

<b>Bündnis für bezahlbaren Wohnraum - Anwendungsvorschriften</b>		Stadtplanungsamt Maria Jäger  24.10.2017
<b>Grundsätze Bündnis für bezahlbaren Wohnraum</b>	<b>Anwendungsvorschriften (Stand 18.10.2017)</b>	
Anwendung bei Herstellung von mehr als 10 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei <b>mehr als 10 Wohnungen oder mind. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b></li> <li>- Grundlage ist die Summe aller Wohnungen (bzw. Summe der Wohnfläche), die der <b>Neubau</b> umfassen wird, unabhängig davon wieviele Wohnungen (bzw. wieviel Wohnfläche) zusätzlich gegenüber dem Bestand entstehen wird</li> <li>- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)</li> </ul>	
mind. 20% der Wohnfläche ist als gebundener Wohnraum vorzusehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gesamtwohnfläche des Neubaus</b> ist Berechnungsgrundlage, also 100%; vorgesehene Flächen für mittelbare Belegung sind hierbei zu berücksichtigen</li> <li>- Nachweis durch Vorlage von <b>Bauzeichnung und Wohnflächenberechnung</b></li> <li>- <b>mittelbare Belegung</b> (Bereitstellung des gebundenen Wohnraums in Bestandsgebäuden) ist <b>bis zu 10%</b> der Fläche des zu bindenden Wohnraums (mind. 1 Wohnung) möglich; vorrangig im Verfahrensgebiet, aber auch im Umfeld, d.h. i.d.R. im selben Quartier möglich</li> </ul>	
Bindung für die Dauer von 15 Jahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fristbeginn: ab <b>Erstbezug</b> der jeweiligen gebundenen Wohnung (bei mittelbarer Belegung: frühestens mit Bezugsfertigkeit der Neubauwohnung und Vermietung der Ersatzwohnung an Berechtigte)</li> <li>- i.d.R. keine Berücksichtigung von Zeiten, in denen der gebundene Wohnraum nicht entsprechend der Anwendungsvorschriften vermietet wird (also bei Vermietung an nicht-berechtigte Personen oder bei Leerstand von mehr als 6 Monaten); Ausnahmen möglich</li> <li>- bei nachträglicher Umnutzung von Flächen zu Wohnflächen: Anrechnung der bisherigen Zeiten auf die 15 Jahre</li> </ul>	

"einkommensschwache Haushalte"	- "einkommensschwache Haushalte": Haushalte mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten gültigen <b>Wohnberechtigungsschein</b> zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietung
Mieterbenennungsrecht der Stadt	- <b>Mieterbenennungsrecht, aber keine Besetzungsrecht;</b> Vorschlag von 5 Mietern durch die Stadt, die vom Vermieter berücksichtigt werden können.
Zulässige Mietobergrenze: 14% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete	- Grundlage ist der aktuelle <b>Mietspiegel</b> der Stadt Ravensburg bzw. Weingarten (bei Neubauten ist Basis zur Heranziehung das im Mietspiegel zuletzt genannte Baujahr)
	<p><u>Weiteres:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung der Grundsätze durch Verpflichtung im städtebaul. Vertrag, <b>Sicherung im Grundbuch, Vertragsstrafe;</b> &gt;Vertragsstrafe insbesondere bei Vermietung an nicht-berechtigte Personen oder bei einer nicht entsprechend reduzierten Miete Berechnung Vertragsstrafe: Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarte Kaltmiete zur höchstzulässigen Miete; Verzinsung von 3%, bis Ende der vertragswidrigen Belegung &gt;Ausformulierung der Vertragsstrafe im Durchführungsvertrag</li> <li>- <b>Mitteilungs- und Anzeigepflichten</b> u.a. zu Bezugsfertigkeit der Wohnung, beabsichtigte Eigentümer- oder Mieterwechsel</li> <li>- Hinweispflicht im Mietvertrag (v.a. Ende Bindungsdauer)</li> <li>- <b>Ausnahmeregelungen:</b> insbesondere wenn nachweislich kein geeigneter (berechtigter) Mieter gefunden wird, können genehmigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>-Leerstand einer Wohnung für mehr als 6 Monate</li> <li>-Vermietung an nicht-berechtigte Personen</li> <li>-Mitnutzung der Wohnung durch nicht-berechtigte Personen</li> </ul> </li> </ul>