

Stuttgart, 26.01.2023

## **Begründung von Miet- und Belegungsbindungen für Werfelweg 17-23 in Stuttgart-Mühlhausen bis 31.12.2032**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	17.02.2023

### **Beschlussantrag**

Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt dem Bau- und Wohnungsverein (BWV) für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand für 10 Jahre im Werfelweg 17-23 in Stuttgart-Mühlhausen einen Zuschuss in Höhe von

**146.000 Euro.**

Die Mittel sind im Teilfinanzhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.615102 – Wohnbauförderung, Programm 2023, KoGr 783 – Ankauf von Belegungsrechten bereitgestellt.

### **Begründung**

Die Miet- und Belegungsbindungen der 26 Mietwohnungen sind bereits zum 31.12.2016 ausgelaufen. Ab dem 01.01.2017 unterlagen die Wohnungen nur noch einem städtischen Belegungsrecht aufgrund Erbbaurecht bis 31.12.2022.

Für die 26 Wohnungen galt die ortsübliche Vergleichsmiete und die mietpreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Mit dem Ziel, eine Begründung von Miet- und Belegungsbindungen zu erwirken, hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen mit dem BWV Verhandlungen aufgenommen.

Eine ursprünglich angestrebte langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 20 Jahren konnte seitens des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart nicht in Aussicht gestellt werden. Unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes der Gebäude werden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren notwendig. Auch wenn aktuell noch keine Vorüberlegungen abgeschlossen wurden, so lässt die Lebenszyklusbetrachtung einen maximalen Planungshorizont von 10 Jahren zu.

Mit der Begründung der Miet- und Belegungsbindungen soll weiterhin Mietwohnraum für Personen mit geringem Einkommen mit einer günstigen Kaltmiete zur Verfügung gestellt werden. Dafür gewährt die Landeshauptstadt Stuttgart dem BWV einen abgezinsten Zuschuss.

#### Städtisches Belegungsrecht:

Die 26 Wohnungen dürfen während der Bindungszeit von 10 Jahren vom 01.01.2023 bis 31.12.2032 nur Personen überlassen werden, die durch einen Wohnberechtigungsschein nach §15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Für die 26 Wohnungen erhält die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) ein **10-jähriges Belegungsrecht bis 31.12.2032.**

#### Mietpreisbindung:

Bei jeder Wiedervermietung darf die höchstzulässige Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht höher sein als die für den Werfelweg 17-23 konkrete ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) abzüglich eines Abschlages von 25 %.

Für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung darf die Kaltmiete entsprechend § 558 BGB bis zur Erreichung der OVM abzüglich 25% erhöht werden. Dies gilt auch für die bei Beginn der Miet- und Belegungsbindungen bereits bestehenden Mietverhältnisse.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der abgezinsten Zuschuss über 146.000 Euro berechnet sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen und aus der 25%igen Verbilligung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ergibt für den Bindungszeitraum von 10 Jahren eine Mietverbilligung von ca. 5.600 Euro pro Wohnung.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

--

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

--

<Anlagen>