

Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete vom 17. Juli 2025

Eine Förderung ist nur für baurechtlich genehmigte Wohngebäude / Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Stuttgart im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich.

Wohnungen sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und daher mindestens über die nachfolgende Ausstattung verfügen: abschließbarer und separater Zugang, mindestens ein Wohnraum, Küche und Bad.

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert die Schaffung bzw. den Erhalt von Wohnraum zur Miete (Ausbau nicht genutzter Flächen, wie z.B. Dachgeschosse oder Gartengeschosse, zur Verfügungstellung von Wohnraum, Umbau von Gewerberäumen in Wohnungen etc.) innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Stuttgart.

1. Zuwendungsempfänger

- 1.1 Nach diesen Richtlinien können gefördert werden:
Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, Erbengemeinschaften.
- 1.2 Nicht gefördert werden:
 - Juristische Personen des öffentlichen Rechts und des privaten Rechts.
 - Maßnahmen in Eigentümerschaft der Landeshauptstadt Stuttgart (auch der städtischen Eigenbetriebe).
 - Maßnahmen in Eigentümerschaft des Landes Baden-Württemberg und der Bundesrepublik Deutschland.

2. Förderfähige / nicht förderfähige Maßnahmen

- 2.1 Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen, abgeschlossenen Wohnraums zur Miete in bestehenden Immobilien, sofern dies baurechtlich zulässig ist:
 - a. Ausbau nicht genutzter Flächen (z.B. Dachgeschosse, Gartengeschosse)
 - b. Erweiterung (z.B. Anbauten als eigenständige Wohnung, Aufstockungen)
 - c. Umwandlung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienten (z.B. leerstehende Läden im Erdgeschoss, leerstehende Gewerberäume, Umwandlung von Büros in Wohnungen)
 - d. Erneuerung von nachweislich nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehendem Wohnraum
- 2.2 Die Förderung ist mit geltenden und zukünftigen Förderprogrammen einer identischen Förderung des Bundes oder Landes kombinierbar, sofern diese das zulassen.

2.3 Nicht gefördert werden

- Bauliche Maßnahmen, die vor der Antragstellung begonnen wurden oder beauftragt worden sind.
- Wohnungsvergrößerungen
- Nicht instandgehaltene Wohnungen
- Modernisierungsmaßnahmen

3. Förderfähiger Aufwand, Fördersätze

20 % der Investitionskosten (Brutto) der förderfähigen Maßnahmen je Wohnung

4. Bonusförderung von Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte wird ergänzend zu Ziffer 3 zusätzlich gefördert:

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)
23 - 45 qm **2.500 Euro je Wohneinheit**

5. Miethöhen, Mietverträge, Bindungsdauer und Mieterkreis

5.1 Miethöhe

Die Anfangsmiete darf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils aktuellen Stuttgarter Mietspiegel nicht überschreiten. Die Ausgangsmiete muss vor Abschluss des Mietvertrags durch die Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen geprüft und freigegeben werden.

Während der Bindungsdauer sind Mieterhöhungen nur nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen bis zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um Nettokalmtmieten. Diese enthalten keine Betriebskosten, Heizkosten oder Zuschlüsse für Möblierungen, Kücheneinrichtungen und Stellplatz.

Ansonsten gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

5.2 Mietverträge

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Zuwendungsempfänger, sowohl beim Erstbezug als auch bei einer Wiedervermietung.

Zusätzlich und ggf. abweichend von den Vorgaben des BGB gilt während der Bindungsdauer:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.
- Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind nicht zulässig
- Indexmietverträge nach § 557b BGB sind nicht zulässig
- Die Vermietung einer teil- oder vollmöblierten Wohnung ist ausgeschlossen (ausgenommen Einbauküche).
- Für eine (Tief-)Garage darf nicht mehr als 70 Euro je Monat, für einen Stellplatz nicht mehr als 50 Euro je Monat vereinbart werden. Soweit ein Zuschlag für die Stellung einer Kücheneinrichtung vereinbart wird, darf dieser höchstens 50 Euro monatlich betragen.

5.3 Bindungsdauer

Die Bindungsdauer beträgt ab Abschluss des erstmaligen Mietvertrags der neu geschaffenen Wohnung 10 Jahre.

5.4 Mieterkreis

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung während der vereinbarten Zeitspanne nur an solche Haushalte überlassen werden, die die Einkommensgrenzen nach den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einhalten.

Ein Mietvertrag darf erst nach Prüfung und Zustimmung der Einkommensgrenze des jeweiligen Haushalts durch die Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen abgeschlossen werden.

6. Wohnflächen

Die minimal förderfähige Wohnfläche nach WoFlV beträgt 23 qm.

Die maximal förderfähige Wohnfläche nach WoFlV beträgt 120 qm.

Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen dürfen nur zu einem Viertel in die Berechnung der Wohnfläche eingerechnet werden.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn von den genannten Wohnflächengrenzen abgewichen wird.

7. Antragsverfahren, Bewilligung und Auszahlung

7.1 Der Zuwendungsempfänger stellt beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen schriftlichen Antrag.

7.2 Vor Beginn der Maßnahme wird der Zuwendungsempfänger dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitteilen, welche Maßnahmen durchgeführt werden:

Anzahl der zu schaffenden Wohnungen inklusive Wohnflächen

Art und Umfang der Maßnahmen (Renovierungen, Umbauten etc.). Bei Eigenarbeit sind nur die Materialkosten auf Nachweis förderfähig. Erbrachte Arbeitszeit ist davon ausgeschlossen.

Voraussichtliche Ausstattung der Wohnungen

Sofern erforderlich, ist die baurechtliche Genehmigung dem Amt für Stadtplanung und Wohnen nachzuweisen.

Nach Vorliegen aller entscheidungsrelevanten Unterlagen ergeht ein schriftlicher Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid.

Bei Bewilligung erfolgt die Abstimmung zur ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen dem Vermieter und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen.

Bewilligte Mittel können ganz oder teilweise widerrufen und zurückgefordert werden, wenn die geplante Maßnahme nicht oder nicht vollständig gemäß diesen Richtlinien ausgeführt wurde oder es ohne Kenntnis bzw. Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart zu Änderungen der Zweckbestimmung während der Bindungsdauer kommt.

7.3 Eine Prüfung vor Ort kann grundsätzlich durch die Bewilligungsstelle durchgeführt werden.

7.4 Nach Abschluss der Maßnahme ist die Auszahlung der Fördersumme schriftlich zu beantragen. Der Auszahlungsantrag muss spätestens zwei Jahre nach der Bewilligung eingereicht werden. Ein später eingehender Auszahlungsantrag kann nicht mehr berücksichtigt werden.

Dem Auszahlungsantrag sind beizufügen:

- Nachweis des abgeschlossenen Mietvertrags
- Kostenzusammenstellung zu den durchgeföhrten Maßnahmen inklusive der Überweisungsbelege
- Rechnungen der Firmen
- Fotos der erfolgten Maßnahmen
- Bei Eigenarbeit: Rechnungen im Original und Kopie mit einer Aufstellung der Gesamtmaterialkosten.

Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit Wirkung der Aufhebung des Förderbescheides zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt an mit jährlich 5 Prozent über dem Basiszinssatz (§247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des BGB) mindestens jedoch mit jährlich 7,5 Prozent zu verzinsen.

8. Allgemeine Bestimmungen

Die Förderung ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Stuttgart. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf.

Bei einem Verkauf oder einer Vererbung der bezuschussten Wohnung während der vereinbarten Zeitdauer tritt der Erwerber bzw. Erbe in das Mietverhältnis ein und verpflichtet sich, das Mietverhältnis in der bestehenden Form fortzuführen und die Förderauflagen im Falle der Wiedervermietung bis zum Ende der vereinbarten Bindungsdauer einzuhalten. Diese Regelung ist im Falle des Verkaufs in den Kaufvertrag aufzunehmen.

9. Verbindung mit anderen Förderprogrammen

Das städtische Förderprogramm Schaffung von Wohnraum zur Miete kann grundsätzlich mit den kommunalen Energieprogrammen der Landeshauptstadt Stuttgart kumuliert werden. Eine Förderung für die selbe Maßnahme ist ausgeschlossen. Eine Doppelförderung ist nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle formal gestellten Anträge, die ab diesem Zeitpunkt im Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart eingehen.

¹ Die in diesen Richtlinien verwendeten Bezeichnungen wie „Zuwendungsempfänger“ werden geschlechtsneutral verwendet. Gemeint sind stets alle Geschlechter. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Nennung aller Formen verzichtet.