

Stuttgart, 13.10.2021

Neufassung des kommunalen Förderprogramms "Schaffung von Wohnraum zur Miete"

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	12.11.2021 02.12.2021

Beschlussantrag

1. Das kommunale Förderprogramm Schaffung von Wohnraum zur Miete wird fortgeschrieben und neu gefasst. Die aktualisierten Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gilt für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt beim Amt für Stadtplanung und Wohnen eingehen.

Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21. Februar 2019 die Richtlinien für das neue Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ beschlossen. Die Umsetzung des Programms leistet einen weiteren Beitrag zur Entlastung des sehr angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkts. Durch die finanzielle Förderung soll die Schaffung von neuem Wohnraum zur Miete erleichtert werden.

1. Bisherige Programmeckpunkte der bisherigen Förderrichtlinie:

Fördervarianten:

Variante 1

Die Finanzierung, die Abwicklung der Baumaßnahme und die Vermietung erfolgen durch den Eigentümer im eigenen Namen. Der Vermieter erhält einen Baukostenzuschuss in Höhe von 20 % der Investitionssumme.

Variante 2

Die Abwicklung der Maßnahme erfolgt über die SWSG im Namen und im Auftrag der Stadt. Es ist kein Eigenkapital des Vermieters erforderlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart geht mit der Finanzierung der Investitionskosten in Vorleistung. Zur Amortisierung der Investitionskosten erhält die Stadt einen Teil der Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der Fördergelder in Höhe von 20 % der Investitionssumme. Es erfolgt eine für den Vermieter kostenlose Einschätzung der Immobilie durch die SWSG. Die entstehenden Kosten werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart übernommen. Weiterhin übernimmt die Stadt einen möglichen Mietausfall der SWSG.

Zuschlag Kleinwohnungen:

Nachdem in Stuttgart insbesondere ein starker Bedarf an kleinen Wohnungen für Singlehaushalte besteht, wird eine zusätzliche Förderung gewährt, sofern kleine 1- bis 2-Zimmerwohnungen mit 30 m² bis 45 m² Wohnfläche geschaffen werden.

Förderfähige Haushalte:

Gefördert werden Privatpersonen, Eigentümer- und Erbengemeinschaften. Juristische Personen des privaten Rechts und des öffentlichen Rechts (Eigenbetriebe der Stadt, Land, Bund) werden nicht gefördert.

Förderfähige Maßnahmen:

Förderfähig ist der Ausbau nicht genutzter Flächen, wie beispielsweise Dach/ Gartengeschossflächen, Erweiterungsmaßnahmen wie die Aufstockung eines Gebäudes, die Umwandlung von bisher gewerblichen Räumen (leerstehende Läden) oder die Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem leerstehenden Wohnraum, sofern er nicht von der Zweckentfremdungsverbotssatzung betroffen ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen baurechtlich genehmigungsfähig sind.

Vermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) an Haushalte mit Einkommensgrenzen:

Die Zuwendungsempfänger dürfen nur an Haushalte vermieten, die die Einkommensgrenze nach den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)“ einhalten. Dieser Personengruppe fällt es sehr schwer auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Grundsätzlich wird mit dem Zuwendungsempfänger / dem Vermieter die OVM vereinbart.

Die Bindungsdauer beträgt mindestens 10 Jahre ab der Erstvermietung. Da ggf. die Amortisierung der Investitionskosten über die Miete bei der Abwicklung über die SWSG je nach Bausumme zu sehr geringen Einnahmen für den Zuwendungsempfänger führen würde, gibt es bei dieser Variante die Möglichkeit, die Bindungsdauer auf bis zu maximal 30 Jahre zu verlängern. Die Entscheidung hierüber trifft der Vermieter.

2. Bilanz des Förderprogramms bis August 2021:

Anfragen zum Programm: ca. 170

Bewilligungen bis Ende 2020:

17 Bewilligungen für 28 Wohneinheiten, davon sind bis Ende 2020 zehn Wohneinheiten bezogen worden. Bewilligungshöhe: 740.000 Euro bzw. ca. 26.500 Euro je Wohneinheit.

Alle Bewilligungen sind in der Variante 1 (klassische Fördervariante mit einem Baukostenzuschuss) gefördert worden.

Davon sind 7 Zuschläge für Kleinwohnungen gewährt worden.

Insgesamt gestellte Anträge:

45 Stück mit insgesamt 60 Wohneinheiten. Wenn die Anträge bewilligt werden können, können zum jetzigen Stand weitere 32 Mietwohnungen entstehen.

Antragsjahr	Anträge	Entstehende Wohneinheiten
2019	14	24
2020	15	17
2021	16	19
Summe:	45	60

Aufteilung der Wohnungen in die beiden Varianten:

Variante 1 (Baukostenzuschuss):	37 Anträge mit 48 Wohneinheiten
Variante 2 (SWSG):	8 Anträge mit 12 Wohneinheiten

Aufteilung der Wohnungen in Art der förderfähigen Maßnahmen:

Ausbau nicht genutzter Flächen, z.B. Dachausbauten:	25 Wohnungen
Erweiterungen / Aufstockungen:	3 Wohnungen
Umwandlungen, z.B. ehemals gewerblich genutzt:	20 Wohnungen
<u>Erneuerung von Leerstand (nicht mehr für Wohnzwecke geeignet)</u>	<u>12 Wohnungen</u>
Summe	60 Wohnungen

3. Beibehaltung folgender Regelungen aus den bisherigen Richtlinien

Die förderfähigen Personen und die förderfähigen Maßnahmen haben sich bewährt und sollten beibehalten werden.

Auch der Zuschlag für Kleinwohnungen bis max. 45 m² sollte aus Sicht der Verwaltung aufrechterhalten werden. Hier kann angemessener Wohnraum für Einpersonenhaushalte geschaffen werden. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbericht sind 52 % der Stuttgarter Haushalte Einpersonenhaushalte.

Um die Hürden für das Programm möglichst niedrig zu halten, wird weiterhin empfohlen, als Miete die OVM zu vereinbaren. Dies wird einvernehmlich zwischen den Eigentümern und der Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen abgestimmt.

Um der Mittelschicht mehr Möglichkeiten einzuräumen, auf dem Wohnungsmarkt Angebote für Mietwohnungen zu erhalten, wird an der Einkommensgrenze für MME-Wohnungen als Einschränkung für den Förderberechtigten festgehalten. Die Wohnungen dürfen erst vermietet werden, wenn die Mieterhaushalte einen entsprechenden Nachweis des Amts für Stadtplanung und Wohnen vorlegen können.

4. Erforderliche Anpassungen der Richtlinien

4.1 Beendigung der Variante 2 – Abwicklung über die SWSG

Die Variante 2 über die SWSG hat sich in der Praxis nicht bewährt. Diese wurde eingeführt, um Eigentümern die Möglichkeit zu gewähren, ohne eigenen finanziellen Aufwand Wohnraum zu schaffen. Gedacht war beispielsweise an Fälle, bei denen die Eigentümer keinen Bankkredit erhalten. Im Gegenzug wird die Miete über die Laufzeit (erheblich) gekürzt.

Bislang wurde noch keine Bewilligung in dieser Variante ausgestellt. Unter gewissen Voraussetzungen schließt die SWSG über die neu geschaffenen Wohnungen einen Verwaltervertrag mit dem Förderberechtigten ab. Die Tätigkeiten sind nicht das Kerngeschäft der SWSG. Insbesondere sind Verwaltertätigkeiten durch die SWSG wie die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zu erbringen. Dafür erhält die SWSG ein monatliches Entgelt für die Verwaltervergütung.

Ob sämtliche Unterlagen für eine fehlerfreie Abrechnung vorliegen, obliegt nicht allein der SWSG.

Gründe aus Sicht der SWSG warum die Variante bislang nicht umgesetzt wurde:

- Bei selbstgenutzten Wohnhäusern (Dachgeschoss- oder Erdgeschossausbau) sind Antragsteller von der Variante abgewichen, weil eine Selbstvermietung und Selbstverwaltung im Rahmen des Förderprogramms nicht möglich sind.
- Einige Wohnungseigentumsverwaltungen bieten auch eine Sondereigentumsverwaltung an. Die SWSG kann in dieser Dreieckskonstellation keinen Mehrwert bringen.
- Konkrete Kosten für die Umbaumaßnahmen können erst nach einer Ausschreibung benannt werden. Dies ist jedoch weder Bestandteil der Ersteinschätzung noch der weitergehenden Analyse. Es können daher nur Spannen mitgeteilt werden, die planungsunsicher sind.
- Viele Prozesse sind bei der SWSG klar geregelt und können für einzelne Wohnungen/ Auftraggeber nicht ohne Weiteres abgewandelt werden. Dabei kann nicht sichergestellt werden, dass die Prozesse der SWSG mit den Vorstellungen des jeweiligen Eigentümers übereinstimmen (zum Beispiel die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen oder der Instandhaltungsprozess).
- Die Maßnahme wird im Auftrag und auf Rechnung der Landeshauptstadt Stuttgart ausgeführt (steuerlicher Aspekt).

Daher bittet auch die SWSG um Beendigung dieser Fördervariante.

Auch für die Förderberechtigten ist die Einschaltung der SWSG ein Hemmnis. So ist mit der SWSG die Einschaltung eines Dritten erforderlich. Der Eigentümer muss mit der SWSG einen Verwaltervertrag abschließen.

In der Praxis führt dies oft dazu, dass Eigentümer, die sich zunächst noch für die Variante mit der SWSG interessierten, auf die klassische Variante 1 über Baukostenzuschüsse gewechselt sind. Der erforderliche finanzielle Aufwand bzw. der benötigte Eigenanteil konnten die Eigentümer bzw. deren Erben aufbringen. Die Hürden der Variante 1 scheinen für die förderberechtigten Haushalte überwindbar zu sein.

Die Ziffer 7.2 der Richtlinie, Variante 2 mit der Abwicklung über die SWSG wird mit Beschluss der neuen Richtlinien ersatzlos gestrichen.

Die verbleibenden acht Fälle werden noch nach der alten Variante abgewickelt. Es sind aber noch keine Bewilligungen erteilt. Auch in diesen Fällen ist eine Umwandlung in Fördervariante 1 seitens der Förderberechtigten vorstellbar. Mit den Eigentümern werden entsprechende Verhandlungen geführt. Ein abschließendes Ergebnis steht noch nicht fest.

4.2 Ergänzung der bisherigen Variante – Finanzierung und Vermietung im eigenen Namen

Zur Steigerung der Attraktivität des Programms werden Teile der SWSG-Variante aus der bisherigen Richtlinie in der klassischen Variante (Baukostenzuschuss) integriert.

Die Erfahrung im Programm hat gezeigt, dass viele Fragen im Rahmen der Erstbegehung beantwortet werden können. Einige Antragsteller sind bislang schon nach der Ersteinschätzung zur klassischen Fördervariante mit Baukostenzuschüssen übergegangen. Die Ersteinschätzung aus der bisherigen SWSG-Variante soll daher in das klassische Fördermodell übernommen werden.

Der Zuwendungsempfänger ist berechtigt, ein Planungsbüro oder einen Architekten zu beauftragen, der eine Ersteinschätzung der Immobilie in aller Regel in Form eines Vor-Ort-Termins vornimmt. Die Ersteinschätzung dient dazu festzustellen, ob die angedachte Maßnahme förderfähig sowie wirtschaftlich umsetzbar ist. Die Stadt beteiligt sich an den entstehenden Kosten in Höhe von 250 Euro.

Neue Ziffer 7.4 der Richtlinie: Der Zuwendungsempfänger ist berechtigt, ein Planungsbüro oder einen Architekten für eine Ersteinschätzung zu beauftragen. Dabei soll untersucht werden, ob die angedachte Maßnahme wirtschaftlich durchführbar und gemäß den Richtlinien förderfähig ist. Hierfür erhält der Zuwendungsempfänger von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von pauschal 250 Euro.

4.3 Klarstellung zur Begrifflichkeit der Miethöhe

Unter **Ziffer 5.2 der Richtlinie** erfolgt der Zusatz, dass es sich bei der ortsüblichen **Vergleichsmiete** um **Nettokaltmieten** handelt. Als zulässige Höchstmiete wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) nach dem jeweils aktuellen **Mietspiegel** anerkannt. Die OVM enthält keine **Betriebskosten, Heizkosten** oder **Zuschläge für Möblierungen, Küchenausstattung und Stellplatz**.

Es wird eine **neue Ziffer 5.4** in den **Richtlinien** eingeführt: **Eine Vermietung einer möblierten Wohnung wird ausgeschlossen.**

Neue Ziffer 5.5 der Richtlinien: Für eine (Tief-)Garage darf nicht mehr als 70 Euro je Monat, für einen Stellplatz nicht mehr als 50 Euro je Monat vereinbart werden. Soweit ein Zuschlag für die Stellung einer Kucheneinrichtung vereinbart wird, darf dieser höchstens 50 Euro monatlich betragen.

4.4 Ausschluss von Doppelförderungen mit dem städtischen Energiesparprogramm (ESP) und dem Heizungsaustauschprogramm von Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen (ÖAP)

In der Praxis traten Fälle auf, bei denen Zuwendungsempfänger bauliche Maßnahmen im gleichen Förderobjekt, sowohl im Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ als auch im städtischen Energiesparprogramm Zuschüsse beantragten. (Beispiel: Austausch der Fenster, Erneuerung oder Einbau einer Heizung)

Diese doppelte Förderung wurde in der Praxis nicht gewährt. In den Richtlinien befindet sich bislang kein Hinweis hierzu. Daher wird eine neue Ziffer 9 aufgenommen, indem eine Doppelförderung für die gleiche Maßnahme ausgeschlossen wird.

4.5 Finanzielle Auswirkungen

Förderprogramm

Es wird vom ambitionierten Ziel der jährlichen Schaffung von 40 Mietwohnungen ausgegangen. Des Weiteren wurde bei der Kalkulation von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Aufgrund der gemachten Erfahrungen beträgt die durchschnittliche Investition je geschaffener Wohneinheit (WE) ca. 150.000 Euro.

Jährliche Auszahlungen ab dem Jahr 2022 somit:

Benötigte Fördersumme: $40 \text{ WE} \times 150.000 \text{ Euro} \times 20 \% = 1.200.000 \text{ Euro}$

Darin enthalten sind bereits evtl. Kostenbeteiligungen der Stadt für die Ersteinschätzung der Immobilie durch ein Planungsbüro oder einen Architekten nach der neuen Ziffer 7.4 der Richtlinie.

Über den Verwaltungsvorschlag zum Doppelhaushalt 2022/2023 wurden Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 2,4 Mio. EUR berücksichtigt („Grüne Liste“, Teil II, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Die Auszahlung der Mittel des Förderprogramms ab 2022 ff. in Höhe von jährlich 1.200.000 Euro erfolgt aus dem Teilfinanzhaushalt 610 Amt für Stadtplanung und Wohnen, Investitionszuschüsse an Dritte (Gruppe 781).

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Richtlinien für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete
2. Einkommensgrenzen Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

<Anlagen>