

Stuttgart, 15.06.2020

Wohnungswesen Jahresbericht 2019

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	26.06.2020

Kurzfassung des Berichts

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich über die Entwicklung der Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden (Vormerkdatei), der Wohnungsvergaben sowie über den Vollzug der Wohnungsbauprogramme und der Energiesparprogramme.

Zusätzlich werden die Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte dargestellt.

Erstmalig erfolgt eine Rückmeldung zum Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“

1 Vormerkdatei

Zum 31. Dezember 2019 waren beim Amt für Stadtplanung und Wohnen 4.564 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 2.975 Not- und Dringlichkeitsfälle). Die Vormerkungen sind gegenüber dem Vorjahr um 124 Haushalte (2,7 %) verringert.

2 Wohnungsvergaben

In 2019 konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen 1.033 Mietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 224 Wohnungen (27,7 %) mehr als im letzten Jahr.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31. Dezember 2019 gab es in Stuttgart **14.411 Sozialmietwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen an 12.549 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen an 6.071 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 746 stadteigene Wohnungen.

Insgesamt bestehen somit zum 31. Dezember 2019 städtische **Belegungsrechte an 19.366 Mietwohnungen**.

Die Entwicklung der Sozialmietwohnungen und der städtischen Belegungsrechte ist aus Anlage 1, Ziffer 3 ersichtlich.

4 Wohnbauförderung

Von der Landeshauptstadt konnten im letzten Jahr 297 neue Wohnungen gefördert werden. Einschließlich Grundstücksverbilligungen wird die Stadt hierfür maximal rund 3,54 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung stellen (Anlage 1, Ziffer 4).

5 Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ und „Bündnis für Wohnen“

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ wurden 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“ vom 5. Juli 2016 wurde die Umsetzung dieser Ziele zwischen den lokalen Wohnungsmarktakeuren und der Stadt vereinbart.

Darüber hinaus haben sich die Wohnungsunternehmen im „Bündnis für Wohnen“ bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an freien Mietwohnungen (Wohnungsunternehmen 100 und SWSG 50) zur Verfügung zu stellen.

Seit Beginn des Bündnisses im Juli 2016 bis Ende 2019 ist es den Bündnispartnern gelungen – trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen – für 424 Wohnungen neue Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung zu stellen.

Davon wurden 197 Wohnungen (WE) mit entsprechenden Landesmitteln gefördert. 187 Wohnungen haben eine Belegungs- und Mietpreisbindung von 30 Jahren sowie einen Mietpreisabschlag von 33 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei 10 Wohnungen wurde eine kürzere Laufzeit (15 bzw. 25 Jahre) vereinbart. Die restlichen 227 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von maximal 90 Prozent.

6 Bezüge im geförderten Wohnungsbau

In 2019 konnten im geförderten Mietwohnungsbau insgesamt 467 Wohneinheiten bezogen werden, davon 263 Sozialmietwohnungen (SMW), 94 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME), 110 Wohneinheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“.

Darüber hinaus wurden 35 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) und 20 Wohneinheiten im Familienbauprogramm bezogen.

Insgesamt wurden in 2019 somit 522 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig.

Zudem konnten 132 auslaufende Bindungen an bezogenen Wohnungen mit einer Anschlussförderung weiter gebunden werden.

7 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau siehe Anlage 2

Im Jahr 2019 wurden lediglich vier Anträge mit 49 Wohnungen im Landesprogramm als Sozialmietwohnungen angemeldet.

In zwei Verfahren wurden 7 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) angemeldet.

Im Eigentumsprogramm Preiswertes Wohneigentum erfolgten keine Vertragsabschlüsse.

Hinzu kommen 89 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“, sowie 132 Verlängerungen von auslaufenden Bindungen und 20 Wohnungen im Familienbauprogramm. Für das Jahr 2019 stehen somit insgesamt lediglich 297 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in Aussicht.

Im sozialen Mietwohnungsbau werden mit 270 Einheiten (Ziel 300 WE aus „Wohnen in Stuttgart“ zuzüglich 150 Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“) die Zielzahlen nach vorliegender Planung nicht annähernd erreicht. Im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mit 7 Einheiten (Ziel: 100 WE) sind die Zahlen äußerst gering. Preiswertes Wohneigentum fand in 2019 nicht statt (Ziel: 100 WE). Eine Zielerreichung in 2019 konnte somit nicht erfüllt werden.

Die Förderkulisse im aktuellen Förderprogramm des Landes Wohnungsbau BW 2020 / 2021 ist nochmals deutlich attraktiver geworden. Insbesondere sind die anrechenbare Baukosten angehoben worden.

So hat allein die SWSG vier Anträge mit ca. 100 Wohnungen auf das Jahr 2020 verschoben. Dies führt allerdings zu keiner Verzögerung bei der Baufertigstellung.

Nachdem gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und dem Fördergeber eine bessere Lösung bzgl. der mittelbaren Belegung im „Quartier am Wiener Platz“ gefunden wurde, werden die Anträge für die Sozialmietwohnungen nun später gestellt. Dies hat ebenfalls keine Auswirkung auf die Baufertigstellung.

Die Perspektive für die Jahre 2020 / 2021 ist mit derzeit 1.018 Wohneinheiten (623 Sozialmietwohnungen zuzüglich ca. 200 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“, 113 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 82 Wohneinheiten Preiswertes Wohneigentum, in Summe 1.018 Wohneinheiten) deutlich höher.

Das Familienbauprogramm wird überwiegend im Bestand bedient. Aufgrund des engen Grundstücksmarkts und der hohen Kaufpreise gibt es nur geringe Fallzahlen. Eine Prognose im Bestand ist nicht möglich, daher sind die Daten des Familienbauprogramms in der Grundstücksliste nicht enthalten.

8 Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel

Die Landeshauptstadt hat am 8. März 2013 (GRDRs 224/2012) eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Am 21.02.2020 (GRDRs 23/20209 wurde eine Evaluierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Veranlassung besteht, Änderungen an der Satzung vorzunehmen.

Bis 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 103 Maßnahmen genehmigt. Versagensgründe sind bislang die große Ausnahme.

9 Energiesparprogramme

9.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Im Jahr 2019 wurden 1.549 Wohnungen mit einem Mittelbedarf von 2,4 Mio. Euro bezuschusst.

Bis Mai 2020 sind insgesamt 2.094 Wohnungen mit 3,6 Mio. Euro bezuschusst worden.

9.2 Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

Im Jahr 2019 wurden 167 Gebäude mit einem Mittelbedarf von 1,39 Mio. Euro bezuschusst.

Seit dem Einführungsjahr 2018 bis Mai 2020 sind in 259 Gebäuden die Öl-Kesselanlagen oder Kohleheizungen durch umweltfreundliche Energieträger ersetzt worden.

Der städtische Zuschussanteil hat dabei 2,09 Mio. Euro betragen.

10 Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum zur Miete

Mit diesem neuen Förderprogramm, das am 01.01.2019 in Kraft getreten ist (GRDRs 25/2019) konnten bisher 26 Wohneinheiten gefördert werden mit einem Bewilligungsvolumen von 0,36 Mio. Euro.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2019
- 2 Grundstücksliste: Anmeldezahlen IST 2019 und Prognose 2020, 2021
- 3 Grundstücksliste: Baubeginn 2019 - 2021
- 4 Grundstücksliste: Bezüge 2019 - 2021

Jahresbericht 2019

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich über die Entwicklung der Zahl der vorgemerkten Wohnungssuchenden (Vormerkdatei), der Wohnungsvergaben sowie über den Vollzug der Wohnungsbauprogramme und des Energiesparprogramms.

1 Vormerkdatei

Entwicklung der vorgemerkten Wohnungssuchenden und der Wohnungsvergaben

Zum 31.12.	Vormerkdatei		Wohnungsvergaben	
	Anzahl Vor- merkungen	davon Dringlich- keitsfälle	Zeitraum	Anzahl
2009	3.211	1.736	2009	1.152
2010	2.879	1.448	2010	1.013
2011	2.834	1.440	2011	948
2012	3.330	1.768	2012	997
2013	3.626	2.057	2013	937
2014	3.557	2.015	2014	837
2015	3.758	2.236	2015	805
davon Flüchtlinge	124 (3,3 %)	124	davon Flüchtlinge	18 (2,2%)
2016	3.965	2.428	2016	832
davon Flüchtlinge	265 (6,7 %)	265	davon Flüchtlinge	25 (3,0 %)
2017	4.303	2.741	2017	841
davon Flüchtlinge	480 (11,2 %)	480	davon Flüchtlinge	53 (6,3 %)
2018	4.688	3.052	2018	809
davon Flüchtlinge	742 (15,8 %)	742	davon Flüchtlinge	55 (6,8 %)
2019	4.564	2.975	2019	1.033
davon Flüchtlinge	680 (14,9 %)	680	davon Flüchtlinge	89 (8,6 %)

2 Wohnungsvergaben

2.1 Wohnungsvergaben des Amts für Stadtplanung und Wohnen und deren Verteilung auf die Wohnungsunternehmen

	2011 + 2012	2013 + 2014	2015	2016	2017	2018	2019
SWSG gebundene Wohnungen	816	656	304	335	323	340	482
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	425	450	179	192	184	176	200
SWSG nicht belegungsgebunden			8	13	14	8	9
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	704	659	314	292	320	285	342
Gesamt	1.945	1.774	805	832	841	809	1.033

Die Wohnungsvergaben des Amtes für Stadtplanung und Wohnen haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.033 Wohnungen erhöht.

Zusätzlich zu den 1.033 Wohnungen, die vom Amt vergeben wurden, wurden im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ von den Wohnungsbaugenossenschaften 65 Haushalte zusätzlich aus der städtischen Vormerkdatei (A-Schein) mit einer Wohnung versorgt. Gemäß dem „Bündnis für Wohnen“ können Baugenossenschaften in diesem Fall die Wohnungen selbst belegen.

2.2 Wohnungsvergaben nach Staatsangehörigkeit

Gemäß Ziffer 3.3 der Vormerk- und Belegungsrichtlinien in der Fassung vom 27. Juli 2016 darf der Anteil von Haushalten, die nicht über eine EU-Staatsangehörigkeit verfügen, grundsätzlich nicht mehr als ein Fünftel (20 %) betragen. Seit 1. Januar 2005 wird die Umsetzung dieser Regelung gebäudebezogen statistisch erfasst. Die Auswertung der unter Ziffer 1.2 genannten Vergaben stellt sich wie folgt dar:

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%
EU-Quote eingehalten	679	84	684	82	696	83	697	86	870	84
EU-Quote <u>nicht</u> eingehalten	126	16	148	18	145	17	112 ¹⁾	14	163	16
	805	100	832	100	841	100	809	100	1.033	100

¹⁾ Begründung für die Überschreitung der 20%-Quote:

- 131 Vergaben (12,7 %) keine geeigneten EU-Bewerber vorhanden oder vom Vermieter abgelehnt
- 31 Vergaben (3,0 %) vom Vermieter ausdrücklich gewünscht
- 1 Notfall (0,1 %)

2.3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Personen	2015 Haushalte		2016 Haushalte		2017 Haushalte		2018 Haushalte		2019 Haushalte	
	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU
1	20	19	20	17	20	26	23	25	22	30
2	9	12	8	13	10	11	10	13	11	14
3	9	14	11	11	12	19	11	22	13	24
4 + mehr	15	18	16	17	19	24	21	26	21	27

Die Wartezeiten, vor allem bei Wohnungssuchenden ohne EU-Staatsangehörigkeit, sind länger geworden. Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit 4 und mehr Personen müssen nach wie vor am längsten warten. 49 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

2.4 Wohnungsbelegungen der SWSG 2019

Die SWSG hat 819 Wohnungen (Vorjahr 804), die einem städtischen Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 583 Bestands- und 236 Erstvermietungen.

Hinzu kommen 53 Wohneinheiten für mittlere Einkommensbezieher und 498 frei finanzierte Wohnungen.

Art	Anzahl	Mieter- wechsel	Belegung durch		
			SWSG	AfSW	Dritte (Bund, Freie Träger)
Sozialmietwohnungen	7.284	516	18	482	16
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.731	303	89	200	14
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	13.015	819	107	682	30
Sonstige Wohnungen (nicht belegungs- gebunden)	5.496	498	480	9	9
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher ⁽¹⁾	302	53	53	0	0
Gesamt	18.813	1.370	640	691	39

(1) die übrigen Wohnungsbauunternehmen haben weitere 336 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Der Wohnungsbestand der SWSG erhöhte sich im Vergleich zu 2018 um ca. 300 Wohneinheiten.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands und der städtischen Belegungsrechte

3.1 Sozialmietwohnungen

Zum 31.12.	Anzahl	Zugang WE	Abgang gesamt
1992	21.889		--
2010	16.302	281	2.043
2012	15.949		
2014	15.672		
2015	15.356		
2016	14.540		
2017	14.443	147	244
2018	14.380	279	342
2019	14.411 ⁽¹⁾	339	310
Prognose 2027	14.711	2.800 ⁽²⁾	2.500 ⁽³⁾

(1) Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat an 12.549 dieser Wohnungen das Belegungsrecht. 1.862 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

(2) Gemäß Anlage 4 kann davon ausgegangen werden, dass die nächsten beiden Jahre durchschnittlich 350 mietpreisgebundene Wohnungen (u.a. 200 Wohnungen gem. Grundstücksliste und 50 Anschlussförderungen) neu geschaffen werden können. Zusätzlich können unter der Voraussetzung einer Fortsetzung des „Bündnisses für Wohnen“ (zunächst befristet bis Ende 2021) jährlich noch 100 Wohnungen hinzukommen. Somit können jährlich 350 mietpreisgebundene Wohnungen entstehen.

Ab 2022 ff Bezugsfertigkeit von großen Vorhaben (Bürgerhospital, insbesondere Bettenhaus, Böckinger Straße, Rote Wand, NeckarPark u.a. Q 5, Quartier am Wiener Platz, Keltensiedlung 2. BA)

(3) Der Prognose liegen die bekannten Abgänge aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Darlehensrückzahlungen zugrunde.
In 2027 enden sehr viele Belegungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen der SWSG. Es wird davon ausgegangen, dass diese Belegungsrechte mit verbilligten Erbbauzinsen verlängert werden.

3.2 städtische Belegungsrechte

Zum 31.12.	Anzahl	davon		
		<u>mit</u> Mietpreis- bindung	<u>ohne</u> Mietpreis- bindung (SWSG + Stadt) ¹⁾	<u>ohne</u> Mietpreis- bindung (übrige Wohnungs- unternehmen ¹⁾
2005	16.842	12.845	3.997	
2010	18.410	13.075	5.335	
2012	18.616	12.217	6.399	
2014	18.342	12.039	6.303	
2015	18.945	12.437	6.461	47
2016	19.251	12.429	6.622	200
2017	19.051	12.466	6.333	252
2018	19.326	12.596	6.444 ²⁾	286
2019	19.366	12.549	6.477 ²⁾	340
Prognose 2027	³⁾			

¹⁾ In der Regel aus Erbbaurechten

²⁾ 5.731 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 746 stadteigene Wohnungen.

³⁾ Prognose 2027 nicht seriös zu erstellen. Abhängig von den Vorgaben der Landesförderung und dem Fortgang des „Bündnisses für Wohnen“. Vermutlich ähnliche Entwicklung wie bei Sozialmietwohnungen (s. Ziffer 3.1).

4 Wohnbauförderung 2019

Von der Landeshauptstadt Stuttgart konnten 297 neue Wohneinheiten in folgenden Programmen gefördert werden:

Lfd. Nr.	Programm	Wohnungen	Voraussichtliche städtische Mitfinanzierung Mio. Euro
1	Neue Sozialmietwohnungen Zuschüsse/verbilligte Darlehen (lt. HH-Plan) Grundstücksverbilligungen	49	3,00 0
2	Neue Sozialmietwohnungen Bündnis für Wohnen – Ziffer VII, Variante 1 ohne Stadt und Land	46	0,00
3	Neue Sozialmietwohnungen - Bündnis für Wohnen Ziffer VII, Variante 2 / 3 Zuschüsse/verbilligte Darlehen	43	0,00
4	Neue Belegungsrechte ¹⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen	132	0,00
Sozialmietwohnungen <i>Zwischensumme 1 – 3</i> Angemeldete Sozialmietwohnungen		270	3,00
5	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	7	0,02
Summe Mietwohnungen		277	3,02
6	Familienbauprogramm ²⁾ Zuschüsse	20	0,52
7	Preiswertes Wohneigentum ³⁾ Grundstücksverbilligung	0	0,00
Summe Eigentumsmaßnahmen		20	0,52
Gesamt		297	3,54

¹⁾ Neue Belegungsrechte: 15 Anträge mit 132 Wohneinheiten außerhalb des „Bündnisses für Wohnen“.

²⁾ Familienbauprogramm:

Die Nachfrage in der Eigentumsförderung ist nach wie vor sehr groß. Durch die letzte Richtlinienänderung im Dezember 2016 mit einer deutlichen Erhöhung der städtischen Zuschüsse, ging die Verwaltung von einem Anstieg der Förderzahlen aus.

Da der Wohnungsmarkt nach wie vor sowohl im Bestand, als auch beim Neubau sehr angespannt ist, konnten auch in 2019 wieder nur 20 Haushalte (davon 17 Familien im Bestand) gefördert werden.

³⁾ Preiswertes Wohneigentum:

Wegen des Grundstücksmangels konnte in 2019 kein Objekt gefördert werden.

5 Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau aus dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ und „Bündnis für Wohnen“

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ wurden 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 Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Juli 2016 wurde die Umsetzung dieser Ziele zwischen den lokalen Wohnungsmarktakteuren (insbesondere Baugesellschaften und Baugenossenschaften) und der Stadt konkret vereinbart.

Die Wohnungsunternehmen haben sich im „Bündnis für Wohnen“ bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an freien Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese teilen sich auf in 100 Einheiten, die durch die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften ohne die SWSG zu erbringen sind und 50 zur Vermietung anstehende Einheiten der SWSG, die bislang nicht oder nicht mehr einem städtischen Belegungsrecht unterliegen.

Nach den Ergebnissen aus dem Arbeitskreis 2, Ziffer VII des „Bündnisses für Wohnen“ kommen für die Neuschaffung städtischer Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen folgende Möglichkeiten in Betracht:

Variante 1: ohne Förderung von Land und Stadt. Die Miete beträgt maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Bindung beträgt mindestens 10 Jahre.

Variante 2: unter Beachtung der Förderrichtlinien des Landes erfolgt eine Förderung durch das Land. Derzeit gilt ein Mietpreisabschlag der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 33 %. Die Bindungsdauer beträgt 15 oder 25 Jahre. Mittlerweile ist nach dem Landesprogramm auch eine Bindungsdauer von 30 Jahren möglich.

Variante 3: Entspricht den Regelungen der Variante 2 mit dem Zusatz, dass zusätzlich eine städtische Mitfinanzierung erfolgt, sofern die Landesmittel für eine wirtschaftliche Nutzung nicht ausreichend sind. Die städtische Förderung wird auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem L-Bank-Berechnungstool auf eine Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 % gewährt.

Seit dem Abschluss des Bündnisses am 5. Juli 2016 hat die Stadt 424 neue Belegungsrechte erhalten und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

Für das Jahr 2019 konnten von den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften Vereinbarungen zu Verlängerungen von nur 46 Wohneinheiten getroffen werden. Die Zielzahl von 100 Wohneinheiten konnte insbesondere aufgrund der sehr geringen Fluktuation bei den Bestandswohnungen nicht erreicht werden. Sie haben ausschließlich Variante 1 mit einer 10-jährigen Bindungsfrist und einer Miete von maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gewählt.

Die SWSG hat für 43 Wohneinheiten Förderanträge beim Land eingereicht. Dabei wurde stets die Variante 2 mit Landesmitteln und einer 30-jährigen Bindungsdauer gewählt.

Seit Beginn des „Bündnisses für Wohnen“ vom Juli 2016 wurde die Zielzahl von 525 Wohneinheiten mit insgesamt 424 Wohneinheiten trotz geringer Fluktuation zu ca. 80 % erreicht werden.

Es bedarf weiterer Anstrengungen das Defizit aufzufangen. Die SWSG hat ihre Zielzahl übertroffen. Das Delta ist durch die übrigen Bündnispartner entstanden.

6 Fertigstellungen / Bezüge im geförderten Wohnungsbau (s. Anlage 4)

Im Jahr 2019 konnten insgesamt 263 Sozialmietwohnungen (SMW) bezogen werden. Zudem konnten 45 weitere Sozialmietwohnungen gemäß Variante 2 aus Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden. Weitere 65 Wohnungen konnten durch neue Belegungsrechte nach Variante 1, Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Mit dem Bezug von 94 Wohnungen aus dem städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ wurden im Jahr 2019 insgesamt 467 geförderte Mietwohnungen bezogen.

132 bezogene Sozialmietwohnungen, deren Bindung ansonsten ausgelaufen wäre, konnten durch eine Anschlussförderung weitere 30 Jahre in der Mietpreis- und Belegungsbindung gehalten werden. Von dieser Förderform hat ausschließlich die SWSG Gebrauch gemacht.

In den Eigentumsprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ und „Familienprogramm“ (FBP) wurden 55 Wohneinheiten bezogen.

Bei der Eigentumsförderung ist allerdings aufgrund von mangelnden Grundstücken und dem angespannten Grundstücksmarkt auch bei Bestandswohnungen nicht davon auszugehen, dass die Zahlen sich mittelfristig nach oben bewegen.

7 Grundstückslisten für den geförderten Wohnungsbau 2019, 2020 und 2021

Aus Anlage 2 sind die **Anmeldezahlen IST 2019 und Prognose 2020/2021** für den geförderten Wohnungsbau ersichtlich.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2019	270	7	0	277
2020	542	57	76	675
2021	281	56	6	343
Gesamt	1.093	120	82	1.295

Aus Anlage 3 ist der **Baubeginn 2019 - 2021** dargestellt.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2019	278	79	0	357
2020	215	19	34	268
2021	226	50	42	318
Gesamt	719	148	76	943

Aus der Anlage 4 sind die **Bezüge 2019 - 2021** dargestellt:

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Sozialmietwohnungen mittelbare Belegung	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt
	WE	WE	WE	WE	WE
2019	461	44	94	35	621
2020	222	0	18	7	247
2021	479	0	83	36	598
Gesamt	1.162	44	195	78	1.466

Beim Rückgang der Bezüge im geförderten Wohnungsbau im Jahr 2020 ist anzumerken, dass in diesem Jahr keine größeren Bauvorhaben fertiggestellt werden können. Unter anderem können in vier Projekten der SWSG 61 geförderte Mietwohnungen fertig gestellt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Jahr 2020 viele Personalwohnungen für das Klinikum, z. B. Senefelder Straße, durch die SWSG gebaut und bezugsfertig werden. An diesen Wohnungen werden Belegungsrechte zugunsten des Klinikums begründet. Es handelt sich aber um keine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Wohnungsbau BW.

8 Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel

Die Landeshauptstadt hat am 8. März 2013 (GRDRs 224/2012) eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Am 21.02.2020 (GRDRs 23/2020) wurde eine Evaluierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Veranlassung besteht, Änderungen an der Satzung vorzunehmen. Bis 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 103 Maßnahmen genehmigt. Versagensgründe sind bislang die große Ausnahme.

- 2013: Modernisierung von 14 Wohnungen
- 2014: Modernisierung von 20 Wohnungen und zwei Gebäudesanierungen mit 16 Wohnungen
- 2015: Modernisierung von 5 Wohnungen
- 2016: Modernisierung von 18 Wohnungen
- 2017: Modernisierung von 8 Wohnungen
- 2018: Modernisierung von 13 Wohnungen
- 2019: Modernisierung von 9 Wohnungen

Die Wohnungsmodernisierungen bzw. Sanierungen erfolgten dabei ausschließlich im Rahmen von Mieterwechseln.

Im Rahmen der Genehmigungen hat die Stadt darauf geachtet, dass ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard nicht überschritten wurde, um höhere Mietpreissteigerungen zu vermeiden. Typische Maßnahmen waren hier Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Sanitärarbeiten. In einem Fall erfolgte eine Abmahnung.

Gebäude wurden in all den Jahren im Satzungsgebiet nicht verkauft, sodass eine Prüfung des städtischen Vorkaufsrechts nicht erforderlich war.

9 Energiesparprogramme

9.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

	Jahresprogramm			
	2016	2017	2018	2019
Eingänge (Anträge)	256	418	435	471
Bewilligungen (Anträge)	217	356	400	425
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	39	62	35	46
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	1,3	2,5	2,5	2,4
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	13,8	26,2	25,3	23,5
Geförderte Wohnungen	789	1.200	1.606	1.551

Für das Kalenderjahr 2019 standen wiederum 2,5 Mio. Euro an Förderzuschüssen zur Verfügung.

Mit dem Beschluss zur Richtlinienänderung vom 17. Oktober 2019 (GRDRs 299/2019) und den Ergebnissen der Haushaltsplan-Beratungen für 2020/2021 ist das Förderprogramm inhaltlich verändert und finanziell deutlich verbessert worden.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit Vorschläge für eine weitere Richtlinienanpassung, um das Konzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ für den Wohnungssektor umzusetzen..

Die finanzielle Ausstattung zur Weiterführung und Stärkung des Programms in den kommenden Jahren ist mit den Haushaltsplan-Beschlüssen 2019 geschaffen worden.

9.2 Heizungsaustauschprogramm

	2018	2019
Eingänge (Anträge)	158	177
Bewilligungen (=Gebäude)	150	167
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	8	10
Bewilligte Zuschüsse (Mio. Euro)	1,3	1,4
Gesamtinvestitionen (Mio. Euro)	5,5	5,2
Investitionen je Gebäude (Euro)	36.950	30.990

Das 2018 zunächst für 3 Jahre aufgelegte Sonderprogramm „Heizungsaustausch von Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ hat sich im Jahr 2019 etabliert.

Mit dem Beschluss vom 17.10.2019 (GRDRs 303/2019) sind die Richtlinien in einigen Punkten präzisiert worden.

Als Beispiele sind zu nennen:

1. erstmals eingeführte oder erhöhte Zuschüsse für den Umstieg auf erneuerbare Energieformen (wie Erdwärmesonden, Eisspeicher).
2. der Umstieg auf Gas wird gegenüber dem Programmstart in 2018 mit reduzierten Fördersätzen bewilligt, um Maßnahmen nach Beispiel 1 zu stärken.
3. das Förderprogramm wird nicht zum 31. Dezember 2020 auslaufen, sondern auch 2021 ff fortgesetzt. Hierzu ist mit der GRDRs 303/2019 auch der finanzielle Rahmen geschaffen worden.

Der Programmverlauf im Jahr 2020 verzeichnet einen weiteren Anstieg bei den Antragszahlen (+ 25 %) und den Bewilligungszahlen (+ 22 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Quartal).

10 Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum zur Miete

Mit diesem neuen Förderprogramm das am 21.02.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GRDrs 25/2019), will die Landeshauptstadt Stuttgart einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkts leisten und insbesondere Privatpersonen durch die finanzielle Förderung von der Umnutzung bestehender Räume überzeugen.

Bis Mai 2020 konnten bisher 26 Wohneinheiten mit einem Bewilligungsvolumen von 0,36 Mio. Euro gewonnen werden.