

Stuttgart, 02.12.2019

Fortführung der Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2019

Beschlussantrag

1. Die Landeshauptstadt gewährt weiterhin bei Sozialmietwohnungen im Rahmen einer Subjektförderung an die Mieter eine Nachsubventionierung für neu zu vermietende Wohnungen und bei bestehenden Mietverhältnissen nach folgenden Grundsätzen:
 - a. Die Subjektförderung erfolgt auf eine vom Mieter zu bezahlende Ausgangsmiete von 7,50 Euro/m²/Monat (Netto-Kaltmiete). Steigerungen der Ausgangsmiete sind auf dieser Basis entsprechend den Steigerungen bei den künftigen Mietspiegeln zulässig.
 - b. Die Nachsubventionierung gilt für neue Mietverhältnisse und bestehende Mietverhältnisse bei denen die Förderung ausläuft und keine Anschlussförderung (Objektförderung) möglich ist. In diesen Fällen ist eine Subjektförderung möglich, wenn abweichend von den Wohnflächenobergrenzen des sozialen Mietwohnungsbaus die Wohnflächengrenzen analog des städtischen Förderprogramms „Mittlere Einkommensbezieher“ eingehalten werden.
 - c. Die Subjektförderung wird gewährt, wenn die zum Bezug einer öffentlich geförderten Sozialmietwohnung jeweils gültigen Einkommensgrenzen nach § 30 Abs. 5 LWoFG + 60% nicht überschritten werden.
 - d. Ausgenommen 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.
 - e. Die Einkommen der subventionierten Mieterhaushalte werden alle zwei Jahre überprüft.

- f. Die Nachsubventionierung gilt zunächst für den Zeitraum 2020 – 2025 (je einschließlich).
2. Die Mittel werden im Teilhaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 6105220 Wohnraumförderung und Wohnraumversorgung, Kostengruppe 43100 – Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke gedeckt. Die Auszahlung der Nachsubventionierung wird aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnissrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“ finanziert.
3. Eine Überprüfung und eventuelle Anpassung der Nachsubventionierung erfolgt zum Doppelhaushalt 2026/2027.

Kurzfassung der Begründung

Ausgangssituation

Die Stadt verfügt bei 19.300 Mietwohnungen über eigene Belegungsrechte, davon unterliegen 12.600 Wohnungen auch einer Mietpreisbindung. Somit hat die Stadt an 6.700 Wohnungen ein Belegungsrecht die keiner Mietpreisbindung unterliegen und hier die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden kann.

Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in Stuttgart besteht aber mehr denn je. Damit die Mietwohnungen weiterhin mit Bewerbern aus der städtischen Vormerkdatei belegt und diese die Mieten bezahlen können, sind weiterhin Nachsubventionierungen erforderlich (Fortführung der GRDs 44/2014).

Die Gewährung einer Nachsubventionierung soll in folgenden Fallkonstellationen erfolgen:

- Auslauf der Mietpreisbindung bei gleichzeitigem Fortbestehen des städtischen Belegungsrechts (aus einem Erbbaurechtsvertrag oder einer städtischen Mitfinanzierung)
- ehemals nachsubventionierte Wohnungen (GRDs 649/2000), deren um 10 Jahre verlängerte Mietfestschreibung ausläuft bei gleichzeitigem Fortbestehen der Eigenschaft öffentlich gefördert (aus der gewährten städtischen Mitfinanzierung) und Verbleib in Anlage B der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen
- Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht aus der Umsetzung der GRDs 918/2007 (Erbbaurechte für den sozialen Mietwohnungsbau – Neuregelung nach Wegfall der Fehlbelegungsabgabe) für die noch nie eine Förderung gewährt wurde und deren Miethöhen sich folglich am Mietspiegel orientieren.

Bisherige Entwicklung (GRDRs 44/2014)

Die Nachsubventionierungen hat sich wie folgt entwickelt:

Jahr	Bewilligungen	Abgeflossene HH-Mittel in €
Ab 01.04.2014	12	5.773,00
2015	41	42.652,04
2016	45	94.645,44
2017	30	115.351,88
2018	42	98.150,13
Bis 24.10.2019	29	88.232,56
Insgesamt	199	444.805,05

Die Fallzahlen und abgeflossenen Haushaltsmittel haben sich nicht wie in GRDRs 44/2014 prognostiziert entwickelt. Dort wurde von deutlich höheren Ansätzen ausgegangen. Mögliche Ursachen sind:

- Lediglich 37 % der vorgemerkten Haushalte haben eigenes Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes und der Wohnkosten. 63 % leben ganz oder aufstockend von Transfereinkommen.
- Den Berechnungen lag ursprünglich eine Fluktuationsquote im Wohnungsbestand von 9 % zu Grunde. Sie liegt je nach Wohnungsunternehmen mittlerweile nur noch zwischen 4 % – 5 %.
- In 2018 konnten insgesamt 809 Wohnungen an Haushalte aus der städtischen Vormerkdatei vermittelt werden. Davon unterlagen 176 Wohnungen (ca. 21,8 %) lediglich einer Belegungs-, aber keiner Mietpreisbindung. Bei diesen 176 Wohnungen lagen die Grundvoraussetzungen für eine Förderung vor. Bei 17 Wohnungen lag die Miete nicht über 7 €. Von den verbleibenden 159 Wohnungen wurden 103 Wohnungen an Transfereinkommensbezieher vermittelt. 14 Haushalte legten trotz Erinnerungsschreiben die erforderlichen Unterlagen nicht vor. Die verbleibenden 42 Wohnungen konnten mit ca. 100.000 € bewilligt werden.

Fördersystematik

Die Förderung erfolgt weiterhin im Rahmen einer Subjektförderung. Diese hat gegenüber einer Objektförderung den Vorteil der größeren Zielgenauigkeit und des geringeren finanziellen Aufwands für die Stadt. Hier orientiert sich die Nachsubventionierung an der Landesförderung des so genannten 4. Förderweges (Objekt-/Subjektförderung).

Die Förderung erfolgt nicht an den Vermieter, sondern direkt an den Mieter. 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.

Aufgrund des städtischen Belegungsrechts sind vom jeweiligen Wohnungsunternehmen der Stadt bei Freiwerden die konkrete Wohnung, die Miethöhe und der mögliche Mietbeginn mitzuteilen. Im Wohnungsangebot an die vorgemerkten Haushalte kann dann das Amt für Stadtplanung und Wohnen auf die Subjektförderung hinweisen, sodass eine Ablehnung der Wohnung durch die Wohnungssuchenden aufgrund der Miethöhe vermieden wird. Im Fall von bestehenden Mietverhältnissen, bei denen die Förderung ausläuft und keine Anschlussförderung mit Landesmitteln möglich ist, haben die Wohnungsunternehmen dies dem Amt mitzuteilen.

Modifikationen gegenüber GRDRs 44/2014

- Die zu bezahlende Ausgangsmiete wird von 7,00 EURO/m²/Monat auf 7,50 EURO/m²/Monat angepasst. Diese Miete entspricht der Untergrenze von sonstigen Beschlüssen zu Sozialmietwohnungen („Bündnis für Wohnen“, Stuttgarter Innenentwicklungsmodell).
- 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 (z.B. nach Abschnitt B, Ziffer 1.6 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019, Begründung von Miet- und Belegungsbindungen) an den Wohnflächenanforderungen. 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“ hier zu Grunde gelegt.

Haushaltsgröße	Sozialmietwohnungen		Mittlere Einkommensbezieher	
	Zimmerzahl	Wohnfläche	Zimmerzahl	Wohnfläche
Eine Person	Bis zu zwei	Bis zu 45 m ²	Bis zu drei	Bis zu 60 m ²
Zwei Personen	Bis zu drei	Bis zu 60 m ²	Bis zu vier	Bis zu 75 m ²
Drei Personen	Bis zu vier	Bis zu 75 m ²	Bis zu fünf	Bis zu 90 m ²
Vier Personen	Bis zu fünf	Bis zu 90 m ²	Bis zu sechs	Bis zu 105 m ²
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m ² und einen weiteren Wohnraum				

- Auch die Bezieher von Wohngeld werden von der Nachsubventionierung ausgeschlossen. Wohngeld wird je zur Hälfte vom Bund und vom Land getragen.

Mit einer städtischen Nachsubventionierung würde die Stadt Bund und Land entlasten. Für die Haushalte, die Transferleistungen nach SGB II bzw. SGB XII oder Wohngeld erhalten, würde eine städtische Mietsubventionierung keine Entlastung bringen, da im Gegenzug die Bundes-/Landesmittel entsprechend gekürzt werden.

- Als Einkommensgrenze wird die erweiterte Transformationstabelle nach der 2. Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung (2. EFVO) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg + 60 % festgelegt. Die 2. EFVO trat am 01.01.2014 in Kraft und wurde bisher nicht an die Einkommensentwicklung angepasst. Nachfolgend sind die Einkommensgrenzen (Jahresbruttoeinkommen) dargestellt:

Haushaltsgröße	§ 30 Abs. 5 LWoFG Ohne Zuschlag EURO	§30 Abs. 5 LWoFG + 60% EURO	Mittlere Einkommensbezieher EURO
Eine Person	21.730	31.270	42.010
Zwei Personen	28.885	45.580	56.800
Drei Personen	37.270	53.965	65.800
Vier Personen	45.656	62.350	74.800
Fünf Personen	54.040	70.735	83.800
Je weitere Person	+ 8.385	+8.385	+ 9.000

Somit wird gewährleistet, dass auch Mieter eine Subventionierung erhalten, deren Einkommen über der Grenze einer öffentlich geförderten Sozialmietwohnung bis Förderjahr 2007 liegen (siehe Einkommen in der linken Spalte) und die sich ansonsten die nichtsubventionierte Miete nicht leisten könnten.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Nachsubventionierung wird aufgrund der Fallzahlen der letzten Jahre, der Erweiterung auf bestimmte bestehende Mietverträge und aufgrund der Erhöhung der Einkommensgrenze mit folgendem Subventionsbedarf gerechnet:

→ Jährlich 150.000 € in den Jahren 2020 – 2025.

Durch die Modifikationen gegenüber der Vorlage 44/2014 entsteht durch die Aufnahme von Bestandswohnungen und erweiterte Einkommensgrenzen ein jährlicher Mehrbedarf von ca. 50.000 €.

Die Finanzierung erfolgt gemäß dem fraktionsübergreifenden Antrag 202/2018 aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnistrücklage gebildeten davon-Position „Wohnraumoffensive Stuttgart“.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB hat die Vorlage mitgezeichnet

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>