

Stuttgart, 11.04.2022

Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen für die Immobilien Sparrhärmlingweg 101, 103 und 105 und Mannheimer Str. 15 und 17 in Stuttgart-Bad Cannstatt bis 31.12.2026

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2022

Beschlussantrag

Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt dem Bau- und Wohnungsverein (BWV) für den Erwerb der Miet- und Belegungsbindungen um weitere 5 Jahre im Sparrhärmlingweg 101,103 und 105 sowie in der Mannheimer Str. 15 und 17 in Stuttgart-Bad Cannstatt einen Zuschuss in Höhe von

126.500 Euro.

Die Mittel sind im Teilfinanzhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.615102 – Wohnbauförderung, Programm 2022, KoGr 783 – Ankauf von Belegungsrechten bereitgestellt.

Begründung

Die Bindungen der 14 Mietwohnungen in der Mannheimer Straße sind zum 30.09.2021 sowie für weitere 16 Mietwohnungen im Sparrhärmlingweg zum 31.12.2021 ausgelaufen. Zuletzt galt für die 30 Wohnungen eine Satzungsmitte in Höhe von 6,10 Euro je m² Wohnfläche.

Mit Ablauf der Bindungen gelten die mietpreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Mit dem Ziel, eine Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erwirken hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen mit dem BWV Verhandlungen aufgenommen.

Die genannten Immobilien müssen in den nächsten 5 bis 10 Jahren umfassend modernisiert werden.

Um später eventuell mögliche (bessere) Fördermöglichkeiten der energetischen Modernisierung und Sozialmietwohnraumförderung des Bundes und des Landes nicht zu verbauen, kann sich der Eigentümer (zunächst) eine Verlängerung für maximal 5 Jahre vorstellen. Aus Sicht der Fachverwaltung sind die aufgezeigten Gründe nachvollziehbar.

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

In Absprache mit dem BWV kann bei der derzeitigen Mieterstruktur davon ausgegangen werden, dass die Mieter hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße überwiegend die Voraussetzungen der Landeswohnraumförderung erfüllen, die argumentativ analog angewandt wird.

Miet- und Belegungsbindungen:

Durch den Zuschuss werden die insgesamt 30 Mietwohnungen um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2026 für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt.

Die Miete wird während der Bindungszeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 um 25% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete verbilligt.

Bei Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis ist vom BWV lediglich zu beachten, dass die neue Miete die 75% der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreitet.

Finanzielle Auswirkungen

Der abgezinsten Zuschuss über 126.500 Euro berechnet sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen, wie der Kappungsgrenze, aus der 25%igen Verbilligung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ergibt für den Bindungszeitraum von 5 Jahren eine Mietverbilligung von ca. 4.220 Euro pro Wohnung.

Die beabsichtigte Vorgehensweise ist mit dem BWV einvernehmlich abgestimmt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

--

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

--

<Anlagen>