

Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007
in der Fassung vom 27.07.2016, geändert am 29.07.2020

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert seit 2003 den Neubau von Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Ziel der städtischen Förderung ist, die Lücke zwischen dem sozialen Mietwohnungsbau und dem freifinanzierten Wohnungsbau zu schließen.

1. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird in Stuttgart die Schaffung von Mietwohnungen zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen durch Neubau.

2. Art und Höhe der Förderung

Für den Neubau von Wohnungen zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen stellt die Stadt Stuttgart Grundstücke zur Verfügung. Die Höhe der Grundstücksverbilligung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Kalkulationsschemata der L-Bank festgelegt und beträgt maximal 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswertes bzw. einen auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf minimal 0,8 % verbilligten Erbbauzins.

Auf Grund dieser Festschreibung erfolgt entweder der Verkauf der von diesem Programm betroffenen Grundstücksflächen zu einem bis maximal 80 % ermäßigten erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswertes zuzüglich unverbilligtem Erschließungsbeitrag oder die Erbbaurechtsgewährung mit einem auf die Dauer der Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf minimal 0,8 % verbilligten Erbbauzins.

3. Wohnungsgrößen und Wohnungsgemenge

Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Anteil der Wohnungen in %
bis zu 2	55 - 65	20
3	70 - 80	20
4	85 - 95	50
5	95 - 105	10

Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein.

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m² zulässig, wenn eine Wohnung analog DIN 18 040 Teil Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen gebaut wird.

Abweichungen sind im Benehmen mit der Stadt zulässig.

4. Miete

Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf eine maximale Ausgangsmiete je nach Lage und Bodenpreisen von 9,00 Euro/m²/mtl. - 10,50 Euro/m²/mtl. im Durchschnitt nicht übersteigen. Je nach Lage und Geschoss der jeweiligen Wohnung kann die Miete hiervon abweichen.

Bezüglich künftiger Mieterhöhungen gelten die Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm. D. h. derzeit darf die Miete während des 20-jährigen Förderzeitraums ab Bezug nur alle 2 Jahre innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.

Eventuelle Mietpreissenkungen, die sich aus dem neuen Mietrecht ergeben könnten, sollen nicht erfolgen.

Nach Ende des Förderzeitraums gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

5. Miet- und Belegungsbindung

Die Wohnungen dieses Förderprogramms müssen auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigstellung im eigenen Bestand gehalten werden und sind zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen zu binden.

Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst, sowohl beim Erstbezug als auch bei einer Wiedervermietung.

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Förderzeitraums nur an solche Personen überlassen werden, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenze nach diesen Richtlinien und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Die Wohnungsgrößen werden dabei analog zu den Vorgaben des sozialen Mietwohnungsbaus vergeben. Davon abweichend wird den Haushalten je Wohnung ein weiteres Zimmer und eine Mehrfläche von 15 m² Wohnfläche zugestanden.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung des Amts für Liegenschaften und Wohnen abgeschlossen werden.

6. Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist nicht möglich.

7. Allgemeine Förderbestimmungen, Verfahren

Die Bindungen und die Höhe der Grundstücksverbilligung werden vom Gemeinderat beschlossen und im Kaufvertrag bzw. im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Verfahrensablauf:

Das Wohnungsunternehmen stellt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abt. Wohnungswesen, einen Antrag auf Förderung der zu errichtenden Wohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ auf der Grundlage der geltenden Richtlinien. Dem Antrag ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Kalkulations-schemata der L-Bank beizufügen.

Auf der Grundlage der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung wird, bis zu einer maximal zulässigen Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 % und einer Verbilligung von maximal 80 % des erschließungsbeitrags-pflichtigen Verkehrswertes bzw. auf einen Erbbauzins von minimal 0,8 % auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung, die Höhe der Grundstücksverbilligung ermittelt.

Danach erfolgen die Beschlussfassung des Gemeinderats, der Abschluss des Grundstückskaufvertrags bzw. des Erbbaurechtsvertrags sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen.

8. Dingliche Sicherung der Bindungen

Der Bauherr lässt zur Absicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen für die geförderten Mietwohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ eine Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen.

9. Folge von Verstößen

Werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß Ziffern 4 und 5 vom Wohnungs-unternehmen nicht eingehalten, ist aus dem freifinanzierten Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens eine adäquate Ersatzwohnung an einen Berechtigten im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ zur zulässigen Miete zu vermieten.

10. In-Kraft-Treten

Die geänderten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen. Nicht maßgebend ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bzw. des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags. Zeitgleich treten die Richtlinien in der Fassung vom 27.03.2014 außer Kraft.

Übersicht

Einkommensgrenzen der Landeshauptstadt Stuttgart nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Landes zum Landeswohnungsbauprogramm und Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit einem Arbeitnehmer)

Richtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)	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 Ein-Personen-Haushalt	- 9.000 Euro
Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab der 3. Person)	+ 9.000 Euro ¹

Zukünftige Änderungen des Landes bei der Bezugsgröße und/oder dem Zuschlag für weitere Personen gelten für das Programm MME auch ohne erneuten Beschluss des Gemeinderats.

¹ Entsprechend jeweils aktueller Verwaltungsvorschrift zum Landesprogramm Wohnungsbau BW (aktuell: VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021)