

Stuttgart, 04.04.2012

**Wohnungswesen Jahresbericht 2011
Änderung der Förderrichtlinien des Familienbauprogramms**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	20.04.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.04.2012

Beschlußantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt vom Jahresbericht 2011 entsprechend Anlage 1 zustimmend Kenntnis.
2. Die Förderrichtlinien des Familienbauprogramms werden entsprechend Anlage 2 geändert.

Die geänderten Förderrichtlinien gelten für alle Anträge, die nach der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen.

Zeitgleich treten die bisherigen Richtlinien in der Fassung vom 28. Juli 2010 außer Kraft.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Jahresbericht 2011

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat halbjährlich über die Entwicklung der Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden (Vormerkdatei), der Wohnungsvergaben sowie über den Vollzug der Wohnungsbauprogramme und des Energiesparprogramms.

Im Einzelnen wird auf Anlage 1 Bezug genommen.

1.1 Vormerkdatei

Zum 31. Dezember 2011 waren beim Amt für Liegenschaften und Wohnen **2.834**

wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 1.440 Not- und Dringlichkeitsfälle). Gegenüber den Vorjahreszahlen ergeben sich damit keine nennenswerten Veränderungen.

1.2 Wohnungsvergaben

In 2011 konnte das Amt für Liegenschaften und Wohnen **948 Sozialmietwohnungen** an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 65 Wohnungen (6,4 %) weniger als im letzten Jahr.

1.3 Wohnungsbauförderung

Von der Landeshauptstadt wurden **224 Wohnungen** gefördert. Einschließlich Grundstücksverbilligungen wurden 2,71 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung gestellt. Im letzten Jahr konnten zwar mehr Mietwohnungen gefördert werden als in 2010, dafür hat sich aber die Eigentumsförderung reduziert. Insgesamt entsprechen die Zahlen dem niedrigen Niveau des Jahres 2010.

1.4 Energiesparprogramm

In 2011 wurden mangels Nachfrage nur **1.132 Wohnungen** gefördert. Deshalb können annähernd 1 Mio. Euro Haushaltsmittel in dieses Jahr übertragen werden. In diesem Jahr stünden somit annähernd 3,5 Mio. Euro zur Verfügung. Damit können voraussichtlich 2.350 Wohnungen gefördert werden.

1.5 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau

Wie aus Anlage 4 A ersichtlich, stehen für dieses Jahr für den geförderten Wohnungsbau nur Grundstücke für **87 Wohnungen** zur Verfügung.

Die Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau 2013 ff. sind aus Anlage 4 B ersichtlich. Deren Realisierung wird allerdings mehrere Jahre dauern. Insgesamt sind dort Grundstücke für **514 Wohnungen** aufgelistet, davon 5 Projekte mit 172 Wohnungen aus SIM.

2. Änderung der Förderrichtlinien des Familienbauprogramms

Inzwischen ist **KfW-Effizienzhaus-Standard 70** (EnEV 2009) Fördervoraussetzung der Landesförderung im Neubau. Diesen Standard hatte die Landeshauptstadt bisher mit Förderzuschlägen (4.000 Euro/Objekt) honoriert. Im Hinblick auf die Vorgaben der Landesförderung sind diese Zuschläge künftig nicht mehr möglich.

Um wiederum einen höheren energetischen Standard zu fördern, sollen die gleichen Zuschläge der Stadt künftig für die Erreichung von **mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55/Passivhaus** gewährt werden.

Die Förderrichtlinien des Familienbauprogramms werden entsprechend geändert.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

--

Vorliegende Anträge/Anfragen

--

Erledigte Anträge/Anfragen

--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2011
- 2 Neufassung der Förderrichtlinien des Familienbauprogramms
- 3 Einkommensgrenzen 2012
- 4 A Grundstücksliste 2012
- 4 B Grundstücksliste 2013 ff

1. Jahresbericht 2011

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat halbjährlich über die Entwicklung der Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden (Vormerkdatei), der Wohnungsvergaben sowie über den Vollzug der Wohnungsbauprogramme und des Energiesparprogramms.

1.1 Vormerkdatei

1.1.1 Entwicklung der vorgemerkten Wohnungssuchenden und der Wohnungsvergaben

Zum 31.12.	Vormerkdatei		Wohnungsvergaben	
	Anzahl Vormerkunge n	davon Dringlichkeitsfäll e	Zeitraum	Anzahl
2003	3.652	1.761	2003	941
2004	3.208	1.663	2004	1.111
2005	3.015	1.561	2005	1.141
2006	3.023	1.636	2006	1.131
2007	3.225	1.746	2007	1.370
2008	3.153	1.757	2008	1.039
2009	3.211	1.736	2009	1.152
2010	2.879	1.448	2010	1.013
2011	2.834	1.440	2011	948

1.2 Wohnungsvergaben

1.2.1 Wohnungsvergaben des Amts für Liegenschaften und Wohnen und deren Verteilung

	200 3	200 5	200 7	200 8	200 9	201 0	201 1
SWSG gebundene Wohnungen	409	503	718	530	495	434	404
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen	129	148	220	152	123	269	230
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	403	490	432	357	534	310	314

Gesamt	941	1.14 1	1.37 0	1.03 9	1.15 2	1.01 3	948
---------------	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Aufgrund der am 11. Dezember 2009 vom Gemeinderat beschlossenen Änderung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien (GRDrs 1252/2009) darf die SWSG nur noch in Gebieten der „Sozialen Stadt“ 30 % der nicht mehr gebundenen Wohnungen selbst belegen. Dadurch hat sich die Belegung der nicht mehr gebundenen Wohnungen der SWSG in 2010 und 2011 gegenüber den beiden Vorjahren erhöht.

1.2.2 Wohnungsvergaben nach Staatsangehörigkeit

Gemäß Ziffer 3.3 der Vormerk- und Belegungsrichtlinien in der Fassung vom 11.12.2009 darf der Anteil von Haushalten, die nicht über eine EU-Staatsangehörigkeit verfügen, grundsätzlich nicht mehr als ein Fünftel (20 %) betragen. Seit 01.01.2005 wird die Umsetzung dieser Regelung gebäudebezogen statistisch erfasst. Die Auswertung der unter Ziffer 1.2 genannten Vergaben stellt sich wie folgt dar:

	2008		2009		2010		2011	
	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%
20%-Quote eingehalten	848	82	941	82	812	80	749	79
20%-Quote <u>nicht</u> eingehalten	191	18	211	18	201	20	199	21
	1.039	100	1.152	100	1.013	100	948	100

Begründung für die Überschreitung der 20%-Quote:

- 182 Vergaben (19,2 %) keine geeigneten EU-Bewerber vorhanden oder vom Vermieter abgelehnt.
- 17 Vergaben (1,8 %) vom Vermieter ausdrücklich gewünscht.

1.2.3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Haushalte mit Personen	2008		2009		2010		2011	
	Haushalte		Haushalt		Haushalt		Haushalt	
	Deutsch + EU	Außerhalb EU						
1	17	18	15	22	19	18	16	19
2	6	6	5	7	5	6	6	6
3	4	5	5	5	5	7	4	7
4 + mehr	10	12	9	12	9	12	8	11

Die Wartezeiten für Ein-Personen-Haushalte sind nach wie vor sehr hoch. 57 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

1.2.4 Wohnungsbelegungen der SWSG 2011

Die SWSG hat insgesamt 1.068 Wohnungen (Vorjahr 1.224), die einem Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 979 Bestands- und 89 Neubauwohnungen. Die Fluktuationsquote betrug 9,1 % (ohne Modernisierung und Verkauf 7,5 %).

Gebundene Sozialmietwohnungen			Belegung	
Art	Anzahl	Mieter-wechsel	SWSG	AfLW
durch Förderbestimmungen	7.227	449	0	404
Eigenbelegung modernisierter Wohnungen			45	
durch Erbbaurechte	6.115	528	53	230
(davon in Gebieten der Sozialen Stadt)	(1.602)	(116)	(44)	(72)
Eigenbelegung modernisierter Wohnungen und Modernisierungsumsetzungen			245	
Gesamt	13.342	977	343	634
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher				
Gesamt	175	91	91	0
davon Neubau		75	75	
Insgesamt	13.517	1.068	434	634

1.3 Wohnbauförderung 2011

Von der Landeshauptstadt Stuttgart wurden 224 Wohnungen gefördert.
Die Förderungen erfolgten in folgenden Programmen:

Lfd. Nr.	Programm	Wohnungen	Städtische Mitfinanzierung Mio. Euro
1	Sozialmietwohnungen Zuschüsse/verbilligte Darlehen und Grundstücksverbilligungen	85	0,7
2	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	17	0,2
Summe Mietwohnungen		102	0,9
3	Familienbauprogramm Zuschüsse	102	1,4
4	Preiswertes Wohneigentum Grundstücksverbilligung (Ausschreibung 2011)	20	0,41
Summe Eigentumsmaßnahmen		122	1,81
Gesamtsumme		224	2,71

Sozialmietwohnungen

Die genannten 85 Sozialmietwohnungen wurden vom Land mit 7,87 Mio. Euro gefördert. Nachdem beim Land nur 8 von 15 Mio. Euro in Anspruch genommen wurden, wurden 98% der Mietwohnungsbaufördermittel 2011 des Landes in Stuttgart gebunden.

Eigentumsmaßnahmen

2011 gab es 102 Förderfälle im Familienbauprogramm, die zum weit überwiegenden Teil auch mit Landesmitteln gefördert wurden. Hinzu kamen 48 Bewilligungen im Preiswerten Wohneigentum (aktuelle Ausschreibungen und Restobjekte aus Vorjahren). Insgesamt flossen 17,3 Mio. Euro zinsverbilligte Darlehen vom Land für Eigentumsmaßnahmen nach Stuttgart. Dies entspricht 11 % des Landesprogramms.

In 2012 stehen den gestiegenen Investitions- und Nebenkosten (Grunderwerbssteuererhöhung von 3,5 % auf 5,0 %) nur geringfügig höhere Einkommensgrenzen (von 47.000 Euro auf 49.000 Euro) gegenüber. Trotz historisch niedriger Zinsen und Vollbeschäftigung können sich den Eigentumserwerb in Stuttgart immer weniger Familien leisten. Hinzu kommt in der Bestandsförderung die nun vom Land verlangte energetische Zwangssanierung für Gebäude und Wohnungen bis Bauantragsjahr 1994, die den Bestandserwerb annähernd zum

Erliegen gebracht hat.

Ausblick 2012 ff

Wie aus Anlage 4 A ersichtlich, sind derzeit für 2012 Grundstücke für nur 87 geförderte Wohnungen bekannt. Diese teilen sich auf in 29 Sozialmietwohnungen, 16 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 42 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum.

Für die Jahre 2013 ff (Anlage 4 B) können im SIM bereits 5 Projekte mit 172 Wohnungen dargestellt werden:

- Schmidgen Areal in S-Nord (27 WE)
- Darmstädter /Wetzlarer Straße in S-Bad Cannstatt (10 WE)
- LOOK 21 in S-Nord (15 WE)
- Azenberg-Areal in S-Nord (20 WE) und
- Olga-Areal in S-West (100 WE)

1.4 Energiesparprogramm

	Jahre	Jahresprogramm		Insgesamt
	1998-2009	2010	2011	
Anträge (Eingänge)	3.066	516	320	3.902
Bewilligungen (Anträge)	2.635	424	289	3.348
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	431	92	31	554
Bewilligte Zuschüsse (Mio. Euro)	18,60	3,00	1,30	22,90
Kassenmäßige Auszahlung (Mio. Euro)	13,90	0,84	0,20	14,94
Gesamtinvestitionen (Mio. Euro)	169,90	34,20	25,70	229,80
Geförderte Wohnungen	9.651	1.743	1.132	12.526

Fazit:

Die vielen, teils widersprüchlichen Veröffentlichungen und Diskussionen im Rahmen der Energiewende haben leider eine Verunsicherung der Eigentümer und in der Folge einen Rückgang der Investitionsbereitschaft bewirkt.

Die Antragszahlen des Jahres 2011 sind gegenüber 2010 um 38 % zurück gegangen.

Ausblick 2012

Der Gemeinderat hat am 08.03.2012 die Förderrichtlinien geändert. In der GRDRs 845/2011 hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Restmittel aus 2011 in Höhe von 0,97 Mio. Euro in 2012 zu übertragen. Damit stünden 2012 fast 3,5 Mio. Euro zur Verfügung. Die Verwaltung hofft, dass die Politik über die steuerliche Abschreibung der energetischen Sanierungen bald positiv entscheiden wird, sodass es mit verstärkten Werbemaßnahmen wieder gelingen wird, genügend Förderanträge zu erhalten.

2. Änderung der Förderrichtlinien des Familienbauprogramms

2.1 Anhebung des energetischen Standards

Das Land hat die energetischen Anforderungen sowohl im Neubau als auch im Bestandserwerb angehoben.

Fördervoraussetzung für den **Neubau** bzw. Erwerb **neuen** selbstgenutzten Wohnraums (innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit):

Energieverbrauch mindestens 30 % unter den Anforderungen der jeweils gültigen Energiesparverordnung, z. Zt. **KfW-Effizienzhaus-Standard 70 (EnEV 2009)**.

Fördervoraussetzung für den Erwerb **bestehenden** selbstgenutzten Wohnraums:

Bis Bauantragsjahr 1994:

Sanierungspflicht innerhalb von 2 Jahren nach den KfW-Förderzusagen:
„Energieeffizient sanieren“ oder „Energieeffizient sanieren - Einzelmaßnahmen“

Diese hohen Anforderungen können von den Antragstellern in Stuttgart zum Einen wegen der Kosten und zum Anderen bei Eigentumswohnungen kaum erfüllt werden.

Ab Bauantragsjahr 1995:

Keine Sanierungspflicht, wenn das Gebäude/die Wohnung nachweislich mindestens dem Stand der Wärmeschutz-Verordnung entspricht.

Die städtischen Förderrichtlinien müssen geändert und der Landesförderung angepasst werden. Die von der Stadt bisher gewährten Zuschläge für

KfW-Effizienzhaus-

Standard 70 (EnEV 2009) entfallen, da dieser Standard inzwischen Fördervoraussetzung bei der Landesförderung ist.

Antragsteller, die **mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 / Passivhaus** (im Neubau/Bestand) erfüllen, erhalten künftig einen Zuschlag von 4.000 Euro.

Bei dieser Gelegenheit sollen die Richtlinien in weiteren redaktionellen Punkten geändert werden.

2.2. Richtlinienänderung Familienbauprogramm

Fettdruck bedeutet: Änderung/Ergänzung

Ziffer	Künftige Richtlinien	Bemerkungen
Überschrift	Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 26.04.2012	
5	Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen (Zinszuschüsse) Einkommensgruppe I bis III mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 / Passivhaus	Der Zuschlag für einen KfW-Effizienzhaus-Standard 70 entfällt, da bei <u>Neubaumaßnahmen</u> von der L-Bank grundsätzlich nur noch dieser Standard gefördert wird. Antragsteller, die im Neubau bzw. Bestand mindestens den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 / Passivhaus erfüllen, erhalten künftig einen Zuschlag auf den Zinszuschuss von 520 Euro.
5.2	Die Gewährung eines Zuschlags für energiesparendes und ökologisches Bauengewährt wird. Der Nachweis der Luftdichtigkeit des Gebäudes ist durch den Begünstigten zu erbringen. Das Einhalten des entsprechenden Standards ist durch einen Sachverständigen, der zur Ausstellung eines Energieausweises nach EnEV berechtigt ist, spätestens mit dem Auszahlungsantrag, zu bestätigen.	Redaktionelle Änderung des Nachweises des energetischen Standards.
6	Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen (Baukostenzuschüsse) Einkommensgruppe I bis III mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 / Passivhaus	s. Bemerkung Ziffer 5 Antragsteller, die im Neubau bzw. Bestand mindestens den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 / Passivhaus erfüllen, erhalten künftig einen um 4.000 Euro erhöhten Zuschuss.
6.2	Die Gewährung eines Zuschlags für energiesparendes und ökologisches Bauengewährt wird. Der Nachweis der Luftdichtigkeit des Gebäudes ist durch den Begünstigten zu erbringen. Das Einhalten des entsprechenden Standards ist durch einen Sachverständigen, der zur Ausstellung eines Energieausweises nach EnEV berechtigt ist, spätestens mit dem Auszahlungsantrag, zu	Redaktionelle Änderung des Nachweises des energetischen Standards.

	bestätigen.	
6.7 neu	Eine Vermietung während der Bindungsfrist ist grundsätzlich nicht zulässig. In Ausnahmefällen kann eine Vermietung vom Amt für Liegenschaften und Wohnen zugelassen werden.	Anpassung an Förderrichtlinien „Preiswertes Wohneigentum“ (s. Ziffer 5.4).