

Stuttgart, 15.04.2021

Wohnungswesen Jahresbericht 2020

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	07.05.2021

Kurzfassung des Berichts

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

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

1 Vormerkdatei

Zum 31. Dezember 2020 waren beim Amt für Stadtplanung und Wohnen 4.634 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 2.909 Not- und Dringlichkeitsfälle). Die Vormerkungen sind gegenüber dem Vorjahr um 70 Haushalte (1,5 %) gestiegen.

2 Wohnungsvergaben

In 2020 konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen nur 654 Mietwohnungen an vorge-merkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 379 Wohnungen (36,7 %) weniger als im letzten Jahr.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31. Dezember 2020 gab es in Stuttgart **14.274 Sozialmietwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen an 12.420 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen an 6.139 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 761 stadteigene Wohnungen.

Insgesamt bestehen somit zum 31. Dezember 2020 städtische **Belegungsrechte an 19.320 Mietwohnungen**.

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

4 Nachsubventionierung

Seit April 2014 gewährt die Landeshauptstadt Stuttgart eine Nachsubventionierung in Form eines Mietzuschusses. Dies dient Haushalten, die den Lebensunterhalt und die Wohnkosten aus eigenen Mitteln bestreiten, zur Reduzierung der Miete. Die Stadt hat an 6.900 Wohnungen ein Belegungsrecht, die keiner Mietpreisbindung unterliegen. Hier ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu entrichten.

Die Zahl der jährlichen Bewilligungen und die dafür eingesetzten Haushaltsmittel sind der Anlage 1, Ziffer 4 zu entnehmen.

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 Wohnungsmarktakteuren 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 2020 ist es den Bündnispartnern gelungen – trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen – für 486 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 der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei 10 Wohnungen wurde eine kürzere Laufzeit (15 bzw. 25 Jahre) vereinbart. Die restlichen 289 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von maximal 90 Prozent.

6 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau – Anmeldezahlen 2020 und Prognose 2021 bis 2022

Im Jahr 2020 wurden 11 Anträge mit insgesamt 140 Wohnungen im Landesprogramm als **Sozialmietwohnungen** angemeldet. Davon 101 Wohnungen als Neubau und 39 als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Zusätzlich entstehen 2 Sozialmietwohnungen ohne Landesmittel. Der Vorhabenträger verzichtet auf die Fördermittel des Landes. Die Sicherung der beiden Wohnungen erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag.

Weitere 64 Sozialmietwohnungen konnten über das „Bündnis für Wohnen“ gesichert werden. Zudem konnten 96 auslaufende Bindungen an bezogenen Sozialmietwohnungen mit einer Anschlussförderung weiter gebunden werden.

Im sozialen Mietwohnungsbau sollen laut Zielvorgabe jährlich 450 Sozialmietwohnungen entstehen. Diese setzen sich aus 300 Wohneinheiten (WE) aus der Grundstücksliste zzgl. 150 Belegungsrechten aus dem „Bündnis für Wohnen“ zusammen. Mittelfristig sind diese Ziele nicht nur bei den Anmeldezahlen, sondern auch bei den Bezügen zu realisieren. Denn erst mit Bezugsfertigkeit können wohnungssuchende Haushalte mit angemessenen Wohnraum versorgt werden. Mit lediglich 302 WE konnten die Zielzahlen nicht erreicht werden.

In zwei Verfahren wurden 4 **Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)** angemeldet, sowie 19 MME über das Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ bewilligt werden. Die Zielvorgabe von 100 geförderten Einheiten wurde deutlich verfehlt.

Im **Eigentumsprogramm SEP** erfolgte ein Kaufvertragsabschluss mit 32 WE. Im ehemaligen Familienbauprogramm konnten 16 Wohnungen gefördert werden. In Summe konnten 48 Eigentumswohnungen gefördert werden. Die Zielvorgabe für 2020 von 200 Einheiten konnte bei weitem nicht erfüllt werden.

Für das Jahr 2020 stehen somit insgesamt 373 WE im geförderten Wohnungsbau in Aussicht. Einschließlich Grundstücksverbilligungen wird die Stadt hierfür rund 2,86 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung stellen (Anlage 1, Ziffer 6).

Die Perspektive für die Jahre 2021 bis 2022 ist mit insgesamt 976 WE höher.

Aus heutiger Sicht wird von Anmeldungen für 435 Sozialmietwohnungen ausgegangen. Die Erfahrung zeigt, dass Anmeldungen im Landesprogramm nur schwer prognostiziert werden können. Dies hängt einerseits von der Förderkulisse des Landes (neues Programm startet im Jahr 2022) und andererseits vom Stand des jeweiligen Vorhabens bzgl. Planrecht, Baugenehmigungsverfahren und der zeitlichen Vorstellung des Investors ab.

In den Jahren 2021 und 2022 wird davon ausgegangen, dass insgesamt 125 auslaufende Bindungen an bezogenen Sozialmietwohnungen mit einer Anschlussförderung weiter gebunden werden können. Hier ist Voraussetzung, dass bei einer unmittelbaren Anschlussförderung die Haushalte einen gültigen Wohnberechtigungsschein haben und somit die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen einhalten und die jetzige Haushaltsgröße mit dem geförderten Wohnraum im Einklang steht. Von diesem Instrument macht bislang lediglich die SWSG Gebrauch.

Aus dem „Bündnis für Wohnen“ werden 150 Wohnungen angesetzt. Hier ist allerdings darauf zu verweisen, dass das „Bündnis für Wohnen“ nur eine Laufzeit bis Ende 2021 hat. Die Verwaltung strebt eine Verlängerung des Bündnisses an. Aus heutiger Sicht kann

aber keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Wohnungsbauunternehmen dazu bereit sind und wie die Konditionen im „Bündnis 2.0“ lauten. Es wird seitens der Verwaltung aber davon ausgegangen, dass es zu einem Einvernehmen mit den Bündnispartnern kommen wird.

Aus heutiger Sicht können in den beiden Folgejahren 168 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 98 geförderte Einheiten in der Eigentumsförderung (Stuttgarter Eigentumsprogramm – SEP) gesichert werden.

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2020 und Prognose für 2021 bis 2022

In 2020 konnten im geförderten Mietwohnungsbau insgesamt 127 Wohneinheiten bezogen werden, davon 51 Sozialmietwohnungen (SMW), 50 Wohneinheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“, 16 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und erstmalig 10 MME aus dem städtischen Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“.

Darüber hinaus wurden 7 Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (PWE) und 13 Wohneinheiten im Familienbauprogramm bezogen. Die beiden zuletzt genannten Programme wurden seit dem 29.07.2020 durch das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) ersetzt.

Insgesamt wurden in 2020 somit 147 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig.

Die Prognose für die Jahre 2021 bis 2022 ist mit insgesamt 870 Wohneinheiten erheblich höher.

Aus heutiger Sicht ist aus der Grundstücksliste vom Bezug von 539 Sozialmietwohnungen auszugehen.

Aus dem „Bündnis für Wohnen“ werden weitere freie Wohnungen gemeldet werden. Es wird von weiteren 140 Einheiten ausgegangen, die von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein A bezogen werden.

Im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher könnten ca. 139 Wohneinheiten bezogen werden, sowie ca. 52 geförderte Einheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) bzw. in einem der Vorgänger des Programms (Preiswertes Wohneigentum / Familienbauprogramm).

Die Bezüge für die nächsten beiden Jahre können relativ gut geschätzt werden. Ausnahme bilden die freien Einheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“. Eine weitere größere Ungenauigkeit existiert beim Instrument der mittelbaren Belegung, die bei größeren städtischen Entwicklungsflächen wie beispielsweise dem Bürgerhospital Anwendung findet. Dies hängt mit den Anforderungen aus dem Landesprogramm zusammen. So müssen die mittelbar belegten Wohnungen gleichwertig sein und vor der Bezugsfertigkeit des Neubaus zur Verfügung stehen.

8 Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - Milieuschutzsatzungen

Neben der seit 2013 bestehenden Satzung im Nordbahnhofsviertel wurden 2020 drei weitere Satzungen auf den Weg gebracht.
Damit bestehen aktuell folgende Satzungen:

01 -Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße- in S-Nord, GRDRs 224/2012, beschlossen am 28. Februar 2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 07. März 2013

02 -Friedhofstraße- in S-Nord, GRDRs 542/2020, beschlossen am 22. Oktober 2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 46 vom 12. November 2020

03 -Seelberg- in S-Bad Cannstatt, GRDRs 712/2020, beschlossen am 17. Dezember 2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03 vom 21. Januar 2021

04 -Heslacher Tal- in S-Süd, GRDRs 832/2020, beschlossen am 17. Dezember 2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03 vom 21. Januar 2021

9 Energiesparprogramme

9.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Im Jahr 2020 sind 1.568 Wohnungen mit einem Mittelbedarf von 5,5 Mio. Euro bezuschusst worden.

9.2 Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

Im Jahr 2020 sind in 276 Gebäuden die Ölkesselanlagen oder Kohleöfen komplett beseitigt und durch neue Energieträger ersetzt worden.

Die Stadt hat hierfür 2,4 Mio. Euro Zuschüsse bewilligt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2020
- 2 Grundstücksliste: Anmeldezahlen IST 2020 und Prognose 2021 bis 2022
- 3 Grundstücksliste: Bezüge IST 2020 und Prognose 2021 bis 2022

Jahresbericht 2020

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

1 Vormerkdatei

Entwicklung der vorgemerkten Wohnungssuchenden und der Wohnungsvergaben

Zum 31.12.	Vormerkdatei		Wohnungsvergaben	
	Anzahl Vor- merkungen	davon Dringlich- keitsfälle	Zeitraum	Anzahl
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 %)
2020	4.634	2.909	2020	654
davon Flüchtlinge	576 (12,4)	576	davon Flüchtlinge	99 (15,1 %)

2 Wohnungsvergaben

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

	2011 + 2012	2013 + 2014	2015 + 2016	2017 + 2018	2019	2020
SWSG gebundene Wohnungen	816	656	639	663	482	249
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	425	450	371	360	200	168
SWSG nicht belegungsgebunden			21	22	9	4
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	704	659	606	605	342	233
Gesamt	1.945	1.774	1.637	1.650	1.033	654

Die Wohnungsvergaben des Amts für Stadtplanung und Wohnen haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 654 Wohnungen verringert.

Zusätzlich zu den 654 Wohnungen, die vom Amt vergeben wurden, konnten im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ von den Wohnungsbaugenossenschaften 30 Haushalte zusätzlich aus der städtischen Vormerkdatei (A-Schein) mit einer Wohnung versorgt werden. 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:

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%	Vergaben	%
EU-Quote eingehalten	684	82	696	83	697	86	870	84	534	82
EU-Quote <u>nicht</u> eingehalten	148	18	145	17	112	14	163	16	120¹⁾	18
	832	100	841	100	809	100	1.033	100	654	100

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

- 86 Vergaben (13,1 %) keine geeigneten EU-Bewerber vorhanden oder vom Vermieter abgelehnt
- 30 Vergaben (4,6 %) vom Vermieter ausdrücklich gewünscht
- 4 Notfall (0,6 %)

2.3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Personen	2016 Haushalte		2017 Haushalte		2018 Haushalte		2019 Haushalte		2020 Haushalte	
	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU	Deutsch + EU	Außerhalb EU
1	20	17	20	26	23	25	22	30	28	35
2	8	13	10	11	10	13	11	14	11	15
3	11	11	12	19	11	22	13	24	17	27
4 + mehr	16	17	19	24	21	26	21	27	24	35

Die Wartezeiten, vor allem bei Wohnungssuchenden ohne EU-Staatsangehörigkeit, sind erheblich länger geworden. Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit 4 und mehr Personen müssen nach wie vor am längsten warten. 50 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

2.4 Wohnungsbelegungen der SWSG 2019

Die SWSG hat 547 Wohnungen (Vorjahr 819), die einem städtischen Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 508 Bestands- und 39 Erstvermietungen.

Hinzu kommen 25 Wohneinheiten für mittlere Einkommensbezieher und 545 frei finanzierte Wohnungen.

SWSG Art	Anzahl	Mieter- wechsel	Belegung durch		
			SWSG	AfSW	Dritte (Bund, Freie Träger)
Sozialmietwohnungen	7.267	308	43	249	16
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.817	239	60	168	11
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	13.084	547	103	417	27
Sonstige Wohnungen (nicht belegungs- gebunden)	5.547	545	336	4	205
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher ⁽¹⁾	321	25	25	0	0
Gesamt	18.952	1.117	464	421	232

(1) die übrigen Wohnungsbauunternehmen haben weitere 251 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

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	339	310
2020	14.274 ⁽¹⁾	197	334
Prognose 2028	ca. 13.000	3.000 ⁽²⁾	4.300 ⁽³⁾

(1) Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat an 12.420 dieser Wohnungen das Belegungsrecht. 1.854 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

(2) Gemäß Anlage 3 kann davon ausgegangen werden, dass die **nächsten beiden Jahre** ca. 680 mietpreisgebundene Wohnungen über die Grundstücksliste und unter der Voraussetzung einer Fortsetzung des „Bündnisses für Wohnen“ (zunächst befristet bis Ende 2021) bezogen werden können. Gemeinsam mit Anschlussförderungen bei auslaufenden Bindungen, können bestenfalls **ca. 800 neue Sozialmietwohnungen** in den nächsten beiden Jahren entstehen.

Ab 2023 ff erfolgt die Bezugsfertigkeit von großen Vorhaben wie dem Bürgerhospital 2. BA ff., der Böckinger Straße, der Roten Wand, dem NeckarPark u.a. Q 5, dem Quartier am Wiener Platz und der Keltersiedlung 2. BA). Aufgrund der bekannten Areale und unter der Annahme von weiteren Anschlussförderungen sowie unter der Voraussetzung der Verlängerung aus dem „Bündnis für Wohnen“ kann ab 2023 ff. von ca. 365 jährlichen bezugsfertigen Sozialmietwohnungen ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang wird die Notwendigkeit der Fortführung des „Bündnisses für Wohnen“ sichtbar.

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

In 2025 enden viele Sozialmietwohnungen der Vonovia. Die Wohnungen stammen aus dem Besitz der LEG und LBBW. Die Verwaltung wird daher Gespräche mit der Vonovia aufnehmen, um die Möglichkeiten einer Bindungsverlängerung auszuloten.

In 2027 enden sehr viele Belegungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen der SWSG. Es wird davon ausgegangen, dass diese Belegungsrechte mit verbilligten Erbbauzinsen verlängert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es selbst größten Anstrengungen bedarf, um den Bestand an den Sozialmietwohnungen zu halten. Insbesondere müssen die Verlängerungen von auslaufenden Bindungen verstärkt in den Blick genommen werden.

3.2 städtische Belegungsrechte

Zum 31.12.	Anzahl	davon		
		mit Mietpreis- bindung	ohne Mietpreis- bindung (SWSG + Stadt) ¹⁾	ohne 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	286
2019	19.366	12.549	6.477	340
2020	19.320	12.420	6.578 ⁽²⁾	322

1) In der Regel aus Erbbaurechten

2) 5.817 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 761 stadteigene Wohnungen.

Eine Prognose für das Jahr 2028 zu erstellen ist nicht seriös. Die Belegungsrechte hängen von den Vorgaben der Landesförderung und dem Fortgang des „Bündnisses für Wohnen“ ab. Im aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 wurden die Einflussmöglichkeiten der Stadt massiv eingeschränkt. Nach Ansicht des Ministeriums

für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau müssen Sozialmietwohnungen allen wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen. Städtische Belegungsrechte werden inhaltlich auf Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begrenzt. Städtische Belegungsrechte dürfen auf maximal 30 % der jeweils geförderten Mietwohnungen und höchstens 10 Wohnungen je Förderantrag begründet werden.

4 Nachsubventionierung

Seit April 2014 gewährt die Landeshauptstadt Stuttgart über die GRRrs 44/2014 eine Nachsubventionierung in Form eines Mietzuschusses. Diese Vorlage wurde mit der GRDRs 420/2019 – Fortführung der Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht – fortgeschrieben.

Dies dient Haushalten, die den Lebensunterhalt und die Wohnkosten aus eigenen Mitteln bestreiten, zur Reduzierung der Miete. Die Stadt hat an 6.900 Wohnungen ein Belegungsrecht, die keiner Mietpreisbindung unterliegen. Hier kann die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in Stuttgart besteht mehr denn je. Damit die Mietwohnungen weiterhin mit Bewerbern aus der städtischen Vormerkdatei belegt und diese die Mieten bezahlen können, sind die Nachsubventionierungen erforderlich.

Die Förderung erfolgt nicht an den Vermieter, sondern direkt an den Mieter (Subjektförderung). Diese hat gegenüber einer Objektförderung den Vorteil der größeren Zielgenauigkeit. Der Mieter erhält von der Stadt monatlich den Differenzbetrag zwischen der tatsächlich vereinbarten Miete und der festgelegten Zielmiete von 7,50 Euro/m²/Monat (Netto-Kaltmiete). Durch die Einkommensüberprüfung bei Bewilligung der Subjektförderung und jeweils im Abstand von zwei Jahren kann Fehlsubventionierung vermieden werden. Die Subjektförderung wird gewährt, wenn die zum Bezug der Wohnung jeweils gültigen Einkommensgrenzen nach § 30 Abs. 5 LWoFG + 60% nicht überschritten werden. Ausgenommen von der Förderung sind Mieter im Transferleistungsbezug nach SGB II und SGB XII, solange der Bund die Kosten der Unterkunft ganz oder teilweise trägt, sowie Bezieher von Wohngeld.

Die Nachsubventionierung wird auch bei bestehenden Mietverhältnissen gewährt, bei denen die Förderung ausläuft und keine Anschlussförderung möglich ist. In diesen Einzelfällen scheidet häufig eine Anschlussförderung an den Wohnflächenanforderungen und nicht an den Einkommensgrenzen. In der Regel ist die Wohnung zu groß für den jeweiligen Mieterhaushalt. Um keine deutlich überproportionierten Wohnungen zu subventionieren, aber den meist älteren Bewohnern der Haushalte ein Verbleiben in der Wohnung zu ermöglichen, werden die Wohnflächenanforderungen des städtischen Programms „Mittlere Einkommensbezieher“ zu Grunde gelegt.

Jahr	Bewilligungen pro Jahr	Haushaltsmittel pro Jahr in Euro
2014	12	5.773,00
2015	41	42.652,04
2016	46	94.645,44
2017	31	115.351,88
2018	41	98.150,13
2019	33	75.994,49
2020	35	88.590,72
Summe	239	521.157,70

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 bis zu 4 % gewährt.

Seit dem Abschluss des Bündnisses am 5. Juli 2016 hat die Stadt 486 neue Belegungsrechte erhalten und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

Für das Jahr 2020 konnten insgesamt 64 Vereinbarungen für freiwillig zur Verfügung gestellte Miet- und Belegungsbindungen getroffen werden. Davon stellten die Wohnungsbaunternehmen, Baugenossenschaften 40 und die SWSG 24. Die Zielzahl von 150 Wohneinheiten konnte insbesondere aufgrund der sehr geringen Fluktuation bei den Bestandswohnungen nicht erreicht werden. Es wurden ausschließlich Wohneinheiten mit Variante 1 mit einer 10-jährigen Bindungsfrist und einer Miete von maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt.

Seit Beginn des „Bündnisses für Wohnen“ vom Juli 2016 wurde die Zielvorgabe von 675 Wohneinheiten mit insgesamt 486 Wohneinheiten nur zu 72 % erreicht werden. Die SWSG hat die Ziele zu 100 % erfüllt. Das Delta ist durch die übrigen Bündnispartner entstanden. Insbesondere in den letzten beiden Jahren wurden der Stadt deutlich weniger Belegungsbindungen angeboten. Es bedarf weiterer Anstrengungen das Defizit aufzufangen.

	Wohnungsunternehmen IST / SOLL	SWSG IST / SOLL
2016	23 / 50	60 / 25
2017	67 / 100	53 / 50
2018	84 / 100	46 / 50
2019	46 / 100	43 / 50
2020	40 / 100	24 / 50
Summe	(ca. 58 %) 260 / 450	(100 %) 226/ 225

Allerdings ist zu erwähnen, dass die Baugenossenschaft Neues Heim der Stadt 10 Sozialmietwohnungen freiwillig angeboten hat. Diese wurden im Programmjahr 2016 auch gefördert. Aufgrund der kurzen Laufzeit von 10 Jahren konnten diese aber formal nicht dem Bündnis angerechnet werden.

Weiterhin hat das Siedlungswerk auf freiwilliger Basis in den Vorhaben ehemalige Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach und ehemaliges Auto-Staiger Areal in Stuttgart-Nord eine Bindungsverlängerung angeboten. So konnten für insgesamt 53 Wohnungen eine Bindungsdauer von 25 Jahre in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Nach den damaligen gültigen SIM-Konditionen hätte die Bindungsdauer nur 15 Jahre betragen.

6 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau – Anmeldezahlen 2020 und Prognose 2021 bis 2022

Von der Landeshauptstadt Stuttgart konnten 373 neue Wohneinheiten in folgenden Programmen gefördert werden:

Lfd. Nr.	Programm	Wohnungen	städtische Mitfinanzierung Mio. Euro
1	Neue Sozialmietwohnungen ¹⁾ Zuschüsse Grundstücksverbilligungen	142	0,00 1,68
2	Neue Sozialmietwohnungen Bündnis für Wohnen – Ziffer VII, Variante 1 ohne Stadt und Land	64	0,00
3	Neue Sozialmietwohnungen - Bündnis für Wohnen Ziffer VII, Variante 2 / 3 Zuschüsse/verbilligte Darlehen	--	0,00
4	Neue Belegungsrechte ²⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen	96	0,00
Sozialmietwohnungen <i>Zwischensumme 1 – 4</i> Angemeldete Sozialmietwohnungen		302	1,68
5	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	4	0,30
6	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ ³⁾	19	0,51
Summe Mietwohnungen		325	2,49
7	Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) ⁴⁾ Zuschüsse	48	0,37
Gesamt		373	2,86

¹⁾ Im Haushalt stehen für städtische Mitfinanzierungen jährlich 3,0 Mio. Euro zur Verfügung. Hierzu gibt es jährlich eine Beschlussvorlage (zuletzt GRDRs 317/2020). Die städtische Mitfinanzierung kann endgültig erst nach Bezug und vorliegender Bauabrechnung erfolgen. Für Sozialmietwohnungen werden Fördermittel des Landes und bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zusätzlich Grundstücksverbilligungen gewährt. Städtische Mitfinanzierungen werden erforderlich, wenn das Vorhaben trotzdem nicht wirtschaftlich darstellbar ist oder die Ausgangsmiete über 9,00 Euro je m² Wohnfläche liegt.

²⁾ Neue Belegungsrechte: 13 Anträge der SWSG mit 96 Wohneinheiten außerhalb des „Bündnisses für Wohnen“. Für 96 bereits bezogene Sozialmietwohnungen, deren Bindungen ansonsten ausgelaufen wären, konnten durch eine Anschlussförderung weitere 30 Jahre in der Mietpreis- und Belegungsbindung gehalten werden. Von dieser Förderform hat ausschließlich die SWSG Gebrauch gemacht.

3) 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. Seit Programmbeginn konnten 28 Wohneinheiten mit einem Volumen von 0,74 Mio. Euro bewilligt werden. Weitere Anträge für die Schaffung von Wohnraum liegen vor.

4) Eigentumsförderung SEP (ehemals Familienbauprogramm und Preiswertes Wohneigentum): Die Nachfrage in der Eigentumsförderung ist bei einem sehr angespannten Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Mit den Richtlinien des SEP vom 29.07.2020 wurde die Förderkulisse attraktiver gestaltet. Für 16 Wohnungen (überwiegend Bestand) wurden 0,37 Mio. Euro Fördermittel gewährt. Für einen Neubau im Hausenring wurde im November 2020 der Kaufvertrag abgeschlossen. Hier entstehen weitere 32 geförderte Einheiten im Eigentum. Die Zuschüsse werden zu einem späteren Zeitpunkt ausbezahlt.

Aus Anlage 2 sind die **Anmeldezahlen IST 2020 und Prognose 2021/2022** für den geförderten Wohnungsbau ersichtlich.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Stuttgarter Eigentumsprogramm	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2020	302	23	48	373
2021	364	83	61	508
2022	346	85	37	468

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2020 und Prognose für 2021 bis 2022

Im Jahr 2020 konnten insgesamt 51 Sozialmietwohnungen (SMW) bezogen werden. Weitere 50 Wohnungen konnten durch neue Belegungsrechte nach Variante 1, Ziffer VII, „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Mit dem Bezug von 26 Wohnungen aus den städtischen Programmen „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ wurden im Jahr 2020 insgesamt 127 geförderte Mietwohnungen bezogen.

In dem Eigentumsprogrammen „Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)“ bzw. in den Vorgängerprogrammen „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ und „Familienprogramm“ (FBP) wurden 20 Wohneinheiten bezogen.

In Anlage 3 sind die **Bezüge 2020** und die **Prognose der Bezüge für 2021- 2022** dargestellt.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Stuttgarter Eigentumsprogramm	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2020	101	26	20	147
2021	276	81	27	384
2022	403	58	25	486

Aufgrund der Bezugsfertigkeit größerer Bauvorhaben steigt die Bezugsfertigkeit im geförderten Mietwohnungsbau in den nächsten beiden Jahren erheblich. So sollen 2021 u.a. die SWSG-Vorhaben Auf der Steig / Düsseldorfer Straße auf dem Hallschlag und Hansa-Areal in Möhringen bezogen werden. Im Jahr 2022 ist u.a. der Bezug für das Bettenhaus in Stuttgart-Nord, der erste Bauabschnitt in der Keltersiedlung in Zuffenhausen (jeweils SWSG) und das Vorhaben mit einem Hochhaus der Baugenossenschaft Neues Heim in der Balthasar-Neumann-Straße in Freiberg vorgesehen.

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.

8 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen)

8.1 Nordbahnhof-, Mitnacht-, Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord

Die Landeshauptstadt hat am 8. März 2013 (GRDRs 224/2012) eine soziale 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 2020 wurden insgesamt 122 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

2020: Modernisierung von 19 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.

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

8.2 Friedhofstraße (Aufstellungsbeschluss & Satzungsbeschluss) in Stuttgart-Nord

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat im Juli 2018 einen Beschluss über die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ermöglichte der Stadtverwaltung auf Grundlage des § 15 Abs. 1 BauGB bereits während der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen genehmigungspflichtige Vorhaben zurückzustellen und nicht genehmigungspflichtige Vorhaben vorläufig untersagen zu können. Somit kann negativen Entwicklungstendenzen bis zum späteren Satzungsbeschluss entgegengewirkt werden.

In 2020 wurden zwei Anträge auf Genehmigung gestellt. Ein Antrag konnte genehmigt werden und einer wurde nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Zurückgestellt wurde die Herstellung einer Maisonettewohnung im Dachgeschoss. Genehmigt werden konnte eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen.

Am 12. November 2020 wurde für ein Teilgebiet eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) erlassen.

Vorhandener Wohnraum darf nicht in einer Weise verändert werden, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Veränderungen bedürfen daher grundsätzlich der Genehmigung der Stadt.

8.3 Seelberg (Aufstellungsbeschluss) in Stuttgart-Bad Cannstatt

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat im Februar 2019 einen Beschluss über die Aufstellung einer so genannten Milieuschutzsatzung für ein Teilgebiet von Stuttgart-Bad Cannstatt gefasst. Es gelten die vorgenannten Anmerkungen zu den Zielen des Aufstellungsbeschlusses.

In 2020 wurden zwei Anträge auf Genehmigung gestellt. Beide Anträge wurden genehmigt. Es handelte sich um einen Abbruch und Neubau einer Balkonanlage. Das andere Objekt wurde gewerblich genutzt und soll umgebaut werden.

Hinweis: Die Satzung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 21.01.2021 in Kraft getreten.

8.4 Heslacher Tal- (Aufstellungsbeschluss) in Stuttgart-Süd

Der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik hat einen Beschluss über die Aufstellung einer so genannten Milieuschutzsatzung für ein Teilgebiet von Stuttgart-Heslach gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.02.2019 mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten. Es gelten die vorgenannten Anmerkungen zu den Zielen des Aufstellungsbeschlusses.

In 2020 wurden zehn Anträge auf Genehmigung gestellt. Acht Anträge wurden genehmigt, einer wurde nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt und ein Antrag wurde zurückgezogen. Bei den Genehmigungen handelte es sich beispielsweise um Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen und um Dachgeschossausbauten. Nicht genehmigt werden konnte eine Neuerrichtung eines Balkons.

Hinweis: Die Satzung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 21.01.2021 in Kraft getreten.

9 Energiesparprogramme

9.1 Energiesparprogramm

	Jahresprogramm			
	2017	2018	2019	2020
Eingänge (Anträge)	418	434	471	535
Bewilligungen (Anträge)	355	383	410	495
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	63	51	61	40
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	2,5	2,4	2,5	5,5
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	26,2	24,5	24,5	37,1
Geförderte Wohnungen	1.199	1.535	1.562	1.568

Für das Kalenderjahr 2020 wurden vom Gemeinderat 10 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Dies ergibt sich aus den Doppelhaushalts-Beschlüssen 2020/2021 mit einem Gesamtetat von 75 Mio. Euro für die Jahre 2020 - 2024.

Der wesentlichste Grund für die gestiegenen Fall- und Bewilligungszahlen 2020 ist die seit September letzten Jahres geltende Richtlinien-Änderung (GRDrs 601/2020), die Erfolge zeigt.

Beispiele für die Programmverbesserungen sind:

- erstmalige Antragsberechtigung für juristische Personen (Wohnungsunternehmen, Vereine, Stiftungen u.a.),
- Einführung des Bonuszuschlags bei der Verwendung von ökologischen, zertifizierten Baustoffen,
- deutlich erhöhte Zuschüsse für die klassischen energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle bzw. Heiztechnik,

- nochmalige Aufwertung der energetischen Gesamtlösung „Komplettsanierung“ mit erhöhten Kostenobergrenzen, Anlehnung der Förderquoten an den KfW-Effizienzhausstandard, bei gleichzeitiger umfangreicher Kumulierbarkeit mit den Bundesmitteln.

Aufgabe für das Jahr 2021 ist, durch intensive Werbung von Seiten des EBZ e.V. und der Verwaltung, die Nachfrage nach dem Programm noch zu steigern.

9.2 Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

	2018	2019	2020
Eingänge (Anträge)	158	177	289
Bewilligungen (=Gebäude)	149	165	276
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	9	12	13
Bewilligte Zuschüsse (Mio. Euro)	1,4	1,3	2,4
Gesamtinvestitionen (Mio. Euro)	5,5	4,8	11,2
Investitionen je Gebäude (Euro)	36.950	29.100	40.550

Die anlässlich des Doppelhaushaltes 2020/2021 beschlossene Programmverlängerung über die Jahre 2018 - 2020 hinaus, hat sich als richtig erwiesen, wie die Entwicklung der Bewilligungszahlen zeigt.

Mit der Richtlinienfortschreibung im Oktober 2019 (GRDrs 303/2019) sind wichtige Verbesserungen eingeführt worden:

- feste, somit transparente Pauschalbeträge an Stelle von prozentual errechneten Zuschüssen,
- deutlich angehobene Zuschüsse bei einem Umstieg in erneuerbare Energieformen (wie Erdwärmesonden, Eisspeicher),
- „Meistbegünstigkeitsklausel“ mit der Folge, dass die Neuanlage mit höherer Heizleistung fördertechnisch nicht schlechter gestellt wird gegenüber einem weniger effizienten Modell.

Die Anpassungen haben sich in der Praxis bewährt, so dass aktuell keine Richtlinienänderung vorzunehmen ist.