

Richtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom **XX.XX.2023**

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert seit 2003 den Neubau von Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Ziel der städtischen Förderung ist, die Lücke zwischen dem sozialen Mietwohnungsbau und dem freifinanzierten Wohnungsbau zu schließen.

1. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird in Stuttgart die Schaffung von Mietwohnungen durch Neubau zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen.

2. Förderung

Für den Neubau von Wohnungen zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen stellt die Landeshauptstadt Stuttgart Grundstücke zur Verfügung.

Bei Veräußerung beträgt die Höhe der Grundstücksverbilligung 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes.

Bei der Gewährung eines Erbbaurechts beträgt der Zinssatz 2 % aus dem zu 80 % ermäßigten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert.

Maßgebend ist der bei Vertragsabschluss geltende Bodenwert.

3. Wohnungsgrößen und Wohnungsgemenge

Die angemessenen Wohnflächenobergrenzen richten sich nach Teil 3 Nummer 1 und 2 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG). Falls sich die Wohnflächenobergrenzen aufgrund des Gesetzes ändern, gelten stets die aktuell zulässigen Obergrenzen.

Anzahl der Zimmer	Belegung mit mindestens	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)	Anteil der Wohnungen in %
1-2	1 Person	bis zu 47,25 m ²	10
2-3	2 Personen	bis zu 63 m ²	10
3-4	3 Personen	bis zu 78,75 m ²	20
4-5	4 Personen	bis zu 94,50 m ²	50
5-6	5 Personen	bis zu 110,25 m ²	10

Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mindestens 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein.

Terrassen, Loggien- und Balkonflächen dürfen maximal zu 25 % in die Berechnung der für Förderung und Miethöhe maßgeblichen Wohnfläche einbezogen werden.

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m² zulässig, wenn eine Wohnung analog DIN 18 040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen gebaut wird.

Abweichungen sind im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart zulässig.

4. Mietpreisbindung

Die bei Vertragsabschluss festzusetzende Anfangsmiete muss mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils aktuellen Stuttgarter Mietspiegel liegen und darf 12 Euro/m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigen.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um eine Nettokaltmiete. Diese enthält keine Betriebskosten, Heizkosten, Zuschläge für KÜcheneinrichtungen und Stellplatz.

Während des 20-jährigen Förderzeitraums darf die Nettokaltmiete nur alle 2 Jahre bis zu 5 % erhöht werden und muss weiterhin mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Es gelten folgende Maßgaben:

- Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen.
- Staffelmietverträge sind nicht zulässig.
- Indexmietverträge sind nicht zulässig.

Die Vermietung einer teil- oder möblierten Wohnung ist ausgeschlossen. Eine Einbauküche gilt nicht als Möblierung.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Soweit ein Zuschlag für die Stellung einer KÜcheneinrichtung vereinbart wird, darf dieser höchstens 50 Euro monatlich betragen.

Nach Ende des Förderzeitraums gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

5. Belegungsbindung

Die Wohnungen müssen auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen gebunden werden.

Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherren¹ selbst, sowohl beim Erstbezug als auch bei einer Wiedervermietung.

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Förderzeitraums nur an solche Personen überlassen werden, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenze nach diesen Richtlinien und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung des Amts für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung abgeschlossen werden. Der abgeschlossene Mietvertrag ist bei jeder Erst- und Wiedervermietung dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen vorzulegen.

6. Wohnberechtigte Personen

Eine Bescheinigung für den Bezug einer Mietwohnung für mittlere Einkommensbezieher ist erforderlich. Der Antrag ist von dem Wohnungssuchenden beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen zu stellen.

Die Einkommensgrenzen richten sich nach dem Berechnungsschema der Einkommensgrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher gemäß Anlage 1 dieser Richtlinie. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Antragstellung. Mit Sicherheit zu erwartende künftige Einkommensänderungen sind bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen.

Der Antrag wird trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze abgelehnt, wenn der Antragsteller oder einer seiner Haushaltsangehörigen

- über erhebliches verwertbares Vermögen und/oder
- über angemessenes Wohneigentum verfügt.

Der Antrag kann auch bei Gefahr für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für den Antragsteller und/oder seiner Haushaltsangehörigen abgelehnt werden. In der Regel ist dies der Fall, wenn die Einkommensgrenze je Haushaltsgröße um 20.000 EUR unterschritten wird.

7. Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist nicht möglich.

8. Dingliche Sicherung der Bindungen

Der Bauherr lässt zur Absicherung der Belegungsbindung für die im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher geförderten Mietwohnungen eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen.

¹ Die in diesen Richtlinien verwendeten Bezeichnungen wie „Bauherr“ werden geschlechtsneutral verwendet. Gemeint sind stets alle Geschlechter. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Nennung aller Formen verzichtet.

9. Vertragsstrafe und Folge von Verstößen

Werden die Mietpreis- und/oder Belegungsbindung vom Bauherren nicht eingehalten, so ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet.

Wird die Mietpreisbindung gemäß Ziffer 4 vom Bauherren nicht eingehalten, muss die zu viel bezahlte Miete an den Mieter zurückerstattet werden.

Wird die Belegungsbindung gemäß Ziffer 5 vom Bauherren nicht eingehalten, ist aus dem freifinanzierten Wohnungsbestand der Bauherren eine adäquate Ersatzwohnung in Stuttgart an einen Berechtigten im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher zur zulässigen Miete zu vermieten. Dabei verlängert sich die Mietpreis- und Belegungsbindung um die Dauer der Fehlbelegung.

10. Allgemeine Fördervoraussetzungen und -bedingungen

Sofern keine andere Regelung vorgesehen ist, gelten die jeweils aktuellen allgemeinen Fördervoraussetzungen und -bedingungen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes und Verwaltungsvorschriften des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Eine Förderung von Unternehmen

- in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sowie
- die einer Rückforderungsanordnung aufgrund einer früheren Entscheidung der EU-Kommission zur Feststellung der Rechtswidrigkeit und Unvereinbarkeit einer Beihilfe mit dem Binnenmarkt nicht Folge geleistet haben

ist ausgeschlossen.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die bisher geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ vom 19.07.2007 zuletzt geändert am 29.07.2020 außer Kraft.

Diese Richtlinien gelten für alle Anträge, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens gestellt werden.

**Berechnungsschema der Einkommensgrenzen
für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher**

Berechnungsschema	Einkommensgrenze
Bezugsgröße für die Einkommensgrenze = Berechnungsbasis für einen 2-Personen-Haushalt	62.000 Euro ²
Abschlag für 1-Personen-Haushalt	- 9.000 Euro
Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab der 3. Person)	+ 9.000 Euro ²

Die jeweils gültige Bezugsgröße nach § 10 Abs. 3 LWoFG für die Einkommensgrenze sowie der Zuschlag für weitere Personen wird in der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg bekannt gemacht oder durch Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in Kraft gesetzt.

Zukünftige Änderungen des Landes bei der Bezugsgröße und/oder dem Zuschlag für weitere Personen gelten für das Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher auch ohne erneuten Beschluss des Gemeinderats.

² Entsprechend der aktuell geltenden Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022.