

Synopse
 (Gegenüberstellung von bisherigen und künftigen Textpassagen)

Fettdruck bedeutet: Änderung/Ergänzung

Ziffer	Bisherige Richtlinien	Künftige Richtlinien
Überschrift	Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.03.2014	Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.07.2016
2	<p>Art und Höhe der Förderung</p> <p>Für den Neubau von Wohnungen zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen stellt die Stadt Stuttgart Grundstücke zur Verfügung. Die Höhe der Förderung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung festgelegt und ergibt eine bis zu 60 %ige Grundstücksverbilligung bzw. einen auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf bis zu 1,6 % verbilligten Erbbauzins.</p> <p>Auf Grund dieser Festschreibung erfolgt entweder der Verkauf der von diesem Programm betroffenen Grundstücksflächen zu einem bis zu 60 % ermäßigten erschließungsbeitragspflichtigen Bodenpreis zuzüglich unverbilligtem Erschließungsbeitrag oder die Erbbaurechtsgewährung mit einem auf die Dauer der Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf bis zu 1,6 % verbilligten Erbbauzins.</p>	<p>Art und Höhe der Förderung</p> <p>Für den Neubau von Wohnungen zu Gunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen stellt die Stadt Stuttgart Grundstücke zur Verfügung. Die Höhe der Grundstücksverbilligung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Kalkulationsschemata der L-Bank festgelegt und beträgt maximal 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswertes bzw. einen auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf minimal 0,8 % verbilligten Erbbauzins.</p> <p>Auf Grund dieser Festschreibung erfolgt entweder der Verkauf der von diesem Programm betroffenen Grundstücksflächen zu einem bis maximal 80 % ermäßigten erschließungsbeitragspflichtigen-Verkehrswertes zuzüglich unverbilligtem Erschließungsbeitrag oder die Erbbaurechtsgewährung mit einem auf die Dauer der Laufzeit der förderrechtlichen Bindung schuldrechtlich auf minimal 0,8 % verbilligten Erbbauzins.</p>

Ziffer	Bisherige Richtlinien	Künftige Richtlinien
3	<p>Wohnungsgrößen und Wohnungsgemeinde</p> <p>Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m² zulässig; wenn eine Wohnung analog baut DIN 18 025 Teil 1, Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer; Planungsgrundlage geplant wird.</p>	<p>Wohnungsgrößen und Wohnungsgemeinde</p> <p>Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m² zulässig; wenn eine Wohnung analog DIN 18 040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen gebaut wird</p>
4	<p>Miete</p> <p>Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf eine maximale Ausgangsmiete von 8,50 €/m²/mtl. im Durchschnitt nicht übersteigen, in besonders teuren Innenstadtlagen ist eine maximale Ausgangsmiete von 9,00 €/m²/mtl. im Durchschnitt zulässig. Je nach Lage und Geschoss der jeweiligen Wohnung kann die Miete hiervon abweichen.</p> <p>Die Miete darf während des 20-jährigen Förderzeitraums ab Bezug nur alle 2 Jahre um höchstens 0,20 €/m²/mtl. erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.</p> <p>Nach Ende des Förderzeitraums gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.</p>	<p>Miete</p> <p>Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf eine maximale Ausgangsmiete je nach Lage und Bodenpreisen von 9,00 €/m² - 10,50 €/m² im Durchschnitt nicht übersteigen. Je nach Lage und Geschoss der jeweiligen Wohnung kann die Miete hiervon abweichen.</p> <p>Bezüglich künftiger Mieterhöhungen gelten die Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm. D.h. derzeit die Miete darf während des 20-jährigen Förderzeitraums ab Bezug nur alle 2 Jahre innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.</p> <p>Eventuelle Mietpreissenkungen, die sich aus dem neuen Mietrecht ergeben könnten, sollen nicht erfolgen.</p> <p>Nach Ende des Förderzeitraums gelten die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.</p>
7	<p>Allgemeine Förderbestimmungen, Verfahren</p> <p>Die Bindungen und die Höhe der Grundstücksverbilligung werden vom Gemeinderat beschlossen und im Kaufvertrag geregelt.</p>	<p>Allgemeine Förderbestimmungen, Verfahren</p> <p>Die Bindungen und die Höhe der Grundstücksverbilligung werden vom Gemeinderat beschlossen und im Kaufvertrag bzw. im Erbbaurechtsvertrag geregelt.</p>

Ziffer	Bisherige Richtlinien	Künftige Richtlinien
	<p>Verfahrensablauf: 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Verfahrensablauf: 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 nach dem Kalkulationsschemata der L-Bank beizufügen.</p> <p>Auf der Grundlage der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung wird, bis zu einer maximal zulässigen Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 % und einer Verbilligung von maximal 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswertes bzw. auf einen Erbbauzins von minimal 0,8 % auf die Laufzeit der förderrechtlichen Bindung, die Höhe der Grundstücksverbilligung ermittelt.</p> <p>Danach erfolgen die Beschlussfassung des Gemeinderats, der Abschluss des Grundstückskaufvertrags bzw. des Erbbaurechtsvertrags sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen.</p>
10	<p>In-Kraft-Treten</p> <p>Die geänderten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen. Nicht maßgebend ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.</p>	<p>In-Kraft-Treten</p> <p>Die geänderten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen. Nicht maßgebend ist der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.</p>

Ziffer	Bisherige Richtlinien		Künftige Richtlinien	
			Zeitgleich treten die Richtlinien in der Fassung vom 27.03.2014 außer Kraft.	
	Übersicht Einkommensgrenzen nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG i.V.m. VwV LWoFPr und Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit 1 Arbeitnehmer)		Übersicht Einkommensgrenzen nach §§ 12 und 10 Abs. 3 LWoFG i.V.m. VwV LWoFPr und Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit 1 Arbeitnehmer)	
	Richtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Einkommensgrenze	Richtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Einkommensgrenze
	Bezugsgröße	Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landeswohnraumförderungsprogramm in der zuletzt geltenden Fassung	Bezugsgröße	Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landeswohnraumförderungsprogramm in der zuletzt geltenden Fassung
	Abzug von der Bezugsgröße	- 8,50 %	Abzug von der Bezugsgröße	- 25 %
	Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab 3. Person)	8.500 Euro	Zuschläge für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (ab 3. Person)	8.500 Euro
		= Berechnungsbasis für Einkommensgruppe III		= Berechnungsbasis für Einkommensgruppe MME
	Zuschlag zur Berechnungsbasis	25,00 %	Zuschlag zur Berechnungsbasis	7.500 Euro

bisherige Richtlinien		neue Richtlinien	
Für 2016 ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 54.000 Euro folgende Einkommensgrenzen und Beispiele für Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit einem Arbeitnehmer):		Für 2016 ergeben sich auf der Basis der Bezugsgröße von 54.000 Euro folgende Einkommensgrenzen und Beispiele für Bruttojahreseinkommen (bei Haushalten mit einem Arbeitnehmer):	
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher		Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	
	Einkommensgrenze		Einkommensgrenze
Haushaltsgröße	Beträge in Euro	Haushaltsgröße	Beträge in Euro
1 Person + 2 Personen		1 Person	
Einkommensgrenze	61.763	Einkommensgrenze	35.850
Bruttojahreseinkommen	62.763	Bruttojahreseinkommen	36.850
		2 Personen	
		Einkommensgrenze	48.000
		Bruttojahreseinkommen	49.000
3 Personen		3 Personen	
Einkommensgrenze	72.388	Einkommensgrenze	56.500
Bruttojahreseinkommen	73.388	Bruttojahreseinkommen	57.500
4 Personen		4 Personen	
Einkommensgrenze	83.013	Einkommensgrenze	65.000
Bruttojahreseinkommen	84.013	Bruttojahreseinkommen	66.000
5 Personen		5 Personen	
Einkommensgrenze	93.638	Einkommensgrenze	73.500
Bruttojahreseinkommen	94.638	Bruttojahreseinkommen	74.500
6 Personen		6 Personen	
Einkommensgrenze	104.263	Einkommensgrenze	82.000
Bruttojahreseinkommen	105.263	Bruttojahreseinkommen	83.000
7 Personen		7 Personen	
Einkommensgrenze	114.888	Einkommensgrenze	90.500
Bruttojahreseinkommen	115.888	Bruttojahreseinkommen	91.500

Berechnungsbasis für die Einkommensgrenze Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher:

Basis ist die Bürgerumfrage 2015 des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berücksichtigung einer angemessenen Mietbelastung von ca. 30 % des Nettoeinkommens für die Haushalte