

Stuttgart, 13.04.2018

Wohnungswesen Jahresbericht 2017

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	27.04.2018

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 des Energiesparprogramms.

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

1 Vormerkdatei

Zum 31. Dezember 2017 waren beim Amt für Liegenschaften und Wohnen 4.303 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 2.741 Not- und Dringlichkeitsfälle). Die Vormerkungen sind gegenüber dem Vorjahr um 338 Haushalte (8,5 %) gestiegen.

2 Wohnungsvergaben

In 2017 konnte das Amt für Liegenschaften und Wohnen 841 Mietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 9 Wohnungen (1,1 %) mehr als im letzten Jahr.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31. Dezember 2017 gab es in Stuttgart **14.443 Sozialmietwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Liegenschaften und Wohnen an 12.466 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Liegenschaften und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (bis 2014 ausschließlich SWSG) an 5.616 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 717 stadteigene Wohnungen und 252 Wohnungen bei anderen Unternehmen.

Insgesamt bestehen somit zum 31. Dezember 2017 städtische **Belegungsrechte an 19.051 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 552 neue Wohnungen gefördert werden. Einschließlich Grundstücksverbilligungen wird die Stadt hierfür voraussichtlich rund 14,55 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung stellen (Anlage 1, Ziffer 4).

5 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 Wohnungsmarktakteuren und der Stadt konkret vereinbart.

5.1 Fertigstellungen / Bezüge im geförderten Wohnungsbau

In 2017 konnten insgesamt 102 Sozialmietwohnungen (SMW) und 34 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) sowie 106 Wohneinheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden (Mietwohneinheiten insgesamt 242 Wohneinheiten).

Darüber hinaus wurden in der Eigentumsförderung 41 Wohneinheiten bezogen. Davon 16 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) und 25 Wohneinheiten im Familienbauprogramm (FBP).

Insgesamt wurden in 2017 somit 283 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig (s. Anlage 4).

Weitere 474 Wohneinheiten aus den Programmjahren 2015 ff befinden sich derzeit noch im Bau, davon 318 Sozialmietwohnungen. Bei weiteren 360 Wohneinheiten, insbesondere aus dem Programmjahr 2017, ist der Baubeginn noch nicht erfolgt. Insgesamt werden somit 834 geförderte Wohneinheiten aus diesen zurückliegenden Programmjahren in den nächsten Jahren fertiggestellt.

In 2015 und 2016 wurden in Stuttgart 4.254 neue Wohnungen fertiggestellt. Die Zielzahl von jährlich 1.800 Fertigstellungen im Wohnungsbau wurde übertroffen. Genaue Zahlen für 2017 werden erst im Laufe des II. Quartals vorliegen.

5.2 „Bündnis für Wohnen“ – Ziffer VII Belegungsrechte

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.

Gemäß der Vereinbarung aus dem Bündnis hat die Stadt für das zweite Halbjahr 2016 insgesamt 83 neue Belegungsrechte erhalten.

Für das Jahr 2017 insgesamt 119 neue Belegungsrechte (s. Einzelaufstellung Anlage 1 Ziffer 5.2) und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

6 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau siehe Anlage 2 (Listen A, B, C, D).

2017 konnten im geförderten Wohnungsbau (Liste A) mit 324 Sozialmietwohnungen (SMW) aus der Grundstücksliste, 54 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und 11 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) die Zielzahlen (300 SMW, 100 MME, 100 PWE) des Konzepts „Wohnen in Stuttgart“ im Bereich der Sozialmietwohnungen erstmalig erreicht werden.

Weitere Anträge auf Sozialmietwohnungen gingen in den Jahren 2016 und 2017 aufgrund der Vereinbarungen im „Bündnis für Wohnen“ ein.

Für das Jahr 2018 (Liste B) stehen insgesamt 369 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in konkreter Aussicht: Im sozialen Mietwohnungsbau werden mit 266 Einheiten (Ziel 300 WE) die Zielzahlen nach vorliegender Planung nahezu erreicht, im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mit 67 Einheiten (Ziel: 100 WE) zu 2/3 erreicht und im Preiswerten Wohneigentum mit 36 Einheiten (Ziel: 100 WE) deutlich unterschritten. Insoweit kann aus heutiger Sicht eine Zielerreichung nicht erwartet werden.

Die Perspektiven für die Jahre 2019 und 2020 ff sind in den Anlagen 2, Listen C und D ebenfalls dargestellt.

7 Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel

Die Erhaltungssatzung zum Milieuschutz trat am 8. März 2013 in Kraft.

Eine zeitliche Befristung ist nicht vorgesehen. Allerdings soll nach Gemeinderatsbeschluss (GRDRs 224/2012) nach 5 Jahren, also im Jahr 2018, ein Gebietsmonitoring vorgesehen werden.

8 Energiesparprogramm

In 2017 wurden 1.380 Wohnungen mit 2,7 Mio. Euro gefördert.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2017
- 2 Grundstückslisten 2017, 2018, 2019 und 2020 ff
- 3 Vorhaben im Preiswerten Wohneigentum
- 4 Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Jahresbericht 2017

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

1.1 Entwicklung der vorgemerkten Wohnungssuchenden und der Wohnungsvergaben

Zum 31.12.	Vormerkdatei		Wohnungsvergaben	
	Anzahl Vor- merkungen	davon Dringlich- keitsfälle	Zeitraum	Anzahl
2008	3.153	1.757	2008	1.039
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 %)

2 Wohnungsvergaben

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
SWSG gebundene Wohnungen	404	412	338	318	304	335	323
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	230	195	223	227	179	192	184
SWSG nicht belegungsgebunden				9	8	13	14
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	314	390	376	283	314	292	320
Gesamt	948	997	937	837	805	832	841

Die Wohnungsvergaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 841 Wohnungen erhöht.

Zusätzlich zu den 841 Wohnungen, die vom Amt vergeben wurden, wurden im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ von den Wohnungsbaugenossenschaften 25 Haushalte zusätzlich aus der städtischen Vormerkdatei (A-Schein) mit einer Wohnung versorgt.

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:

	2014		2015		2016		2017	
	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%
EU-Quote eingehalten	713	85	679	84	684	82	696	83
EU-Quote <u>nicht</u> eingehalten	124	15	126	16	148	18	145 ¹⁾	17
	837	100	805	100	832	100	841	100

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

- 132 Vergaben (15,7 %) keine geeigneten EU-Bewerber vorhanden oder vom Vermieter abgelehnt
- 11 Vergaben (1,3 %) vom Vermieter ausdrücklich gewünscht
- 2 Härtefälle (0,2 %)

2.3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Personen	2014		2015		2016		2017	
	Haushalte Deutsch + EU	Außerhalb EU						
1	18	20	20	19	20	17	20	26
2	7	9	9	12	8	13	10	11
3	7	8	9	14	11	11	12	19
4 + mehr	14	15	15	18	16	17	19	24

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

51 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

2.4 Wohnungsbelegungen der SWSG 2017

Die SWSG hat 680 Wohnungen (Vorjahr 775), die einem städtischen Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 579 Bestands- und 101 Neubauwohnungen. Hinzu kommen 28 Wohneinheiten für mittlere Einkommensbezieher und 488 frei finanzierte Wohnungen.

SWSG Art	Anzahl	Mieter- wechsel	Belegung durch	
			SWSG	AfLW
Sozialmietwohnungen	7.248	369	46 ⁽¹⁾	323
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.616	311	127	184
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	12.864	680	173	507
Sonstige Wohnungen (nicht belegungsgebunden)	5.140	488	474	14
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher ⁽²⁾	239	28	28	0
Gesamt	18.243	1.196	675	521

(1) neubaugleiche Modernisierungen. Belegung durch SWSG nach Ziffer 2.8.2 der Vormerk- und Belegungsrichtlinien vom 27. Juli 2016

(2) Die übrigen Wohnungsunternehmen haben weitere 248 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Im Vergleich zum Jahr 2016 sind die Zahlen nahezu unverändert. Der Wohnungsbestand der SWSG erhöhte sich um ca. 100 Wohneinheiten.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands und der städtischen Belegungsrechte

3.1 Sozialmietwohnungen

Zum 31.12.	Anzahl	Zugang WE	Abgang		
			planmäßig	vorzeitige Rückzahlung Darlehen	gesamt
1992	21.889		---	---	--
2010	16.302	235	297	884	1.181
2011	16.138				
2012	15.949				
2013	15.625				
2014	15.672				
2015	15.356				
2016	14.540	46	286	576	862
2017	14.443 ¹⁾	147	141	103	244
Prognose 2020	14.058	750 ²⁾	626	509	1.135
Prognose 2024	14.137	1.400 ²⁾	937	384	1.321 ³⁾ durchschnittlich pro Jahr 330 WE

1) Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat an 12.466 dieser Wohnungen das Belegungsrecht. 1.977 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

2) Gemäß Anlage 4 kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2018 rund 150 Sozialmietwohnungen aus Verfahren der Grundstücksliste bezogen werden zusätzlich zu 50 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“ (Ziffer VII: Variante 2 + 3).

Es wird davon ausgegangen, dass ein kontinuierlicher Anstieg bis in das Jahr 2021 auf 350 jährlich bezogene Sozialmietwohnungen erfolgt.

3) Der Prognose liegen die bekannten Abgänge aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Darlehensrückzahlungen zugrunde.

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-un- ternehmen ¹⁾
2005	16.842	12.845	3.997	
2010	18.410	13.075	5.335	
2011	19.308	12.949	6.359	
2012	18.616	12.217	6.399	
2013	18.480	12.188	6.292	
2014	18.342	12.039	6.303	
2015	18.945 ²⁾	12.437	6.461	47 ⁵⁾
2016	19.251	12.429	6.622	200 ⁵⁾
2017	19.051	12.466	6.333 ³⁾	252 ⁵⁾
Prognose 2020 ⁴⁾	19.216	12.583	6.333	300 ⁵⁾
Prognose 2024 ⁴⁾	20.847	13.714	6.333	800 ⁵⁾

1) In der Regel aus Erbbaurechten

2) In 2015 wurden die Belegungsrechte mit den Wohnungsunternehmen im Detail abgestimmt. Dadurch haben sich die höheren Zahlen gegenüber 2014 ergeben.

3) 5.616 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 717 stadteigene Wohnungen.

4) Der Prognose liegt die Entwicklung der Sozialmietwohnungen (Ziffer 3.1) zugrunde, zusätzlich jährlich 150 WE aus dem „Bündnis für Wohnen“ Ziffer VII.

5) An einem Teil der entfallenden Sozialmietwohnungen laufen die Belegungsrechte aus dem Erbbaurecht weiter.

4 Wohnbauförderung 2017

Von der Landeshauptstadt Stuttgart konnten 552 neue Wohneinheiten in folgenden Programmen gefördert werden:

Lfd. Nr.	Programm	Wohnungen	Voraussichtliche städtische Mitfinanzierung Mio. Euro
1	Neue Sozialmietwohnungen ¹⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen (lt. HH-Plan) Grundstücksverbilligungen	324	3,00 8,02
2	Neue Sozialmietwohnungen - Bündnis für Wohnen Ziffer VII, Variante 2 / 3 Zuschüsse/verbilligte Darlehen	53	0,00
3	Neue Belegungsrechte ²⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen	22	0,00
Sozialmietwohnungen <i>Zwischensumme 1 – 3</i> Angemeldete Sozialmietwohnungen		399	11,02
4	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	54	3,01
5	Bündnis für Wohnen – Ziffer VII, Variante 1 ohne Stadt und Land	66	0,00
Summe Mietwohnungen		519	14,03
6	Familienbauprogramm ³⁾ Zuschüsse	22	0,20
7	Preiswertes Wohneigentum ⁴⁾ Grundstücksverbilligung	11	0,32
Summe Eigentumsmaßnahmen		33	0,52
Gesamt		552	14,55

¹⁾ Neue Sozialmietwohnungen:

Bei der Stadt sind im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 in den einzelnen Programmteilen folgende Anträge eingegangen:

- a) Neubau: 9 Anträge mit 146 Wohneinheiten
 - b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen: 4 Anträge mit 176 Wohneinheiten
 - c) Mietpreis- und Belegungsbindungen: 6 Anträge mit 77 Wohneinheiten
- Summe a) bis c) somit 399 Wohneinheiten
(s. oben)

In der Grundstücksliste 2018 (Anlage 2 – Liste B) sind 266 neue Sozialmietwohnungen geplant.

In 2018 und 2019 zusammen sollen 667 neue Sozialmietwohnungen gefördert werden (Programmaufnahme).

2) Neue Belegungsrechte:

Davon 1 Antrag mit 22 Wohneinheiten außerhalb des „Bündnisses für Wohnen“.

3) 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 2017 wieder nur 22 Haushalte gefördert werden.

4) Preiswertes Wohneigentum:

Wegen des Grundstücksmangels konnten in 2017 nur 1 Objekt mit 11 Wohneinheiten gefördert werden (siehe Anlage 2 Liste A).

Nachrichtlich sind in Anlage 3 die Sozialstrukturen und die Grundstücksverbilligungen der verkauften Wohneinheiten aus den Förderprogrammen 2015 / 2016 ersichtlich:

Bauträger	Förderjahr	Straße	Stadtteil	WE	Staatsangehörigkeit Deutsch %	Kinderanzahl (überwiegend)	Grundstücksverbilligung (überwiegend) (ohne Kinderzuschläge)
Geiger & Co. Immobilien GmbH	2016	Marbacher/Ludwigsburger Straße Alte Gärtnerei	Zuffenhausen	1 RH 1 ETW	33	2	25 %
Eppele Projekt GmbH	2015	Villengarten	Nord	4 ETW	83	1	10 %

In der Marbacher Straße/Ludwigsburger Straße (Geiger & Co. Immobilien GmbH) wurden im Preiswertes Wohneigentum bei 2 Wohneinheiten 50 % an Nicht-EU-Bürger verkauft. Beide Familien haben bei zwei Kindern eine Grundstücksverbilligung in Höhe von 30 % erhalten.

Da insgesamt 12 Eigentumswohnungen, 6 Doppelhaushälften, 4 Reihenhäuser und 8 Mietwohnungen (davon 2 Sozialmietwohnungen und 3 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) gebaut wurden, erscheint diese Abweichung von den Richtlinien für die Stadt unbedenklich.

Das Olga-Areal mit den Förderwohnungen der Baugemeinschaften und Mörk Projektträger und Immobilien GmbH, wird insgesamt im nächsten Jahresbericht dargestellt, da noch nicht alle PWE-Wohnungen des Bauträgers auf dem Areal veräußert wurden.

5 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 Wohnungsmarktakeuren (insbesondere Baugesellschaften und Baugenossenschaften) und der Stadt konkret vereinbart.

5.1 Fertigstellungen / Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im Jahr 2017 konnten insgesamt 102 Sozialmietwohnungen (SMW) bezogen werden. Zudem konnten 45 weitere Sozialmietwohnungen gemäß Variante 2 aus Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden (vgl. nachfolgende Erläuterungen zu Ziffer 5.2).

Weitere 61 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“ konnten durch neue Belegungsrechte nach Variante 1, Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Mit dem Bezug von 34 Wohnungen aus dem städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ wurde im Jahr 2017 242 geförderte Mietwohnungen bezogen.

In den Eigentumsprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ und „Familienprogramm (FBP)“ wurden 41 Wohneinheiten bezogen.

In Anlage 4, Ziffer 3 ist ablesbar, dass die Bezüge für geförderte Wohnungen kontinuierlich steigen. Insbesondere gilt dies für geförderte Mietwohnungen.

Die Prognose für das Jahr 2018 geht aufgrund der sich im Bau befindlichen Vorhaben davon aus, dass in diesem Jahr 205 Sozialmietwohnungen aus Vorhaben der Grundstücksliste und aus dem „Bündnis für Wohnen“, Varianten 2 und 3 bezogen werden. Auch im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ ist von einer wahrnehmbaren Steigerung auszugehen.

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.

5.2 „Bündnis für Wohnen“, Ziffer VII

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.

Mit dem Abschluss des Bündnisses am 5. Juli 2016 hat die Stadt für das zweite Halbjahr 2016 83 neue Belegungsrechte erhalten und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

Für das Jahr 2017 konnten von den Wohnungsbauunternehmen Vereinbarungen zu Verlängerungen von 66 Wohneinheiten getroffen werden. Die Zielzahl von 100 Wohneinheiten konnte insbesondere aufgrund der sehr geringen Fluktuation bei den Bestandswohnungen nicht erreicht werden.

Die SWSG hat in drei Vorhaben die Zielzahl von 50 Einheiten jährlich mit insgesamt 53 Wohneinheiten erreicht. Dabei wurde stets die Variante 2 mit Landesmitteln und einer 30-jährigen Bindungsdauer gewählt.

Die übrigen Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften haben ausschließlich Variante 1 mit einer 10-jährigen Bindungsfrist und einer Miete von maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gewählt.

6 Grundstückslisten für den geförderten Wohnungsbau 2017, 2018, 2019 und 2020 ff

- Aus Anlage 2 sind die Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau 2017, 2018, 2019 und 2020 ff ersichtlich.

Ergebnis für das Jahr 2017:

Anlage 2	Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt WE
		WE	WE	WE	WE
Liste A	2017	324	54	11	389

Für die folgenden Jahre sind geförderte Wohnungen in folgendem Umfang zu erwarten:

Anlage 2	Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt WE
		WE	WE	WE	WE
Liste B	2018	266	67	36	369
Liste C	2019	401	135	25	561
Liste D	2020 ff	996	340	229	1.565
	2018 – 2020 ff insgesamt	1.663	542	290	2.495

7 Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel

Die Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels ist am 8. März 2013 in Kraft getreten. Bis 31. Dezember 2017 wurden insgesamt 81 Maßnahmen genehmigt:

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

Die Wohnungsmodernisierungen bzw. Sanierungen erfolgten dabei nur 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.

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

Derzeit wird im Hinblick auf die Fortführung des „Milieuschutzes“ im Gebiet Nordbahnhofstraße, Mitternachtstraße und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord die Wirkung der Erhaltungssatzung für die ersten fünf Jahre evaluiert. Das Ergebnis und weitergehende Empfehlungen aus der Evaluierung sollen dem Stuttgarter Gemeinderat gemäß der damaligen Beschlussvorlage (GRDRs 224/2012) als Mitteilungsvorlage noch 2018 vorgelegt werden.

8 Energiesparprogramm

	Jahre	Jahresprogramm			Insgesamt
	1998 - 2014	2015	2016	2017	1998 - 2017
Eingänge (Anträge)	4.719	249	256	417	5.641
Bewilligungen (Anträge)	4.050	215	231	392	4.888
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	669	34	25	25	753
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	27,8	1,3	1,4	2,7	33,2
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	283,9	17,7	14,7	26,4	342,7
Geförderte Wohnungen	15.204	1.010	850	1.380	18.444

Für das Kalenderjahr 2017 standen 2,5 Mio. Euro Förderzuschüsse zur Verfügung. Die Budgetüberziehung um 0,2 Mio. Euro ist erforderlich gewesen, um alle zuwendungsberechtigten Anträge bewilligen zu können.

Die Deckung des Mehrbedarfs kann bei der Endabrechnung der Maßnahmen freierwerdende Mittel gedeckt werden.

Gründe für die gestiegenen Fallzahlen gegenüber 2015 und 2016:

1. Die Mitte 2016 in Kraft getretene Richtlinienänderung mit erhöhten Zuschüssen für die umfassende Sanierung („Regelförderung“) sowie die deutliche Verbesserung im Falle der Einzelmaßnahmen („Pauschalförderung“).

Als Beispiele sind zu nennen:

- erhöhte Pauschalen für Fassade und Fenster,
 - die eingeführte, wohnungsbezogene Heizungsförderung und das
 - Contractingmodell.
2. Vertrauen der Gebäude- und Wohnungseigentümer in die Wohnimmobilie. Dieser Investition wird gegenüber anderen Kapitalanlagen der Vorzug eingeräumt.
 3. Historisch günstige Zinsen im Falle von ergänzenden Hausbankdarlehen.
 4. Attraktive Förderkonditionen für die energetische Gebäudesanierung von Seiten des Bundes bzw. des Landes.
 5. Die 2017 eingeführte Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften. Dieses Verbandsdarlehen der L-Bank basiert auf den KfW-Angeboten „energieeffizient sanieren-Kredit“ und „altersgerecht umbauen“ und weist günstige Konditionen auf (Null-Prozent-Verzinsung auf 10 Jahre, Verzicht auf Eigenkapitalnachweis, Bürgschaftsübernahme des Landes).

Das Darlehen für die WEG ist uneingeschränkt mit dem Stuttgarter Energiesparprogramm kombinierbar.

Die seit 1. Januar 2018 geltende Richtlinie „Heizungsaustauschförderung von Kohleöfen oder Ölkesselanlagen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ leitet sich aus dem GR-Beschluss 393/2017 („Bündnis für Mobilität und Luftreinhaltung“) ab.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat auftragsgemäß im Dezember 2018 und in den zukünftigen Jahresberichten der Abteilung Wohnungswesen über den Programmverlauf berichten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>