

Stuttgart, 16.04.2019

Wohnungswesen Jahresbericht 2018

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	03.05.2019

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.

1 Vormerkdatei

Zum 31. Dezember 2018 waren beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (ab 01.04.2019 Amt für Stadtplanung und Wohnen) 4.688 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 3.052 Not- und Dringlichkeitsfälle).

Die Vormerkungen sind gegenüber dem Vorjahr um 389 Haushalte (9,0 %) gestiegen.

2 Wohnungsvergaben

In 2018 konnte das Amt für Liegenschaften und Wohnen 809 Mietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 32 Wohnungen (3,8 %) weniger als im letzten Jahr.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31. Dezember 2018 gab es in Stuttgart **14.380 Sozialmietwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Liegenschaften und Wohnen an 12.596 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Liegenschaften und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen an 5.923 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 807 stadteigene Wohnungen.

Insgesamt bestehen somit zum 31. Dezember 2018 städtische **Belegungsrechte an 19.326 Mietwohnungen**. Die Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten ist gegenüber dem Vorjahr (1,4%) gestiegen.

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

4 Wohnbauförderung

Von der Landeshauptstadt konnten im letzten Jahr 728 neue Wohnungen gefördert werden. Einschließlich Grundstücksverbilligungen wird die Stadt hierfür maximal rund 11,96 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 2018 ist es den Bündnispartnern gelungen – trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen – für 335 Wohnungen neue Belegungsrechte zur Verfügung zu stellen. Davon wurden 154 Wohnungen mit entsprechenden Landesmitteln gefördert und haben damit eine Belegungs- und Mietpreisbindung von bis zu 30 Jahren sowie einen Mietpreisabschlag von 33 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die restlichen 181 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von maximal 90 Prozent.

Für das Jahr 2018 wurden insgesamt 138 neue Belegungsrechte und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch vom Amt für Liegenschaften und Wohnen belegt.

6 Bezüge im geförderten Wohnungsbau

In 2018 konnten im geförderten Wohnungsbau insgesamt 110 Sozialmietwohnungen (SMW) und 47 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) sowie 138 Wohneinheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden. 31 SMW konnten nach Ablauf der Bindung mit einer Anschlussförderung bezogen werden. (Mietwohneinheiten insgesamt 326 Wohneinheiten).

Darüber hinaus wurden 3 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) und 10 Wohneinheiten im Familienbauprogramm bezogen.

Insgesamt wurden in 2018 somit 339 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig.

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

2018 konnten im geförderten Wohnungsbau mit 439 Sozialmietwohnungen (SMW) aus der Grundstücksliste, 94 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und 6 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) die Zielzahlen (300 SMW, 100 MME, 100 PWE) des Konzepts „Wohnen in Stuttgart“ im Bereich der Sozialmietwohnungen übertroffen und im Bereich der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher fast erreicht werden.

Die GbR Domaine Bellevue GbR/ C.F.B. Vogg GbR (Pflugfelder) hat für das Areal an der ehemaligen Bauernmarkthalle in Vogelsang im Jahr 2016 einen Förderantrag für 18 Sozialmietwohnungen (SMW) und 19 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) gestellt.

Nachdem kein Baubeginn erfolgt ist, hat der Fördergeber die Förderzusage aus dem Programmjahr 2016 zurückgezogen und der Vorhabenträger hat den Antrag auf SMW im aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 neu gestellt.

Daher sind die Antragszahlen aus dem Jahr 2016 um die oben genannten Zahlen reduziert worden und erscheinen im aktuellen Antragsjahr 2018.

Die SWSG hat für drei Vorhaben (Bettenhaus Bürgerhospital, Kaindlstraße 23-27 in Büsnau und Auf der Steig, Düsseldorfer Straße im Hallschlag) für 201 SMW (zusätzlich sind 25 MME vorgesehen) die Anträge aus dem Förderjahr 2017 im Programm Wohnungsbau BW 2017 zurückgegeben und im Förderprogramm 2018/2019 neu beantragt. Grund hierfür ist die bessere Förderkulisse im aktuellen Programm Wohnungsbau BW 2018/2019. Insbesondere können Grundstückserwerbe erstmals im neuen Programm gefördert werden. Auf die Bezugsfähigkeit der Wohnungen hat die Umschichtung keine negative Auswirkung.

Für das Jahr 2019 stehen insgesamt 507 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in Aussicht: Im sozialen Mietwohnungsbau werden mit 423 Einheiten (Ziel 300 WE aus „Wohnen in Stuttgart“ zuzüglich 150 Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“) die Zielzahlen nach vorliegender Planung fast erreicht, im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mit 36 Einheiten (Ziel: 100 WE) deutlich unterschritten und im Preiswerten Wohneigentum mit 48 Einheiten (Ziel: 100 WE) zur Hälfte erreicht. Insoweit kann aus heutiger Sicht eine Zielerreichung nicht erwartet werden.

Die Perspektive für die Jahre 2020 ist mit derzeit 631 Wohneinheiten (500 Sozialmietwohnungen, 111 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 20 Wohneinheiten Preiswertes Wohneigentum) etwas 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 eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Eine zeitliche Befristung ist nicht vorgesehen. Allerdings soll gemäß Gemeinderatsbeschluss ein Gebietsmonitoring vorgesehen werden, das derzeit in Bearbeitung ist.

Bis 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 94 Maßnahmen genehmigt. Versagensgründe sind bislang die große Ausnahme.

9 Energiesparprogramme

9.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Im Jahr 2018 wurden 1.679 Wohnungen mit einem Mittelbedarf von 2,6 Mio. Euro bezuschusst.

9.2 Heizungs austauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

Im Einführungsjahr 2018 sind in 154 Gebäuden die Öl-Kesselanlagen oder Kohleheizungen durch umweltfreundliche Energieträger ersetzt worden. Der städtische Zuschussanteil hat 1,4 Mio. Euro betragen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2018
- 2 Grundstückslisten für den geförderten Wohnungsbau, Listen A bis E
- 3 Vorhaben im Preiswerten Wohneigentum

Jahresbericht 2018

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
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 %)
2018	4.688	3.052	2018	809
davon Flüchtlinge	742 (15,8 %)	742	davon Flüchtlinge	55 (6,8 %)

2 Wohnungsvergaben

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

	2011 + 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
SWSG gebundene Wohnungen	816	338	318	304	335	323	340
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	425	223	227	179	192	184	176
SWSG nicht belegungsgebunden			9	8	13	14	8
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	704	376	283	314	292	320	285
Gesamt	1.945	937	837	805	832	841	809

Die Wohnungsvergaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnen haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 809 Wohnungen verringert.

Zusätzlich zu den 809 Wohnungen, die vom Amt vergeben wurden, wurden im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ von den Wohnungsbaugenossenschaften 38 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:

	2014 Vergaben	%	2015 Vergaben	%	2016 Vergaben	%	2017 Vergaben	%	2018 Vergaben	%
EU-Quote eingehalten	713	85	679	84	684	82	696	83	697	86
EU-Quote <u>nicht</u> eingehalten	124	15	126	16	148	18	145	17	112 ¹⁾	14
	837	100	805	100	832	100	841	100	809	100

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

- 103 Vergaben (12,7 %) keine geeigneten EU-Bewerber vorhanden oder vom Vermieter abgelehnt
- 9 Vergaben (1,1 %) vom Vermieter ausdrücklich gewünscht
- 0 Notfälle (0,0 %)

2.3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Personen	2014 Haushalte		2015 Haushalte		2016 Haushalte		2017 Haushalte		2018 Haushalte	
	Deutsch + EU	Außerhalb EU								
1	18	20	20	19	20	17	20	26	23	25
2	7	9	9	12	8	13	10	11	10	13
3	7	8	9	14	11	11	12	19	11	22
4 + mehr	14	15	15	18	16	17	19	24	21	26

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.

48 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

2.4 Wohnungsbelegungen der SWSG 2018

Die SWSG hat 804 Wohnungen (Vorjahr 680), die einem städtischen Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 554 Bestands- und 250 Erstvermietungen.

Hinzu kommen 42 Wohneinheiten für mittlere Einkommensbezieher und 425 frei finanzierte Wohnungen.

Art	Anzahl	Mieterwechsel	Belegung durch		
			SWSG	AfLW	Dritte (Bund, Freie Träger)
Sozialmietwohnungen	7.295	413	63 ⁽¹⁾	340	10
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.637	391	206	176	9
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	12.932	804	269	516	19
Sonstige Wohnungen (nicht belegungsgebunden)	5.306	425	402	8	15
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher ⁽²⁾	266	42	42	0	0
Gesamt	18.504	1.271	713	524	34

(1) davon 44 Umsetzungen wegen Modernisierung /Abriss und 19 Nutzungsverträge Fürsorgeunterkunft in öffentlich geförderten Zweckbauten.

(2) die übrigen Wohnungsbauunternehmen haben weitere 277 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Der Wohnungsbestand der SWSG erhöhte sich im Vergleich zu 2017 um ca. 250 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	235	1.181
2012	15.949		
2014	15.672		
2015	15.356		
2016	14.540	46	862
2017	14.443	147	244
2018	14.380 ⁽¹⁾	279	342
Prognose 2024	14.680	1.700 ⁽²⁾	1.400 ⁽³⁾

(1) Das Amt für Liegenschaften und Wohnen hat an 12.596 dieser Wohnungen das Belegungsrecht. 1.784 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

(2) Gemäß Anlage 2 kann davon ausgegangen werden, dass die nächsten beiden Jahre durchschnittlich 150 Sozialmietwohnungen bezogen werden können. Für die Jahre 2021 bis 2024 wird mit einem durchschnittlichen Bezug von 200 Wohneinheiten gerechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass ein kontinuierlicher Anstieg bis in das Jahr 2024 auf 200 jährlich bezogene Sozialmietwohnungen, zuzüglich jährlich 100 Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“ (Ziffer VII: Variante 1, 2, 3).

(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- 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
Prognose 2024	19.500	12.400	6.300	800

1) In der Regel aus Erbbaurechten

2) 5.637 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 807 stadteigene Wohnungen.

4 Wohnbauförderung 2018

Von der Landeshauptstadt Stuttgart konnten 728 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	439	3,00 7,20
2	Neue Sozialmietwohnungen Bündnis für Wohnen – Ziffer VII, Variante 1 ohne Stadt und Land	84	0,00
3	Neue Sozialmietwohnungen - Bündnis für Wohnen Ziffer VII, Variante 2 / 3 Zuschüsse/verbilligte Darlehen	46	0,00
4	Neue Belegungsrechte ¹⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen	42	0,00
Sozialmietwohnungen <i>Zwischensumme 1 – 3</i> Angemeldete Sozialmietwohnungen		611	10,20
5	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	94	1,40
Summe Mietwohnungen		705	11,60
6	Familienbauprogramm ²⁾ Zuschüsse	17	0,36
7	Preiswertes Wohneigentum ³⁾ Grundstücksverbilligung	6	0,00
Summe Eigentumsmaßnahmen		23	0,36
Gesamt		728	11,96

¹⁾ Neue Belegungsrechte:

8 Anträge mit 42 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 2018 wieder nur 17 Haushalte gefördert werden.

³⁾ Preiswertes Wohneigentum:

Wegen des Grundstücksmangels konnten in 2018 nur 1 Objekt mit 6 Wohneinheiten gefördert werden (Osterbronnstr. 48, 50 – Bietigheimer Wohnbau).

Nachrichtlich sind in Anlage 3 die Sozialstrukturen und die Grundstücksverbilligungen der verkauften Wohneinheiten aus den Förderprogrammen 2016, 2017 und 2018 ersichtlich:

Bauträger	Förder-jahr	Straße	Stadtteil	WE
Baugemeinschaft Olga07	2016	Breitscheidstr. 105 „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	3 ETW
Baugemeinschaft Go West	2016	Breitscheidstr. 103 „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	1 ETW
Baugemeinschaft Bau-Löwen	2016	Breitscheidstr. 101 „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	2 ETW
Baugemeinschaft statt-haus	2016	Senefelderstr. 57 „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	4 ETW
Baugemeinschaft der-Baukasten	2016	Senefelderstr. 57 A „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	2 ETW
Baugemeinschaft MaxAcht	2016	Breitscheidstr. 105 A „Olga-Areal“, Baufeld 2	West	2 ETW
Baugemeinschaft Im Westen was Neues	2016	Hasenbergstr. 66, 68, 68 A „Olga-Areal“, Baufeld 3	West	10 ETW
Mörk Immobilien GmbH	2017	Senefelderstr. 55 „Olga-Areal“, Baufeld 4	West	11 ETW
Bietigheimer Wohnbau GmbH	2018	Osterbronnstr. 48, 50	Vaihingen (Dürtlewang)	6 ETW

In der Hechinger Straße in Möhringen (Baugemeinschaft statt.haus.natürlich) wurden 9 Stadthäuser und ein Mehrfamilienhaus verkauft, davon zwei Stadthäuser im Preiswerten Wohneigentum (Bezug voraussichtlich in 2021).

Eine Familie hat 1 Kind und 25 % Grundstücksverbilligung erhalten. Die zweite Familie hat 3 Kinder und 10 % Grundstücksverbilligung erhalten.

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 335 neue Belegungsrechte erhalten und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

Für das Jahr 2018 konnten von den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften Vereinbarungen zu Verlängerungen von 84 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 drei Vorhaben für 46 Wohneinheiten Förderanträge beim Land eingereicht. Dabei wurde stets die Variante 2 mit Landesmitteln und einer 25- bzw. 30-jährigen Bindungsdauer gewählt. Seit Beginn des „Bündnisses für Wohnen“ vom Juli 2016 wurde die Zielzahl von 125 Wohneinheiten mit insgesamt 159 Wohneinheiten übertroffen.

6 Fertigstellungen / Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im Jahr 2018 konnten insgesamt 110 Sozialmietwohnungen (SMW) bezogen werden. Zudem konnten 57 weitere Sozialmietwohnungen gemäß Variante 2 aus Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Weitere 81 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“ konnten durch neue Belegungsrechte nach Variante 1, Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

31 Sozialmietwohnungen konnten bezogen werden, nachdem es gelungen war, eine Anschlussfinanzierung nach Ablauf von Bindungen zu vereinbaren.

Mit dem Bezug von 47 Wohnungen aus dem städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ wurden im Jahr 2018 insgesamt 326 geförderte Mietwohnungen bezogen.

In den Eigentumsprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ und „Familienprogramm“ (FBP) wurden 16 Wohneinheiten bezogen.

Die Prognose für das Jahr 2019 geht aufgrund der sich im Bau befindlichen Vorhaben davon aus, dass in diesem Jahr 389 Sozialmietwohnungen bezogen werden. Auch im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ ist von einer wahrnehmbaren Steigerung auszugehen.

Gleichzeitig muss derzeit für das Jahr 2020 mit einem Rückgang der Bezüge gerechnet werden. Bei gemeinsamer Betrachtung der Jahre 2019 / 2020 ist jedoch gegenüber dem Jahr 2018 ein Wachstum zu verzeichnen.

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 2018, 2019 und 2020

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

Ergebnis für das Jahr 2018:

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2018	611	94	6	711

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

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	PWE	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2019	423	36	48	507
2020	500	111	20	631
Gesamt	923	147	68	1.138

8 Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel

Die Landeshauptstadt hat am 8. März 2013 eine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Eine zeitliche Befristung ist nicht vorgesehen. Allerdings soll gemäß Gemeinderatsbeschluss ein Gebietsmonitoring vorgesehen werden, das derzeit in Bearbeitung ist.

Bis 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 94 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

2018: Modernisierung von 13 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. Typische Maßnahmen waren hier Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Sanitärarbeiten. In einem Fall erfolgt eine Abmahnung.

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

9 Energiesparprogramm

9.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

	Jahresprogramm			
	2015	2016	2017	2018
Eingänge (Anträge)	249	256	416	425
Bewilligungen (Anträge)	209	220	376	415
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	40	36	40	10
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	1,0	1,3	2,7	2,6
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	16,8	12,8	26,2	27,4
Geförderte Wohnungen	997	796	1.307	1.679

Für das Kalenderjahr 2018 standen 2,5 Euro Förderzuschüsse zur Verfügung. Die Überziehung um 0,1 Millionen Euro ist erforderlich gewesen, um alle zuwendungsberechtigten Anträge bewilligen zu können.

Die Mittelüberzeichnung kann über eine Übertragung von freiwerdenden Mittel der Vorjahre gedeckt werden.

Die im Jahr 2017 wieder gestiegenen Fall- und Förderzahlen haben sich 2018 bestätigt. Die Gründe sind insbesondere durch die erhöhten Zuschüsse der vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinienänderung von 2016 zu sehen.

Um diese Entwicklung fortzusetzen und zu stärken, wird die Verwaltung mit dem Beschlussantrag „Richtlinienänderung 2019 - Energiesparprogramm“ Verbesserungen und Anpassungen dem Gemeinderat vorlegen. Schwerpunktmäßig soll die Bereitschaft in Klimaschutz und Schadstoffreduzierung im Bereich „Wohnen“ zu investieren, unterstützt werden.

9.2 Heizungsaustauschprogramm

Das 2018 für bislang 3 Jahre angelegte Sonderprogramm „Heizungsaustauschförderung von Kohleöfen oder Ölkesselanlagen, gültig für alle Gebäudetypen und Nutzungsformen“ ist sehr gut angelaufen.

	2018
Eingänge (Anträge)	158
Bewilligungen (=Gebäude)	154
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	4
Bewilligte Zuschüsse (Mio. Euro)	1,4
Gesamtinvestitionen (Mio. Euro)	5,7
Investitionen je Gebäude (Euro)	37.070

Über die Zuschussförderung werden Geräte und Anlagen mit fossilem Brennstoffverbrauch dauerhaft entsorgt und durch schadstoffreduzierte Energieträger ersetzt.

Nach einer Praxisphase wird die Verwaltung eine Richtlinienanpassung vorbereiten, welche auch die 2017 angekündigte Evaluierung umfasst. Ziel der Richtlinien ist es, das Förderprogramm für Eigentümer und Hausverwaltungen transparenter zu fassen, die Umstellung auf umweltfreundliche Energien finanziell stärker zu unterstützen und das Programm dauerhaft zu etablieren.