

Landeshauptstadt Stuttgart  
Der Oberbürgermeister  
GZ: 6230-00

Stuttgart, 24.09.2009

## Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion
Datum 27.02.2009
Betreff Sozialwohnungen – ein Stuttgarter Modell zum Ankauf von Belegungsrechten

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

### 1. Entwicklung der städtischen Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen

Die Landeshauptstadt hat derzeit Belegungsrechte an 16.615 Wohnungen. Davon entfallen 10.761 (65 %) auf die SWSG und 5.854 (35 %) insbesondere auf ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Durch planmäßige und vorzeitige Darlehenszurückzahlungen bei allen Wohnungsunternehmen und Strukturverbesserungen, Privatisierungen und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken bei der SWSG haben sich die Belegungsrechte seit 1995 von 26.813 auf 16.615 Wohnungen reduziert. In 15 Jahren haben sich die Belegungsrechte somit um 10.198 Wohnungen (38 %) verringert. Dies entspricht einem jährlichen durchschnittlichen Rückgang um 680 Wohnungen.

Erfreulicherweise hat sich der Rückgang in den letzten Jahren verlangsamt. Für die nächsten 5 Jahre rechnet das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit einem jährlichen Rückgang von 450 Wohnungen. Danach wird sich der Rückgang auf jährlich mindestens 800 Wohnungen erhöhen, da seit 2 Jahren Förderdarlehen verstärkt vorzeitig zurückgezahlt werden und nach einer 8jährigen Nachwirkungsfrist diese Wohnungen als nicht mehr gefördert gelten. Da aufgrund des Grundstücksmangels jährlich nur 100 neue Sozialmietwohnungen gefördert werden können, würden sich die Belegungsrechte bis 2020 auf rd. 10.000 Wohnungen reduzieren, wenn keine Maßnahmen eingeleitet würden.

Im Einzelnen verhält es sich wie folgt:

Jahr (je zum 31.12.)	Städtische Belegungsrechte			
	Insgesamt		davon SWSG	
	Wohnungen	%	Wohnungen	%
1995	26.813	100	14.777	55
2000	22.788	85	15.828	69
2001	21.977	82	16.035	73
2002	21.328	80	14.738	69
2003	21.222	79	14.687	69
2004	<sup>(1)</sup> 17.306	65	<sup>(1)</sup> 10.786	62
2005	16.842	63	10.792	64
2006	16.884	63	10.814	64
2007	17.127	64	10.854	63
2008	16.641	62	10.813	65
2009	16.615	62	10.761	65

<sup>(1)</sup> Erhöhung der Eigenbelegungsrechte der SWSG zur Strukturverbesserung

## 2. Bedarf an Belegungsrechten

Die Entwicklung der beim Amt für Liegenschaften und Wohnen vorgemerkten dringend wohnungssuchenden Haushalte und der Wohnungsvergaben ist aus dem Halbjahresbericht 2009 (Anlage 2 der GRDs 684/2009) ersichtlich. Im Durchschnitt der letzten Jahre sind dort ständig über 3.100 Haushalte vorgemerkt, Tendenz leicht steigend (zum 30. Juni 2009: 3.266 Haushalte). Mehr als die Hälfte sind Not- und Dringlichkeitsfälle. Jährlich kann das Amt für Liegenschaften und Wohnen ungefähr 1.100 Haushalte in eine Sozialmietwohnung vermitteln.

In Folge der Wirtschaftskrise und sinkender Realeinkommen ist zu befürchten, dass die Anzahl der Haushalte, die bei der Wohnraumversorgung auf die Hilfe der Landeshauptstadt angewiesen sind, zunehmen wird. Zur Entlastung des teuren Interimswohnens und um Wohnungssuchende auch künftig noch innerhalb vertretbarer Wartezeiten mit Sozialwohnungen versorgen zu können, sollte die Landeshauptstadt über zusätzliche Belegungsrechte verfügen.

### **3. Vorschläge der Verwaltung**

#### **3.1 Reduzierung der Eigenbelegung bei der SWSG**

Aus Gründen der Strukturverbesserung hat der Gemeinderat am 11. April 2003 beschlossen, dass die SWSG 30 % der nicht mehr gebundenen Wohnungen selbst belegen darf. Zum damaligen Zeitpunkt waren nur wenige Gebiete im Rahmen des Programms Soziale Stadt ausgewiesen, in dem strukturverbessernde Maßnahmen zur expliziten Zielsetzung gehören.

Zur Erhöhung der städtischen Belegungsrechte schlägt die Verwaltung nun vor, die Eigenbelegung der SWSG künftig auf die Gebiete der Sozialen Stadt (derzeit Rot, Fasanenhof, Hallschlag, Giebel, Neugereut) zu beschränken. Die SWSG hat aktuell 10.098 nicht gebundene Mietwohnungen. Davon liegen rund 2.000 Wohnungen in Gebieten der Sozialen Stadt und rund 8.000 Wohnungen außerhalb der Gebiete der Sozialen Stadt.

Durch den Wegfall der 30 %igen Eigenbelegungsquote könnte die Landeshauptstadt somit 2.400 Belegungsrechte zusätzlich gewinnen. Bei einer jährlichen Fluktuation von 8,5 % (aktueller Stand) könnten somit künftig außerhalb der Gebiete der Sozialen Stadt jährlich rund 200 Wohnungen zusätzlich belegt werden.

Eine Änderung der Belegungsrichtlinien wäre hierzu notwendig.

#### **3.2 Nachsubventionierung auf Erbbaurechtsgrundstücken**

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2007 (GRDrs 918/2007) hat der Gemeinderat die Laufzeit der städtischen Belegungsrechte aus den Erbbaurechtsverträgen auf einheitlich 40 Jahre festgelegt. Diese Festlegung gilt nach Zustimmung des jeweiligen Wohnungsunternehmens auch für die bis dahin abgeschlossenen Erbbaurechte. Die betroffenen Wohnungsunternehmen haben der Änderung der vertraglichen Regelungen größtenteils zugestimmt. Sofern keine Änderung gewollt war, verbleibt es bei den seitherigen Regelungen.

Da Land bzw. Stadt seit 1989 Sozialmietwohnungen nur noch auf die Dauer von maximal 20 Jahren gefördert haben, laufen in den nächsten Jahren Mietpreisbindungen für diese Wohnungen aus, während die Belegungsbindungen aus den Erbbaurechtsverträgen noch weitere 20 Jahre laufen. Dem gegenüber sind die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen in der am 18. Dezember 2008 beschlossenen Satzung auf die Dauer der öffentlichen Förderung geregelt.

Nach dem Auslaufen der Mietpreisbindungen dürfen die Vermieter die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Grenzen auf die Werte des Mietspiegels erhöhen (median 7,20 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Da Sozialmieter aber kaum mehr als 6 Euro bezahlen können, könnte die Landeshauptstadt an diesen Wohnungen durch eine Nachsubventionierung

wieder für die Mieter bezahlbare Belegungsrechte erwerben bzw. diese verlängern. Die Landeshauptstadt müsste hier nur die Mietsubvention übernehmen, nicht jedoch eine Belegungssubvention, da sich diese bereits aus dem Erbbaurechtsvertrag ergibt.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen wird die betreffenden Objekte erfassen und dem Gemeinderat Anfang nächsten Jahres berichten. Da die Mietpreisbindungen erst in ein paar Jahren beginnen auszulaufen, müssen in den kommenden Haushalt hierfür noch keine Mittel eingesetzt werden.

#### **4. Ankauf von Belegungsrechten**

Um neue Belegungsrechte ankaufen zu können, müsste die Landeshauptstadt neben der Mietpreissubvention noch eine Belegungssubvention bezahlen, damit die Vermieter überhaupt bereit wären, von der Landeshauptstadt benannte Mieter zu akzeptieren. Die Vermieter argumentieren mit höheren Kosten für Verwaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls auch für soziale Betreuung zur Konfliktreduzierung oder -vermeidung. Während sich die Mietpreissubvention einfach errechnen lässt, wäre die Belegungssubvention im Einzelfall mit den Vermietern auszuhandeln.

Entsprechende städtische Programme zum Ankauf von Belegungsrechten wurden vor einigen Jahren mangels Nachfrage eingestellt.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen schätzt auch nach den Erfahrungen in anderen Städten, dass die Landeshauptstadt hierfür mindestens einen Euro/m<sup>2</sup>/Monat bezahlen müsste. Für den Ankauf eines 10jährigen Belegungsrechts müsste somit durchschnittlich mit 24.000 Euro/Wohnung kalkuliert werden. Gegenüber der Neubauförderung mit städtischen Fördermitteln von rund 30.000 Euro/Wohnung bei einem bis zu 20jährigen Belegungsrecht stellt dies eine finanziell nicht vertretbare Lösung dar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den unter Ziffer 3.2 genannten Bericht zur Nachsubventionierung von Erbbaurechtsgrundstücken abzuwarten, da sich damit zusätzliche bezahlbare Belegungsrechte deutlich preisgünstiger realisieren lassen.

#### **5. Landesförderung**

Das Land fördert derzeit den Ankauf von Belegungsrechten nur für Mietwohnungen für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung mit einem einmaligen Zuschuss von 3.600 Euro/Wohnung. Dagegen werden die von der Stadt benötigten Sozialmietwohnungen für Familien, Alleinstehende, Alleinerziehende und ältere und behinderte Menschen vom Land nicht gefördert.

#### **6. Städtevergleich**

Wie der Anlage zu entnehmen ist, kaufen die Städte München, Frankfurt und Karlsruhe aktuell Belegungsrechte an. Beim Städtevergleich ist zu beachten, dass die Laufzeiten sehr unterschiedlich sind (zwischen 10 und 25 Jahren) und deshalb die

Zahlen nicht direkt miteinander vergleichbar sind. Die Aufstellung kann deshalb nur die Aktivitäten und Ziele der Städte abbilden.

Das Karlsruher Modell ist ein Sonderfall und weder mit München, Frankfurt noch Stuttgart vergleichbar, da dort nur leer stehende, renovierungs- und sanierungsbedürftige Wohnungen von der Sozialverwaltung für Obdachlose angemietet werden. Karlsruhe finanziert Renovierungstrupps, die in Kooperation mit freien und gewerblichen Trägern sozial Benachteiligte (einschließlich künftiger Mieter) beschäftigen. Auch unter Berücksichtigung des dort eher entspannten Wohnungsmarktes ist dieses Modell wesentlich günstiger als in den anderen Städten.

Die in München und Frankfurt bislang realisierten Zahlen mit 140 bzw. 180 Belegungsrechten stellen eine sehr überschaubare Größenordnung dar. Die für 2010 und 2011 dargestellten Ziele erscheinen im Hinblick auf diese Zahlen sehr ambitioniert.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler

2. über Referat WFB  
an Herrn Oberbürgermeister  
zur Zeichnung
3. 10-2.1 zur Weiterbehandlung
4. 10-1.10.1 z.A.

Nebenstelle: 2271  
Anlagen 1 Original

Stuttgart, den 17. September 2009  
Amt für Liegenschaften und Wohnen

Zügel