

Stuttgart, 04.03.2014

**Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)
Änderung der Förderrichtlinien**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	21.03.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.03.2014

Beschlußantrag:

1. Die Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ – Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart werden entsprechend Anlage 2 neu gefasst.
2. Die neuen Richtlinien gelten für alle Anträge, die nach der Veröffentlichung im Amtsblatt (In-Kraft-Treten) beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen. Nicht maßgebend ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses. Zeitgleich treten die Richtlinien in der Fassung vom 01.10.2009 außer Kraft.

Begründung:

Das Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ ist seit 2003 ein wichtiger Baustein der städtischen Wohnungspolitik. Er hat gegenüber dem sozialen Wohnungsbau deutlich erweiterte Einkommensgrenzen (Beispiel für eine Familie mit 2 Kindern; Berechnungsgrundlage: Bezugsgröße des Landesprogrammes 2013):

Sozialmietwohnungen (Wohnberechtigungsschein)	56.250 Euro
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“:	80.581 Euro

Das Programm soll mit geänderten Konditionen fortgeführt werden.

Wesentliche Änderungen der Richtlinien

Erhöhung der Grundstücksverbilligung

Die Grundstücksverbilligung soll von bis zu 45 % auf bis zu 60 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenpreises erhöht werden. Berechnet wird die Grundstücksverbilligung auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung. Es ist eine Eigenkapitalverzinsung von maximal 4 % zulässig.

Wahlmöglichkeit Kauf oder Erbbaurecht

Bislang ist das Programm MME nur beim Erwerb des Grundstücks möglich. Es soll nun entsprechend dem Wohnungskonzept des Oberbürgermeisters auch auf Erbbaurechte ausgedehnt werden.

Beim Erbbaurecht beträgt die Verbilligung ebenfalls bis zu 60 %, somit schuldrechtliche Ermäßigung des üblichen Erbbauzinses von 4 % auf bis zu 1,6 %. Berechnet wird die Grundstücksverbilligung wie beim Kauf auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung und bei einer Eigenkapitalverzinsung von maximal 4 %. Die Verbilligung ist auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung des auf dem Erbbaugrundstück erstellten Gebäudes begrenzt.

Anpassung von Wohnungsgrößen und Wohnungsgemeinde

Um den Trend zum Wachstum der Wohnungsgrößen entgegen zu wirken, werden Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern in das Wohnungsgemeinde in einem Umfang von 20 % aufgenommen. Zum Ausgleich werden die Anteile bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen um jeweils 10 % verringert.

Erhöhung der Ausgangsmiete

Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf eine maximale Ausgangsmiete von 8,50 Euro/m²/mtl. im Durchschnitt nicht übersteigen. In besonders teuren Innenstadtlagen ist eine Ausgangsmiete von 9,00 Euro/m²/mtl. im Durchschnitt möglich. Der Rhythmus für Mieterhöhungsmöglichkeiten wird dem im sozialen Mietwohnungsbau vorgesehenen Zeitraum von 2 Jahren angepasst. Die Mietsteigerung wird wieder auf 0,20 Euro/m²/mtl. reduziert.

Festlegung einer einheitlichen Bindungsdauer

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden auf 20 Jahre festgeschrieben. Eine Abweichung bei einzelnen Projekten ist nicht mehr möglich.

Nachweis der Wirtschaftlichkeit

Der Bauherr hat bei Antragstellung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung vorzulegen. Auf dieser Grundlage wird die Grundstücksverbilligung berechnet.

Die neuen Konditionen des Programms stellen sich somit wie folgt dar:

	Kauf	Erbbaurecht
Ausgangsmiete	maximale Ausgangsmiete von 8,50 €/m ² /mtl. im Durchschnitt, in besonders teuren Innenstadtlagen maximale Ausgangsmiete von 9,00 €/m ² /mtl. im Durchschnitt.	
Baukostenzuschuss	--	
EK-Verzinsung	Max. zulässige Eigenkapitalverzinsung von 4 %	
Verbilligung	Verbilligung des Verkehrswerts um bis zu 60 %	Erbbauzinsverbilligung auf schuldrechtlich bis zu 1,6 % (statt i.d.R. 4,0 %). Die Erbbauzinsverbilligung endet mit Ablauf der förderrechtlichen Bindung (20 Jahre) des auf dem Erbbaurechtsgrundstück erstellten Gebäudes.
städtisches Belegungsrecht	Kein städtisches Belegungsrecht, Belegung erfolgt durch das Wohnungsunternehmen selbst	
Mietpreis- und Belegungsbindung	20 Jahre	20 Jahre

Sonstige Änderungen

Verfahren

Es wird ein einheitliches Verfahren für die Antragstellung und Bearbeitung der Anträge vorgeschrieben. Dies wird ausdrücklich in den Richtlinien festgelegt, um Vorhabenträgern im SIM einen einheitlichen Verfahrensablauf darlegen zu können.

Das Wohnungsunternehmen stellt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abt. Wohnungswesen, einen Antrag auf Förderung der zu errichtenden Wohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ auf der Grundlage der geltenden Richtlinien. Dem Antrag ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung beizufügen.

Auf der Grundlage der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung wird, bis zu einer maximal zulässigen Eigenkapitalverzinsung von 4 %, die Höhe der Grundstücksverbilligung ermittelt.

Danach erfolgen die Beschlussfassung des Gemeinderats, der Abschluss des

Grundstückskaufvertrags sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen.

Dingliche Sicherung der Bindungen

Die Bindungen (zum Mietpreis und zur Belegung) für die „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ sind einheitlich in den Grundbüchern zu sichern. Dies ist bereits gängige Praxis, wird jetzt aber ausdrücklich in den Richtlinien dargestellt, auch um gegenüber den Vorhabenträgern im SIM eine Grundlage für die Absicherung der Bindungen zu haben. So wird auch sichergestellt, dass bei einem Verkauf der „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ die Bindungen erhalten bleiben.

Folge von Verstößen

Es erfolgt der Verweis auf die Regelungen bei Verstoß gegen die Mietpreis- und / oder Belegungsbindung. Bisher gab es hierzu keine Regelungen in den Richtlinien.

Außerdem wurden die Förderrichtlinien redaktionell überarbeitet und der geänderten Rechtslage angepasst.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Synopse
- 2 Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ – Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart

Finanzielle Auswirkungen

Anlagen



Anlage 1 Synopse.pdf Anlage 2 RL MME 2014_Einkommen 2013.pdf