

Stuttgart, 04.03.2014

Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	21.03.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.03.2014

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt gewährt bei 2.200 bestehenden Sozialmietwohnungen im Rahmen einer Subjektförderung an die Mieter eine Nachsubventionierung für neu zu vermietende Wohnungen nach folgenden Grundsätze:
 - a. Die Subjektförderung erfolgt auf eine vom Mieter zu bezahlende Ausgangsmiete von **7,00 Euro/m²/Monat** (Netto-Kaltmiete). Steigerungen der Ausgangsmiete sind auf dieser Basis entsprechend den Steigerungen bei den künftigen Mietspiegeln zulässig.
 - b. Die Nachsubventionierung gilt für **neue** Mietverhältnisse.
 - c. Die Subjektförderung wird gewährt, wenn die zum Bezug einer öffentlich geförderten Sozialmietwohnung jeweils gültigen Einkommensgrenzen nach § 30 Abs. 5 LWoFG (ohne Zuschlag) nicht überschritten werden.
 - d. Ausgenommen sind Mieter im Transferleistungsbezug nach SGB II und SGB XII, solange der Bund die Kosten der Unterkunft ganz oder teilweise trägt.
 - e. Die Einkommen der subventionierten Mieterhaushalte werden **alle 2 Jahre** überprüft.
 - f. Die Nachsubventionierung gilt zunächst für den Zeitraum 2014 – 2018 (je einschließlich).

2. Der Gesamtaufwand von 2,7 Mio. Euro wird im Teilhaushalt 230 7220 (Wohnraumversorgung) beim Sachkonto 4318 0000 Zuschüsse gedeckt.
3. Die Wirksamkeit der Nachsubventionierung wird evaluiert und mögliche finanzielle Anpassungen werden zum Doppelhaushalt 2018/2019 überprüft.

Begründung:

Ausgangssituation

Die Stadt verfügt bei 18.500 Mietwohnungen über eigene Belegungsrechte, davon unterliegen 12.100 Wohnungen auch einer Mietpreisbindung. Bis 2018 enden bei rund 2.200 Wohnungen die Mietpreisbindungen, d. h. nach deren Wegfall kann bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden.

Durch das Auslaufen der Mietpreisbindungen bzw. durch die Mietpreissteigerungen bei nicht preisgebundenen Wohnungen wird eine Umsetzung des städtischen Belegungsrechts deutlich erschwert. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in Stuttgart besteht aber mehr denn je. Damit die Mietwohnungen weiterhin mit Bewerbern aus der städtischen Vormerkdatei belegt und diese die Mieten bezahlen können, sind Nachsubventionierungen erforderlich.

Die Entwicklung der Mietpreise wurde in unterschiedlichen Fallkonstellationen betrachtet:

- Auslauf der Mietpreisbindung bei gleichzeitigem Fortbestehen des städtischen Belegungsrechts (aus einem Erbbaurechtsvertrag oder einer städtischen Mitfinanzierung)
- ehemals nachsubventionierte Wohnungen (GRDRs 649/2000), deren um 10 Jahre verlängerte Mietfestschreibung ausläuft bei gleichzeitigem Fortbestehen der Eigenschaft öffentlich gefördert (aus der gewährten städtischen Mitfinanzierung) und Verbleib in Anlage B der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen
- Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht aus der Umsetzung der GRDRs 918/2007 (Erbbaurechte für den sozialen Mietwohnungsbau – Neuregelung nach Wegfall der Fehlbelegungsabgabe) für die noch nie eine Förderung gewährt wurde und deren Miethöhen sich folglich am Mietspiegel orientieren.

Insgesamt wurden 3.670 Wohneinheiten in rund 200 Objekten untersucht.

Fördersystematik

Die Förderung erfolgt im Rahmen einer **Subjektförderung**. Diese hat gegenüber einer Objektförderung den Vorteil der größeren Zielgenauigkeit und des geringeren

finanziellen Aufwands für die Stadt.

Die Förderung erfolgt nicht an den Vermieter sondern an den **Mieter** und zwar nur im Fall einer Neuvermietung. Gefördert werden also nicht alle Mieter des Objekts, sondern nur der jeweilige neue Mieter. Der Mieter erhält von der Stadt monatlich den Differenzbetrag zwischen der tatsächlich vereinbarten Miete und der festgelegten Zielmiete von **7,00 Euro/m²/Monat (Netto-Kaltmiete)**. Durch die Einkommensüberprüfung bei Bewilligung der Subjektförderung und im Abstand von 2 Jahren kann Fehlsubventionierung vermieden werden.

Im Vergleich zur seit 1994 praktizierten Objekt-/Subjektförderung im 4. Förderweg bestehen bei der Umsetzung der Nachsubventionierung von städtischen Belegungsrechten folgende Unterschiede:

	4. Förderweg	Nachsubventionierung
Förderart	Objekt-/Subjektförderung	Subjektförderung
Einkommensgrenze	§ 30 Abs. 5 LWoFG Überschreitung bis + 40 % möglich	§ 30 Abs. 5 LWoFG Ohne Zuschläge
Kostentragung	50 % Land, 50 % Stadt	100 % Stadt
Förderhöhe	Einkommensabhängig von 0,50 Euro/m ² bis 2,50 Euro/m ²	Differenz zwischen tatsächlicher Miete und subventionierter Miete (7,00 Euro/m ²).
Auszahlung	Monatlich an Vermieter	Monatlich an Mieter
Förderdauer	10 bzw. 20 Jahre, je nach Förderprogramm	Bei Neuvermietungen nach Beschlussfassung vorläufig bis 2018, längstens bis zum Ende des städtischen Belegungsrechts am jeweiligen Objekt
Einkommens- überprüfung	Alle 2 Jahre	Alle 2 Jahre

Aufgrund des städtischen Belegungsrechts sind vom jeweiligen Wohnungsunternehmen der Stadt bei Freiwerden die konkrete Wohnung, die Miethöhe und der mögliche Mietbeginn mitzuteilen. Im Wohnungsangebot an die vorgemerkten Haushalte kann dann das Amt für Liegenschaften und Wohnen auf die Subjektförderung hinweisen, sodass eine Ablehnung der Wohnung durch die Wohnungssuchenden aufgrund der Miethöhe vermieden wird.

Transferleistungsbezieher

In der städtischen Vormerkdatei sind derzeit 3.626 Haushalte vorgemerkt (Stand 31.12.2013). Von diesen verfügen weniger als die Hälfte über Arbeitseinkommen und/oder Rente und bezahlen ihre Miete selbst.

Jeder 7. vorgemerkte Haushalt bezieht Leistungen nach SGB XII (Sozialhilfe) und nahezu 40 % der vorgemerkten Haushalte erhalten Arbeitslosengeld I und II. Wie in der GRDRs 103/2013 beschrieben, trägt bei Leistungsbeziehern nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) das Jobcenter und bei Leistungsbeziehern nach SGB XII (Sozialhilfe) das Sozialamt die Kosten der Unterkunft. Hierbei wenden die Leistungsgewährer zur Feststellung, welche Kosten der Unterkunft im Sinne der jeweiligen Gesetze als angemessen anzusehen sind, für die Kaltmiete Mietobergrenzen an.

Diese wurden in der GRDRs 103/2013 auf der Grundlage des Stuttgarter Mietspiegels, der Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung und der Rechtsprechung fortgeschrieben und betragen derzeit:

Mietobergrenzen SGB II und SGB XII 2013/2014

Haushaltsgröße	Anrechenbare Wohnfläche	Maßgebende Größenklasse nach Mietspiegel	Oberer Wert Mietspiegel	Mietobergrenze 2013/2014
1 Person	45 m ²	40 bis unter 50 m ²	8,90 €/m ²	400,50 €
2 Personen	60 m ²	50 bis unter 60 m ²	8,50 €/m ²	510,00 €
3 Personen	75 m ²	70 m ² und mehr	7,90 €/m ²	592,50 €
4 Personen	90 m ²	70 m ² und mehr	7,90 €/m ²	711,00 €
5 Personen	105 m ²	70 m ² und mehr	7,90 €/m ²	829,50 €
jede weitere Person	+ 15 m ²		7,90 €/m ²	118,50 €

Gemäß GRDRs 103/2013 werden bei Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie bei Wohnungen, die aus der städtischen Vormerkdatei belegt werden, die Mietobergrenzen nicht angewendet, sondern die tatsächliche Miete anerkannt. Wenn die Stadt für SGB II und SGB XII-Empfänger die tatsächliche Miete übernimmt, die z. T. über der Mietobergrenze liegt, dann erstattet der Bund von diesen höheren Kosten im SGB II 31,6 % und bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) 100 %.

Durch eine Nachsubventionierung würde im Bereich der Transferleistungsbezieher die tatsächliche Miete mit städtischen Mitteln gesenkt. Dies käme aber ausschließlich dem Bund zu Gute. Daher wird von einer Nachsubventionierung bei Transferleistungsbeziehern abgesehen.

Sollten sich an der oben beschriebenen Vorgehensweise aufgrund gesetzlicher Regelungen oder Vorgaben aus der Rechtsprechung Änderungen ergeben, kann jederzeit die Nachsubventionierung auch auf Transferleistungsbezieher ausgeweitet werden. Dies wird im Zuge der Evaluierung überprüft.

Mittelbedarf

Für eine Subjektförderung, die für Wohnungen gewährt wird, bei denen nach dem

Tag der Beschlussfassung durch den Gemeinderat ein Mieterwechsel stattfindet, wird bei einer Fluktuationsquote von 9 % (Stand 2012) mit folgendem Subventionsbedarf gerechnet:

2014	230.000 €
2015	370.000 €
2016	550.000 €
2017	680.000 €
2018	880.000 €

Die genannten Beträge verstehen sich bei einer Nachsubventionierung aller betroffenen Wohnungen unabhängig davon, welcher Mieterhaushalt die Wohnung bezieht (mit oder ohne Transferleistungsbezug).

Ausblick

Zum Haushaltsplanentwurf 2018/2019 wird das Verfahren der Nachsubventionierung evaluiert und mögliche finanzielle Anpassungen überprüft sowie die notwendigen Mittel für eine Fortführung beantragt. Da nach 2018 weitere Wohnungen aus der Bindung herausfallen werden, wird sich der Subventionsbedarf bis dahin weiter erhöhen.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

Anlagen

