

Stuttgart, 05.07.2007

Wohnungsbauförderung 2007

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	13.07.2007 19.07.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

- 1.1 Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus wird im Programmjahr 2007 mit 112 Wohnungen unter der in Ziffer 2 dargestellten städtischen Mitfinanzierung weitergeführt. Die vorgesehenen Projekte sind aus Anlage 2 ersichtlich.
- 1.2 Zur städtischen Mitfinanzierung werden 3,4 Mio. benötigt. Bei Finanzposition 2.6200.9270.007-0102 stehen 4 Mio. zur Verfügung. Die verbleibenden 0,6 Mio. werden zur Aufstockung der Fördermittel im Familienbauprogramm verwendet.
- 1.3 Zur Finanzierung des Programmjahrs 2008/2009 mit ca. 120 Wohneinheiten wird ein Finanzbedarf von 3,6 Mio. zum Haushalt 2008/2009 angemeldet. Die vorgesehenen Projekte sind aus Anlage 2 ersichtlich.
2. Das städtische Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ wird mit jährlich 100 Wohnungen weitergeführt. Die Förderrichtlinien werden in einzelnen Punkten entsprechend Anlage 3 geändert. Die vorgesehenen Projekte sind aus Anlage 2 ersichtlich.
3. Die städtische Eigentumsförderung wird in den beiden Programmen Familienbauprogramm und Preiswertes Wohneigentum weitergeführt. Im Preiswertes Wohneigentum sind in diesem Jahr 145 Wohnungen vorgesehen. Die städtischen Grundstücke sind aus Anlage 2 ersichtlich. Im Familienbauprogramm wird mit der Förderung von 170 Wohnungen gerechnet.
- 3.1 Die Förderrichtlinien für das Familienbauprogramm werden entsprechend Anlage 4 geändert.

- 3.2 Der Aufstockung der Fördermittel für das Familienbauprogramm 2007 von 2,3 Mio. um 0,6 Mio. auf 2,9 Mio. durch Umschichtung der bei dem Mietwohnungsbauprogramm 2007 nicht benötigten Mittel wird zugestimmt.
- 3.3 Die Förderrichtlinien für das Preiswerte Wohneigentum werden entsprechend Anlage 5 geändert.

Kurzfassung der Begründung

Da das Land aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus nahezu vollständig ausgestiegen ist und die Eigentumsförderung in wesentlichen Punkten geändert hat, ergibt sich ein Handlungsbedarf für die Stadt. In den Förderprogrammen 2007, für die die Stadt in der Regel die Grundstücke zur Verfügung stellt, können aufgrund des Grundstücksmangels nur 357 Wohnungen erstellt werden.

Um dennoch eine möglichst hohe Förderleistung zu erzielen, ist es sinnvoll, das Familienbauprogramm entsprechend der Nachfrage auf 170 Wohnungen aufzustocken und an die geänderten Bedingungen der Landesförderung anzupassen. Um letzteres zu erreichen, müssen die Förderangebote erhöht werden. Dies soll insbesondere durch eine Verbesserung der Kinderzuschläge erfolgen. In diesem Zusammenhang soll auch energieeffizientes und innovatives Bauen stärker als bisher gefördert werden.

Finanzielle Auswirkungen

siehe Beschlussanträge

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion, Nr. 246/2007 vom 30.05.2007

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Nr. 262/2007 vom 15.6.2007

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion, Nr. 246/2007 vom 30.05.2007

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Nr. 262/2007 vom 15.6.2007 (teilweise)

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1 Ausführliche Begründung

2 Grundstückslisten (2007 mit Lageplänen)

- 3 neue Förderrichtlinien Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher
- 4 neue Förderrichtlinien Familienbauprogramm
- 5 neue Förderrichtlinien Preiswertes Wohneigentum

Ausführliche Begründung

1. Allgemeines

1.1 Entwicklung der Bautätigkeit

Aus nachfolgender Aufstellung ist die Entwicklung der Fertigstellungen im Bund, Land und der Stadt ersichtlich.

Jahr	Bund	Land	Stadt Stuttgart, Wohneinheiten		
	Wohneinheiten	Wohneinheiten	Gefördert	Nicht gefördert	Gesamt
Durchschnitt 90er Jahre	495.444	75.115	880	1.539	2.419
2000	423.044	54.549	430	1.322	1.752
2001	326.187	42.429	467	636	1.103
2002	289.590	37.718	450	480	930
2003	268.103	35.409	685	226	911
2004	278.008	38.233	654	533	1.187
2005	242.316	36.061	554	568	1.122
2006	248.435	37.162	479	1.015	1.494

1.2 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau

Wie aus Anlage 2 ersichtlich, stehen in diesem Jahr nur Grundstücke für 357 geförderte Wohnungen, im Jahr 2008 für 449 geförderte Wohnungen zur Verfügung. Die Liste 2008 enthält noch viele Unwägbarkeiten, sodass zu befürchten ist, dass sich die geförderten Wohneinheiten noch reduzieren werden, da einzelne Projekte nicht realisiert werden können oder sich verzögern werden. Der dem Gemeinderat bekannte Grundstücksmangel wird die Realisierung der Förderprogramme auch in den nächsten Jahren einschränken.

1.3 Förderziele

In diesem Jahr sollen in allen Förderprogrammen rund 530 Wohnungen gefördert werden. Einschließlich Grundstücksverbilligungen gewährt die Stadt Subventionen in Höhe von 15 Mio. . Bei angestrebten 1.500 Fertigstellungen müssten somit rund 970 Wohnungen freifinanziert erstellt werden. Dies würde einem Verhältnis freifinanziert/gefördert von 65/35 % entsprechen.

Erfreulich ist, dass in 2006 die gewünschten 1.500 Fertigstellungen nach 5 Jahren mit durchschnittlich nur 1.100 Fertigstellungen überraschender Weise annähernd erreicht wurden. Da jedoch ein nicht unerheblicher Teil auf einmalige Vorzieheffekte in Zusammenhang mit der Streichung der Eigenheimzulage zurück zu führen ist, werden die 1.500 Fertigstellungen künftig nur dann erreicht werden können, wenn es der Stadt gelingt, das Grundstücksangebot deutlich und längerfristig zu erhöhen.

2. Sozialer Mietwohnungsbau

2.1 Landesförderung

Im Landeswohnungsbauprogramm 2007 stehen 48 Mio. € zur Verfügung. Aufgrund der geringen Fördermittel und der Priorität der Eigentumsförderung, hat sich das Land aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in diesem Jahr nahezu vollständig verabschiedet. Das Land fördert nur noch Wohnungen zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Die für die Stadt wichtigen Teilprogramme:

- Einkommensorientierte Förderung und die
- Förderung betreuter Mietwohnungen für Senioren und Schwerbehinderte

werden vom Land nicht weitergeführt. Die Stadt hat beim Wirtschaftsministerium frühzeitig gegen die Einstellung dieser wichtigen Teile der Mietwohnungsbauförderung deutlich Stellung bezogen und das Wirtschaftsministerium gebeten, die bisherigen Mietwohnungsbauprogramme zumindest in den Groß- und Universitätsstädten weiterzuführen. Der Städtetag Baden-Württemberg hat die Position der Landeshauptstadt unterstützt. Leider waren die Aktivitäten ohne Erfolg.

Aus den Vorjahren hat die SWSG noch 4,9 Mio. € zinsverbilligte Darlehen des Landes übrig, da 64 Wohnungen nicht wie geplant realisiert werden konnten. Die Landeshauptstadt hat das Wirtschaftsministerium gebeten, diese Restmittel auf die in diesem Jahr in Stuttgart in den Teilprogrammen einkommensorientierte Förderung und betreute Mietwohnungen für Senioren und Schwerbehinderte geplanten 69 Sozialmietwohnungen zu übertragen. Das Land hat diese Bitte unter Verweis auf die Tatsache, dass das Landeswohnungsbauprogramm 2007 diese Förderarten nicht mehr vorsieht, ebenfalls abgelehnt.

Die weiteren 43 Wohnungen betreffen Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und werden beim Land im laufenden Programm angemeldet.

Die Stadt wird sich auch weiterhin bemühen, das Land zu überzeugen, dass der soziale Mietwohnungsbau in den Groß- und Universitätsstädten in allen bisherigen Programmteilen dringend weitergeführt und auch künftig gemeinsam vom Land und den Städten finanziert werden muss. Dies setzt allerdings voraus, dass das Land künftig wieder mehr Mittel für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung stellt.

2.2 Städtische Förderung

Um im Programmjahr 2007 sowie in den Jahren 2008/2009 die Realisierung von insgesamt rund 230 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, wird unter Berücksichtigung des KfW-60-Darlehensprogramms und dem L-Bank eigenen Mietwohnraumförderprogramm bei 20-jähriger Belegungs- und Mietpreisbindung eine städtische Mitfinanzierung mit einem Barwert von durchschnittlich 30.000 € /Wohnung benötigt. Es handelt sich hierbei um 27.500 € /Wohnung reine Objektförderung in Form eines zinsverbilligten Darlehens mit einem Zinssatz von 0,5 % Zins. In der einkommensorientierten Förderung kommen bei Mieten von 5,10 € /m²/Monat (in der Einkommensgruppe § 9 Abs. 2 WoFG) bis 7,00 € /m² /Monat (in der Einkommensgruppe § 9 Abs. 2 WoFG + 40 %) jährlich durchschnittlich weitere 2.500 € Subjektförderung hinzu.

Im Programmjahr 2007 ergibt sich für 112 Wohnungen ein Finanzbedarf von 3,4 Mio. . Im Haushaltsplan stehen 4 Mio. zur Verfügung. Die restlichen 0,6 Mio. sollen zur Finanzierung der Mehrausgaben im Familienbauprogramm verwendet werden. Für die Programmjahre 2008/2009 ergibt sich auf der Grundlage von ca. 120 Wohneinheiten ein Finanzbedarf in Höhe von 3,6 Mio. . Die Mittel werden zum Haushalt 2008/2009 angemeldet.

Auf der Grundlage einer **städtischen Belegungs- und Mietpreisbindung von 20 Jahren** wird für das Jahr 2007 für die Realisierung das nachstehende Programm vorgeschlagen:

- 54 WE allgemeiner sozialer Wohnungsbau mit städtischer Objektförderung,
- 15 WE betreute Mietwohnungen für Senioren und Schwerbehinderte mit städtischer Objektförderung,
- 43 WE für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraum-Wohnraumversorgung mit städtischer Objekt- und ergänzender Landesförderung.

3. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Das Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher wurde im Jahr 2003 begonnen. Ziel ist, die Lücke zwischen dem sozialen Mietwohnungsbau und dem freifinanzierten Wohnungsbau zu schließen. In dem Programm stellt die Stadt Grundstücke mit einer bis zu 45%igen Verbilligung zur Verfügung. Dafür muss sich der Bauträger verpflichten, Mieten von 7,50 bzw. 7,75 €/m²/Monat nicht zu überschreiten. Auch die Mietsteigerungen sind auf 0,30 €/m²/Monat, maximal alle 3 Jahre, limitiert.

Bis heute wurden fast 400 Wohnungen gefördert.

Wie aus Anlage 2 ersichtlich, stehen in diesem Jahr Grundstücke für 100 Wohnungen, im nächsten Jahr für 132 Wohnungen zur Verfügung.

Bislang gibt es für dieses Programm keine Förderrichtlinien, die entsprechend Anlage 3 nunmehr beschlossen werden sollen. Ergänzend zur bisherigen Praxis werden zwei Änderungen vorgeschlagen:

- Die bisherigen maximalen Ausgangsmieten von 7,50 bzw. 7,75 €/m², abhängig vom Standort, gelten zukünftig als Durchschnittsmiete je Objekt. Das heißt, der Bauträger kann Lagevorteile der einzelnen Wohnungen und Geschosse entsprechend individuell berücksichtigen.
- Die Bindungsdauer wird von 15 auf 20 Jahre verlängert, damit diese mit der Bindungsdauer im sozialen Wohnungsbau übereinstimmt.

Um die Akzeptanz von Sozialmietwohnungen zu erhöhen und für alle Einkommensbezieher an einem Standort geförderte Mietwohnungen anbieten zu können, strebt die Verwaltung grundsätzlich an, Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mehr als bisher miteinander zu verbinden und soweit möglich, diese im gleichen Gebäude unterzubringen. Die Entscheidung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse im Einzelfall.

4. Eigentumsförderung

4.1 Landesförderung

Das Land hat die Eigentumsförderung in folgenden Punkten geändert:

- Erhöhung der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus von + 30 % auf + 50 %. Für einen Haushalt mit zwei Kindern entspricht dies einer Erhöhung des Jahresbruttoeinkommens von 51.400 € auf 59.200 €.
- Verzicht auf die Intensivförderung für Haushalte mit Einkommen innerhalb des sozialen Wohnungsbaus und mindestens 3 Kindern.
- Reduzierung der Förderdarlehen von durchschnittlich 190.000 € auf 130.000 €.
- Reduzierung der Kinderzuschläge beim Darlehensbetrag von 30.000 €/Kind auf 15.000 €/Kind.
- Optionsdarlehen mit nachträglicher Zinsverbilligung oder Tilgungsverzicht für Paare ohne Kinder, falls innerhalb von 6 Jahren nach Darlehensgewährung Kinder geboren werden.
- Zusatzförderung für nachgeborene Kinder.
- Gleichstellung der Neubau- und Bestandsförderung.

4.2 Familienbauprogramm

Die Verwaltung schlägt vor, das städtische Familienbauprogramm in einzelnen Punkten der neuen Landesförderung anzupassen. Außerdem sollen künftig für energieeffizientes Bauen Zuschläge gewährt werden. Die wesentlichen Änderungen der Förderrichtlinien:

- **Neue Abgrenzung der Einkommensgrenzen.** Bisher hat die Stadt in den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus mit Überschreitungen bis 30 %, bis 60 % und bis 90 % gefördert. Nachdem das Land die Förderung von + 30 % auf + 50 % angehoben hat, schlägt die Verwaltung folgende neue Abgrenzungen vor:

bis + 10 %	(entspricht rd. 44.000 €	Bruttojahreseinkommen für 4 Personen)
bis + 50 %	(entspricht rd. 59.000 €	Bruttojahreseinkommen für 4 Personen)
bis + 90 %	(entspricht rd. 75.000 €	Bruttojahreseinkommen für 4 Personen)

- **Erhöhung der Grundförderung** für die Einkommensgruppen

bis 10 %	im Neubau von 12.000 im Bestand von 8.000	auf 14.000 auf 10.000
bis 50 %	im Neubau von 10.000 im Bestand von 6.000	auf 12.000 auf 8.000
darüber	unverändert	

- **Förderzuschläge für energieeffizientes Bauen**

Passivhaus / KfW-40-Haus	5.000
KfW-60-Haus	4.000

Wer diesen Standard nicht erfüllt, erhält für Einzelmaßnahmen wie Solaranlage, Holzpellettheizung, Wärmepumpen mit Erdsonden und Wärmerückgewinnung einen Zuschuss von 10 % der Investitionskosten abzüglich der Bundes-/Landesförderung, **maximal 3.000** .

Aufgrund vorgenannter Änderungen erhöht sich die durchschnittliche Förderung/Familie von 15.700 auf 18.200 . Die neuen Einkommensgrenzen mit den Bruttojahreseinkommen sowie die jeweiligen Förderbeträge sind im Einzelnen auf den Seiten 6 und 9 der Anlage 4 dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen und Ausweitungen der städtischen Förderung wird in diesem Jahr mit folgendem Fördermittelbedarf gerechnet:

a) bisherige Anträge nach altem Recht bis 30.6. 80 Anträge durchschnittlich 15.700	1,26 Mio.
b) neues Recht ab 1.7. 90 Anträge durchschnittlich 18.200	1,64 Mio.
zusammen	<u>2,90 Mio.</u>

Bei Finanzposition 2.6200.9882.007-0103 stehen 2,3 Mio. zur Verfügung.
Von Finanzposition 2.6200.9270.007-0102 können 0,6 Mio. übertragen werden.

4.3 Preiswertes Wohneigentum

Die städtische Förderung erfolgt durch die verbilligte Grundstücksabgabe. Die Höhe der Grundstücksverbilligung orientiert sich am Einkommen der Erwerber und beträgt 45, 30, bzw. 15 %. Diese Verbilligung gilt bisher gleichermaßen für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Kinder hat bisher keinen Einfluss auf die Förderhöhe. Bei Grundstücksausschreibungen und –vergaben an die Bauträger wurden bisher schon energieeffiziente und innovative Projekte bevorzugt. Künftig wird KfW-60-Standard vorge-

schrrieben. Dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Nr. 262/2007 vom 15.6.2007 wird damit für den Teil entsprochen. Bezüglich der Neuregelung des energetischen Standards für städtische Wohnungsbaugrundstücke wird auf die GRDRs 549/2007 verwiesen.

Nachstehende Änderungen werden vorgeschlagen:

- KfW-60-Standard für alle künftigen Projekte
- Die Einkommensgrenzen werden wie im Familienbauprogramm (s. Ziffer 5.2) neu festgelegt:
 - bis + 10 %
 - bis + 50 %
 - bis + 90 %
- Die Höhe der Grundstücksverbilligung ist künftig nicht nur vom Einkommen der Erwerber, sondern auch von der Anzahl der Kinder abhängig. Die Verbilligung errechnet sich künftig aus der einkommensabhängigen Grundverbilligung zuzüglich Zuschlägen für Kind(er). Die Grundverbilligung beträgt künftig:

Einkommensgruppe	Grundstückverbilligung %
bis + 10 %	40
bis + 50 %	25
bis + 90 %	10

Hinzu kommt jeweils ein Kinderzuschlag von 2,5 %/Kind, maximal 10%.

In der unteren Einkommensgruppe erhält somit eine Familie mit 2 Kindern für ein Reihenhaus eine Grundstücksverbilligung von 50 % (bisher 45 %), in der mittleren Einkommensgruppe 35 % (bisher 30 %) und in der oberen Einkommensgruppe 20 % (bisher 15 %). Neu ist, dass sich bei 3 bzw. 4 Kindern die Grundstücksverbilligung jeweils um 2,5 bzw. 5 % erhöht.

- Im Falle einer hohen Grundstücksausnutzung im Geschossbau kann die Grundstücksverbilligung im Einzelfall immer noch geringer ausfallen als die Zuschüsse aus dem Familienbauprogramm. Da dies nicht gewollt ist und die unterschiedlichen Verhältnisse im Einzelfall eine generelle Regelung nicht zulassen, wird in Ziffer 3.2 der Richtlinien geregelt, dass die Grundstücksverbilligung mindestens in Höhe der Grundförderung mit Kinderzuschlägen der Zuschüsse des Familienbauprogramms gewährt wird.
- Die Bindungsfristen mit Rückzahlungsverpflichtung, falls das Objekt vorher veräußert wird, sind bisher differenziert geregelt:

Einkommensgruppe I bis + 30 %	20 Jahre	Rückzahlung
Einkommensgruppe II bis + 60 %	15 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der ersten Hälfte der Bindungsfrist volle Grundstücksverbilligung • nach Ablauf der ersten Hälfte der Bindungsfrist anteilige Grundstücksverbilligung für die noch nicht erfüllte Zeit der Eigennutzung
Einkommensgruppe III bis + 90 %	10 Jahre	

Künftig wird einheitlich eine 10jährige Bindungsfrist festgelegt. Im Falle des vorzeitigen Verkaufs ist die im Kaufvertrag festgelegte Grundstücksverbilligung anteilig monatlich für die noch nicht erfüllte Zeit der Eigennutzung an die Stadt zurück zu bezahlen. Bei den Zuschüssen im Familienbauprogramm gilt ebenfalls eine 10jährige Bindung.

5. Bericht zum städtischen Energiesparprogramm

Das Energiesparprogramm hat sich sowohl aus energieeffizienter Sicht als auch als Beitrag für die Wirtschaftsförderung des örtlichen Handwerks als sehr erfolgreich und unverzichtbar erwiesen. Seit 1998 wurden 6.000 Wohnungen mit 13 Mio. Zuschüssen und Investitionen von 91 Mio. ausgelöst.

Das Programm sollte deshalb auch in den nächsten Jahren weitergeführt werden.

Da die Höhe der städtischen Zuschüsse (8 bis 22 %) von der erzielten Energieeinsparung abhängig ist, werden umfassende und innovative Maßnahmen bereits bisher stärker gefördert als weniger wirksame Einzelmaßnahmen. Durch die Kumulation mit KfW-Mitteln wurde das Programm kürzlich nochmals verbessert.

Weitere Änderungen sind deshalb derzeit nicht erforderlich.

Aufgrund des verstärkten Antragseingangs werden die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden 1,5 Mio. Zuschüsse voraussichtlich nicht reichen, um alle zu erwartenden Anträge bewilligen zu können. Genaueres lässt sich derzeit aber noch nicht absehen. Die Verwaltung wird im Zuge des Halbjahresberichts im September 2007 konkrete Aussagen treffen können, ob ein zusätzlicher Mittelbedarf zur Bewilligung aller Anträge im Jahr 2007 notwendig werden wird.