

Auszug aus der künftigen Volltextfassung

Die von den Neuregelungen betroffenen Passagen der bisherigen Volltextfassung gemäß GRDRs 1060/2019 Neufassung sind in dieser Anlage zusammengefasst. Zudem entfällt Abschnitt III, Nr.1.3 zum MME komplett.

I. a Grundsätze zum Wohnungsbau

1.1 Bei neuer Bruttogrundfläche Wohnen zwischen 450 m² und 899 m² ist die Wohnbauförderquote nach Abschnitt I. a Nr. 5 vorrangig zu Gunsten des Stuttgarter Eigentumsprogramms (SEP) und/oder des Segments Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW) zu verwenden.

5. Förderquote

Für die Wohnbauförderung sind 40 % der neu geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung zu sichern. Sofern zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags keine Wohnflächen vorliegen, ist ersatzweise die Bruttogrundfläche Wohnen zu verwenden. Bei städtischen Grundstücken und Grundstücksteilen, die an privat veräußert oder im Erbbaurecht vergeben werden sollen, ergibt sich die Förderquote aus dem Grundsatzbeschluss der Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDRs 146/2021 Neufassung). Im Gegenzug erhält die Planungsbegünstigte die von der Stadt zu erwerbenden Grundstücksteile zu einem ermäßigten Preis. Für Sozialmietwohnungen beträgt die Vergünstigung 45 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts. Bei PMW wird die Miethöhenbegrenzung beim Grundstückswert berücksichtigt. Im SEP erfolgt keine Vergünstigung, sondern eine Anrechnung als Last. Die späteren Erwerber können die Immobilien verbilligt erwerben, siehe Abschnitt III Nr. 1.4.2.

Beim Segment preisgedämpfter Mietwohnungsbau in SIM erfolgt ebenfalls keine Vergünstigung, sondern eine Anrechnung als Last. Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich.

Ablösemöglichkeiten in Geld sind grundsätzlich nicht möglich.

5.1 Die geförderten Wohnungen sind in folgenden Förderprogrammen zu erstellen oder erstellen zu lassen:

- Sozialer Mietwohnungsbau (SMW)
- Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)
- Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW)

5.2 Aufteilung der Förderquote

Die Förderquote teilt sich unter Berücksichtigung der Schwellenwerte aus Abschnitt I. a Nr. 1. in 30 % SMW, ergänzt um 10 % SEP und/oder PMW auf.

Bei von der Stadt erworbenen Grundstücken und Grundstücksteilen gilt die GRDRs 146/2021 Neufassung.

5.3 Aktuelle Bindungsfristen

Programm SMW	30 Jahre
Eigentumsprogramm SEP	15 Jahre
Preisgedämpfter Mietwohnungsbau PMW	20 Jahre

III Städtebaulicher Vertrag

1. Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau

1.2 Sozialmietwohnungen (SMW)

1.2.1. Die Wohnungen dürfen in der 30-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) vermietet werden. Die Miete darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes erhöht werden. Die Ermittlung der OVM ist aus dem Mittelwert des qualifizierten Stuttgarter Mietspiegels abzuleiten. Die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und der gedeckelten Miete unter Berücksichtigung der Fördermittel des Landes bei den Sozialmietwohnungen ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird auf Basis der preisgebundenen Kaltmiete als Last angerechnet.

1.2.7 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels der LHS zwischen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen und der Planungsbegünstigten abgestimmt. Frühestmöglicher Zeitpunkt der Ermittlung der OVM ist der Zeitpunkt der Antragstellung zur Förderung über das Förderprogramm des Landes.

1.2.8 Sollte die Planungsbegünstigte den geförderten Mietwohnungsbau nicht selbst erstellen, kann sie die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt auf die Stadt übertragen. Hierfür bedarf es einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des jeweiligen Förderprogramms durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der LHS über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen. Berechnungsgrundlage ist die sich so über die Förderdauer ergebende Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur geminderten Miete. Die Verbilligung wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Die Stadt verpflichtet ihrerseits den anderen Investor, die Wohnungen 40 % unter OVM zu vermieten und die Vorgaben des jeweiligen Förderprogramms einzuhalten.

~~1.3 Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)~~

1.5 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW)

1.5.1 Die Wohnungen dürfen in der 20-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) vermietet werden. Die Miete darf während des 20-jährigen Bindungszeitraums nur so erhöht werden, dass die Miete weiterhin um mindestens 10 % unterhalb der OVM liegt. Die Planungsbegünstigte übermittelt unaufgefordert dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen die jeweiligen Mietverträge. Dies gilt sowohl für die Erstvermietung als auch bei Mieterwechsel während der Bindungsdauer. Die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete zu der reduzierten Miete ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet.

1.5.2 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels zwischen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, und der Planungsbegünstigten abgestimmt. Die Ermittlung der OVM ist aus dem Mittelwert des qualifizierten Stuttgarter Mietspiegels abzuleiten. Die endgültige Abstimmung der OVM erfolgt mindestens 6 Monate vor Bezugsfertigkeit.

1.5.3 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die Planungsbegünstigte selbst. Die Wohnungen unterliegen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb der Bindungsfrist keinen bestimmten Vorgaben hinsichtlich des Personenkreises oder zu Einkommensgrenzen.

1.5.4 Sollte die Planungsbegünstigte die preisgedämpften Mietwohnungen nicht selbst erstellen, kann sie die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt im Einvernehmen auf die Stadt übertragen. Die Stadt lässt in diesem Fall die Wohnungen nach den städtischen Vorgaben durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der LHS über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen. Die sich ergebende Grundstücksverbilligung wird als Last angerechnet. Die Stadt verpflichtet ihrerseits den anderen Investor, die Wohnungen in der 20-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung 10 % unter OVM zu vermieten. Die Miete darf während des 20-jährigen Bindungszeitraums nur so erhöht werden, dass sie weiterhin um mindestens 10 % unterhalb der OVM liegt.