



## **Ordnungsnummer**

**6/18**

# **Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete**

vom 2. Dezember 2021

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 50 vom 16.12.2021

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

Die Wohnungen müssen bei Bezug den durchschnittlichen Mindestanforderungen des aktuellen Mietspiegels entsprechen.

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 Gewerberäume in Wohnungen etc.) innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Stuttgart.

## **1. Zuwendungsempfänger**

1.1 Nach diesen Richtlinien können gefördert werden:

- Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, Erbengemeinschaften eines Wohngebäudes/einer Wohnung
- Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, Erbengemeinschaften einer oder mehrerer gewerblichen Einheiten (im Zusammenhang mit Ziffer 2.1c).

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. Dachgeschoss, Gartengeschosse)
  - b. Erweiterung (Aufstockung)
  - c. Umwandlung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienen (z. B. leerstehende Läden im Erdgeschoss, leerstehende Gewerberäume, Umwandlung von Büros in Wohnungen)
  - d. Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehendem Wohnraum
- 2.2 Die Förderung ist mit geltenden und zukünftigen Förderprogrammen einer identischen Förderung des Bundes, Landes kombinierbar, sofern diese das zulassen.
- 2.3 Nicht gefördert werden
- Bauliche Maßnahmen, die vor der Antragstellung begonnen wurden oder beauftragt worden sind.

## 3. Förderfähiger Aufwand, Fördersätze

### 3.1 Fördersätze

	<b>Förderfähige Maßnahmen</b>	<b>Förderung</b>
3.1.1	Ausbau nicht genutzter Flächen (z. B. Dachgeschoss, Gartengeschosse)	
3.1.2	Erweiterungen (Anbauten, Aufstockung z. B. auf Flachdächern)	<b>20 % der Investitions- kosten (Brutto)</b>
3.1.3	Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehenden Wohnraum	bei maximal 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung
3.1.4	Umwandlung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienen (z. B. leerstehende Läden im Erdgeschoss, leerstehende Gewerberäume, Umwandlung von Büros in Wohnungen)	

## 4. Förderung von Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse zusätzlich gefördert: 30 - 45 m<sup>2</sup>

**2.500 €/WE**

## 5. Mieterkreis und Miethöhe

### 5.1 Mieterkreis

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung während der vereinbarten Zeitdauer ab Beginn des Mietverhältnisses nur an solche Personen überlassen werden, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einkommensgrenze nach den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einhalten. Der Mietinteressent erhält die entsprechende Bescheinigung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Kienestr. 31, 70174 Stuttgart zu den aktuellen Sprechzeiten.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung abgeschlossen werden.

### 5.2 Miethöhe

Die Ausgangsmiete 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. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um Nettokaltmieten. Diese enthalten keine Betriebskosten, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierungen, Kücheneinrichtungen und Stellplatz.

Die Miete darf während der vereinbarten Zeitdauer ab Bezug nur alle 2 Jahre bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.

Nach Ablauf der vereinbarten Zeitdauer gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

### 5.3 Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind zu beachten.

Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.
- Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

### 5.4 Die Vermietung einer teil- oder möblierten Wohnung ist ausgeschlossen.

### 5.5 Für einen (Tief-)Garagenstellplatz darf nicht mehr als 70 Euro je Monat, für einen sonstigen 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.

## **6. Antragstellung und Bewilligungsbescheid**

- 6.1 Der Zuwendungsempfänger stellt beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen schriftlichen Antrag.
- 6.2 Nach Vorliegen aller entscheidungsrelevanten Unterlagen ergeht ein schriftlicher Bewilligungsbescheid.
- 6.3 Eine Prüfung vor Ort kann grundsätzlich durch die Bewilligungsstelle durchgeführt werden.

## **7. Fördermöglichkeiten - Finanzierung, Abwicklung und Vermietung im eigenen Namen**

- 7.1 Die Abwicklung der Maßnahmen erfolgt durch den Vermieter. Eigenarbeit ist auf Nachweis förderfähig. Erbrachte Arbeitszeit ist allerdings davon ausgeschlossen.
- 7.2 Vor Beginn der Maßnahme wird der Vermieter 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.)
  - Voraussichtliche Ausstattung der Wohnungen

Zudem ist die baurechtliche Genehmigung (sofern für die Maßnahme erforderlich) dem vorgenannten Amt nachzuweisen.

Auf Grundlage der beschriebenen Maßnahmen erfolgt die Abstimmung zur ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen dem Vermieter und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen.

- 7.3 Die Planung und die bauliche Umsetzung erfolgen im Namen und im Auftrag des Vermieters.
- 7.4 Der Zuwendungsempfänger ist berechtigt, ein Planungsbüro oder einen Architekten für eine Ersteinschätzung zu beauftragen. Dabei soll untersucht werden, ob die angedachte Maßnahme wirtschaftlich durchführbar und gemäß den Richtlinien förderfähig ist. Hierfür erhält der Zuwendungsempfänger von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von pauschal 250 Euro.
- 7.5 Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Vermieter selbst, sowohl beim Erstbezug als auch bei einer Wiedervermietung.

Für eine Zeitdauer von 10 Jahren ab Erstvermietung dürfen die Wohnungen ausschließlich an Haushalte vergeben werden, die die Voraussetzungen nach Ziffer 5.1 einhalten.

Für eine Zeitdauer von 10 Jahren ab Erstvermietung verzichtet der Vermieter auf die Umwandlung in eine Eigentumswohnung.

7.6 Nach Abschluss der Maßnahme ist die Auszahlung der Fördersumme schriftlich zu beantragen. Der Auszahlungsantrag muss bei allen Maßnahmen nach Ziffer 2.1 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 inkl. Bescheinigung des Mieters nach Ziffer 5.1 (Original und Kopie)
- Kostenzusammenstellung zu den durchgeführten Maßnahmen inklusive der Überweisungsbelege (Original/e und jeweils Kopie/n)
- Rechnungen der Firmen
- Fotos der erfolgten Maßnahmen
- Bei Eigenleistung: Rechnungen im Original und Kopie mit einer Aufstellung der Gesamtmaterialekosten.

## **8. Allgemeine Bestimmungen**

Gefördert werden Leistungen im Zusammenhang mit der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Förderung ist eine Freiwilligkeitsleistung der Landeshauptstadt Stuttgart. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf.

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 innerhalb der Zweckbindung kommt.

Zu Unrecht ausgezahlte Beträge oder zu Unrecht vorfinanzierte Leistungen 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.

Bei einem Verkauf oder einer Vererbung der geförderten 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 Förderanlagen im Falle der Wiedervermietung bis zum Ende der vereinbarten Zeitdauer 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 dem kommunalen Energiesparprogramm und dem Heizungsaustauschprogramm kumuliert werden. Eine Förderung für die selbe Maßnahme ist jedoch 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.

## Anhang

Einkommensgrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher der Landeshauptstadt Stuttgart in der derzeit gültigen Fassung

### Übersicht 2021

Einkommensgrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

<b>Richtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)</b>	Einkommensgrenze
Bezugsgröße	Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Landesprogramm Wohnungsbau BW in der zuletzt geltenden Fassung
= Berechnungsbasis für Einkommensgrenze MME für einen Zwei-Personen-Haushalt	
Abschlag für 1-Personen-Haushalt	Aktuell: - 9.000 Euro
Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab der 3. Person)	Aktuell: + 9.000 Euro

Für 2021 ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 61.000 Euro\*\* folgende Einkommensgrenzen und Beispiele für Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit einem Arbeitnehmer):

<b>Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher</b>	
Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Beträge in Euro
<b>1 Person</b>	
Einkommensgrenze	<b>52.000</b>
Bruttojahreseinkommen	53.000
<b>2 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>61.000</b>
Bruttojahreseinkommen	62.000
<b>3 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>70.000</b>
Bruttojahreseinkommen	71.000
<b>4 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>79.000</b>
Bruttojahreseinkommen	80.000
<b>5 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>88.000</b>
Bruttojahreseinkommen	89.000
<b>6 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>97.000</b>
Bruttojahreseinkommen	98.000
<b>7 Personen</b>	
Einkommensgrenze	<b>106.000</b>
Bruttojahreseinkommen	107.000

Hinweis:

Einkommensgrenze + Werbungskosten (mindestens Werbungskostenpauschale, aktuell 1.000 Euro je Arbeitnehmer) = zulässiges Bruttojahreseinkommen

\*\* gültig seit 28.1.2021

**Richtlinien für die kommunale Förderung  
zur Schaffung von Wohnraum zur Miete**

**- Historie -**

Beschlussdatum	GRDrs Nummer	Amtsblatt Nr. - vom	Inkrafttreten am
02.12.2021	829/2021	50 vom 16.12.2021	16.12.2021