

Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007
in der Fassung vom 27.03.2014

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 Förderung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung **analog der geltenden II. Berechnungsverordnung** festgelegt und ergibt eine bis zu **60 %ige** Grundstücksverbilligung **bzw. einen auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf bis zu 1,6 % verbilligten Erbbauzins**.

Auf Grund dieser Festschreibung erfolgt **entweder** der Verkauf der von diesem Programm betroffenen Grundstücksflächen zu einem bis zu **60 %** ermäßigten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenpreis zuzüglich unverbilligtem Erschließungsbeitrag **oder die Erbbaurechtsgewährung mit einem auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf bis zu 1,6 % verbilligten Erbbauzins**.

3. Wohnungsgrößen und Wohnungsmenge

Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Anteil der Wohnungen in %	Bemerkungen
bis zu 2 ¹⁾	55 - 65	20	¹⁾ Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m ² und für 2 Kinder mindestens 15 m ² groß sein.
3 ¹⁾	70 - 80	20	
4 ¹⁾	85 - 95	50	
5 ¹⁾	95 - 105	10	

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m² zulässig, wenn eine Wohnung **analog** DIN 18 025 Teil 1, Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer; Planungsgrundlage wird.

Abweichungen sind im Benehmen mit der Stadt zulässig.

4. Miete

Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf eine maximale Ausgangsmiete von **8,50 €/m²/mtl.** im Durchschnitt nicht übersteigen, **in besonders teuren Innenstadtlagen ist eine maximale Ausgangsmiete von 9,00 €/m²/mtl. im Durchschnitt zulässig.** Je nach Lage und Geschoss der jeweiligen Wohnung kann die Miete hiervon abweichen.

Die Miete darf während des 20-jährigen Förderzeitraums ab Bezug nur alle **2 Jahre** um höchstens **0,20 €/m²/mtl.** erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.

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 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 analog der geltenden II. Berechnungsverordnung beizufügen.

Auf der Grundlage der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung wird, bis zu einer maximal zulässigen Eigenkapitalverzinsung von 4 %, die Höhe der Grundstücksverbilligung ermittelt.

Danach erfolgen die Beschlussfassung des Gemeinderats, der Abschluss des Grundstückskaufvertrags 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 Wohnungsunternehmen nicht eingehalten, ist aus dem freifinanzierten Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens eine adäquate Ersatzwohnungen 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 mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen **ein**gehen. **Nicht maßgebend ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.**

Übersicht Einkommensgrenzen nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG i.V.m. VwV LWoFPr und Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit 1 Arbeitnehmer)

	Einkommensgruppe III
Bezugsgröße	Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm in der zuletzt geltenden Fassung
Abzüge von der Bezugsgröße	- 8,50 %
Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab der 3. Person)	8.500 Euro
= Berechnungsbasis für Einkommensgruppe III	
Zuschlag zur Berechnungsbasis	25,00 %

Für **2013** ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 51.000 Euro für unterschiedliche Haushalte folgende Einkommensgrenzen und Beispiele für Bruttojahreseinkommen (bei einem Arbeitnehmer):

Förderprogramm: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze Beträge in Euro
1 Person	
Einkommensgrenze	58.331
Bruttojahreseinkommen	59.331
2 Personen	
Einkommensgrenze	58.331
Bruttojahreseinkommen	59.331
3 Personen	
Einkommensgrenze	68.956
Bruttojahreseinkommen	69.956
4 Personen	
Einkommensgrenze	79.581
Bruttojahreseinkommen	80.581
5 Personen	
Einkommensgrenze	90.206
Bruttojahreseinkommen	91.206
6 Personen	
Einkommensgrenze	100.831
Bruttojahreseinkommen	101.831
7 Personen	
Einkommensgrenze	111.456
Bruttojahreseinkommen	112.456