

Stuttgart, 22.01.2019

Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum zur Miete

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	01.02.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	06.02.2019
UA WA + UTA Wohnungsbau	Kenntnisnahme	öffentlich	11.02.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.02.2019

Beschlussantrag

1. Die Richtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gilt für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen.
3. a) Für die Umsetzung des kommunalen Förderprogramms wird die Verwaltung ermächtigt, außerhalb des Stellenplans Personal im Umfang von 1,0 Vollzeitkraft (EG 10) ab dem 01.03.2019 unbefristet einzustellen. Die Ermächtigung gilt zunächst bis zum 31.12.2019. Über die dauerhafte Stellenschaffung ist im Rahmen des regulären Stellenplanverfahrens zum Doppelhaushalt 2020/2021 zu entscheiden.
3. b) Die Aufwendungen für die zusätzliche Personalstelle (2019 in Höhe von voraussichtlich 56.000 EUR ohne Verwaltungsgemeinkosten) werden aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“ finanziert.
4. a) Die Auszahlung der Mittel des Förderprogramms in Höhe von vorerst bis zu 2.400.000 Euro zuzüglich 47.600 Euro Auszahlungen für Ersteinschätzung SWSG pro Jahr erfolgt aus dem Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen, AuszGr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte.
4. b) Die Auszahlung der Mittel des Förderprogramms wird aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“ finanziert.

Begründung

Hintergrund und Zielsetzung

Ausgehend von Ziffer 7 des Antrags 202/2018, hat die Verwaltung die Erarbeitung eines Programms zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden in Stuttgart in Aussicht gestellt. Im Unterausschuss Wohnungsbau am 17.12.2018 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, auf Grundlage der den Mitgliedern des Unterausschusses übermittelten Programmeckpunkten eine Vorlage zu erarbeiten und diese dem Gemeinderat im Februar 2019 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Umsetzung des angeschlossenen Programms mit seinen neuen Förderrichtlinien, soll einen Beitrag zur Entlastung des sehr angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkts leisten. Durch die finanzielle Förderung soll die Schaffung von neuem Wohnraum zur Miete erleichtert werden.

Programmeckpunkte

Grundsätzlich stehen dem Vermieter bzw. dem Zuwendungsempfänger zwei Möglichkeiten offen, um die Förderung zu erhalten.

Variante 1

Die Finanzierung, die Abwicklung der Baumaßnahme und die Vermietung erfolgen durch den Eigentümer im eigenen Namen. Der Vermieter erhält einen Baukostenzuschuss in Höhe von 20 % der Investitionssumme.

Variante 2

Die Abwicklung der Maßnahme erfolgt über die SWSG im Namen und im Auftrag der Stadt. Es ist kein Eigenkapital des Vermieters erforderlich, da die Landeshauptstadt Stuttgart mit der Finanzierung der Investitionskosten in Vorleistung geht. Zur Amortisierung der Investitionskosten erhält die Stadt einen Teil der Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der Fördergelder in Höhe von 20 % der Investitionssumme. Es erfolgt eine für den Vermieter kostenlose Einschätzung der Immobilie durch die SWSG. Die entstehenden Kosten werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart übernommen. Weiterhin übernimmt die Stadt einen möglichen Mietausfall der SWSG.

Nachdem in Stuttgart insbesondere ein starker Bedarf an kleinen Wohnungen für Singlehaushalte besteht, wird eine zusätzliche Förderung gewährt, sofern kleine 1- bis 2-Zimmerwohnungen mit 30 m² bis 45 m² Wohnfläche geschaffen werden.

Gefördert werden Privatpersonen, Eigentümer- und Erbengemeinschaften. Gewerbliche Wohnungsbauunternehmen und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts (Eigenbetriebe, Land, Bund) werden nicht gefördert.

Die Hürden sind bewusst geringgehalten, um möglichst vielen Privatpersonen den Zugang zum Förderprogramm zu erleichtern.

Förderfähig ist der Ausbau nicht genutzter Flächen, wie beispielsweise Dach-/Gartengeschossflächen, Erweiterungsmaßnahmen wie die Aufstockung eines Gebäudes, die

Umwandlung von bisher gewerblichen Räumen (leerstehende Läden) oder die Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeigneten leerstehenden Wohnraum, sofern er nicht von der Zweckentfremdungsverbotssatzung betroffen ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen baurechtlich genehmigungsfähig sind.

Die Zuwendungsempfänger dürfen ausschließlich nur an Haushalte vermieten, die die Einkommensgrenze nach den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)“ einhalten. Dieser Personengruppe fällt es sehr schwer auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Grundsätzlich wird mit dem Zuwendungsempfänger / dem Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete vereinbart.

Die Bindungsdauer beträgt mindestens 10 Jahre ab der Erstvermietung. Da ggf. die Amortisierung der Investitionskosten über die Miete bei der Abwicklung über die SWSG je nach Bausumme zu sehr geringen Einnahmen für den Zuwendungsempfänger führen würde, gibt es bei dieser Variante die Möglichkeit, die Bindungsdauer auf bis zu maximal 30 Jahre zu verlängern. Die Entscheidung hierüber trifft der Vermieter.

Personalbedarf

Vor dem Hintergrund der von den Fraktionen des Gemeinderats initiierten Wohnraumoffensive mit dem Ziel zur Aktivierung von Wohnbauflächen, werden neue Aufgaben zur Schaffung von neuen bezahlbarem Mietwohnraum etabliert. Die Erreichung der gesteckten Ziele erfordert eine zentrale Betreuung, Steuerung und Beratung der Eigentümer. Dabei sind Akquisitionsarbeiten und umfangreiche Beratungsleistungen erforderlich, um die Vermieter von den Vorteilen des Förderprogramms zu überzeugen. Die zwei Fördervarianten müssen mit den jeweiligen Vorteilen gegenübergestellt werden. Ausgezeichnete Kenntnisse im Miet- und im Immobilienrecht, Verständnis für Architektur und Statik, sowie gute Kenntnisse im Baurecht sind dabei unerlässlich. Die damit verbundene Stelle fungiert weiterhin als zentraler Ansprechpartner zwischen dem Vermieter und der SWSG bei Fördervariante 2. Die damit verbundenen interdisziplinären Aufgaben sind nur mit hohem persönlichen Aufwand zu bewerkstelligen. Dementsprechend sind umfassende planerische Prozesse zu steuern und zu begleiten.

Für den Vollzug des neuen kommunalen Förderprogramms ist eine Stelle in Entgeltgruppe 10 (EG 10) zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen

Förderprogramm

Es wird vom ambitionierten Ziel der jährlichen Schaffung von 40 Mietwohnungen ausgegangen, je 20 Wohnungen pro Fördervariante. Des Weiteren wurde bei der Kalkulation von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durchschnittliche Investition je geschaffener Wohneinheit (WE) beträgt 100.000 Euro
- Sofern die Abwicklung der Baumaßnahme durch die SWSG im Namen und im Auftrag der Stadt erfolgt, beträgt die durchschnittliche Bindungsdauer 20 Jahre. Über die vereinbarte Laufzeit erfolgt eine Rückzahlung der städtischen Investitionskosten über einen Teilbetrag der Miete an die Stadt.

Jährliche Auszahlungen somit:

Variante 1: 20 WE x 20.000 Euro = 400.000 Euro
Variante 2: 20 WE x 100.000 Euro = 2.000.000 Euro

Jährliche Einzahlungen im ersten Jahr aus Variante 2:

Variante 2: 20 WE x 100.000 Euro x 80 % / 20 Jahre = 80.000 Euro

Die Einzahlungen erhöhen sich je Jahr kontinuierlich um den vorgenannten Betrag, so dass sich langfristig Einzahlungen in Höhe von 1,6 Mio. Euro ergeben sollten.

Weitere Auszahlungen:

In der zweiten Fördervariante erhält der zukünftige Vermieter eine kostenlose Ersteinschätzung der Immobilie durch die SWSG. Bei einer generellen Ersteinschätzung vor Ort, ob eine Durchführung der Maßnahme grundsätzlich realistisch ist, fällt pro Erstberatung eine Pauschale in Höhe von 595 Euro brutto an. In einem detaillierteren Prüfungsbericht, der bei Bedarf durch die SWSG erstellt wird, werden bereits behördliche Klärungen hinsichtlich der Realisierung einer Nutzungsänderung vorgenommen und erste planerische Überlegungen vorgenommen. Diese Prüfungstiefe verursacht einen Aufwand in Höhe von 2.380 Euro brutto. Je nach Untersuchungstiefe fallen somit entweder 595 Euro oder maximal 2.380 Euro brutto an. Die dadurch entstehenden Kosten trägt die Stadt. Bei angenommenen 20 Wohnungen jährlich entsteht ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 20 WE x 2.380 Euro = 47.600 Euro.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen bezüglich der Aus- und Einzahlungen des Förderprogramms entsteht bis zur letzten vereinbarten Einzahlung (aus Variante 2) eine jährliche Belastung des Haushalts in Höhe von durchschnittlich 800.000 Euro + 47.600 Euro jährliche Auszahlungen für Ersteinschätzung SWSG.

Ein übliches Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % der Mietkosten ist vernachlässigbar. Aufwendungen für mögliche Mietausfälle sind in den vorgenannten Kosten enthalten.

Die Auszahlungen aus dem Förderprogramm werden auf vorerst 2.400.000 Euro + 47.600 Euro jährliche Auszahlungen für Ersteinschätzung SWSG pro Jahr begrenzt.

Die Finanzierung erfolgt gemäß dem fraktionsübergreifenden Antrag 202/2018 aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“ und werden aus dem Teilfinanzhaushalt 230, AuszGr. 781, Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte ausgezahlt. Mittel für die Folgejahre werden zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Personalkosten

Die zusätzlichen Personalkosten für die Stellenschaffung betragen entsprechend dem Rundschreiben AKR 17/2018 „Kosten eines Arbeitsplatzes“ 67.200 EUR pro Jahr (56.000 EUR für die 10 Monate im Jahr 2019). Die Finanzierung im Jahr 2019 erfolgt gemäß dem fraktionsübergreifenden Antrag 202/2018 aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“. Über die dauerhafte Stellenschaffung ist im Rahmen des regulären Stellenplanverfahrens zum Doppelhaushalt 2020/2021 zu entscheiden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag 163/2018 sowie Antrag 245/2018 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Antrag 168/2018 Ziffer 4 der CDU-Gemeinderatsfraktion

Antrag 202/2018 Ziffer 5 und Ziffer 7 der CDU Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler Gemeinderatsfraktion, FDP

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete.
- 2 Einkommensgrenzen Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete

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 Miet- spiegels entsprechen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert die Schaffung bzw. den Erhalt von Wohnraum zur Miete (Ausbau nicht genutzter Flächen, wie z.B. Dachgeschoss 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 dienen (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)	20 % der Investitionskosten (Brutto) bei maximal 105 qm Wohnfläche je Wohnung
3.1.2	Erweiterung (Anbauten, Aufstockung z.B. auf Flachdächern)	
3.1.3	Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehendem Wohnraum	
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 Mieterinteressent erhält die entsprechende Bescheinigung beim Amt für Stadtplanung, Wohnen und Stadterneuerung, 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 mietpreisrechtlichen Bestimmungen.	
5.3	Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind zu beachten. Es gelten folgende Maßgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. - Staffelmietverträge sind nicht zulässig. 	
6. Antragstellung und Bewilligungsbescheid		
6.1	Der Zuwendungsempfänger stellt beim Amt für Stadtplanung, Wohnen und Stadterneuerung 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	<u>Vor Beginn der Maßnahme</u> wird der Vermieter dem Amt für Stadtplanung, Wohnen und Stadterneuerung mitteilen, welche Maßnahmen durchgeführt werden: <ul style="list-style-type: none"> - 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, Wohnen und Stadterneuerung.
	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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, 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 Miete zwischen dem Vermieter und dem Amt für Stadtplanung, Wohnen und Stadterneuerung. 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 eingennommene 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, Wohnen und Stadterneuerung 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, Wohnen und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart eingehen.

Anhang

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