MERKBLATT

zur

Richtlinie des Programms „Bezahlbarer Wohnraum“

Im Ballungsgebiet der Region Stuttgart ist die Nachfrage nach Wohnraum größer als das Angebot. Mit der Folge, dass die Mieten in den letzten Jahren stark angestiegen und für viele Menschen mit einem begrenzten Einkommen nicht mehr bezahlbar sind. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Möglingen Richtlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensbezieher aufgestellt.

Welche Einkommensgrenzen gelten für „Bezahlbare Mietwohnungen“?

Voraussetzung für die Förderung durch die Gemeinde Möglingen ist die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze. Der maximale Bruttojahresverdienst für Möglingen richtet sich nach den Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung **abzüglich 15%.** Die Ermittlung des maßgebenden Einkommens erfolgt in analoger Anwendung des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG); derzeit § 12, in der jeweils gültigen Fassung.

Förderung erhalten derzeit demnach mittlere Einkommensbezieher: Personen bzw. Haushalte, die über einen Bruttojahresverdienst von **max. 56.000 €** für einen 1-2 Personen-Haushalt verfügen. Für jede weitere im Haushalt lebende Person (ab der 3. Person) wird ein Zuschlag von **8.500 €** angerechnet. Von der Gesamtsumme werden **15% abgezogen**.

Für die Einkommensermittlung ist nach folgenden Einkommensarten zu unterscheiden, wobei es unerheblich ist, ob diese Einkünfte zu versteuern oder steuerfrei sind:

- Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (abzüglich eines Pauschalbetrags für Werbungskosten)
- selbständiger Tätigkeit (steuerlich anerkannter Gewinn bzw. Überschuss Betriebseinnahmen/Betriebsausgaben)
- Vermietungen und Verpachtungen sowie Kapitalvermögen
- Wiederkehrenden Bezügen wie Renten und Pensionen

Jahreseinkommen sind auch die steuerfreien Einkünfte nach § 3 Nr. 2, 2a und 2b Einkommensteuergesetz.

Unberücksichtigt bei der Berechnung des Brutto-Jahresverdiensts gemäß dieser Richtlinie bleiben:
- Kindergeld, Erziehungsgeld
- Unterhaltszahlungen
- Leistungen aus einer Krankenversicherung, aus einer Pflegeversicherung und aus der gesetzlichen Unfallversicherung

Ein Anspruch auf eine „bezahlbare Wohnung“ kann nicht abgeleitet werden; dieser hängt von der Förderfähigkeit und den hierfür vorhandenen finanziellen Mitteln ab.

Leistungen nach dem **Wohngeldgesetz (WoGG)**, sowie dem **SGB II** und **SGB XII** sind vorrangig der Förderung durch die Gemeinde Möglingen, d.h. dass eine Förderung nach den Richtlinien der Gemeinde Möglingen ausgeschlossen ist, wenn Leistungen nach dem WoGG, SGB II und SGB XII in Anspruch genommen werden können. Entsprechende Nachweise sind vom Antragsteller vorzulegen.

Wie werden „Bezahlbare Mietwohnungen“ geschaffen?

Die Gemeinde mietet privaten Wohnraum zur ortsüblichen Vergleichsmiete plus max. 10 % an. Die Wohnungen werden an Privatpersonen mit einem mittleren Einkommen untervermietet zu einer „bezahlbaren Kaltmiete“ in Höhe von 8,00 €/m² (Erhöhung alle 3 Jahre um 0,20 €/m²). Die Mietverträge zwischen der Gemeinde Möglingen und dem/der Wohnungseigentümer/in werden über 15 Jahre abgeschlossen.

Wie erfolgt die Vermietung?

Der Untermietvertrag zwischen Gemeinde und Endmieter wird über die reguläre Miethöhe abgeschlossen. Der Untermieter erhält eine schriftliche Zusage durch die Gemeinde über die Reduzierung der Miete.

Der Einkommensnachweis für „Mittlere Einkommensbezieher“ ist grundsätzlich jährlich am 01.07. zu erbringen. Der erste Nachweis erfolgt vor Abschluss des Untermietvertrages. Danach ist der Folgenachweis am 01.07. des darauffolgenden Jahres fällig. Wird der Nachweis nicht rechtzeitig erbracht bzw. werden die Kriterien nicht mehr erfüllt, ist die volle Miethöhe zu bezahlen.

Bei Mehrfachbewerbungen, d.h. mehrere Personen, auf eine „bezahlbare Wohnung“ wird der Brutto-Jahresverdienst auf die Anzahl der Familienmitglieder umgerechnet. Die „bezahlbare Wohnung“ wird dann an die Familie mit dem geringsten Pro-Kopf-Verdienst vergeben.

Die Einkommensgrenzen für „bezahlbare Mietwohnungen“ stellen gleichzeitig auch die Kappungsgrenze für den Zuschuss der Gemeinde dar. D.h. der gewährte Zuschuss darf nicht höher sein als die Differenz vom nachgewiesenen Einkommen zur Einkommensgrenze.

Gemeinde Möglingen Stand: April 2017