

Programme im geförderten Wohnungsbau

1. Sozialer Wohnungsbau

Erfreulicherweise hat das Land im Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 eine Erhöhung der Subventionswerte pro Wohnung auf

- bis zu 45.200 € bei einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung bzw.
- bis zu 65.700 € bei einer 25-jährigen Mietpreis und Belegungsbindung

vorgenommen. Diese Förderbeträge werden auch in den kommenden Jahren unterstellt.

Die städtische Mitfinanzierung umfasst auf der Grundlage einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung die nachstehenden Eckpunkte:

- Grundstücksverbilligung bei städtischem Erbbaurecht um 90 %:
Erbbauzins von 0,4 % aus dem jeweiligen Verkehrswert
- Ausgangsmiete 7,50 €/m²
- Baukostenzuschuss von bis zu 10.000 €/Wohneinheit

Damit kann eine Verzinsung des Eigenkapitals zwischen 2 und 3 % erwirtschaftet werden. Bei kostengünstigem Bauen ist auch eine EK-Verzinsung ohne Kürzung des Baukostenzuschusses von bis zu maximal 4 % zulässig.

Im Entwurf des Stadthaushalts 2014/15 sind in den beiden Programmjahren 2014/15 für 500 Wohneinheiten insgesamt 5 Mio. € eingestellt.

2. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Das Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensgrenze hat gegenüber dem sozialen Wohnungsbau deutlich erweiterte Einkommensgrenzen (Beispiel: Familie mit 2 Kindern: 80.581 € Bruttojahreseinkommen). Eine Fortführung des Programms soll auf der Grundlage der nachstehenden Konditionen erfolgen:

- Belegungsbindung für 20 Jahre
- Ausgangsmiete von 8,50 €/m², in besonders teuren Innenstadtlagen 9 €/m²
- Grundstücksverbilligung um bis zu 60 % des Verkehrswertes
- maximal zulässige EK-Verzinsung: 4 %

Die Grundstücksubvention je Wohneinheit ist abhängig vom jeweiligen Verkehrswert und beträgt zwischen 20.000 € und 40.000 €. Bei einem Jahresprogramm von 100 Wohneinheiten verzichtet die Stadt auf Grundstückserlöse von im Mittel 3 Mio. €/Jahr.

3. Preiswertes Wohneigentum für junge Familien

Das Programm Preiswertes Wohneigentum soll unverändert mit einer einkommensabhängigen Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % fortgeführt werden.

Die Grundstückssubvention ist abhängig vom jeweiligen Verkehrswert und beträgt je Wohneinheit zwischen 20.000 und 30.000 €. Bei einem Jahresprogramm von 100 Wohneinheiten verzichtet die Stadt auf Grundstückserlöse im Mittel von 2,5 Mio. €/Jahr.

4. Familienbauprogramm

Ergänzend zum Landeswohnraumförderungsprogramm fördert die Stadt den Erwerb von Wohnungen im selbst genutzten Eigentum durch Familien mit Kindern. Für den städtischen Zuschuss gelten auch höhere Einkommensgrenzen als beim Landesprogramm.

Im Entwurf des Stadthaushalts 2014/15 sind je Programmjahr 100 Förderungen mit einem durchschnittlichen Zuschuss von 17.500 € vorgesehen. Insgesamt stehen 3,5 Mio. € in den Jahren 2014/15 zur Verfügung.

5. Zusammenfassung

Bei vollständiger Umsetzung der Förderprogramme investiert die Landeshauptstadt Stuttgart insgesamt 19,5 Mio. € an Zuschüssen und Grundstückssubventionen im Stadthaushalt 2014/15.

Hinzu kommen noch die subventionierten Erbbaurechte im sozialen Wohnungsbau.