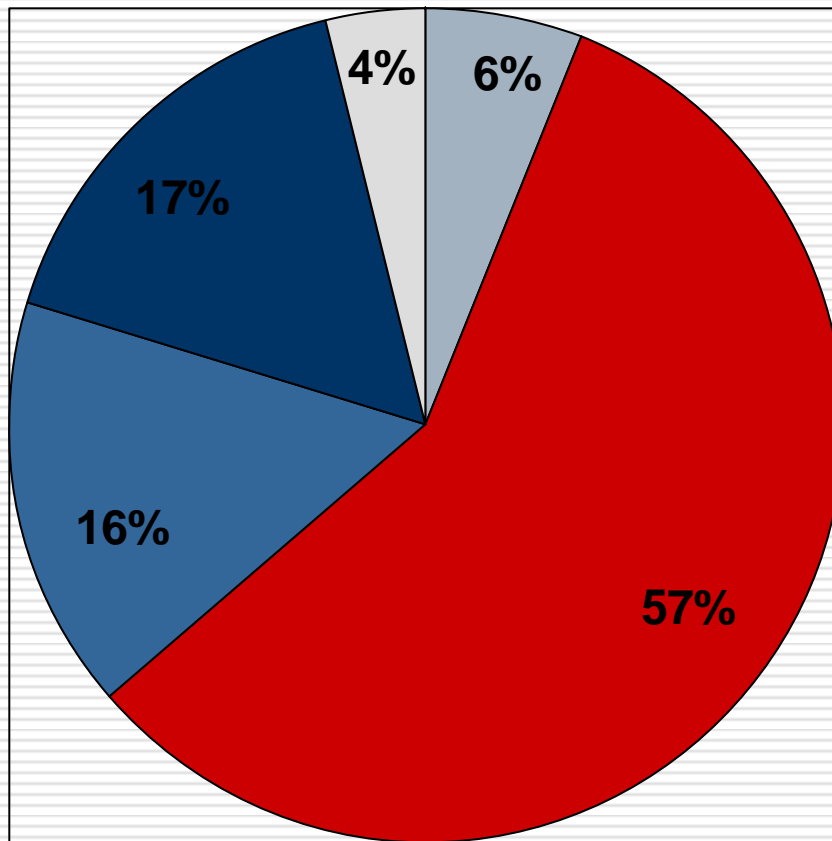
---

Fallzahlen 01.01.2013 – 31.12.2013



# Wohnberechtigungsscheine in Fürstentfeldbruck nach Altersstruktur

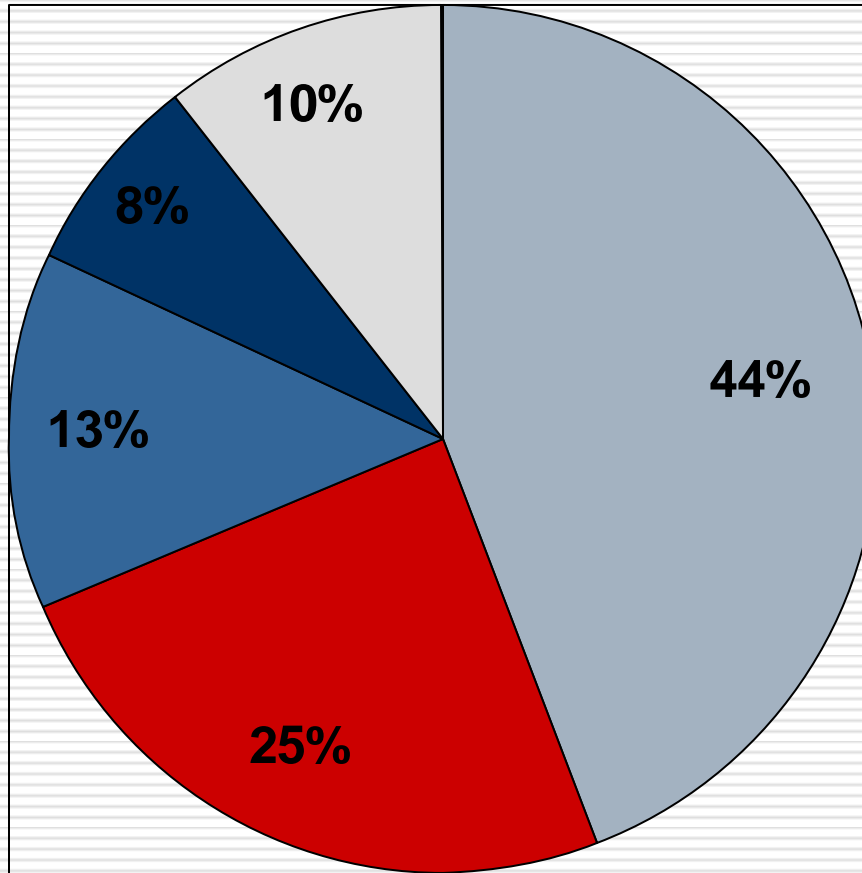
---



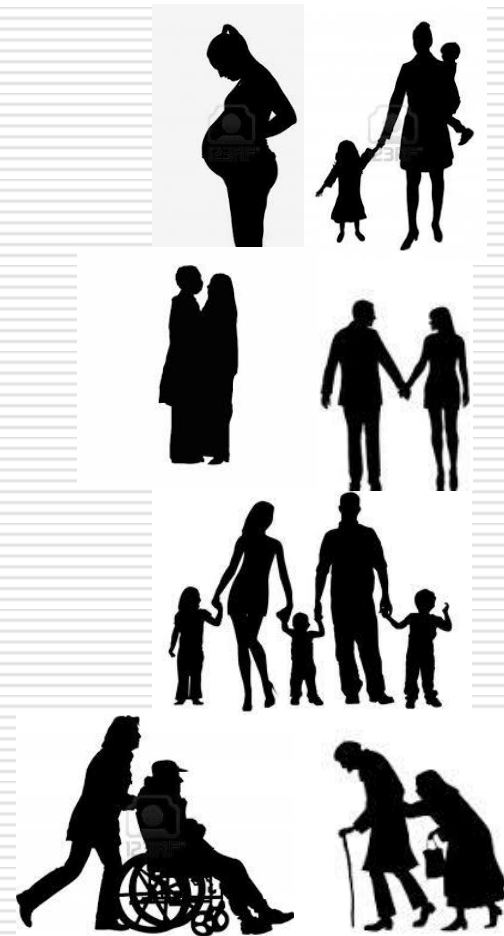
- 10 - 25 Jahre
- 25 - 50 Jahre
- 50 - 60 Jahre
- 60 - 75 Jahre
- 75 - 100 Jahre



# Wohnberechtigungsscheine in Fürstentfeldbruck nach Personenhaushalten



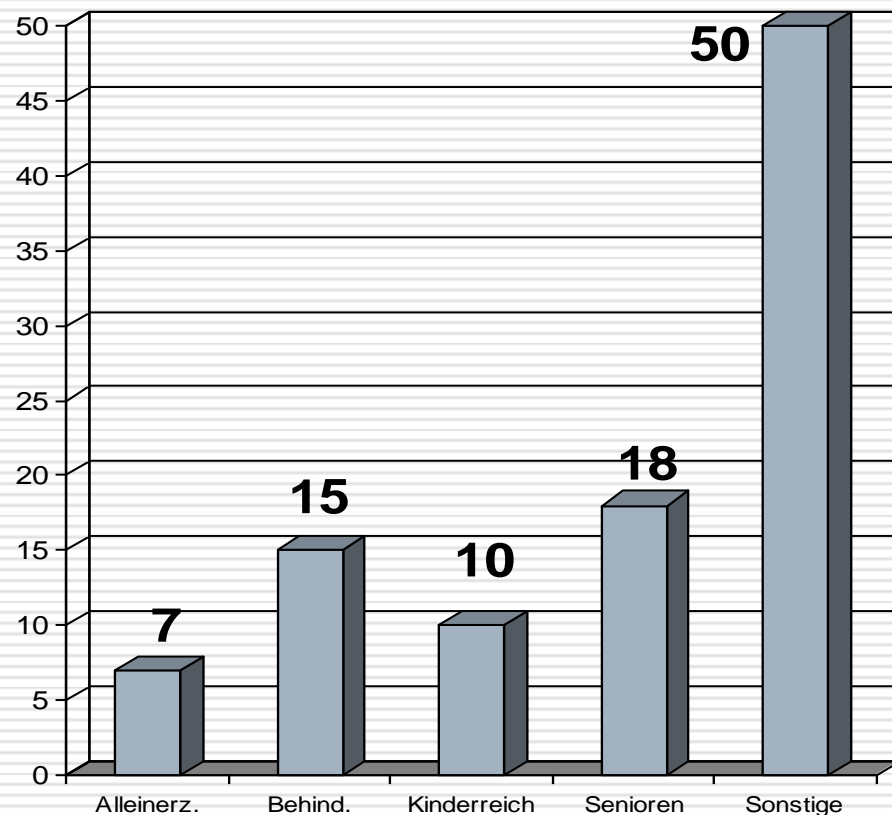
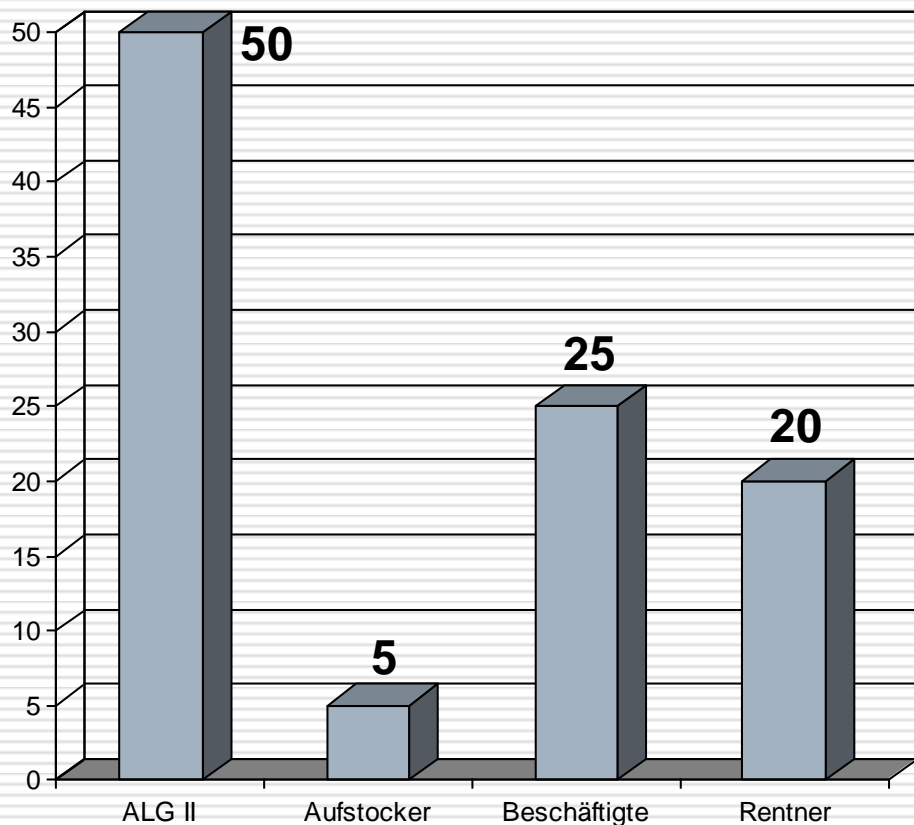
- 1 PHH
- 2 PHH
- 3 PHH
- 4 PHH
- 5 PHH und mehr



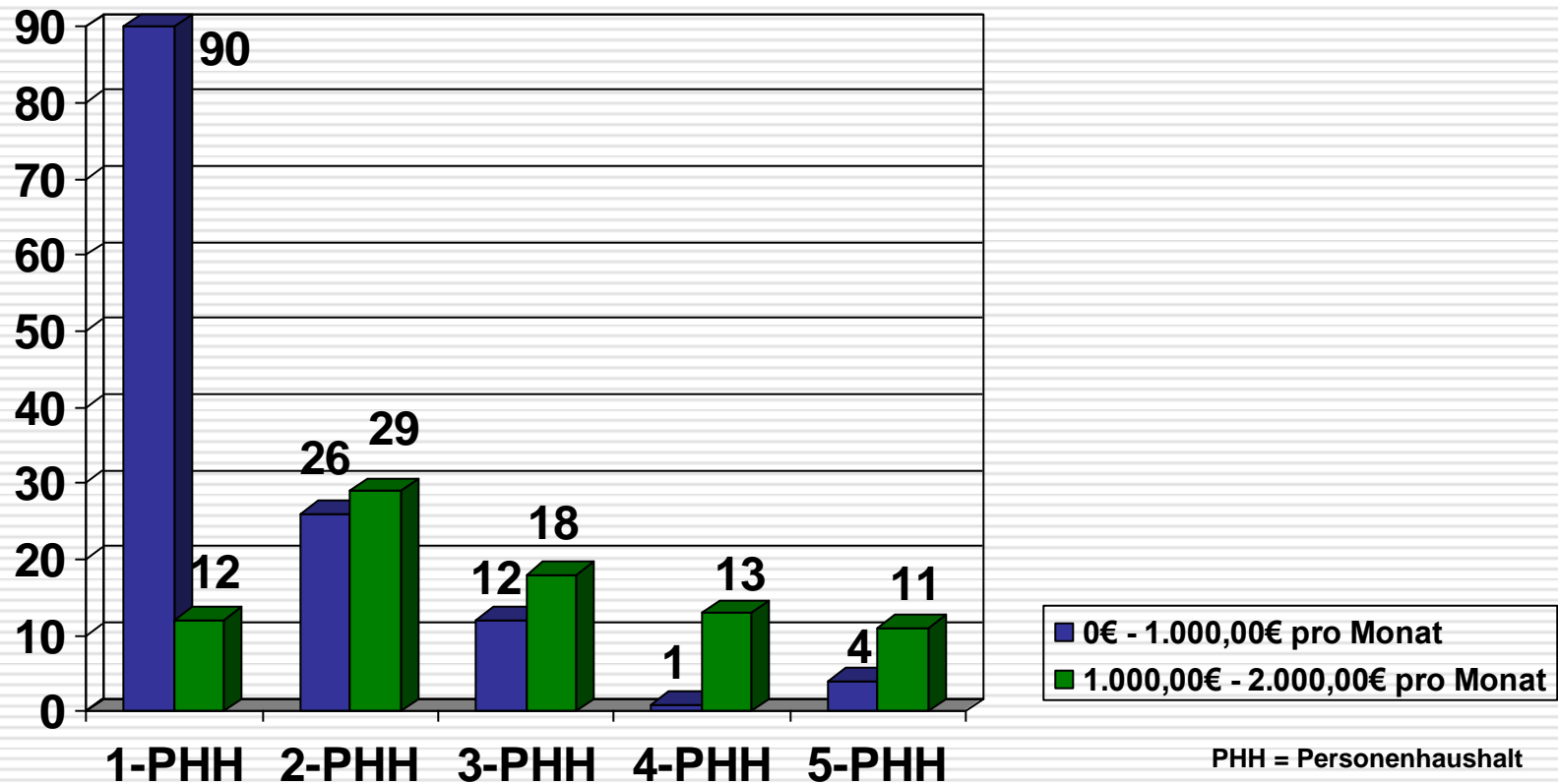


# Wohnberechtigungsscheine in Fürstentfeldbruck nach Berufs-/Personengruppen in %

(Die Werte beruhen auf Schätzungen)



# Wohnberechtigungsscheine in Fürstenfeldbruck nach Einkommensstruktur



# Einmal Sozialwohnung – Immer Sozialwohnung?

---

- Generell:  
Wer einmal eine Sozialwohnung hat, darf diese auch behalten, selbst wenn er später mehr verdient oder die Wohnung zu groß geworden ist.
  
  - Man verliert sein Recht nur bei:
    - Kündigung des Mieters
    - Kündigung des Vermieters
    - Verlagerung des Lebensmittelpunktes, z.B. Umzug ins Ausland
    - Tod, wobei hier die gesetzliche Rechtsfolge nach § 563 BGB (Ehepartner, Kinder, Eltern, Geschwister) eintritt.
  
  - Durch das am 01.05.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen wurde die Fehlbelegungsabgabe in Bayern zum 01.01.2008 abgeschafft
-

# Einkommengrenzen (bereinigtes Einkommen)

---

- Einpersonenhaushalt : 14.000,00 €
  - Zweipersonenhaushalt: 22.000,00 €
  - Erhöhung für jede weitere zum Haushalt rechnende Person: je 4.000,00 €
  - Pro Kind zusätzliche Erhöhung: je 1.000,00 €
-

# Einkommensorientierte Förderung (EOF)

---

- Die EOF ist eine Art Mietzuschuss, der einkommens- und antragsabhängig ist. Diese Förderung ist jedoch kein Mietzuschuss nach dem Wohngeldgesetz. Wohngeld und EOF schließen einander aber nicht aus.
- Beispiel:

Einkommensstufen	Miete, die der Mieter bezahlt	Förderung EOF	Miete, die der Vermieter erhält
E I	5,50 €	3,50 €	9,00 €
E II	6,50 €	2,50 €	9,00 €
E III	7,50 €	1,50 €	9,00 €

Haushaltsgröße	Stufe E I	Stufe E II	Stufe E III
Einpersonenhaushalt	12.000,00 €	15.600,00 €	19.000,00 €
Zweipersonenhaushalt	18.000,00 €	23.400,00 €	29.000,00 €
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100,00 €	5.300,00 €	6.500,00 €
Zuzüglich für jedes Kind	500,00 €	750,00 €	1.000,00 €

---

# Wohngeld

---

## □ Begriff

Wohngeld ist ein Zuschuss, der für Personen mit geringem Einkommen zum Bezahlen des Wohnraums gewährt werden kann unabhängig davon ob es sich um eine geförderte Wohnung handelt.

## □ Wohngeld

- Mietzuschuss: für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers
- Lastenzuschuss: für Personen, die Eigentum am selbst genutzten Wohnraum haben



# Verhältnisse im Landkreis FFB

---

nach Angabe des Landratsamtes:

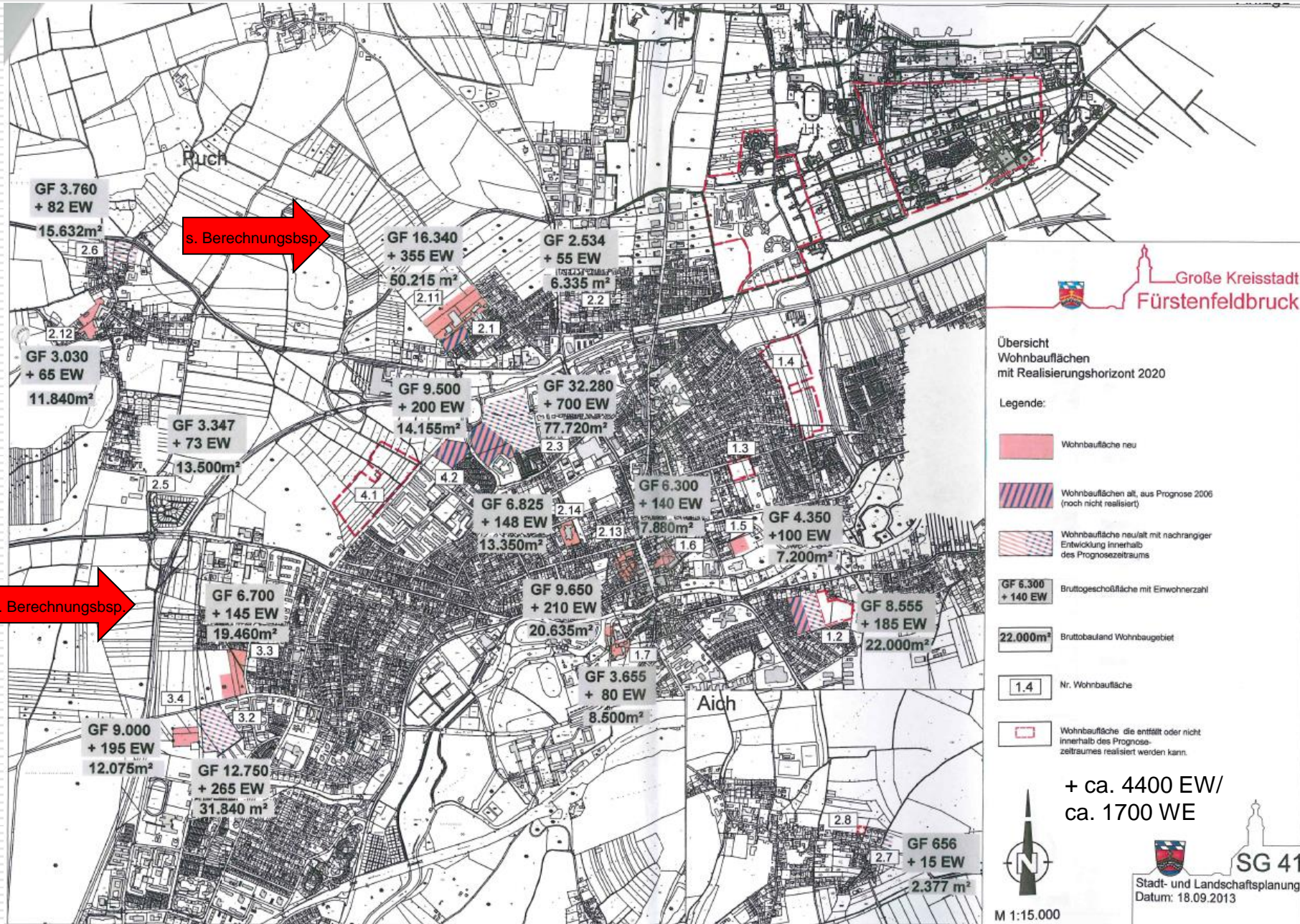
- Bewilligte Anträge:  
Landkreis FFB: 997  
Stadt FFB: 260 = ca. 26 %
  
  - Gesamtausgaben: 1.300.000,00 €  
Stadt FFB (ca. 26 %) : 338.000,00 €
  
  - Pauschal ist somit pro Antrag für die Stadt FFB ein durchschnittlicher jährlicher Betrag in Höhe von 1.300,00 € anzusetzen = **rd. 108,00 €** monatlich.
-

# Sozialgerechte Bodennutzung Grundsätze:

---

- Anwendung möglich nur bei Schaffung von **neuem** Baurecht oder Umstrukturierung von bestehendem Baurecht (jeweils durch Bebauungsplanverfahren), das mit einem **planungsbedingtem Wertzuwachs** verbunden ist.
  - Grundsatz der **Angemessenheit und Begründetheit** (keine pauschale „Abschöpfung“) Bei den Planungsbegünstigten verbleibt ein planungsbedingter Wertzuwachs von **mindestens 40 %**.
  - Die Planungsbegünstigten übernehmen die **tatsächlichen Kosten** für die Bauleitplanung, die Erschließung, die Ausgleichsflächen, die Grünflächen, die Wegeverbindungen sowie die sozialen Infrastrukturkosten – Stadtratsbeschluss vom 26.10.2013 - (z.B. Kindergärten, Schulen, Echinger Urteil).
  - Verpflichtung, dass in der Regel 30 % der zusätzlich geschaffenen Geschoßfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten sind. Der Anteil von **30 % geförderten Wohnungen** soll nicht überschritten werden um nicht in einzelnen Gebieten einseitige Bevölkerungsstrukturen zu schaffen.
  - Auch beim Verkauf **städtischer Grundstücke** soll vereinbart werden, dass in der Regel 30 % der zusätzlich geschaffenen Geschoßfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten sind.
-





GF 3.760  
+ 82 EW

15.632m<sup>2</sup>  
2.6

s. Berechnungsbsp.

GF 16.340  
+ 355 EW

50.215 m<sup>2</sup>  
2.11

GF 2.534  
+ 55 EW

6.335 m<sup>2</sup>  
2.2

GF 3.030  
+ 65 EW

11.840m<sup>2</sup>  
2.12

GF 3.347  
+ 73 EW

13.500m<sup>2</sup>  
2.5

GF 9.500  
+ 200 EW

14.155m<sup>2</sup>  
4.1

GF 32.280  
+ 700 EW

77.720m<sup>2</sup>  
2.3

GF 6.825  
+ 148 EW

13.350m<sup>2</sup>  
2.14

GF 6.300  
+ 140 EW

7.880m<sup>2</sup>  
2.13

GF 4.350  
+ 100 EW

7.200m<sup>2</sup>  
1.5

GF 6.700  
+ 145 EW

19.460m<sup>2</sup>  
3.3

GF 9.650  
+ 210 EW

20.635m<sup>2</sup>  
1.7

GF 8.555  
+ 185 EW

22.000m<sup>2</sup>  
1.2

GF 9.000  
+ 195 EW

12.075m<sup>2</sup>  
3.2

GF 12.750  
+ 265 EW

31.840 m<sup>2</sup>  
3.4

GF 3.655  
+ 80 EW

8.500m<sup>2</sup>  
1.6

GF 656  
+ 15 EW

2.377 m<sup>2</sup>  
2.7

s. Berechnungsbsp.

□ Beispiel: Neulindach/ Grimm:

- Aufgrund der von der Regierung von Oberbayern anerkannten ortsüblichen Miete ist keine Wertminderung für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorhanden.
- **Die Berechnung beruht auf Schätzwerten.**

Flächen		
Bruttobaulandfläche		70.215 m <sup>2</sup>
davon	Straßenflächen	3.350 m <sup>2</sup>
	Grünflächen	9.865 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsflächen	20.000 m <sup>2</sup>
	Kindergarten	2.300 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche		34.700 m <sup>2</sup>
(entspricht ca. 355 Einwohnern oder ca. 142 Wohnungen)		

Lasten		
Herstellung technische Infrastruktur		
davon	Straßenflächen	536.000 €
	Grünflächen	591.900 €
	Ausgleichsflächen	520.000 €
	Sonstige Kosten ( z. B. Planungskosten)	40.000 €
		1.687.900 €
Herstellung soziale Infrastruktur		
		1.086.120 €
Gesamt:		2.774.020 €

Bewertung			
Anfangswert		10.952.571,60 €	ca. 156 €/m <sup>2</sup>
Endwert		16.281.240,00 €	ca. 469 €/m <sup>2</sup>
Wertzuwachs brutto			
	Brutto	5.328.668,00 €	
	Netto Soll	2.131.467,00 €	40%
	Netto Ist	2.554.649,00 €	48%

□ Beispiel: Westlich Hubertusstraße/Nördl. Rothschaiger Straße:

- Aufgrund der von der Regierung von Oberbayern anerkannten ortsüblichen Miete ist keine Wertminderung für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorhanden.
- **Die Berechnung beruht auf Schätzwerten.**

Flächen		
Bruttobaulandfläche		30.500 m <sup>2</sup>
davon	Straßenflächen	2.500 m <sup>2</sup>
	Grünflächen	500 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsflächen	10.000 m <sup>2</sup>
	Kindergarten	2.300 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche		15.200 m <sup>2</sup>
(entspricht ca. 145 Einwohnern oder ca. 58 Wohnungen)		

Lasten		
Herstellung technische Infrastruktur		
davon	Straßenflächen	400.000 €
	Grünflächen	30.000 €
	Ausgleichsflächen	260.000 €
	Sonstige Kosten (z. B. Planungskosten)	40.000 €
		<b>730.000 €</b>
Herstellung soziale Infrastruktur		
		<b>445.349 €</b>
Gesamt:		<b>1.175.349 €</b>

Bewertung			
Anfangswert		4.199.850,00 €	ca. 138 €/m <sup>2</sup>
Endwert		6.976.800,00 €	ca. 459 €/m <sup>2</sup>
Wertzuwachs brutto			
	Brutto	2.776.950,00 €	
	Netto Soll	1.110.780,00 €	40%
	Netto Ist	1.601.601,00 €	58%