

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von  
„Bezahlbarem Wohnraum“ seit 01.11.2016 in Kraft

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Bausteine der Richtlinie

### A. Anmietung von Wohnraum

### B. Schaffung von Planrecht

## Weitere Maßnahmen

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## A. Anmietung von Wohnraum

- Mieter Gemeinde; Mietvertrag 15 Jahre
- Mietpreis zur Ortsübliche Vergleichsmiete + max. 10% (analog Mietpreisbremse)
- Weitervermietung mit 8 €/qm (bezahlbare Miete); Erhöhung alle 3 Jahre um 0,20 €

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## A. Anmietung von Wohnraum

- Personen mit mittlerem Einkommen;  
Jährliche Nachweispflicht zum 01.07.
- Kappungsgrenze (Zuschuss Gemeinde darf nicht höher sein als die Differenz vom nachgewiesenen Einkommen zur Einkommensgrenze)

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Mittleres Einkommen

- Obere Einkommensgrenze nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung: Bezugsgröße abzüglich 15 %
- Untere Einkommensgrenze: Leistungen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) sowie dem SGB II und SGB XII sind vorrangig der Förderung durch die Gemeinde Möglingen

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Anlage 3 der VwV-Wohnungsbau 2022

Anlage 3  
(zu Abschnitt I Nummer 11)

### Einkommensgrenzen

	Mietwohnraum- förderung gem. Abschnitt II	Genossenschafts- anteile gem. Abschnitt VI	Eigentumsför- derung gem. Abschnitt VII	Notlagen gem. Abschnitt VII Nummer 5	Vermietung	Schwerbehin- derte
Bezugsgröße nach Nummer 10	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	15,00%	15,00%	0,00%	15,00%	15,00%	
Minderung des Abzugs je schwerbehinderte Person (ab der 2. Person) gemäß Abschnitt I Nummer 10						5,00%
Zuschläge pro Person (ab der 3. Person)	9.000 €	9.000 €	9.500 €	9.500 €	9.000 €	
<b>Berechnungsbeispiele (ohne schwerbehinderte Person)</b>						
1 Person	52.700 €	52.700 €	62.000 €	52.700 €	52.700 €	
2 Personen	52.700 €	52.700 €	62.000 €	52.700 €	52.700 €	
3 Personen	61.700 €	61.700 €	71.500 €	62.200 €	61.700 €	
4 Personen	70.700 €	70.700 €	81.000 €	71.700 €	70.700 €	
5 Personen	79.700 €	79.700 €	90.500 €	81.200 €	79.700 €	
6 Personen	88.700 €	88.700 €	100.000 €	90.700 €	88.700 €	
7 Personen	97.700 €	97.700 €	109.500 €	100.200 €	97.700 €	
8 Personen	106.700 €	106.700 €	119.000 €	109.700 €	106.700 €	
9 Personen	115.700 €	115.700 €	128.500 €	119.200 €	115.700 €	
10 Personen	124.700 €	124.700 €	138.000 €	128.700 €	124.700 €	
<b>Berechnungsbeispiele (mit schwerbehinderte/r Person)</b>						Minderung des Abzugs in Prozent
1 schwerbehinderte Person						0,00%
2 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	55.800 €	55.800 €	65.100 €	55.800 €	55.800 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	58.900 €	58.900 €	68.200 €	58.900 €	58.900 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	64.800 €	64.800 €	74.600 €	65.300 €	64.800 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	67.900 €	67.900 €	77.700 €	68.400 €	67.900 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	73.800 €	73.800 €	84.100 €	74.800 €	73.800 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	76.900 €	76.900 €	87.200 €	77.900 €	76.900 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	82.800 €	82.800 €	93.600 €	84.300 €	82.800 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	85.900 €	85.900 €	96.700 €	87.400 €	85.900 €	10,00%

Grundlage ist die Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) des Statistischen Landesamtes BW, die alle 5 Jahre durchgeführt wird

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Angemietete Wohnungen

- Derzeit sind 6 Wohnungen angemietet nach der Richtlinie
- Zuschussbedarf seit 2017 durchschnittlich 10.000 € pro Jahr

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Erfahrungen

- Schwierigkeiten geeignete Mieter zu finden:



Mehrere  
Ausschreibungsrunden

5 – 10 Bewerber/Wohnung  
Ø 2 erfüllen die Richtlinie,  
weil Einkommen zu hoch oder  
Empfänger von Sozialleistungen  
oder Wohnungsgröße passt nicht  
zur Personenzahl





# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Erfahrungen

- **Ablehnungsgründe von Seiten geeigneter Bewerber:**



**Kosten im Missverhältnis zur  
Einsparung**



**Lage und/oder Wohnungszuschnitt gefällt nicht**

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Lösungsansätze ???

- Anpassung der bezahlbaren Miete
- Ergänzung der Richtlinie - Vermietung an Empfänger von Leistungen nach dem WoGG, SGB II und SGB XII ohne Zuschuss der Gemeinde – Stichwort „Gemeinde als verlässlicher Mieter“

## B. Schaffung von Planrecht

### Pauschale Wertabschöpfung

- 20% der neu geschaffenen Geschossfläche
- Vermietung an „Mittlere Einkommensbezieher“ (LWoFG)

Vermieter: Eigentümer – Gemeinde hat Vorschlagsrecht

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## B. Schaffung von Planrecht

- Mietpreisbindung 15 Jahre
- Kaltmiete max. 8 €/qm (Erhöhung alle 3 Jahre um 0,20 €/qm)

# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“

## Sicherung

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch

## Schaffung von Planrecht in Möglingen

- Zwei Bauprojekte
- 8 Wohnungen mit insgesamt rund 850 qm Geschossfläche
- Weiteres Projekt derzeit in Planung

## Weitere Maßnahmen der Gemeinde Möglingen

- Verkauf von zwei Gemeindegrundstücken mit der Verpflichtung 40 bzw. 50% geförderten Wohnraum nach LWoFG zu schaffen (Belegungsbindung mind. 25 Jahre/ Mietpreisbindung mind. 33% Abschlag); 7 – 8 Wohnungen

## Weitere Maßnahmen der Gemeinde Möglingen

- Mitgliedschaft Bürgergenossenschaft Wohnen im Landkreis Ludwigsburg (Anteile + Prüfung geeignete Grundstücke)
- Werben für Wiedervermietungsprämie des Landes
- Teilnahme am Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ über den Landkreis



# RICHTLINIE „BEZAHLBARER WOHNRAUM“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!