

Richtlinie über die Sozialklausel für Wohnungsbau in Bamberg

Präambel

Die Sozialklausel zielt auf die Unterstützung eines Marktangebotes für Mietobjekte mit nach oben begrenzten Mieten in einer Höhe zwischen klassischem sozialem Wohnungsbau und Marktmiete.

Das Wohnbaulandmodell der Stadt aus dem Jahr 1996 behält Gültigkeit und Vorrang vor den Regelungen der Sozialklausel.

Teil I

Anwendungsbereich

1. Das Wohnbaulandmodell der Stadt aus dem Jahr 1996 behält Gültigkeit. Vorhabenbezogen vertraglich vereinbarte Sozialklauseln werden angewendet, wenn
 - eine reale Abtretung des 1/3 Nettowohnbaulandes durch die Kleinheit des Vorhabens nicht möglich ist,
 - oder das Vorhaben auf einer großen Tiefgarage errichtet wird
 - oder sonstige baustrukturelle Gründe die Umsetzung des Wohnbaulandmodells verhindern
2. Die „Sozialklausel“ erstreckt sich auf alle Wohnungsbauvorhaben ab einer Größe von 1.000 m² Wohnfläche. Der Anteil an der Wohnfläche, welcher unter die „Sozialklausel“ fällt, beträgt 20%.

Zur Vermeidung von Umgehungen sind die Voraussetzungen für die Anwendung auch erfüllt, wenn formal getrennte Wohnbauvorhaben derselben Art in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und zusammen die maßgebenden Wohnflächengrenzen erreichen oder überschreiten. Ein enger räumlicher Zusammenhang ist vor allem gegeben, wenn die Anlagen auf demselben oder benachbarten Grundstücken liegen und die Umsetzung maximal 10 Jahre auseinander liegt. Eine Umsetzung durch verschiedene Bauherren ist ebenfalls unbeachtlich.

3. Die „Sozialklausel“ wird in allen Bebauungsplanverfahren angewendet.
4. Die „Sozialklausel“ gilt nur dann bei bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB, wenn dieses über das gesetzliche Maß hinaus vertraglich erweitert und bei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, wenn umfangreiche Befreiungen erteilt werden, insbesondere wenn diese eine Bebauungsplanänderung ersetzen.

Teil II

Wahlmöglichkeiten der Umsetzung

Alle vier nachfolgenden Umsetzungsmöglichkeiten sind zur Erfüllung der Sozialklausel miteinander kombinierbar oder einzeln anwendbar.

1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Der 20 %-Anteil der Sozialklausel ist durch Einsatz des Programmes Einkommensorientierte Förderung (EOF) zur Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in entsprechender Höhe umzusetzen.

1.1 Rechtsgrundlagen hierfür sind das Bayerische Wohnraumfördergesetz (BayWoFG) sowie die Wohnraumförderbestimmungen 2012 in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Die Zuständigkeit liegt bei der Regierung von Oberfranken

2. Städtische Mietobergrenze

Der Anteil der Sozialklausel ist durch die Übernahme von Mietpreisbindungen in der entsprechenden Größenordnung von 20 % des erstellten Wohnungsbaues im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages umzusetzen. Die maximale Höhe der Erstvermietungsmiete (Kaltmiete/qm Wohnfläche) ergibt sich aus der Lageformel und wird durch die Stadt Bamberg festgelegt.

2.1 Die Lageformel wird wie folgt angewendet:

Kaltmiete/qm Wohnfläche: Durchschnitt der Kosten der Unterkunft x 1,3 + Lagezuschlag

2.1.1 Die Kosten der Unterkunft (KdU) orientieren sich an den zum Vertragsabschluss geltenden Sätzen der ARGE Jobcenter der Stadt Bamberg.

2.1.2 Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem zum Vertragsabschluss geltenden Wert der Bodenrichtwertkarte abzüglich 200 und danach dividiert durch 200. Der Lagezuschlag wird erst ab einem Bodenrichtwert von über 200 €/qm Bodenrichtwert erhoben und wird auf die max. Höhe von 1,50 € begrenzt.

2.2 Die Mietbindungsdauer gilt für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Objektes.

2.3 Die maximale Miethöhe/Mietobergrenze ist die unter 2.1 ff. ermittelte Erstvermietungsmiete, die im städtebaulichen Vertrag festgelegt wird.

Diese vorstehende „Grundmiete“ ist wie folgt indexgesichert: Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis: 2010 = 100) gegenüber dem zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltenden Index künftig nach oben oder unten verändern, so ändert sich der Grundbetrag im gleichen prozentualen Verhältnis. Das Recht zur Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB mit dem Mieter bleibt unberührt. Eine Mietanpassung ist jedoch

frühestens drei Jahre nach Erstvermietung zulässig und dann immer nach Ablauf von weiteren drei Jahren. Gesetzliche Beschränkungen über Miethöhen bzw. Mietsteigerungen bleiben unberührt."

2.4 Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Bamberg.

3. Mittelbare Belegung

Der 20 %- Anteil der Sozialklausel kann durch Bindungsübertragung an anderem, frei finanzierten Wohnraum, umgesetzt werden.

3.1 Voraussetzung hierfür ist, dass die Ersatzwohnungen insgesamt dem Verkehrswert der zu übertragenden Neubauwohnungen entsprechen. Die Ermittlung des Wertes der Ersatzwohnungen erfolgt auf Basis der ImmoWertV. Soweit hierfür Verkehrswertgutachten erforderlich sind, hat der Bauträger die Kosten zu tragen.

3.2 Es muss sichergestellt sein, dass die Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Überganges der Bindungen bezugsfertig und frei sind. Der Übergangszeitpunkt der Bindungen richtet sich nach der Bezugsfertigkeit der neu erstellten, nicht gebundenen Wohnungen.

3.3 Die Erstmiete der übertragenen Wohnungen richtet sich nach der Einordnung in dem nach § 558 d BGB qualifizierten Mietspiegel der Stadt Bamberg in der jeweils aktuellen Fassung.

3.4 Mieterhöhungsverlangen sind wie folgt möglich: Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis: 2010 = 100) gegenüber dem zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltenden Index künftig nach oben oder unten verändern, so ändert sich der Grundbetrag der Kaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis. Das Recht zur Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB mit dem Mieter bleibt unberührt. Eine Mieterhöhung ist jedoch frühestens drei Jahre nach Erstvermietung zulässig, danach immer nach Ablauf weiterer drei Jahre. Gesetzliche Beschränkungen über Miethöhen bzw. Mietsteigerungen bleiben unberührt."

3.5 Die Laufzeit der Bindungen an dem Ersatzwohnraum beträgt 20 Jahre.

3.6 Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Bamberg.

4. Ablösung

Der 20 %-Anteil der Sozialklausel kann durch die Zahlung einer Ablöse für den betreffenden Neubauwohnraum an die Stadt Bamberg abgegolten werden.

4.1 Höhe der Ablösesumme

Diese ergibt sich aus dem 20 %-Anteil der gesamten zu erstellenden Wohnfläche (in m²), multipliziert mit der Differenz des erwarteten Mietpreises (Kaltmiete, €/m²) im

frei finanzierten Wohnungsbau für das betreffende Baugebiet abzüglich dem „Sozialmietpreis“ in €/m² aus Punkt 2.3, multipliziert mit 12 Monaten und der Laufzeit von 20 Jahren.

Formel:

$$A = W_f * (M_f - M_s) * 240$$

A = Ablösesumme

W_f = Wohnflächenanteil aus der „Sozialklausel“

M_f = Marktmietzins frei finanziierter Wohnungsbau

M_s = Mietzins „Sozialmiete“

Der hier ermittelte Wert stellt den zu zahlenden Endwert (Ablösesumme) dar.

- 4.2 Der erwartete Mietpreis (Kaltmiete) im frei finanzierten Wohnungsbau für Neubauwohnraum wird von der Stadt Bamberg unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse ermittelt und als Grundlage zur Berechnung von Punkt 4.1 herangezogen. Zweifelt der Bauherr das Ergebnis an, so kann er auf seine Kosten ein Gutachten eines gerichtlich vereidigten Sachverständigen vorlegen.
- 4.3 Die aus 4.1 ermittelte Ablösesumme wird als zweckgebundene Einnahme „Mittel für den sozialen Wohnungsbau“ im Haushalt der Stadt Bamberg eingestellt.
- 4.4 Die Stadt Bamberg verpflichtet sich, die vorhandenen Mittel aus Punkt 4.3 ausschließlich für den Sozialen Wohnungsbau einzusetzen, insbesondere unter Inanspruchnahme der zum Zeitpunkt der Ablösung geltenden Förderprogramme im Sozialen Wohnungsbau des Freistaates Bayern. Über den Ort der zu errichtenden sozial geförderten Wohnungen entscheidet die Stadt Bamberg.
- 4.5 Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Bamberg.

Teil III

Vollzug

1. Als Voraussetzung für die Umsetzung der Sozialklausel ist jeweils ein städtebaulicher Vertrag /Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Bauherrn / Vorhabensträger abzuschließen.
2. Der Nachweis kann auch in anderen neuen Bauvorhaben geführt werden, wenn ein zeitlicher Zusammenhang gegeben ist.
3. Im Fall der Wahl des Nachweises über Teil II Nrn. 1 bis 3 wird die Umsetzung sichergestellt entweder durch
 - a) Bestellung einer grundbuchrechtlichen Sicherung oder
 - b) Hinterlegung einer Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in Höhe der errechneten Ablösesumme nach Teil II Nr. 4 der Richtlinien durch den Vorhabensträger / Bauherrn.Die Stadt Bamberg stimmt einer Löschung des Grundbucheintrags nach dem Ende der Laufzeit zu. Die Sicherheitsleistung wird in gleichen Teilen jeweils nach 5 Jahren bei Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen freigegeben.
4. Der Vorhabensträger bzw. Bauherr, sein Rechtsnachfolger oder der beauftragte Wohnungsverwalter ist im Einzelfall verpflichtet, der Stadt im Falle einer vereinbarten Mietobergrenze bzw. bei mittelbarer Belegung über den vereinbarten Mietzins in regelmäßigen Abständen Auskunft zu erteilen und über Mieterhöhungen zu informieren.
5. Mietverträge sind der Stadt auf Verlangen zur Prüfung vorzulegen.

Teil IV

Übergangsvorschrift

Diese Richtlinie findet auch Anwendung auf laufende Bebauungsplanverfahren, wenn der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Richtlinie noch nicht gefasst ist.