

Stuttgart, 07.07.2023

## **Neufassung des kommunalen Förderprogramms "Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" (MME)**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	21.07.2023 26.07.2023

### **Beschlussantrag**

Die Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ werden entsprechend Anlage 1 neu gefasst.

### **Begründung**

Das Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) ist seit 2003 ein wichtiger Baustein der städtischen Wohnungspolitik. 748 Wohnungen sind in diesem Programm zum Stand 31. Dezember 2002 in einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Im letzten Jahr sind die Finanzierungskosten exponentiell gestiegen. Weiterhin stiegen die Baupreise im Jahresverlauf um ca. 15 %. Ein Fachkräftemangel und Materialknappheit verschärften die Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Um weiterhin eine Wirtschaftlichkeit mit dem kommunalen Förderprogramm zu erreichen, sind die Mietobergrenzen anzupassen.

Weiterhin werden Wohnungsgrößen reduziert.

## **Wesentliche Änderungen:**

### **1. Berechnung der Grundstücksverbilligung**

Die Grundstücksverbilligung wird auf einheitlich 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts fixiert.

Bislang erfolgte die Grundstücksverbilligung auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Kalkulationsschema der L-Bank. Dies ist für den sozialen Mietwohnungsbau entwickelt worden und eignet sich nur sehr bedingt für das städtische Förderprogramm. In der Vergangenheit wurde stets die maximale Grundstücksverbilligung in Höhe von 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts gewährt.

Bei der Gewährung des Erbbaurechts erfolgt die Berechnung des Erbbauzinses nach der Neufassung der GRDRs 146/2021 „Neuausrichtung Bodenpolitik - Grundsatzbeschluss“.

### **2. Wohnungsgrößen und Wohnungsgemenge**

Die Wohnungsgrößen werden analog den Vorgaben aus der sozialen Wohnraumförderung angepasst. Ein Mehrbedarf an Wohnraum wird nicht mehr zugelassen.

Damit wird der Wohnflächenverbrauch je Person reduziert und entspricht einem Ziel der städtischen Wohnungspolitik.

Terrassen, Loggien- und Balkonflächen dürfen nach dem Regelfall der Wohnflächenverordnung (§ 4 Nr. 4 WoFIV) nur zu einem Viertel angerechnet werden.

### **3. Miethöhen und Konkretisierung zur Ausgestaltung der Mietverträge**

Im Mietspiegel 2021/2022 betrug die durchschnittliche Mieterhöhung 7,7 %. Im darauffolgenden Mietspiegel 2023/2024 nochmals 6,8 %.

Die höchstmögliche Anfangsmiete im Programm MME liegt seit 2016 unverändert bei 10,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF).

Um für die Wohnungsbauunternehmen eine langfristige geringfügige Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen, sind die Anfangsmieten zu erhöhen. Zukünftig muss die ortsübliche Vergleichsmiete während der Bindungsdauer um mindestens 20 % unterschritten werden. Die Anfangsmiete darf allerdings nicht über 12 Euro je m<sup>2</sup> WF liegen.

Nach dem Ende der Mietpreis- und Belegungsbindungen gilt das allgemeine Mietrecht nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Aufgrund der Kapplungsgrenze kann die Differenz zur freifinanzierten Miete nicht unmittelbar geschlossen werden.

Bei der Neufassung der Richtlinien wird festgelegt, dass Staffel- und Indexmietverträge nicht zulässig sind. Ebenso ist die Vermietung einer möblierten Wohnung ausgeschlossen. Lediglich der Einbau einer Küche ist zulässig.

#### **4. Berücksichtigung von sonstigen Vermögenswerten und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte**

Zukünftig wird das verwertbare Vermögen der Haushalte analog den Förderbedingungen des allgemeinen sozialen Mietwohnungsbaus bei der Antragstellung berücksichtigt.

Zusätzlich erfolgt die Einführung einer Einkommensuntergrenze. Wenn das Einkommen je Haushaltsgröße um 20.000 Euro unterschritten wird, ist zu überprüfen, ob der Haushalt in der Lage ist, die geforderte Miete dauerhaft zu leisten. Ausnahmen sind, ggf. in Absprache mit dem Wohnungsbauunternehmen bzw. dem Vermieter, möglich.

Diese Änderungen erfolgen auch als Folge der Prüfung durch das Amt für Revision.

#### **5. Einführung einer Vertragsstrafe und Konkretisierung der Folge von Verstößen**

Es erfolgt eine konkrete Unterscheidung zwischen Verstößen zur Mietpreisbindung und zur Belegungsbindung.

Bei Verstößen zur Mietpreisbindung ist die überhöhte Miete vollständig an den Mieter zurückzuzahlen.

Bei Verstößen zur Belegungsbindung ist eine geeignete Ersatzwohnung bereitzustellen. Die Bindungsdauer wird entsprechend angepasst.

In beiden Fällen ist die Stadt berechtigt, zusätzlich eine angemessene Vertragsstrafe zu verhängen.

Sonstige Änderungen:

Außerdem wurden die Förderrichtlinien redaktionell überarbeitet.

## **Klimarelevanz**

keine

## **Finanzielle Auswirkungen**

Beim Verkauf städtischer Flächen mit der Auflage, MME-Wohnungen zu errichten, entstehen Mindereinzahlungen im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt.

Die Reduzierung der Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen aufgrund der Auflage, MME-Wohnungen zu errichten, werden durch das Liegenschaftsamt bei den Veranschlagungen zu den Doppelhaushaltsplänen entsprechend berücksichtigt.

Abhängig von der Kaufsumme erfolgt die Einbeziehung der politischen Gremien.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

Referat AKR

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

<Anlagen>