

Rahmenbedingungen für preiswerte Mietwohnungen im „Fair-Wohnen Modell“ für die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL)

Beim Verkauf städtischer Grundstücke an die WBL, sollen folgende Rahmenbedingungen gelten:

1. Auf der Basis der Bruttogeschossfläche (BGF) wird folgender Wohnungsmix beim Verkauf städtischer Grundstücke festgelegt:

1/3 Eigentumswohnungen
1/3 frei finanzierte Mietwohnungen
1/3 preisgedämpfte Mietwohnungen

2. Bindungszeitraum: **30 Jahre**.

3. Während des 30-jährigen Bindungszeitraums sind die Wohnungen im eigenen Bestand zu halten.

4. Die Mietermäßigung, ausgehend von der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. Mietspiegel, beträgt bei einem Einkommen, bis zur

Einkommensgrenze Wohnberechtigungsschein:	Mietermäßigung 3,00 €/m ²
Einkommensgrenze Wohnberechtigungsschein: + 20%:	Mietermäßigung 2,25 €/m ²
Einkommensgrenze Wohnberechtigungsschein: + 40%:	Mietermäßigung 1,50 €/m ²
Einkommensgrenze Wohnberechtigungsschein: + 60%:	Mietermäßigung 0,75 €/m ²

5. Die unter Ziffer 4 genannte Einkommensgrenze richtet sich nach dem Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg für die Förderjahrgänge vor 2008.

6. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf der Grundlage des Mietspiegels durch die Stadt ermittelt und festgelegt.

7. Die Erstbelegung ist wie folgt vorzunehmen:

- Mindestens 50% der preisgedämpften Mietwohnungen müssen an Mieter überlassen werden, die die Einkommensgrenze des Wohnberechtigungsscheins ohne Überschreitung einhalten und somit die volle Mietermäßigung erhalten,
- die übrigen Mieter müssen die Einkommensgrenze des Wohnberechtigungsscheins + 20% bis + 60% einhalten.

8. Nach zwei Jahren Mietzeit ist die Einkommenssituation zu überprüfen und gegebenenfalls eine Mietanpassung durchzuführen.
9. Wenn ein Mieter im Fair-Wohnen-Bauvorhaben bei der Einkommensüberprüfung nicht mehr zum berechtigten Personenkreis gehört - Fehlbelegung -, muss die nächste frei finanzierte Mietwohnung in diesem Bauvorhaben mit einem Mieter, der mindestens die Einkommensgrenzen bis Wohnberechtigungsschein + 60% einhält, belegt werden. Im Zeitpunkt der Belegung ist zu beachten, dass der Anteil an Mietern, die die höchste Mietermäßigung erhalten, langfristig ausgewogen bleibt. Die Anzahl der preisgedämpften Wohnungen soll hierdurch konstant bleiben.
10. Für die preisgedämpften Wohnungen wird ein Belegungsrecht für die Stadt (bis zu 3 Bewerber pro Wohnung werden benannt) vereinbart.
11. Die Nutzungsbindung für die preisgedämpften Wohnungen wird im Grundbuch dinglich gesichert.
12. Schuldhafte Fehlbelegungen werden durch Vertragsstrafen geahndet.
Ansonsten findet bei längeren Fehlbelegungen (z.B. mangels Mieterwechsel) eine Abschöpfung des „Gewinns“ (Mietmehreinnahmen) statt.
13. Die Belegung der Wohnungen erfolgt analog des Landeswohnraumförderungsgesetzes.