

wohnungsbau | Aalen

IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

  
Aalen

# Aalener Modell zur Wohnraum- förderung

Erwerb von Belegungsrechten für mittlere  
Einkommensbezieher

---

# Aalener Modell zur Wohnraumförderung

## Erwerb von Belegungsrechten für mittlere Einkommensbezieher

Mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ hat die Stadt Aalen 2014 die Initialzündung dafür gegeben, dass pro Jahr rund 220 bis 240 Wohnungen durch die Wohnungsbau Aalen GmbH und weitere private Bauträger gebaut werden. Um den angespannten Wohnungsmarkt in Aalen noch weiter zu entlasten, hat eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Wohnungsbau Aalen, das „Aalener Modell zur Wohnraumförderung“ entwickelt. Insbesondere der Erwerb von Belegungsrechten für Menschen/ Personen mit einem mittleren Einkommen steht im Fokus des neuen Fördermodells.

Sofern Sie über eine leerstehende Wohnung verfügen, oder ein Mieterwechsel ansteht und Sie einen Nachmieter suchen, bietet Ihnen die Stadt Aalen an, diese Wohnung mit einem Belegungsrecht zu versehen.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen dabei helfen, sich für eine Unterstützung des Aalener Modells zu entscheiden. Das Antragsverfahren und die Ihnen erwachsenden Vorteile werden nachstehend aufgezeigt.

## FÖRDERUNGSZIELE

---

Ziel der Förderung ist es, aus dem vorhandenen Wohnraumbestand in Aalen Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu sichern. Die Stadt Aalen erwirbt Belegungsrechte an Mietwohnungen. Diese Wohnungen dürfen dann nur an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Einkommen die in diesen Richtlinien festgelegten Grenzen nicht übersteigen.

## FÖRDERFÄHIGE WOHNUNGEN

---

Gefördert werden Belegungsrechte an Bestandswohnungen, die sich im Stadtgebiet Aalen einschließlich der Teilorte befinden und

- die Miete nach dem Mietspiegel, hilfsweise der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen,
- zur Vermietung als Wohnraum frei sind,
- keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen,
- mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung verfügen,
- durch die Zentrale Bauverwaltung und Immobilien der Stadt Aalen/ der Wohnungsbau Aalen GmbH als geeignet angesehen werden,
- für die ein Bedarf sowohl nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt wurde.

## FÖRDERBERECHTIGUNG

---

Förderberechtigt sind Personen als Eigentümer von Mietwohnungen sowie Personen als Mieter dieser Wohnungen.

---

## WELCHEN VORTEIL HABE ICH ALS VERMIETER DURCH DAS AALENER MODELL?

---

Sie erhalten neben der ortsüblichen Miete für Ihre Wohnung eine Aufwandspauschale von der Stadt Aalen. Die Höhe der Aufwandspauschale beträgt eine Monatsmiete pro Jahr.

---

---

## MIT WEM SCHLIESSE ICH DEN MIETVERTRAG UND WIE BEKOMME ICH MEINE MIETE?

---

Der Mietvertrag wird zwischen Ihnen als Vermieter und dem von Ihnen, in Abstimmung mit uns, ausgesuchten Mieter geschlossen.

Je nach Einkommenssituation reduziert sich die ortsübliche Miete auf die sogenannte Fördermiete, die Sie vom Mieter erhalten. Der Differenzbetrag zur ortsüblichen Miete wird Ihnen monatlich von der Stadt Aalen als sogenannte Subjektförderung überwiesen.

---

---

## WANN WERDEN MIR DIE FÖRDERBETRÄGE AUSBEZAHLT?

---

Die Zahlung der Subjektförderung erfolgt nach Mietvertragsbeginn und erfolgtem Bezug der Wohnung zeitgleich mit der Bezahlung der Fördermiete durch den Mieter. Die Subjektförderung wird von der Stadt Aalen monatlich zum Monatsende an Sie ausbezahlt.

Die Aufwandspauschale ist durch Sie nach Ablauf eines Mietjahres bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich bei der Förderstelle zu beantragen. Sie wird jährlich zum Ablauf des Mietjahres ausbezahlt. Für unterjährig vermietete Wohnungen wird sie zeitanteilig zum Jahresende ausbezahlt.

---

## WIE LANGE KANN ICH EINE FÖRDERUNG IN ANSPRUCH NEHMEN?

---

Die Dauer der Förderung beträgt maximal zehn Jahre.

---

---

## WELCHE PERSONEN DARF ICH ALS MIETER AUFNEHMEN?

---

Die Wohnung darf nur Wohnungssuchenden überlassen werden, welche die nachfolgend genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Der Nachweis, dass der Wohnungssuchende die Einkommensgrenzen einhält, ist durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen.

---

---

## WIE HOCH DARF DAS EINKOMMEN DES WOHNUNGSSUCHENDEN SEIN?

---

Die Einkommensgrenzen richten sich nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm.

Je höher das Einkommen des Mieters, desto höher ist der Eigenanteil an der Miete und desto geringer ist die Subjektförderung durch die Stadt Aalen.

Bei Einhaltung der Einkommensgrenzen trägt die Stadt Aalen 30 % der festgelegten Kaltmiete. Wird die Einkommensgrenze um 5 %, 10 %, 15 % oder 20 % überschritten, verringert sich der Zuschuss zur Kaltmiete jeweils um 5%.

---

## WIE VERHÄLT ES SICH MIT DER MIETZAHLUNG BEI WEGFALL DER FÖRDERVORAUSSETZUNG?

---

Sofern im laufenden Mietverhältnis aufgrund der regelmäßigen Einkommensüberprüfung kein gültiger Wohnberechtigungsschein mehr ausgestellt werden kann, entfällt die Subjektförderung. In diesem Fall hat Ihr Mieter die festgelegte Kaltmiete in vollem Umfang zu entrichten. Nach wie vor unterliegt Ihre Wohnung jedoch dem Belegungsrecht der Stadt Aalen.

---

---

## DARF ICH WÄHREND DES FÖRDERZEITRAUMS BZW. DER BINDUNGSDAUER DIE MIETE ERHÖ- HEN?

---

Die Kaltmiete darf frühestens nach Ablauf von zwei Jahren mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Förderstelle angepasst werden.

---

---

## WER IST DIE FÖRDERSTELLE?

---

Förderstelle ist die Zentrale Bauverwaltung und Immobilien der Stadt Aalen.

---

---

## KANN DIE FÖRDERUNG INNERHALB DES FÖR- DERZEITRAUMS ENTFALLEN?

---

Die Förderung entfällt, wenn die Wohnung sonstigen Wohnungssuchenden überlassen wird, sie selbst genutzt wird, sie leer steht oder anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder baulich geändert werden.

ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN FÜR MITTLERE  
EINKOMMENSBEZIEHER

Die Einkommensgrenzen betragen derzeit:

Einkommensgrenze gem. LWFPPr. 2017	Alleinerziehende mit einem Kind	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	Anteil des Mieters an der vereinbarten Kaltmiete	Anteil der Stadt Aalen an der vereinbarten Kaltmiete
	47.600 €	56.600 €	65.600 €	74.600 €	83.600 €	70 %	30 %
+ 5 %	49.980 €	59.430 €	68.880 €	78.330 €	87.780 €	75 %	25 %
+ 10 %	52.360 €	62.260 €	72.160 €	82.060 €	91.960 €	80 %	20 %
+ 15 %	54.740 €	65.090 €	75.440 €	85.790 €	96.140 €	85 %	15 %
+ 20 %	57.120 €	67.920 €	78.720 €	89.520 €	100.320 €	90 %	10 %

---

## WAS IST, WENN SICH DAS EINKOMMEN MEINES MIETERS ÄNDERT?

---

Das Einkommen Ihres Mieters wird von Amts wegen alle zwei Jahre überprüft.

Der Mieter wird von der Förderstelle hierzu rechtzeitig aufgefordert. Sollte sich eine Änderung der Einkommenssituation ergeben, wird die Förderung zum Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung angepasst. Kann kein Wohnberechtigungsschein aufgrund einer Einkommensüberschreitung oder fehlender Mitwirkungspflicht von Seiten des Mieters ausgestellt werden, entfällt die Fördervoraussetzung.

---

## WELCHE RECHTE UND PFLICHTEN HABE ICH ALS VERMIETER?

---

Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem von der Wohnungsbau Aalen GmbH und der Förderstelle erarbeiteten Mietvertrag. Dieser ist für den Abschluss des Mietverhältnisses verbindlich.

---

## WIE GEHE ICH VOR, WENN ICH EINE WOHNUNG ZUR VERFÜGUNG STELLEN MÖCHTE?

---

Nehmen Sie bitte Kontakt mit dem nachstehend genannten Ansprechpartner bei der Stadt Aalen auf. Dieser wird Sie gerne beraten!

---

## IHR ANSPRECHPARTNER DER STADT AALEN

---

Zentrale Bauverwaltung und Immobilien

Daniel Egetenmeyer

Marktplatz 30

73430 Aalen

Telefon | 07361/52-1434

[daniel.egetenmeyer@aalen.de](mailto:daniel.egetenmeyer@aalen.de)

Quelle Titelbild | Wohnungsbau Aalen GmbH | Zeppelinstraße 77 | 2006