

Anlage zu der „Richtlinie über die Sozialklausel für Wohnungsbau in Bamberg“

Teil II

Zu 1.: Einkommensorientierte Förderung -EOF- (Stand 01.08.2017):

- Förderung erfolgt durch
 - Objekt- und Belegungsabhängige Darlehen der BayernLaBo an Eigentümer (Zinssatz aktuell 0,5 %, 2,75 %)
 - Zuschuss i. H. v. 300 €/qm Wohnfläche zu den Baukosten
 - Zusatzförderung für den Mieter je nach vorhandenem Einkommen und Wohnungseinstufung
- Belegungsbindung über 25 Jahre, danach Wegfall der Zusatzförderung
- Klassisches Fördermodell, mit dem alle Bewohnerstrukturen von Transfereinkommensbezieher über Rentner bis hin zu Haushalten mit mittlerem Einkommen abgedeckt werden können.

Beispiel für Einkommensstufe I (Geringverdiener/TransferEK)

Zumutbare Miete 5,50 €/qm
Höchstzulässige Miete: 9,50 €/qm (erhält Vermieter)
Zusatzförderung über Differenz von 4,00 €/qm für den Mieter

Beispiel für Einkommensstufe III (Normalverdiener)

Zumutbare Miete 7,50 €/qm
Höchstzulässige Miete: 9,50 €/qm (erhält Vermieter)
Zusatzförderung über Differenz von 2,00 €/qm für den Mieter

Bei einer Wohnungsgröße von 75 qm Wohnfläche erhält der Haushalt in der Einkommensstufe I eine Förderung von 300 €/Monat, der Haushalt der Einkommensstufe III eine Förderung von 150 €/Monat. Der Vermieter erhält in beiden Fällen den vollen Betrag von 712,50 €/Monat (75 qm * 9,50 €).

Zu 1.2:

- Die Voraussetzungen sowie die technischen Anforderungen zur EOF sind in den WFB 2012 und im BayWoFG näher geregelt.

Zu 1.3:

- Zur Planung und Beantragung dieser Förderungsart durch die Bayerische Staatsregierung ist eine Absprache mit der Regierung von Oberfranken (Sachgebiet 35) unerlässlich, Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

Zu 2.: Städtische Mietobergrenze:

- Für 20 % der durch den Bauherren erstellten Wohnfläche wird eine Mietpreisbindung mit einer Mietpreisobergrenze über die Laufzeit von 20 Jahren durch die Stadt Bamberg im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages festgelegt. Ziel ist das Erreichen einer im Vergleich zu den aktuell am Markt vorhandenen Erstvermietungsmiten im Neubausegment geminderten Miete für eine breitere Bevölkerungsschicht.

Zu 2.1:

- Grundlage der Lageformel bilden die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Kosten der Unterkunft (KdU) als Durchschnittswert, einem Multiplikator zur Angleichung der KdU-Werte und der aktuelle Wert aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bamberg als Lagezuschlag zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Wohnwertes in den Gebieten, in denen das Vorhaben errichtet werden soll.

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem zum Vertragsabschluss geltenden Wert des Bauvorhabens aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bamberg in €/qm abzüglich 200 und dividiert durch 200.

Der Lagezuschlag wird erst ab einem Bodenrichtwert von über 200 €/qm erhoben und wird auf die max. Höhe von 1,50 € begrenzt.

Formel: Lagezuschlag (Bodenrichtwert – 200) : 200

Beispiel 1: Wohnbauland „Berg 8“ = 400 €/qm Bodenrichtwertkarte

5,48 €/qm KdU (Durchschnitt) * 1,3 Multiplikator +
Lagezuschlag (400 €/qm – 200): 200 =

8,12 €/qm Mietobergrenze

Beispiel 2: Wohnbauland „Ost 6“ = 220 €/qm Bodenrichtwertkarte

5,48 €/qm KdU (Durchschnitt) * 1,3 Multiplikator +
Lagezuschlag (220 €/qm – 200): 200 =

7,22 €/qm Mietobergrenze

Zu 3.: Mittelbare Belegung:

Der 20 % Anteil der Sozialklausel im Neubauvorhaben kann durch eine wertgleiche Übertragung an bereits bestehendem Wohnraum (Ersatzwohnungen) erfolgen.

Zu 3.1:

- Wertgleichheit bedeutet:
Wenn Wert des Neubauvorhabens im Jahr 2017 3.500 €/qm beträgt und hiervon 100 qm gemäß Sozialklausel nachgewiesen werden müssen, muss der Wert der zu übertragenden Bestandswohnungen diesem entsprechen.
Für eine Übertragung von z. B. Bestandswohnungen aus dem Jahr 1960 mit einem Wert im Jahr 2017 von 2.000 €/qm in Bezug zu Satz 1 wäre ein Nachweis über 175 qm Bestandswohnraum zu erbringen, der stattdessen mit den Bindungen aus der Richtlinie 3.3 – 3.5 belegt wird.

Der Wert der Bestandswohnungen wird von der Stadt Bamberg unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (insbesondere Verkehrswertgutachten) ermittelt.

Zu 3.2:

- Eine Übertragung der Bindungen auf Ersatzwohnraum, der zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Neubauvorhabens vermietet oder anderweitig nicht frei verfügbar ist, ist ausgeschlossen.

Zu 3.3:

- Die Erstvermietungsmiete wird nach dem jeweils zum Vertragsabschluss gültigen Mietspiegel der Stadt Bamberg ermittelt. Ausstattungsmerkmale der Ersatzwohnungen sollen im Rahmen der Kriterien des Mietspiegels angemessen berücksichtigt werden. Die maximale Miethöhe liegt bei einem Gebäude der Altersklasse bis 1969 je nach Wohnungsgröße und unter Berücksichtigung von Ausstattungsmerkmalen nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Bamberg 2016 derzeit zwischen 5,28 €/qm bis 7,60 €/qm. Die Festlegung der maximalen Miethöhe erfolgt durch die Stadt Bamberg.

Zu 4.: Ablösung

Der 20 % Anteil der Sozialklausel im Neubauvorhaben kann durch eine Ablösung der Bindungen aus Punkt 2 erfolgen. Die Einnahmen werden als zweckgebundene Mittel für den sozialen Wohnungsbau im Haushalt der Stadt Bamberg eingestellt. Die Finanzierung von Neubauvorhaben im sozialen Wohnungsbau erfolgt je nach eingestelltem Wert der Einnahmen und unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Ablösung geltenden Förderprogramme im Sozialen Wohnungsbau des Freistaates Bayern. Bei einer Ablösung entfallen jegliche weitere Anforderungen aus der Sozialklausel. Das Objekt wird als frei finanziert behandelt.

Zu 4.1:

- Der erwartete Mietzins im frei finanzierten Wohnungsbau wird von der Stadt Bamberg bezüglich der zu erstellenden Neubauvorhaben festgelegt und um den Ausgangswert der maximalen Erstvermietungsmiete aus Punkt 2.3 der Richtlinien gemindert. Die Differenz wird mit der anteiligen Wohnfläche, die von der Sozialklausel betroffen ist, auf die Laufzeit mit 12 Monaten und 20 Jahren multipliziert.
- Auf eine Abzinsung wird verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass in 20 Jahren parallel die Mieten steigen werden.

Beispiel 1:

B-Plan Wohnfläche gesamt:	4.000 qm
Anteil „Sozialklausel“:	20 %
Gebiet „Berg 8“, erwarteter Mietpreis:	10,50 €/qm Wfl.
„Sozialmiete“, ermittelt aus Punkt 2.3:	8,12 €/qm Wfl.
Laufzeit:	20 Jahre

Formel:

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

$$A = 800 \text{ qm} * (10,50 \text{ €/qm} - 8,12 \text{ €/qm}) * 240 =$$

Ablösesumme 456.960 €

Beispiel 2:

B-Plan Wohnfläche gesamt:	4.000 qm
Anteil „Sozialklausel“:	20 %
Gebiet „Ost 6“, erwarteter Mietpreis:	9,50 €/qm Wfl.
„Sozialmiete“, ermittelt aus Punkt 2.3:	7,22 €/qm Wfl.
Laufzeit:	20 Jahre

Formel:

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

$$A = 800 \text{ qm} * (9,50 \text{ €/qm} - 7,22 \text{ €/qm}) * 240 =$$

Ablösesumme 437.760 €