

Stuttgart, 14.11.2017

Haushalt 2018/2019

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 20.11.2017

Wohnungsbauförderung

Beantwortung / Stellungnahme

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013 hat die Landeshauptstadt die Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Demnach sollen jährlich mindestens 1.800 neue Wohnungen in Stuttgart erstellt werden, davon 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Im „Bündnis für Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Juli 2016 wurde die Umsetzung dieser Ziele zwischen den Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und der Stadt konkret vereinbart.

Im Haushaltsentwurf 2018/19 sind für die beiden Programmjahre 2018 und 2019 für geförderte Sozialmietwohnungen insgesamt 6 Mio. € als kommunale Co-Finanzierung neben der städtischen Grundstücksverbilligung und die Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm hinaus enthalten. Damit ist sichergestellt, dass alle zu erwartenden Anträge auch bedient werden.

1. Grundsatzfragen

1.1 Kein weiterer Immobilienverkauf

Nr. und Antragsteller	Inhalt
570/2017 Nr. 1 SÖS-LINKE-PluS	Kein weiterer Grundstücks- oder Immobilienverkauf der Stadt, Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften. Vergabe in Erbpacht.
862/2017 Die STAdTISTEN	

Das Stuttgarter Konzeptverfahren (GRDrs 853/2014) sieht den Verkauf von Baugrundstücken ab ca. 80 Wohneinheiten vor. Das Verfahren bietet jedoch auch eine Wahlmöglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechts an, von dem seither jedoch kein Gebrauch gemacht wurde.

Mit GRDrs 906/2015 wurde die Verwaltung beauftragt, die Projekte für den geförderten Wohnungsbau zügig umzusetzen und diese den Partnern des Bündnisses für Wohnen

anzubieten. Aufgrund der aktuell günstigen Kapitalmarktbedingungen ist die Bestellung von Erbbaurechten für diese derzeit wirtschaftlich unattraktiv.

Der Wunsch nach der Bestellung von Erbbaurechten ist meistens mit der Vorstellung verbunden, dass der Erbbaurechtsausgeber Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke hat. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Erbbaurechte ist diese jedoch für die gesamte Laufzeit ausgeschlossen. Eine Zugriffsmöglichkeit z.B. im Zuge einer Gebietsentwicklung ist ohne Mitwirken des Erbbauberechtigten daher nicht möglich.

Im Rahmen der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe (GRDRs 918/2007 mit 174/2012) wurde im Gegenzug zur Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen den Erbbauberechtigten zugestanden, dass diese ihre Erbbaugrundstücke nach Wegfall der verlängerten Mietpreis- und Belegungsbindungen erwerben können. Diese Verhandlungsmöglichkeit würde mit einem Veräußerungsverbot entfallen.

Ferner ist zu beachten, dass bei der Vergabe von Erbbaurechten für die Wohnbedürfnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise im Sinne des § 32 Abs. 2 ErbbauRG eine Entschädigung des Erbbaurechts bzw. der Gebäude bei Heimfall und Zeitablauf nicht ausgeschlossen werden kann. Die Stadt wäre verpflichtet, dem Erbbauberechtigten eine entsprechende Entschädigung zu bezahlen, entsprechende Mittel wären im Haushalt einzuplanen.

Durch die Komplexität der Grundstücksvergaben wie z.B. im Olga-Areal (Bildung von Ankergrundstücken zur Zuteilung der Tiefgagen und der gemeinsamen Innenhöfe) müssen rechtliche Konstrukte vereinbart werden, die eine Vergabe im Erbbaurecht erschweren bzw. ausschließen.

Die Verwaltung lehnt daher eine ausschließliche Vergabe über Erbbaurechte ab, egal ob es sich dabei um Grundstücke für den Wohnungsbau oder für andere, z.B. gewerbliche Nutzungen handelt. Insbesondere bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen z.B. zur Betriebsvergrößerung i.V.m. der Schaffung von Arbeitsplätzen bietet ein Erbbaurecht nicht die von den Unternehmen geforderte langfristige Sicherheit, die für Investitionen gefordert werden. Dies hängt u.a. wiederum mit den aktuell günstigen Kapitalmarktbedingungen zusammen, die eine Bestellung von Erbbaurechten für Gewebe derzeit wirtschaftlich unattraktiv machen. Ein Verkauf von städtischen Grundstücken ist daher auch zukünftig erforderlich.

1.2 Aufbau einer zweiten Säule der kommunalen Wohnraumversorgung

Nr. und Antragsteller	Inhalt
570/2017 Nr. 2 SÖS-LINKE-PluS	Aufbau einer zweiten Säule der kommunalen Wohnraumversorgung

Das Wohnungsbauunternehmen der Landeshauptstadt ist die SWSG. Daneben haben sich weitere Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften bereit erklärt, im geförderten Wohnungsbau zu bauen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine in die Stadtverwaltung integrierte Organisationseinheit effektiver arbeiten und mehr für den geförderten Wohnungsbau erreichen könnte als die SWSG und die anderen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Auch die Landeshauptstadt als Bauherrin von Sozialwohnungen wäre mit denselben Problemen konfrontiert, ohne sie besser lösen zu können. Deshalb kann die Verwaltung den Antrag nicht befürworten.

1.3 Kommunalen Bodenfonds, Erhöhung Ankaufsmittel, 2.000 Gemeindewohnungen

Nr. und Antragsteller	Inhalt
570/2017 Nr. 3 SÖS-LINKE-PluS	Kommunaler Bodenfond

Die Flächenknappheit in Stuttgart begrenzt die Möglichkeiten unabhängig davon, wer Bauherr ist.

Grundstückserwerb von privaten Anbietern ist kaum möglich, da die Kommune verpflichtet ist in Anlehnung an den Verkehrswert zu erwerben, dieser allerdings in der derzeitigen Marktsituation i.d.R. überboten wird (vgl. auch GR Drs. 1215/2017). Außerdem würde eine offensive Bodenankaufspolitik der Stadt die Grundstücksspekulation erst recht anheizen und zu weiter steigenden Bodenpreisen führen, in keinem Fall aber preisdämpfend wirken. Denn niemand ist verpflichtet, an die Stadt zu einem limitierten Preis zu verkaufen, wenn es andere Nachfrager gibt.

Deshalb kann die Verwaltung den Antrag nicht befürworten.

1.4 Bereitstellung von Mitteln

Nr. und Antragsteller	Inhalt
570/2017 Nr. 5 SÖS-LINKE-PluS	Bereitstellung von 125 Mio. Euro für den Boden- und Wohnbaufonds

Bislang sind sinnvolle Grunderwerbungen nicht an fehlenden Haushaltsmitteln gescheitert.

Deshalb kann die Verwaltung den Antrag nicht befürworten.

1.5 Erwerb (bzw. Überlassung in Erbpacht) von Immobilien und Flächen aus Besitz von Land und Bund sowie von landes- und bundeseigenen Unternehmen

Nr. und Antragsteller	Inhalt
570/2017 Nr. 4 SÖS-LINKE-PluS	Der Erwerb (bzw. Überlassung in Erbpacht) von Immobilien und Flächen aus Besitz von Land und Bund sowie von landes- und bundeseigenen Unternehmen ist zu forcieren. Aus den erworbenen Flächen und Immobilien werden weitere städtische Bauprojekte für die Ausweitung des städtischen Gemeindewohnbaus entwickelt und ausgewiesen.
777/2017 Nr. 1 bis 3 AfD	

Eine vollständige und aktuelle Übersicht, welche für den Wohnungsbau geeignete Liegenschaften in Stuttgart im Besitz des Bundes und des Landes Baden-Württemberg sind, liegt nicht vor. Diese kann wegen des nicht unerheblichen Aufwands kurzfristig nicht erstellt werden.

Es gibt bereits Bestrebungen der Stadt, für den Wohnungsbau geeignete Flächen des Bundes und des Landes zu übernehmen, schon allein deshalb, weil beide

Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zu verbilligten Konditionen anbieten. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen steht sowohl mit der BIMA, wie auch mit dem Land Baden-Württemberg regelmäßig in Kontakt um gegebenenfalls entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Wohngebäude sowohl seitens der Stadt wie auch seitens der SWSG von der BIMA und vom Land Baden-Württemberg erworben. Aktuell laufen Verhandlungen mit der BIMA bezüglich der Flächen Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen. Da die SWSG die Wohnungen erstellen wird, wurde diese in die Verhandlungen einbezogen, die SWSG wird die Flächen direkt erwerben.

Sollten weitere Flächen für den Wohnungsbau geeignet sein, ist die Verwaltung bestrebt, entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

2. Umschichtung der Mittel der Eigentumsförderung

Nr. und Antragsteller	Inhalt
571/2017 SÖS-LINKE-PLuS	Umschichtung der Mittel von der Eigentumsförderung auf das Programm Sozialmietwohnungen

Die Förderung im Eigentumsbereich ist gewollter Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung, um es Haushalten mit mittlerem Einkommen zu ermöglichen, in Stuttgart Eigentum zu realisieren. Das Programm ist ein wichtiger Baustein in einer ausgewogenen Wohnungspolitik der Stadt.

Die Verwaltung lehnt deshalb die Aufgabe der Eigentumsförderung zu Gunsten des Sozialmietwohnungsbaus ab. Da auch die Förderung von Sozialmietwohnungen bislang nicht an fehlenden Haushaltsmitteln gescheitert ist, macht eine Umschichtung auch keinen Sinn.

3. Mietwohnungsbau, Erhalt und Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Nr. und Antragsteller	Inhalt
573/2017 Nr. 3 und 4 SÖS-LINKE-PLuS	Kosten Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 30, 40, 50 Jahre für - alle städtischen Wohnungen und alle Wohnungen der SWSG - für Wohnungen privater Wohnungsbauunternehmen

Die voraussichtliche Entwicklung der Sozialmietwohnungen und der städtischen Belegungsrechte sind aus Ziffer 3 der GRDRs 149/2017 (Jahresbericht Wohnungswesen 2016) ersichtlich.

Das Land fördert die Begründung von Miet- und von Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum – Belegungsrechte mit einem Zuschuss. Die Eigenkapitalquote des Investors beträgt 20 %. Nach dem Landesprogramm hat der Investor eine Wahlmöglichkeit zwischen zehn, 15, 25 und 30 Jahren Förderung/Bindung.

Im Rahmen der Förderung muss sich der Investor verpflichten, die Wohnungen während der Bindungsdauer zu verbilligten Mieten, maximal 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete

(Mietspiegel) zu vermieten.

Die Basisförderung als Belegungs- und Mietsubvention beträgt

- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 335 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 457 Euro je m² Wohnfläche
- bei 20 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 640 Euro je m² Wohnfläche
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindungen bis zu 711 Euro je m² Wohnfläche.

Die Stadt hat sich im Bündnis für Wohnen verpflichtet, erforderlichenfalls eine ergänzende Mitfinanzierung zu gewähren. Diese soll in Form verbilligter Darlehen (Zins 0,5 %) oder von Zuschüssen erfolgen. Mit der städtischen Mitfinanzierung soll eine Eigenkapitalverzinsung von bis zu 4 % und erforderlichenfalls auch eine verbilligte Miete von 7,50 Euro erzielt werden.

Für die Berechnungen wurden folgende Eckpunkte zugrunde gelegt:

- Die Landesförderung (30 Jahre) wird in Anspruch genommen und bei der Ermittlung des städtischen Subventionsbedarfs entsprechend in Abzug gebracht.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird um 33 Prozent gesenkt.

a) *Städtische Wohnungen*

Es gibt 803 städtische Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,78 Euro/m² (entspricht einer preisgebundenen Miete von 4,54 Euro/m²). Ende 2016 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 73 m².

Der errechnete Subventionswert würde betragen:

Laufzeit	Je Wohnung	Insgesamt
30 Jahre	13.189 Euro	10.590.767 Euro
40 Jahre	39.038 Euro	31.347.514 Euro
50 Jahre	67.075 Euro	53.861.225 Euro

b) *SWSG Wohnungen*

Die SWSG hat insgesamt 18.138 eigene Wohnungen (rund 1.200 Tm² Wfl.) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,21 Euro/m² (entspricht einer preisgebundenen Miete von 4,83 Euro/m²). Ende 2016 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 66,2 m².

Der errechnete Subventionswert würde betragen:

Laufzeit	Je Wohnung	Insgesamt
30 Jahre	15.704 Euro	284.839.152 Euro
40 Jahre	40.632 Euro	736.983.216 Euro
50 Jahre	67.670 Euro	1.227.398.460 Euro

c) *Wohnungen privater Wohnungsbauunternehmen*

Bei 7.534 Wohnungen privater Wohnungsbauunternehmen beträgt die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Durchschnitt 8,95 Euro/m² (entspricht einer preis-

gebundenen Miete von 6,00 Euro/m²). Ende 2016 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 71,50 m².

Der errechnete Subventionswert würde betragen:

Laufzeit	Je Wohnung	Insgesamt
30 Jahre	33.323 Euro	251.055.482 Euro
40 Jahre	66.744 Euro	502.849.296 Euro
50 Jahre	102.995 Euro	775.964.330 Euro

Vorliegende Anfragen/Anträge:

570/2017 Nr. 1 - 5 SÖS-LINKE-PluS
571/2017 SÖS-LINKE-PluS
573/2017 Nr. 3 und 4 SÖS-LINKE-PluS
777/2017 Nr. 1 bis 3 AfD
862/2017 Die STAdTISTEN

Erledigte Anfragen/Anträge:

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>