



**Richtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart
für das kommunale Förderprogramm
„Wohnungsakquise für Wohnungslose und
einkommensschwache Haushalte“
in der Fassung vom 18. März 2019**

Das Programm richtet sich an private Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart. Es fördert Maßnahmen zur 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 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 bis zur maximalen Höhe von 10.000 EUR pro Einzelwohnung gewährt.
- 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 die Zuwendungsempfängerin/der Zuwendungsempfänger mit dem Sozialamt einen Garantievertrag mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren abschließt.
- 4.2 Dieser 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. Es besteht kein Auswahlrecht der Vermieterin/des Vermieters. Das Sozialamt belegt im Benehmen mit der Vermieterin/dem Vermieter die Wohnung beispielsweise mit Stuttgarter Wohnungslosen oder einkommensschwachen Haushalten, die dem Sozialamt bekannt sind.
 - 4.2.2 Zusicherung des Vermieters zur Einhaltung der jeweils geltenden Mietobergrenze von Sozialamt und Jobcenter während der Laufzeit des Vertrages.
 - 4.2.3 Mietausfallgarantie für die Vermieterin/den Vermieter durch das Sozialamt.
 - 4.2.4 Zusicherung des Sozialamts, eine ständige Ansprechpartnerin/einen ständigen Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen, die/der für die Vermieterin/den Vermieter alle Fragen im Zusammenhang mit der Mietsache aufgreift, den Kontakt zur Mieterin/zum Mieter aufrechterhält und bei eventuell auftretenden Konflikten vermittelt.
- 4.3 Die Wohnungen müssen bei Bezug den Mindestanforderungen des aktuellen Mietspiegels entsprechen (der Mietspiegel ist eine gesetzliche Begründungsalternative, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren).
- 4.4 Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind zu beachten. Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

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

5.1 Fördervariante 1

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.

Die Antragstellerin/der Antragsteller 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. 4.2 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 durch die Mieterin/den Mieter entstehen, für die die Mieterin/der Mieter nicht selbst aufkommen muss oder kann. Die Höhe der beantragten Kosten darf maximal 1.000 EUR pro Kalenderjahr Laufzeit des Mietvertrags betragen – insgesamt jedoch nicht die Summe von 5.000 EUR pro Wohnung und Mietvertrag überschreiten.

sowie

- 5.1.2 Kosten, die nach Beendigung des Mietvertrags für die Instandhaltung anfallen, für die die Mieterin/der Mieter nicht selbst aufkommen muss oder kann. Die Höhe der beantragten Kosten darf maximal 1.000 EUR pro Kalenderjahr Laufzeit des Mietvertrags betragen – insgesamt jedoch nicht die Summe von 5.000 EUR pro Wohnung und Mietvertrag überschreiten.

Förderverfahren

- 5.1.3 Das Sozialamt und die Antragstellerin/der Antragsteller schließen einen Garantievertrag einschließlich Belegungsrecht gemäß Ziffer 4.2 ab.
- 5.1.4 Bei Vorliegen der Fördertatbestände gemäß den Ziffern 5.1.1 oder 5.1.2 stellt der/die Antragsteller/in beim Sozialamt einen schriftlichen Antrag auf Förderung mit Angabe der Adresse, Wohnungsgröße und Zimmerzahl sowie Miethöhe und fügt den Bewilligungsbescheid des Programms „Kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete“ bei.
- 5.1.5 Der/die Antragsteller/in vereinbart einen Vororttermin mit dem Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart. Dieses legt Art und Umfang der nötigen Arbeiten fest.
- 5.1.6 Das Sozialamt erteilt eine schriftliche Zusage zur Zuwendung gemäß dieser Richtlinie.

- 5.1.7 Die Zuwendungsempfängerin/der Zuwendungsempfänger reicht Kostennachweise (Originalrechnungen) der vereinbarten Arbeiten ein und stellt einen Auszahlungsantrag unter Angabe der Bankverbindung. Dem Auszahlungsantrag ist der Mietvertrag beizufügen.
- 5.1.8 Das Sozialamt prüft die eingereichten Nachweise und veranlasst bei positivem Ergebnis der Prüfung die Auszahlung.

5.2 **Fördervariante 2**

Der Förderantrag wird für eine bereits bestehende und in der Vergangenheit vermietete Wohnung beantragt, bei der vor der Neuvermietung Arbeiten zur Instandhaltung nötig sind.

Förderverfahren

- 5.2.1 Die Antragstellerin/der Antragsteller stellt beim Sozialamt einen schriftlichen Antrag auf Förderung mit Angabe der Adresse, Wohnungsgröße, Zimmerzahl, geplanter Miethöhe und voraussichtlich anstehenden Instandhaltungsarbeiten.
- 5.2.2 Die Antragstellerin/der Antragsteller und das Sozialamt besichtigen gemeinsam die Wohnung oder das Wohngebäude und vereinbaren Art und Umfang der nötigen Arbeiten.
- 5.2.3 Die Antragstellerin/der Antragsteller und das Sozialamt schließen einen Garantievertrag einschließlich Belegungsrecht gemäß Ziffer 4.2.
- 5.2.4 Das Sozialamt erteilt eine grundsätzliche Förderzusage gemäß dieser Richtlinie.
- 5.2.5 Die Vermieterin/der Vermieter reicht Nachweise für Kosten bis zur maximalen Zuwendungssumme von 10.000 EUR pro Wohnung und Mietvertrag beim Sozialamt in Form von Originalrechnungen ein und stellt einen Auszahlungsantrag unter Angabe einer Bankverbindung. Dem Auszahlungsantrag ist der Mietvertrag beizufügen.
- 5.2.6 Das Sozialamt prüft die eingereichten Nachweise und veranlasst bei positivem Ergebnis der Prüfung die Auszahlung. Das Sozialamt behält sich eine Prüfung vor Ort vor.

Wurden im Rahmen dieses Ablaufs Kosten der Instandhaltung von weniger als 10.000 EUR eingereicht oder bewilligt, kann bis zu 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses ein erneuter Antrag gestellt werden, mit dem Kosten der Instandhaltung finanziert werden, die von der Mieterin/dem Mieter verursacht, von dieser/diesem aber nicht übernommen werden können.

Dieser Antrag kann maximal Kosten in Höhe von 1.000 EUR pro Jahr Laufzeit des Mietvertrags betragen, die maximale Fördersumme von 10.000 EUR pro Wohnung und Mietvertrag darf dabei aber nicht überschritten werden. Der Ablauf entspricht dabei den Schritten unter Ziffer 5.2.2, 5.2.5 und 5.2.6.

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 ausgeschöpft sind, wird – auch bei vollständiger und richtiger Antragsstellung – 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 die Erwerberin/der Erwerber bzw. die Erbin/der Erbe 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 Das Sozialamt behält sich eine Prüfung über die erbrachten Arbeiten vor.
- 6.6 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 Garantievertrages an eine Person vermietet wird, die nicht vom Sozialamt vermittelt wurde.
- 6.7 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 Richtlinie tritt am 01.07.2019 in Kraft