

Stuttgart, 26.01.2023

Begründung von Miet- und Belegungsbindungen für die Epplestr. 33 in Stuttgart-Degerloch bis 28.02.2053

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand für 30 Jahre in der Epplestr. 33 in Stuttgart-Degerloch einen Zuschuss in Höhe von

295.300 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 7 Mietwohnungen sind bereits zum 30.06.2022 ausgelaufen. Seit dem 01.07.2022 unterliegen die Wohnungen nur noch einem städtischen Belegungsrecht aufgrund Erbbaurecht bis 28.02.2039.

Dadurch galt für die 7 Wohnungen eine ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) in Höhe von aktuell 9,76 Euro je m² Wohnfläche und die miethpreisrechtlichen 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 der SWSG Verhandlungen aufgenommen.

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

Städtisches Belegungsrecht:

Die 7 Wohnungen dürfen während der Bindungszeit von 30 Jahren vom 01.03.2023 bis 28.02.2053 nur Personen überlassen werden, die durch einen Wohnberechtigungsschein nach §15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Für die 7 Wohnungen erhält die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) ein **30-jähriges Belegungsrecht bis 28.02.2053.**

Aktuell besteht ein Belegungsrecht der Stadt aus dem Erbbaurechtsvertrag bis 28.02.2039 für die 7 Wohnungen. Für die Dauer der 30-jährigen Miet- und Belegungsbindung wird dieses Belegungsrecht ruhen. Es wird fortgesetzt am 01.03.2053 und endet am 28.02.2069.

Mietpreisbindung:

Bei jeder Wiedervermietung darf die höchstzulässige Kaltmiete je m² Wohnfläche nicht höher sein als die für die Epplestr. 33 konkrete 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 Belegungsbindung bereits bestehenden Mietverhältnisse.

Finanzielle Auswirkungen

Der abgezinsten Zuschuss über 295.300 Euro berechnet sich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen und aus der 25%igen Verbilligung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ergibt für den Bindungszeitraum von 30 Jahren eine Mietverbilligung von ca. 42.000 Euro pro Wohnung.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

--

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

--

<Anlagen>