



Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete

vom 21. Februar 2019

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 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 dienten (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

	Förderfähige Maßnahmen	Förderung
3.1.1	Ausbau nicht genutzter Flächen (z.B. Dachgeschoss, Gartengeschosse)	
3.1.2	Erweiterung (Anbauten, Aufstockung z.B. auf Flachdächern)	20 % der Investitionskosten (Brutto)
3.1.3	Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehendem Wohnraum	bei maximal 105 qm Wohnfläche je Wohnung
3.1.4	Umwandlung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienten (z.B. leerstehende Läden im Erdgeschoss, leerstehende Gewer- beräume, Umwandlung von Büros in Woh- nungen)	

4. Förderung von Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse zusätzlich gefördert:

30 - 45 qm **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 zu den aktuellen Sprechzeiten.

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

5.2 Miethöhe

Die Ausgangsmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die Miete darf während der vereinbarten Zeitdauer ab Bezug nur alle 2 Jahre innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels (Mittelwert) bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.
Nach Ablauf der vereinbarten Zeitdauer gelten die miethöherechtlichen Bestimmungen.

5.3 Die miethöherechtlichen 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.

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

Es bestehen zwei Varianten zur Förderung, die in den Ziffern 7.1 und 7.2 erläutert werden

7.1 Variante 1: Finanzierung, Abwicklung und Vermietung im eigenen Namen

7.1.1 Die Abwicklung der Maßnahmen erfolgt durch den Vermieter.
Eigenarbeit ist auf Nachweis förderfähig. Erbrachte Arbeitszeit ist allerdings davon ausgeschlossen.

7.1.2 Vor Beginn der Maßnahme wird der Vermieter dem Amt für Stadtplanung, Wohnen und Stadterneuerung mitteilen, welche Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anzahl der zu schaffenden Wohnungen inkl. 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.

7.1.3 Die Planung und die bauliche Umsetzung erfolgen im Namen und im Auftrag des Vermieters.

7.1.4 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.

7.1.5 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
- Originalrechnungen der Firmen, ggf. Fotos der erfolgten Maßnahmen
- Bei Eigenleistung die Rechnungen im Original und eine Aufstellung der Gesamtmaterialekosten.

7.2 Variante 2: Abwicklung der Maßnahme über die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) im Namen und im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart

7.2.1 Die gesamte Abwicklung der Maßnahmen erfolgt nach einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Vermieter und der SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart durch die SWSG, wobei die SWSG eine koordinierende Funktion übernimmt. Architekten- und Ingenieurleistungen werden durch externe Büros erbracht.

7.2.2 Vor Beginn der Maßnahme erfolgt eine für den Vermieter kostenlose Einschätzung der neu zu schaffenden Mietwohnung durch die SWSG.

Nach Abstimmung mit der SWSG wird der Vermieter dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitteilen, welche Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anzahl der zu schaffenden Wohnungen inkl. 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 Miete zwischen dem Vermieter und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Grundlage sind die ortsübliche Vergleichsmiete und die Höhe der Investitionskosten.

7.2.3 Die Planung inkl. evtl. erforderlichem Bauantragsverfahren und die bauliche Umsetzung, sowie die Steuerung der Baumaßnahme erfolgt durch die SWSG. Die Kosten übernimmt zunächst die Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Investitionskosten werden abzüglich der Fördersumme nach Ziffer 3 und ggf. 4 über die Laufzeit der Miete zurückbezahlt.

7.2.4 Nach Prüfung durch die SWSG können unter bestimmten Voraussetzungen ein Begleiten der Maßnahme und die Anmietung durch die SWSG erfolgen. Die jeweiligen Voraussetzungen werden in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt. Der Vermieter ermächtigt nach den §§ 540 und 553 BGB die SWSG einen Untermietvertrag abzuschließen.

Die SWSG verpflichtet sich, für eine Zeitdauer von mind. 10 Jahren bis max. 30 Jahren beim Erstbezug als auch bei einer Wiedervermietung die Wohnungen ausschließlich an Haushalte in Untermiete zu vergeben, die die Voraussetzungen nach Ziffer 5.1. einhalten. Die exakte Zeitdauer wird zwischen dem Vermieter, der SWSG und der Landeshauptstadt Stuttgart einvernehmlich festgelegt.

Der Vermieter verpflichtet sich während der vereinbarten Zeitdauer ausschließlich an die SWSG zu vermieten. Die Auswahl des Untermieters erfolgt durch die SWSG.

Für die vereinbarte Zeitdauer ab Erstvermietung verzichtet der Vermieter auf die Umwandlung in eine Eigentumswohnung.

7.2.5 Die SWSG verpflichtet sich, die eingekommene Miete aus dem Untermietvertrag abzgl. Verwaltungskosten auf Grundlage von § 26 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz auf Berechnungsgrundlage der Ziffern 7.2.2 bis 7.2.4 auf den Vermieter und die Landeshauptstadt Stuttgart aufzuteilen und entsprechend weiterzuleiten. Gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgt diesbezüglich eine jährliche Abrechnung.

Vor Erstvermietung legt die SWSG dem Amt für Stadtplanung und Wohnen folgende Unterlagen vor:

- Nachweis des abgeschlossenen Mietvertrags inkl. Bescheinigung des Mieters nach Ziffer 5.1
- Originalrechnungen der Firmen, ggf. Fotos der erfolgten Maßnahmen.

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 wurden 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 Förderauflagen im Falle der Wiedervermietung bis zum Ende der vereinbarten Zeitdauer einzuhalten. Diese Regelung ist im Falle des Verkaufs in den Kaufvertrag aufzunehmen.

9. 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

Einkommengrenzen der Landeshauptstadt Stuttgart nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG iVm LWFP und Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit 1 Arbeitnehmer) in der derzeit gültigen Fassung

Hinweis zur Amtsbezeichnung:

Der Gemeinderat hat am 21. Februar 2019 die teilweise Änderung der Hauptsatzung der Stadt Stuttgart und der Zuordnung der Abteilung Wohnungswesen beschlossen.

Bis 31. März 2019: Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ab 1. April 2019: Amt für Stadtplanung und Wohnen