

Stuttgart, 29.09.2022

Städtische Mitfinanzierung für 133 Sozialmietwohnungen im Bauvorhaben Tunzhofer Str. 12 in Stuttgart-Nord (ehem. Bettenhaus im Bürgerhospital)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	07.10.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	12.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.10.2022

Beschlussantrag

Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit sowie für eine Mietreduzierung für 133 Sozialmietwohnungen in der Tunzhofer Straße 12 (Bettenhaus im Bürgerhospital) einen einmaligen Zuschuss in Höhe von

8.900.000 Euro

Die Auszahlung in Höhe von 8.900.000 Euro wird im Teilfinanzhaushalt 2022 THH 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.615102 – Wohnbauförderung, AuszGr 781 – Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte gedeckt.

Begründung

Die SWSG hat im Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 für 133 Sozialmietwohnungen einen Antrag auf Förderung bei der L-Bank mit einer 30-jährigen Bindungslaufzeit auf ihrem eigenen Grundstück gestellt.

Die Erst- und die Wiedervermietung der Kaltmiete erfolgt nach den Vorgaben des Förderprogramms Wohnungsbau BW. Die Kaltmiete ist antragsgemäß um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zu senken.

Die durchschnittliche geförderte Anfangsmiete liegt für die 133 Sozialmietwohnungen bei 9,29 Euro je m² Wohnfläche.

Die Mieten liegen somit außerhalb der aus Sicht der Verwaltung angemessenen Höchstmiete für Sozialmietwohnungen von 9,00 Euro je m² Wohnfläche.

Mit der SWSG konnte Einigkeit über eine reduzierte durchschnittliche Anfangsmiete in Höhe von 9,00 Euro je m² Wohnfläche erzielt werden. Im Gegenzug erhält die SWSG einen abgezinsten Zuschuss für die Reduzierung der Miete um 0,29 Euro je m² Wohnfläche. Über die Laufzeit über 30 Jahre ergibt sich ein Betrag in Höhe von 620.000 Euro.

Bei der Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes in Wohnraum kam es zu unvorhersehbaren erheblichen Mehrkosten. Vor Beginn der Bauarbeiten wurden Voruntersuchungen und umfangreiche Probeöffnungen der Bausubstanz vorgenommen. Trotzdem hat sich während der laufenden Rückbauarbeiten herausgestellt, dass die Tragfähigkeit der vorhandenen Wand- und Deckenstrukturen nicht – wie die auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchung geplant – gegeben war. Infolge dessen musste das statische Konzept angepasst werden, sodass sich die erforderliche Eingriffstiefe deutlich vergrößert hat. Konkret führte dies zu signifikanten Mehraufwendungen im Abbruch und konsequenterweise zu drastischen Mehrmassen im „Wiederaufbau“ in den Gewerken Rohbau, Trockenbau und Maler. Gleiches gilt für die resultierenden Mehraufwendungen im Brandschutz.

Hinzu kommen Mehraufwendungen im Bereich der Flachdachabdichtung. Diese haben ihre Ursache ebenfalls in der schlechten Bausubstanz und wurden entsprechend erst beim Rückbau ersichtlich. Insbesondere ließ sich der Aufbau nicht wie geplant wiederverwenden. Vielmehr musste er aufwendig von der Rohbaudecke entfernt und entsorgt werden. In Summe kam es dadurch auch zu einer deutlichen Verlängerung der Bauzeit. Darüber hinaus sind erhebliche Teile der Vergaben in den Jahren 2021 und 2022 erfolgt, in denen exponentielle Baupreissteigerungen und Lieferengpässe für nahezu alle Baumaterialien zu verzeichnen sind. Der Krieg in der Ukraine hat die Situation weiter verschärft. So verzeichneten die Preise für Stahl- und Metallbauarbeiten zum Vergabezeitpunkt einen Anstieg von ca. 50 %. Zudem musste aufgrund der Lieferengpässe die für den Teilbereich der Kita geplante Metallfassade konzeptionell umgeplant werden, was erhebliche Mehrkosten verursacht hat.

Um eine ausreichende Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ist eine umfangreiche städtische Mitfinanzierung erforderlich.

Für die 133 Sozialmietwohnungen gewährte die L-Bank in ihrer Förderzusage entsprechende Darlehen und ergänzende Zuschüsse.

Die Stadt gewährte im Rahmen des Verkaufs des Grundstücks eine Grundstücksverbilligung in Höhe von gerundet 3,89 Mio. Euro.

Diese Förderungen reichen allerdings nicht aus, um das Gesamtvorhaben wirtschaftlich abrechnen zu können.

Mit der SWSG wurde nach Verhandlungen vereinbart, dass nach dem L-Bank-Tool eine Eigenkapitalverzinsung von 1,5 % zu erzielen ist.

Bei einer abgesenkten durchschnittlichen Anfangsmiete in Höhe von 9 Euro je m² Wohnfläche ergibt dies einen Gesamtbetrag in Höhe von 8,90 Mio. Euro. Dieser setzt sich zusammen aus 8,28 Mio. Euro um eine geringe Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben zu generieren und 0,62 Mio. Euro für die angesprochene Mietreduzierung.

Das L-Bank-Tool ist nur eine annäherungsweise Hilfskonstruktion für den Fördergeber und die Verwaltung, um die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens abschätzen zu können. Die tatsächliche Rendite der SWSG fällt geringer aus.

In Summe gewährt die Landeshauptstadt Stuttgart für die 133 Einheiten einen Zuschuss in Höhe von 66.917 Euro je geförderter Sozialmietwohnung.

Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlung in Höhe von 8.900.000 Euro wird im Teilfinanzhaushalt 2022 THH 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.615102 – Wohnbauförderung, AuszGr 781 – Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte gedeckt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen
Berechnung städtische Mitfinanzierung

<Anlagen>