

Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“
Stand: 20. Oktober 2016 / Az. 640.00

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 Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung abzüglich 15%. Förderung erhalten derzeit demnach mittlere Einkommensbezieher: Personen bzw. Haushalte, die über einen Bruttojahresverdienst von max. 54.000 € 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.

Die Ermittlung des maßgebenden Einkommens erfolgt in analoger Anwendung des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG); derzeit § 12, in der jeweils gültigen Fassung. 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)
 - selbstständiger Tätigkeit (steuerlich anerkannter Gewinn bzw. Überschuss Betriebsentnahmen/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?

A) **Anmietung von Wohnraum durch die Gemeinde Möglingen**
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.

Der Untermietvertrag zwischen Gemeinde und Endmieter wird über die reguläre Miethöhe abgeschlossen. Der Endmieter 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 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.

B) **Schaffung von Planrecht für private Grundstücke**

Die Gemeinde Möglingen schafft neues Planrecht, um eine Wohnbebauung durch Investoren zu ermöglichen. Zur Förderung von „bezahlbarem Mietwohnraum“ werden die planungsbedingten Wertzuwächse teilweise abgeschöpft.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags haben sich Investoren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu verpflichten:

- 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche (> 450 m²) als geförderter Mietwohnraum für die Zielgruppe - „Mittlere Einkommensbezieher“ zu schaffen und zur Verfügung zu stellen.
- Eine Ablöse dieser Verpflichtung durch Geldzahlung ist nicht möglich.
- Innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Satzung bzw. Satzungsänderung muss mit dem Bau begonnen werden.
- Die Kaltmiete hat für die Dauer von 15 Jahren (Mietpreisbindung) max. 8,00 €/m² (Erhöhung alle 3 Jahre um 0,20 €/m²) zu betragen.
- Die Mieterauswahl erfolgt anhand von Vorschlägen der Gemeinde durch den Wohnungseigentümer. Die Gemeinde schlägt den Wohnungseigentümern mind. 3 potenzielle Mieter zur Auswahl vor.
- Die Einkommensverhältnisse des Mieters werden durch die Gemeinde im Rahmen jeder Neuvermietung innerhalb der Mietpreisbindung überprüft. Die Prüfung erfolgt vor Auswahl der Mieter bzw. Ausübung des Vorschlagsrechts.
- Diese Verpflichtungen werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag und die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.
- Wohnungen, die nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet werden, werden auf die Anzahl der Wohnungen nach dem Möglinger Programm „bezahlbarer Wohnraum“ angerechnet.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt ab 01.11.2016 in Kraft.


Anzahl der
angemieteten
Wohnungen: 5
(Stand Mai 2018)

Schwerpunkt:	G	Bedarfsorientierte Baulandentwicklung Wohnen & Gewerbe							
Ziel:	G.1	Bedarfsgerechter Ausbau des Wohnraumangebots in Möglingen vorrangig durch Nachverdichtung im Innenbereich und durch Ausweisung neuer Baugebiete, insbesondere Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.							
Maßnahme:	G.1.1	Richtlinie „Bezahlbarer Wohnraum“							
Beschreibung:	Querschnittsthemen					Umsetzungszeitraum	Priorität	Verantwortlichkeit, (Beteiligung)	
	Corporate Identity	Familienfreundlichkeit	Quartiersübergreifend	Beteiligung / Kommunikation / Transparenz	Ressourceneffizienz				
Im Rahmen der Richtlinie „Bezahlbarer Wohnraum“ sollen Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher geschaffen werden. Die Gemeinde mietet hierfür Wohnraum von privat an und gibt die Wohnungen an den entsprechenden Personenkreis vergünstigt weiter. Im Rahmen der Schaffung von Planrecht für Investoren werden auch bezahlbare Wohnungen geschaffen.							Kurzfristig / Daueraufgabe	1	Gemeinde (A60), (Investoren / Projektentwickler / Bürger)

DIE GEMEINDE MÖGLINGEN ...



**SUCHT
DRINGEND
WOHNRAUM**



**BIETET
SICHERE
MIET-
VERTRÄGE**

UNSERE BEDINGUNGEN ALS MIETER:


- Mietvertrag muss unbefristet sein
- Die ortsüblichen Mietobergrenzen müssen eingehalten werden

WIR FREUEN UNS ÜBER IHR WOHNUNGSANGEBOT:

Gemeinde Möglingen,
Amt für Bautechnik,
Stefani Rosenau
Rathausplatz 3,
71696 Möglingen
Tel: 07141 4864-72
E-Mail: srosenau@moeoglingen.de

IHRE VORTEILE ALS VERMIETER:

- Die Gemeinde Möglingen tritt Ihnen gegenüber als Mieterin auf (Mieteinnahmen sind garantiert)
- Wohnungsübernahme und Wohnungsrückgabe werden mit einem Vertreter der Gemeinde Möglingen durchgeführt (evtl. Renovierungskosten werden übernommen)
- Ansprechpartnerin während der Mietzeit ist die Gemeinde Möglingen
- Sie entscheiden als Vermieter welche Personengruppen Ihre Wohnung beziehen dürfen



Möglingen
gemeinsam mehr bewegen