



Ordnungsnummer

6/28

**Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für das
kommunale Förderprogramm „Wohnungsakquise für
Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte**

vom 26. Juli 2023

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 31/32 vom 3. August 2023

Das Programm richtet sich an private Vermietende von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart. Es fördert Maßnahmen zur Instandsetzung/Instandhaltung von Wohnraum und kann nur im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Garantievertrags mit dem Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart und einer damit verbundenen Belegung des Wohnraums durch das Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart genutzt werden.

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

1. Zuwendungsempfänger

- 1.1 Antragsberechtigt sind alle Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften und Erbgemeinschaften eines Wohngebäudes oder einer Wohnung innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Stuttgart.
- 1.2 Nicht antragsberechtigt sind juristische Personen des öffentlichen Rechts und des privaten Rechts.

2. Förderfähige und nicht förderfähige Maßnahmen

- 2.1 Gefördert werden Maßnahmen zur Instandsetzung/Instandhaltung von Wohnraum.
 - 2.1.1 Die Förderung ist dabei mit geltenden und zukünftigen Förderprogrammen einer identischen Förderung des Bundes oder des Landes Baden-Württemberg kombinierbar, sofern diese das zulassen und kein Belegungsrecht durch diese Förderprogramme besteht.

- 2.1.2 Das Programm ist auch mit anderen Förderprogrammen der Landeshauptstadt Stuttgart im Zusammenhang mit der Schaffung oder Umgestaltung (z. B. Barrierefreiheit) von Wohnraum kontinuierbar, sofern diese das zulassen und deren Förderzweck nicht ebenfalls und ausschließlich Maßnahmen der Instandhaltung sind und kein Belegungsrecht durch diese Förderung besteht.
- 2.2 Nicht förderfähig sind:
 - 2.2.1 Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum,
 - 2.2.2 Maßnahmen, die vor der Entscheidung über die Förderung begonnen oder beauftragt wurden,
 - 2.2.3 Eigenleistungen,
 - 2.2.4 Kosten der Beratung, Beschaffung der Finanzierungsmittel, Kapitalkosten sowie Kosten von Behörden- und Verwaltungsleistungen,
 - 2.2.5 Maßnahmen in Eigentümerschaft von juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts.

3. Förderumfang

- 3.1 Für als förderfähig anerkannte Kosten wird eine Zuwendung ohne notwendigen Eigenanteil nach Maßgabe der Ziffern 5.1 und 5.2 gewährt.
Die Höchstgrenze der Zuwendung für förderfähige Instandsetzungskosten/Instandhaltungskosten je Einzelwohnung ist gedeckelt, bis zu den in Ziffer 5 für die beiden Fördervarianten genannten Höchstbeträge.
- 3.2 Die Entscheidung über Förderfähigkeit der Kosten und Höhe der Zuwendung trifft das Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart (im Folgenden: Sozialamt).

4. Voraussetzungen für die Förderung

- 4.1 Die Förderung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass der Antragstellende mit dem Sozialamt einen Garantievertrag mit einer Mindestlaufzeit abschließt. Die Mindestlaufzeit beträgt a) 5 Jahre oder b) 10 Jahre. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit a) kann das Garantievertragsverhältnis für die gleiche Wohnung einmal für maximal 2 weitere Jahre durch Abschluss eines erneuten Garantievertrags verlängert werden.
- 4.2 Der Garantievertrag beinhaltet:
 - 4.2.1 Zusicherung eines ausschließlichen Belegungsrechts der Wohnung durch das Sozialamt während der Laufzeit des Vertrages. Dies betrifft sowohl die Erst- als auch die Wiedervermietung. Das Sozialamt belegt im Benehmen mit dem Vermietenden die Wohnung beispielsweise mit Stuttgarter Wohnungslosen oder einkommensschwachen Haushalten, die dem Sozialamt bekannt sind.
 - 4.2.2 Zusicherung des Vermietenden zur Einhaltung der jeweils geltenden Mietobergrenze von Sozialamt und Jobcenter während der Laufzeit des Vertrages.

- 4.2.3 Mietausfallgarantie für den Vermietenden durch das Sozialamt.
- 4.2.4 Zusicherung des Sozialamts, eine städtische Ansprechperson zur Verfügung zu stellen, die für die Vermietenden alle Fragen im Zusammenhang mit der Mietsache aufgreift, den Kontakt zu den Mietenden aufrechterhält und bei eventuell auftretenden Konflikten vermittelt.
- 4.2.5 Regelungen zur Höhe der möglichen Förderung
- 4.3 Die Wohnungen/Wohngebäude müssen bei Bezug den Mindestanforderungen des aktuellen Mietspiegels entsprechen. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und stellt den üblichen Mietpreis für Wohnraum mit vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung dar.
- 4.4 Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind zu beachten. Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Staffelmietverträge und Indexmietverträge sind nicht zulässig.

5. Fördermöglichkeiten und Ablauf der Förderung (Antragstellung und Bewilligung)

5.1 Fördervariante 1 (neu geschaffener Wohnraum)

Der Förderantrag wird im Zusammenhang mit einem Förderantrag des Programms „Kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete“ der Landeshauptstadt Stuttgart und der dortigen Fördervariante „Finanzierung, Abwicklung und Vermietung im eigenen Namen“ gestellt.

Der Antragstellende erhält bei Bewilligung eine Förderung für die Neuschaffung von Wohnraum gemäß dem Programm „Kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete“, zusätzlich die Möglichkeit einen Garantievertrag gem. Ziff. 4.1 mit dem Sozialamt abzuschließen und dadurch eine Förderung für nötige Instandhaltungsarbeiten, die während dem Mietverhältnis oder nach dessen Beendigung anfallen und nicht aus der Mietkaution gedeckt werden können, zu beantragen.

Beantragt werden können:

- 5.1.1 Kosten, die während des laufenden Mietvertrags in Folge von Schäden (Instandhaltung) durch den Mietenden entstehen, für die der Mietende nicht selbst aufkommen muss oder kann. Die Höhe der beantragten Schadenssumme darf maximal 5.000 EUR pro Wohnung und Garantievertrag betragen.
- 5.1.2 Kosten, die nach Beendigung des Mietvertrags (Auszug des Mietenden) für die Instandhaltung anfallen, für die der Mietende nicht selbst aufkommen muss oder kann. Die Höhe der beantragten Instandhaltungskosten darf maximal 5.000 EUR pro Wohnung und Garantievertrag betragen.

Förderverfahren Fördervariante 1

- 5.1.3 Der Antragstellende legt einen bewilligten Förderantrag eines kombinierbaren bzw. kontinuierbaren Förderprogramms vor.
- 5.1.4 Das Sozialamt und der Antragstellende schließen einen Garantievertrag einschließlich Belegungsrecht gemäß Ziffer 4.2.1 ab.
- 5.1.5 Bei Vorliegen der Fördertatbestände für Instandhaltung oder Schadenregulierung gemäß den Ziffern 5.1.1 oder 5.1.2 stellt der Antragstellende beim Sozialamt einen schriftlichen Antrag auf Kostenübernahme mit Angabe der Adresse, Wohnungsgröße und Zimmerzahl sowie Miethöhe.
- 5.1.6 Der Antragstellende vereinbart einen Vororttermin mit dem Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart. Dieses legt Art und Umfang der nötigen Arbeiten fest.
- 5.1.7 Das Sozialamt erteilt eine schriftliche Zusage zur Kostenübernahme (Zuwendung) gemäß dieser Richtlinie.
- 5.1.8 Der Antragstellende reicht Kostennachweise (Originalrechnungen) der vereinbarten Arbeiten ein unter Angabe der Bankverbindung.
- 5.1.9 Das Sozialamt prüft die eingereichten Nachweise und veranlasst die Auszahlung.

5.2 Fördervariante 2 (bestehender Wohnraum)

In Fördervariante 2 wird die Förderung für eine bereits bestehende und in der Vergangenheit vermietete Wohnung beantragt, bei der vor der Neuvermietung Arbeiten zur Instandsetzung nötig sind.

In dieser Fördervariante werden Instandsetzungsmaßnahmen und analog zu Fördervariante 1 Instandhaltungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Schadenregulierung gefördert.

Förderverfahren Fördervariante 2

- 5.2.1 Der Antragstellende und das Sozialamt schließen einen Garantievertrag einschließlich Belegungsrecht gemäß Ziffer 4.2.1.
- 5.2.2 Einzelne Förderverfahren
- 5.2.3 Instandsetzung
 - 5.2.3.1 Der Antragstellende stellt beim Sozialamt einen schriftlichen Antrag auf Kostenübernahme für Instandsetzung mit Angabe der Adresse, Wohnungsgröße, Zimmerzahl, geplanter Miethöhe und den voraussichtlich erforderlichen Instandsetzungsarbeiten.
 - 5.2.3.2 Der Antragstellende und das Sozialamt besichtigen gemeinsam die Wohnung oder das Wohngebäude und vereinbaren Art und Umfang der nötigen Instandsetzungsarbeiten.

- 5.2.3.3 Das Sozialamt erteilt eine Förderzusage für die Instandsetzungsarbeiten gemäß dieser Richtlinie.
- 5.2.3.4 Der Antragstellende reicht Nachweise für Instandsetzungskosten bis zur maximalen Fördersumme pro Wohnung und Garantievertrag beim Sozialamt unter Vorlage der Originalrechnungen und unter Angabe einer Bankverbindung ein. Die Fördersumme beträgt bei einer Haushaltgröße von eins bis vier Personen maximal 10.000 EUR je Wohnung und Garantievertrag. Ab einer Haushaltgröße von fünf oder mehr Personen beträgt die Fördersumme maximal 15.000 EUR je Wohnung und Garantievertrag.
- 5.2.3.5 Das Sozialamt prüft die eingereichten Nachweise und veranlasst die Auszahlung. Das Sozialamt behält sich eine Prüfung vor Ort vor.
- 5.2.4 Instandhaltung und Schadensregulierung
 - 5.2.4.1 Bei Vorliegen der Fördertatbestände für Instandhaltung oder Schadenregulierung analog den Ziffern 5.1.1 oder 5.1.2 stellt der Antragstellende beim Sozialamt einen schriftlichen Antrag auf Kostenübernahme mit Angabe der Adresse, Wohnungsgröße und Zimmerzahl sowie Miethöhe.
 - 5.2.4.2 Der Antragstellende vereinbart einen Vororttermin mit dem Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart. Dieses legt Art und Umfang der nötigen Arbeiten fest.
 - 5.2.4.3 Das Sozialamt erteilt eine schriftliche Zusage zur Kostenübernahme (Zuwendung) gemäß dieser Richtlinie.
 - 5.2.4.4 Der Antragstellende reicht Kostennachweise (Originalrechnungen) der vereinbarten Arbeiten, unter Angabe einer Bankverbindung ein.
 - 5.2.4.5 Das Sozialamt prüft die eingereichten Nachweise und veranlasst die Auszahlung.
- 5.3 Fördervariante 1 und Fördervariante 2 sind nicht kombinierbar.

6. Allgemeine Bestimmungen

- 6.1 Die Förderung ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Stuttgart. Es besteht kein Rechtsanspruch.
- 6.2 Die Fördermittel sind begrenzt. Wenn die Mittel erschöpft sind, wird - auch bei vollständiger und richtiger Antragstellung - keine Förderung mehr gewährt. Laufende Förderungen werden aber weiter gewährt.
- 6.3 Anträge werden nach der Reihenfolge des vollständigen Eingangs aller Unterlagen bearbeitet.

- 6.4 Bei einem Verkauf oder einer Vererbung der geförderten Wohnung während der vereinbarten Zeitdauer tritt der Erwerbende bzw. der Erbende in das Mietverhältnis und den Garantievertrag ein und verpflichtet sich, das Mietverhältnis und den Garantievertrag in der bestehenden Form fortzuführen und die Förderauflagen im Falle der Wiedervermietung bis zum Ende der vereinbarten Zeitdauer einzuhalten. Diese Regelung ist im Falle des Verkaufs in den Kaufvertrag aufzunehmen.
- 6.5 Bewilligte Mittel können ganz oder teilweise widerrufen und zurückgefordert werden, wenn die vereinbarten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig gemäß der Vereinbarung ausgeführt wurden oder die Wohnung während der Laufzeit des Garantievertrags an eine Person vermietet wird, die nicht vom Sozialamt vermittelt wurde.
- 6.6 Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit Wirkung der Aufhebung des Förderbescheids zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt an mit jährlich 5,0 Prozent über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 des BGB) mindestens jedoch mit jährlich 7,5 Prozent zu verzinsen.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Sozialamt eingehen.

**Richtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart
für das kommunale Förderprogramm
„Wohnungsakquise für Wohnungslose und einkommensschwache Haushalte“**

- Historie -

Beschlussdatum	GRDrs Nummer	Amtsblatt Nr. - vom	Inkrafttreten am
26.07.2023	179/2023	33/32 vom 03.08.2023	03.08.2023