

Kriterienkatalog „Bezahlbarer Wohnraum“

- Beschluss der Stadt Lingen (Ems) vom 28.01.2026 -

Der nachfolgende Kriterienkatalog ist für eine Grundstücksvergabe verbindlich einzuhalten:

1. Wohnungsgrößen

Entsprechend der Familiengröße der Mieter wird eine Wohnflächengrenze vorgesehen. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Haushalte mit einer Person:	35 – 50 m ²
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 70 m ²
Haushalte mit Alleinerziehenden mit einem Kind	bis zu 75 m ²
Haushalte mit zwei Personen und einem Kind	bis zu 85 m ²
Haushalte mit Alleinerziehenden mit zwei Kindern	bis zu 90 m ²
Haushalte mit zwei Personen und zwei Kindern	bis zu 100 m ²

(für jedes weitere Haushaltsmitglied zusätzlich 10 m²)

Gleichzeitig ist seitens der Investoren die Umsetzung verschiedener Wohnungsgrößen in einem Objekt vorzusehen, um einerseits eine Durchmischung der Nutzung, aber auch des Angebots zu erzielen.

2. Mietpreisbindung

Die Miete muss mind. 20 % unter dem aktuellen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) liegen.

Wohnungs- größe	20 % unter Mietspiegel (ohne Zu- und Abschläge für Wohnlage, Fahrstuhl, etc.)	vgl. Mietspiegel (ohne Zu- und Abschläge für Wohnlage, Fahrstuhl, etc.)
50 m²	386,00 €/mtl. (7,72 €/m ²)	482,50 €/mtl. (9,65 €/m ²)
70 m²	481,60 €/mtl. (6,88 €/m ²)	602,00 €/mtl. (8,60 €/m ²)
75 m²	504,00 €/mtl. (6,72 €/m ²)	630,00 €/mtl. (8,40 €/m ²)
85 m²	550,80 €/mtl. (6,48 €/m ²)	688,50 €/mtl. (8,10 €/m ²)
90 m²	576,00 €/mtl. (6,40 €/m ²)	720,00 €/mtl. (8,00 €/m ²)
100 m²	620,00 €/mtl. (6,20 €/m ²)	775,00 €/mtl. (7,75 €/m ²)

Mieterhöhungen sind alle 3 Jahre im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zulässig, soweit die Miete weiterhin mind. 20 % unter dem aktuellen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) liegt.

Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss von Staffel- oder Indexmietverträgen wird ausgeschlossen.

3. Jahreseinkommen

Das maßgebliche Jahreseinkommen ergibt sich aus dem steuerlichen Bruttojahreseinkommen abzgl. pauschaler Absetzungen für Steuern, Kranken- und Rentenversicherungen, sowie pauschaler Werbungskosten. Die pauschalen Absetzungen erfolgen in Höhe eines Anteils von 20 % des Bruttojahreseinkommens bei Beamte/innen sowie 30 % bei Arbeitnehmer/innen und Angestellte.

Die Einkommensgrenzen sind wie folgt gestaffelt und im Vergleich der Grenzen nach dem Nieders. Landesprogramm vorgesehen:

	jährlich	monatlich		Nbank (jährlich)	Nbank (mtl.)
Alleinstehend	31.875,00 €	2.656,25 €		21.250,00 €	1.770,83 €
2 Personen	43.125,00 €	3.593,75 €		28.750,00 €	2.395,83 €
Alleinerziehende 1 Kind	48.750,00 €	4.062,50 €		32.500,00 €	2.708,33 €
2 Erwachsene 1 Kind	54.375,00 €	4.531,25 €		36.250,00 €	3.020,83 €
Alleinerziehende 2 Kinder	60.000,00 €	5.000,00 €		40.000,00 €	3.333,33 €
2 x Erwachsene 2 Kinder	65.625,00 €	5.468,75 €		43.750,00 €	3.645,83 €
2 Erwachsene 3 Kinder	76.875,00 €	6.406,25 €		51.250,00 €	4.270,83 €
2 Erwachsene 4 Kinder	88.125,00 €	7.343,75 €		58.750,00 €	4.895,83 €
2 Erwachsene 5 Kinder	99.375,00 €	8.281,25 €		66.250,00 €	5.520,83 €
2 Erwachsene 6 Kinder	110.625,00 €	9.218,75 €		73.750,00 €	6.145,83 €

4. Belegungsbindung / Wohnberechtigte Personen

Die Wohnungen sind für die Dauer von 15 Jahren nur an Personen zu vermieten, die diese Einkommensobergrenzen nicht überschreiten.

Die Mieterauswahl erfolgt durch den Vermieter/ die Vermieterin.

Die Einhaltung der Einkommensobergrenze ist dem Fachdienst Liegenschaften vor Abschluss eines Mietvertrages durch Vorlage einer Selbstauskunft, sowie der Einkommenssteuerbescheide der letzten 2 Jahre nachzuweisen.

Eine Einkommensprüfung erfolgt ausschließlich bei Neuvermietungen.

5. Vertragsstrafe und Folgen von Verstößen

Bei Nichteinhaltung der Mietpreisbindung erfolgt eine Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete an die Mieter.

Bei Nichteinhaltung der Belegungsbindung, wird die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 15 % des Grundstückskaufpreises und zeitgleicher Verlängerung der Bindung um die Dauer der Fehlbelegung vereinbart.

6. Sicherung

Die Einhaltung der genannten Bedingungen wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vereinbart. Die dingliche Sicherung erfolgt über die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung ins Grundbuch für die Dauer von 15 Jahren.