

Stuttgart, 22.03.2024

Wohnen Jahresbericht 2023

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	03.05.2024

Kurzfassung des Berichts

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

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

1 Vormerkdatei

Zum 31.12.2023 waren beim Amt für Stadtplanung und Wohnen 4.564 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt. Von den vorgemerkten Haushalten laufen 3.105 Haushalte als Not- oder Dringlichkeitsfälle.

Die Anzahl der vorgemerkten Haushalte ist seit mehreren Jahren sehr stabil. Die Haushaltsanzahl ist allerdings nach wie vor deutlich zu hoch. Die Dringlichkeitsfälle haben im Vergleich zum Vorjahr nochmals zugenommen.

2 Wohnungsvergaben

In 2023 konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen 628 Mietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 156 Wohnungen (-20 %) weniger als im letzten Jahr. Die geringe Fluktuation spricht für einen sehr angespannten Wohnungsmarkt.

3 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung in 2023

Die Wartezeiten, bis es zu einer Wohnungsvergabe kommt, müssten deutlich gesenkt werden. Besonders lange sind die Wartezeiten für 1-Personenhaushalte (durchschnittlich 26 Monate) und für 5-Personenhaushalte (durchschnittlich 39 Monate) oder größere Haushalte (durchschnittlich 51 Monate).

4 Wohnungen der SWSG

Die SWSG hat zum Stand 31.12.2023 einen Wohnungsbestand von 19.824 Wohnungen.

Bei 13.754 Wohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. 97 % dieser Wohnungen dürfen nur von Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins bezogen werden. Die restlichen 3 % sind für Haushalte aus dem städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ vorgesehen.

5 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31.12.2023 gab es in Stuttgart 14.498 Sozialmietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen an 12.374 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen an 6.131 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 939 stadteigene Wohnungen.

Insgesamt bestehen somit zum 31.12.2023 städtische Belegungsrechte an 19.444 Mietwohnungen.

Die Anzahl der Sozialmietwohnungen und der städtischen Belegungsrechte ist seit 2020 relativ konstant. Allein mit Neubau von geförderten Mietwohnungen können die Zahlen nicht gehalten werden. Auslaufende Bindungen müssen zusätzlich verlängert werden, um eine Reduzierung der gebundenen Wohnungen zu vermeiden. Bei einer Betrachtung eines Achtjahreszeitraums bedarf es großer Anstrengungen um die heutige Anzahl an Sozialmietwohnungen zu erhalten.

6 „Bündnis für Wohnen“

Das erste Bündnis ist zum 31.12.2021 ausgelaufen (Bündnis 1.0).

Zielsetzung im Bündnis 1.0 war, von Juli 2016 bis Dezember 2021 insgesamt 825 neue Belegungsrechte zu begründen.

Ein Drittel davon erfolgte durch die SWSG (276 Wohnungen), die damit die gewünschte Anzahl an Wohnungen voll erfüllte.

Die übrigen Bündnispartner lieferten bis zum 31.12.2023 insgesamt 336 Wohnungen, die mit einer Miet- und Belegungsbindungen neu begründet wurden.

Das Delta von 213 Wohnungen wird absprachegemäß auf das Folgejahr übertragen. Die fehlenden Wohnungen sind von den Partnern noch nachzuliefern. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, noch fehlende Baugrundstücke (NeckarPark, Flächen des ehemaligen Bürgerhospitals) an die Bündnispartner zu vergeben.

Die Beschlussfassung des Gemeinderats für die „Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen“ gemäß GRDRs 13/2024 ist für den 18.04.2024 avisiert. Diese Grundlagen gelten zunächst bis zum 31.12.2025.

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2023 und Prognose für 2024/2025

Erst mit Bezugsfertigkeit können wohnungssuchende Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgt werden.

In 2023 konnten im geförderten Mietwohnungsbau insgesamt 334 Wohneinheiten bezogen werden, davon 304 Sozialmietwohnungen (SMW) und 30 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME).

Darüber hinaus wurden 15 Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) bezogen.

Insgesamt wurden in 2023 somit 349 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig.

Aus heutiger Sicht kann in den beiden Folgejahren mit dem Bezug von ca. 340 SMW, ca. 45 MME und ca. 75 geförderten Einheiten im SEP gerechnet werden.

Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten und unklare Bundesförderungen auf dem Energiesektor bestimmen die Lage auf dem Immobilienmarkt. Weiterhin wird die unzureichende und unzuverlässige Förderkulisse des Landes von Wohnungsunternehmen und Verwaltungen gleichermaßen kritisiert. Sollte sich die Rahmenbedingungen nicht ändern, sind zeitliche Verzögerungen der Bauvorhaben weiterhin zu erwarten.

8 Eingesetzte städtische Mittel in der Wohnraumförderung im Jahr 2023

Für den sozialen Mietwohnungsbau wurden im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 8,06 Mio. Euro bewilligt.

Für Haushalte aus dem Segment „mittlere Einkommensbezieher“ hat die Landeshauptstadt Stuttgart insgesamt 1,35 Mio. Euro veranschlagt.

Im Stuttgarter Eigentumsprogramm wurden insgesamt 0,47 Mio. Euro bewilligt.

Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 9,88 Mio. Euro.

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

Der Gemeinderat hat 4 so genannte Milieuschutzsatzungen beschlossen. Absprachegemäß werden die Milieuschutzsatzungen in regelmäßigen Abständen evaluiert.

Zudem gibt es für das Leonhardsviertel in Stuttgart-Mitte einen Aufstellungsbeschluss. Je nach dem Ergebnis der Voruntersuchung, könnte dies das nächste Milieuschutzgebiet werden.

10 Energiesparprogramme

Im Jahr 2023 sind im Energiesparprogramm 2.027 Wohnungen mit einem Mittelbedarf von 19,4 Mio. Euro bezuschusst worden.

Im Jahr 2023 sind im Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude in 27 Gebäuden die Ölkesselanlagen oder Kohleöfen komplett beseitigt und durch neue Energieträger ersetzt worden. Die Stadt hat hierfür 0,5 Mio. Euro Zuschüsse bewilligt.

Für beide Programme hat die Stadt somit insgesamt 19,9 Mio. Euro im letzten Kalenderjahr veranschlagt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2023
- 2 Bezüge 2023 bis 2025

Jahresbericht 2023

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	
	Anzahl Vormerkungen	davon Not- und Dringlichkeitsfälle
2013	3.626	2.057
2014	3.557	2.015
2015	3.758	2.236
2016	3.965	2.428
2017	4.303	2.741
2018	4.688	3.052
2019	4.564	2.975
2020	4.634	2.909
2021	4.578	2.887
2022	4.358	2.926
2023	4.564	3.105

2 Wohnungsvergaben

Innerhalb der letzten 5 Jahre konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen insgesamt 4.001 Wohnungen vergeben. Im Jahr 2023 lag die Anzahl bei unterdurchschnittlichen 628 Wohnungen. Die Gesamtanzahl und die Verteilung auf die Wohnungsunternehmen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

	2019	2020	2021	2022	2023
SWSG gebundene Wohnungen	482	249	413	260	266
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	200	168	188	208	149
SWSG nicht belegungsgebunden	9	4	5	0	0
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	342	233	296	316	213
Gesamt	1.033	654	902	784	628

3. Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung in 2023

Personen	2023 Haushalte insgesamt
1	26
2	9
3	15
4	25
5	39
6 + mehr	51

Die Wartezeiten bei Familien sind weiterhin deutlich zu lang. 1-Personenhaushalte und große Haushalte mit 4 und mehr Personen müssen nach wie vor am längsten warten. 56 % der Vormerkungen sind 1-Personenhaushalte. Insbesondere ist es sehr schwer Haushalte mit einer Haushaltsgröße von 5 oder mehr Personen bedarfsgerecht unterzubringen. Es fehlt einerseits an sehr großen Wohnungen, andererseits ist es für Großfamilien noch schwerer sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Nach der derzeitigen Förderkulisse des Landes sind die städtischen Belegungsrechte auf Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten sowie umfänglich auf 30 % der geförderten Mietwohnungen beschränkt. Dies lässt vermuten, dass sich dies in der Zukunft nachteilig auf die Wartezeiten auswirken wird.

4 Wohnungen der SWSG

Die SWSG hat zum 31.12.2023 einen Wohnungsbestand von 19.824 Wohnungen. Davon unterliegen 13.399 einer Belegungsbindung für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein. Weitere 355 Wohnungen unterliegen dem kommunalen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“.

Für 29 Wohneinheiten hat die SWSG eine Anschlussförderung bei der L-Bank angemeldet. Für 44 Wohnungen wurden langfristige Bindungsverlängerungen mit der Stadt vereinbart.

SWSG Art	Anzahl	Mieter- wechsel	Belegung durch		
			SWSG	AfSW	Dritte ⁽¹⁾
Sozialmietwohnungen	7.582	379	107	266	6
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.817	240	86	149	5
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	13.399	619	193⁽¹⁾	415	11
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)	355 ⁽²⁾	15	15	--	--
Sonstige Wohnungen (nicht belegungsgebunden)	6.070 ⁽³⁾	356	297	--	59
Gesamt	19.824	990	505	415	70

- ⁽¹⁾ überwiegend durch die Landesvorgabe, dass städtische Belegungsrechte auf max. 30 % der Wohnungen beschränkt sind, sowie Umsetzungen wegen umfassender Modernisierungsmaßnahmen bzw. Abriss und Umwandlungen Nutzungsverträge in Mietverträge
⁽²⁾ die übrigen Wohnungsunternehmen haben weitere 378 MME
⁽³⁾ davon 526 Objekte in Personalwohngebäuden

5 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands und der städtischen Belegungsrechte

5.1 Sozialmietwohnungen

Zum 31.12.	Anzahl
1992	21.889
2010	16.302
2015	15.356
2020	14.274
2021	14.434
2022	14.484
2023	14.498

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat von den 14.498 Sozialmietwohnungen an 12.374 das Belegungsrecht. 2.124 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

Prognose für das Jahr 2031:

Gemäß § 16 Abs.1 Nr. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz ist eine vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen möglich. Die Bindungen enden dann zum Ablauf des 8 Kalenderjahres nach Rückzahlung.

Der Prognose liegen die bekannten Abgänge aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Darlehensrückzahlungen zugrunde. In den nächsten 8 Jahren laufen regulär ca. 5.000 Wohnungen aus der Mietbindung.

Bis Ende 2031 laufen ca. 2.000 Mietbindungen der SWSG aus. Wie in der Vergangenheit wird davon ausgegangen, dass die SWSG die Möglichkeiten einer Anschlussförderung durch das Land prüft und umsetzt. Weiterhin gibt es die Möglichkeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht förderfähigen Wohnungen, langfristig über städtische Mittel mit einer Miet- und Belegungsbindung zu versehen. Beispielhaft kann die GRDRs 124/2024 genannt werden. Ein gutes Drittel der Wohnungen kann durch eine unmittelbare Anschlussförderung des Landes langfristig in der Bindung gehalten werden. Beim verbleibenden Teil erfolgt die langfristige Miet- und Belegungsbindung bei einer zukünftigen Wiedervermietung über eine reine städtische Mitfinanzierung.

Der überwiegende Teil der bislang gebundenen SWSG-Wohnungen sollte somit auch zukünftig zur Verfügung stehen.

Bis 2031 enden zudem ca. 6.000 städtische Belegungsrechte der SWSG, der überwiegende Anteil daraus aus Erbbaurechtsverträgen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Belegungsrechte mit verbilligten Erbbauzinsen verlängert werden.

Ende 2025 endet die Mietbindung von ca. 800 Sozialmietwohnungen der Vonovia SE aus der so genannten „erweiterten Sozialcharta“. Die meisten Belegungsbindungen laufen 3 Jahre später aus. Die Wohnungen stammen aus dem Besitz der LEG und LBBW. Ziel ist es, möglichst viele der Wohnungen über 2025 hinaus zu binden. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit der Vonovia SE in Verhandlungen getreten, um eine Vereinbarung mit der Vonovia SE abzuschließen. Mit Einverständnis der Vonovia SE könnten die Miet- und Belegungsbindungen verlängert werden. Zunächst sollten die Möglichkeiten des Landes für eine Anschlussförderung geprüft werden. Ziel ist es, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht förderfähigen Wohnungen langfristig über städtische Mittel mit einer Miet- und Belegungsbindung zu versehen. Entsprechende Haushaltsmittel müssen zur Verfügung stehen.

In den nächsten beiden Jahren können gemäß Ziffer 7 ca. 340 Sozialmietwohnungen erstmalig bezogen werden.

Ab 2026 ff. erfolgt die Bezugsfertigkeit von mehreren großen Bauvorhaben wie große Teile des Neckarparks, die Düsseldorfer Str. 66-90 auf dem Hallschlag, die Böckinger Straße und das Quartier am Rotweg in Zuffenhausen, das SSB-Zentrum und weitere Bauabschnitte auf dem Areal des ehemaligen Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord, das Aurelis-Quartier in Obertürkheim oder aber auch geförderte Personalwohnungen am Robert-Bosch-Krankenhaus. Es kann in den 6 Jahren von 2026 bis 2031 mit ca. 1.600 bis 1.700 Einheiten gerechnet werden.

Insgesamt können ca. 2.000 Sozialmietwohnungen entstehen.

Verschiedene Szenarien sind vorstellbar:

Szenario 1:

5.000 Wohnungen fallen aus der Miet- und Belegungsbindung. Neben 2.000 neuen Sozialmietwohnungen können nahezu alle 2.000 auslaufenden Sozialmietwohnungen der SWSG verlängert werden. Möglichkeiten hierzu sind die unmittelbare Anschlussförderung nach Ablauf der Bindungen durch die L-Bank und / oder städtische Finanzierungen.

Szenario 1: ca. 13.500 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2031

Szenario 2:

Wie Szenario 1. Zusätzlich gelingt es mit der Vonovia SE eine Anschlussvereinbarung über die „erweiterte Sozialcharta“ zu schließen. Somit könnten ca. 800 Wohnungen in Stuttgart in der Bindung bleiben.

Szenario 2: ca. 14.300 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2031

Szenario 3:

Wie Szenario 1. Wie die SWSG verpflichten sich weitere Wohnungsunternehmen auslaufende Bindungen zu verlängern bzw. Miet- und Belegungsbindungen neu zu begründen.

In 2023 konnten, ausgenommen Wohnungen der SWSG gemäß Ziffer 4, insgesamt für 214 Wohnungen auslaufende Bindungen der Baugenossenschaft Zuffenhausen, des Bau- und Wohnungsvereins, der GWG und der Vereinigten Filderbaugenossenschaft

verlängert werden. Die Zustimmung der Wohnungsunternehmen ist hier jeweils Voraussetzung. Entsprechende Haushaltsmittel müssen zur Verfügung stehen.

Bis Ende 2031 laufen ca. 1.500 Mietbindungen der ARGE Stuttgarter Wohnungsunternehmen aus der Bindung.

Nur wenn es gelingt 66 % dieser auslaufenden Bindungen zu verlängern, bleibt der Bestand an Sozialmietwohnungen konstant.

Szenario 3: ca. 14.500 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2031

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es größter Anstrengungen bedarf, um den Bestand an den Sozialmietwohnungen zu halten. Dies gelingt nur dadurch, dass auslaufende Bindungen verlängert werden.

5.2 städtische Belegungsrechte

Zum 31.12.	Anzahl	davon		
		<u>mit</u> Mietbindung	<u>ohne</u> Mietbindung (SWSG + Stadt) ¹⁾	<u>ohne</u> Mietbindung (übrige Wohnungs- unternehmen ¹⁾
2010	18.410	13.075	5.335	
2015	18.945	12.437	6.461	47
2020	19.320	12.420	6.578	322
2021	19.640	12.717	6.583	340
2022	19.331	12.394	6.623	314
2023	19.444	12.374	6.756 ⁽²⁾	314

1) In der Regel aus Erbbaurechten

2) 5.817 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 939 stadteigene Wohnungen.

Die Anzahl an städtischen Belegungsrechten ist in den letzten 3 Jahren relativ konstant geblieben.

Eine Prognose für das Jahr 2031 zu erstellen ist nicht seriös. Die Belegungsrechte hängen von den Vorgaben der Landesförderung ab. Im aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt deutlich eingeschränkt. Nach Ansicht des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen 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 an maximal 30 % der jeweils geförderten Mietwohnungen begründet werden.

6 „Bündnis für Wohnen“

6.1 „Bündnis für Wohnen 1.0“

Im Rahmen des „Bündnis für Wohnen“, das eine Laufzeit von Juli 2016 bis Dezember 2021 hatte, wurde vereinbart, dass insgesamt 825 neue Belegungsrechte begründet werden. Ein Drittel davon hatte durch die SWSG zu erfolgen. Im Gegenzug hat sich die Stadt verpflichtet, größere städtische Entwicklungsgebiete in städtischer Hand den Bündnispartnern anzubieten. In allen Gebieten ist ein hoher Anteil an geförderten Wohnungen vorgesehen. Teile des NeckarParks und Flächen des ehemaligen Bürgerhospitals müssen noch vermarktet werden.

Seit dem Abschluss des Bündnisses am 05.07.2016 bis zum 31.12.2023 sind 612 Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen neu begründet worden. Die SWSG hat mit 276 Wohnungen das Ziel zu 100 % erfüllt.

Die übrigen Bündnispartner haben 291 neue Miet- und Belegungsbindungen begründet.

Zusätzlich haben Wohnungsbauunternehmen mit der Stadt freiwillige Sozialbindungen bzw. freiwillige Bindungsverlängerungen abgeschlossen, die im Bündnis 1.0 nicht explizit vereinbart wurden, aber deutlich über die Bündnisbedingungen der Variante 1 (10 Jahre Bindungsdauer bei einer Miete von 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete) hinausgehen.

Im Einzelnen:

Neues Heim - Die Baugenossenschaft hat auf den bauträgereigenen Grundstücken im Neubau Fleiner Str. 10-16 in Zuffenhausen und in der Mittenfeldstr. 26, 28 in Weilimdorf 20 Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsdauer von 10 Jahren über das Land als Sozialmietwohnungen fördern lassen. Die Wohnungen wurden im Jahr 2019 bezogen.

Das Siedlungswerk hat sich im städtebaulichen Vertrag im Neubau der Pallotti-Kirche in Birkach freiwillig verpflichtet, für 8 Wohnungen eine 25-jährige Bindung einzugehen. Nach den damaligen SIM-Konditionen war nur eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung vorgesehen. Die Wohnungen sind 2021 bezogen worden.

Die Caritas-Stiftung hat für 17 Wohnungen im Neubau Steinbuttstraße in Mönchfeld eine um 15 Jahre längere Bindungsfrist als die damals in SIM geltende Bindungsdauer von 15 Jahren eingeräumt. Die Wohnungen waren im Jahr 2023 bezugsfertig.

Da die 45 Wohnungen ohne städtische Gegenleistung mit einer nach Landesvorgaben entsprechend hohen Mietreduzierung angeboten wurden, können sie als „Bündniswohnungen“ anerkannt werden.

Somit haben die übrigen Bündnispartner bis heute insgesamt 336 Neubegründungen von Miet- und Belegungsbindungen erbracht. Die Zielvorgabe von 550 Wohnungen wurde nur zu ca. 61 % erreicht. Das Delta wird absprachegemäß auf das Folgejahr übertragen. Die fehlenden Wohnungen sind von den Partnern noch nachzuliefern. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, noch fehlende Baugrundstücke an die Bündnispartner zu vergeben.

Von den insgesamt 612 Neubegründungen von Miet- und Belegungsbindungen wurden 243 Wohnungen mit entsprechenden Landesmitteln gefördert.

188 Wohnungen haben eine Bindungsdauer von 30 Jahren sowie einen Mietabschlag von 33 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).

Bei 20 Wohnungen wurde eine Bindungsdauer von nur 10 Jahren vereinbart bei einer Absenkung der OVM um ebenfalls 33 %.

8 Wohnungen haben eine Bindungsdauer von 25 Jahren. Die Anfangsmiete wurde nach SIM im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Anfangsmiete betrug ca. 7,70 €/m².

17 Wohnungen haben eine Bindungsdauer von 30 Jahren. Die Anfangsmiete wurde nach SIM im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Anfangsmiete betrug 8,00 €/m².

Bei 10 Wohnungen wurde eine Bindungsdauer von 15 bzw. 25 Jahren vereinbart mit einer Absenkung der OVM um ebenfalls 33 %.

Die restlichen 369 Wohnungen sind auf 10 Jahre gebunden bei einer OVM von maximal 90 %.

Für das Jahr 2023 konnten neben dem Bezug des Bauvorhabens in der Steinbuttstraße weitere 8 Vereinbarungen für einen 10-jährigen Bindungszeitraum mit maximal 90 % der OVM getroffen werden.

Weitere Neubegründungen bzw. Bindungsverlängerungen wurden mit Wohnungsbaunternahmen vereinbart. Nachdem diese Wohnungen sich aber noch im Bau befinden, können sie noch nicht als Bündniswohnungen gewertet werden. Dies kann erst mit dem Bezug von Wohnungsberechtigten geschehen.

Im Einzelnen:

Das Siedlungswerk hat sich im städtebaulichen Vertrag im Neubauvorhaben an der Nordbahnhofstraße (ehemals Auto Staiger) in Stuttgart-Nord freiwillig verpflichtet, für 36 Wohnungen eine 25-jährige Bindung einzugehen. Nach den damaligen SIM-Konditionen war nur eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung vorgesehen. Entsprechende Landesmittel sind beantragt worden.

Im Bauvorhaben der LBG am Molchweg wurden 15 Wohnungen im Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 mit einer Miet- und Belegungsbindung von 30 Jahren ohne vertragliche Verpflichtung angemeldet.

6.2 Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen

Die Beschlussfassung des Gemeinderats für die „Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen“ gemäß GRDRs 13/2024 ist für den 18.04.2024 vorgesehen. Diese Grundlagen gelten zunächst bis zum 31.12.2025. Mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft konnte in diesem Zusammenhang u. a. das gemeinsame Interesse festgehalten werden, die Zahl der geförderten Wohnungen sowie die Zahl städtischer Belegungsrechte stabil zu halten. Angesichts auslaufender Miet- und Belegungsbindungen ist das ein ehrgeiziges soziales Ziel (siehe Ziffer 5.1).

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2023 und Prognose für 2024/2025

Im Jahr 2023 konnten insgesamt 294 Sozialmietwohnungen bezogen werden. Weitere 10 Wohnungen konnten durch neue Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Mit dem Bezug von 27 Wohnungen aus den städtischen Programmen „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und 3 Wohnungen aus dem Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ wurden im Jahr 2023 insgesamt 334 geförderte Mietwohnungen bezogen.

Im Stuttgarter Eigentumsprogramm wurden 15 Wohneinheiten bezogen.

In Anlage 2 sind die **Bezüge 2023 und die Prognose der Bezüge für 2024/2025** dargestellt.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Stuttgarter Eigentumsprogramm	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2023	304	30	15	349
2024	219	34	17	270
2025	123	12	60	195

Im Jahr 2024 soll u.a. das Projekt „Am Eschbach“ (ehemaliges Parkdeck am Julius-Brecht-Haus) in Mühlhausen der Baugenossenschaft Zuffenhausen und des Bau- und Heimstättenvereins und ein weiterer Bauabschnitt beim ehemaligen Auto Staiger-Areal in Stuttgart-Nord bezogen werden. Auch der zweite Bauabschnitt der Keltersiedlung in Zuffenhausen und das Bettenhaus im ehemaligen Bürgerhospital in Stuttgart-Nord können bezogen werden. Der Bezug der mittelbaren Wohnungen vom Bettenhaus ist bereits erfolgt.

Bei gutem Bauverlauf kann u.a. 2025 das „Quartier am Wiener Platz“ in Feuerbach fertiggestellt werden. Bei der SWSG ist mit der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts im Theoderichweg in Feuerbach und mit dem Bezug der ehemaligen hauswirtschaftlichen Schule in Stuttgart-Ost zu rechnen.

Die Eigentumsförderung hat ihren Schwerpunkt bei Erwerb und Förderung von Bestandswohnungen. Im Jahr 2025 ist zusätzlich mit dem Bezug von Neubauvorhaben (Entenweg, Hausenring, „Quartier am Wiener Platz“) zu rechnen.

Aufgrund der hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen ist in den folgenden Jahren mit weniger Neubauten zu rechnen.

8 Eingesetzte städtische Mittel in der Wohnraumförderung im Jahr 2023

8.1 Sozialmietwohnungen (SMW)

8.1.1 Grundstücksverbilligungen für im Jahr 2023 angemeldete SMW

Das Liegenschaftsamt gewährt bei Kaufverträgen die von der Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen berechneten Grundstücksverbilligungen. Nachdem keine Anmeldungen im Neubau stattfanden, sind in der Vergangenheit hierzu keine Grundstücksverbilligungen angefallen.

SMW: 0,00 Mio. Euro

8.1.2 Bindungsverlängerungen durch städtische abgezinste Zuschüsse

SMW – abgezinster Zuschuss **7,15 Mio. Euro**
für 258 Wohnungen

Entsprechende Beschlüsse für das Jahr 2023 sind durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen erfolgt.

8.1.3 Abgezinste städtische Zuschüsse zur Senkung der Miete

Zusätzliche Absenkung der Anfangsmiete bei 28 SMW auf 9 €/m², nachdem die ursprüngliche geförderte Miete gemäß Landesförderung von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete darüber lag.

Mietzuschuss SMW **0,78 Mio. Euro**
für 28 Wohnungen

Entsprechende Beschlüsse für das Jahr 2023 sind durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen erfolgt.

8.1.4 Städtische Zuschüsse zur Erreichung einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit

Mitfinanzierung für ausreichende Wirtschaftlichkeit 0,00 Mio. Euro

8.1.5 Nachsubventionierung - Subjektförderung

Seit April 2014 gewährt die Landeshauptstadt Stuttgart über die GRDRs 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 7.070 Wohnungen ein Belegungsrecht, die keiner Mietbindung 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 werden 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 (Nettokaltmiete). Durch die Einkommensüberprüfung bei Bewilligung der Subjektförderung und jeweils im Abstand von 2 Jahren kann Fehlsubventionierung vermieden werden. Die Subjektförderung wird gewährt, wenn die zum Bezug der Wohnung jeweils gültigen Einkommensgrenzen nach § 30 Abs. 5 LWoFG + 60% (derzeit Jahresbruttoeinkommen 1-Personenhaushalt 56.480 Euro, 4-Personenhaushalt 74.480 Euro) 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.

Von 2014 bis 2023 sind es insgesamt 367 Haushalte mit 0,86 Mio. Euro Nachsubventionierung.

Nachsubventionierung 2023	0,13 Mio. Euro 43 Haushalte
---------------------------	---------------------------------------

8.1.6 Nachfrageprämie - Einnahmen im geförderten Mietwohnungsbau

Seit 2021 können Gemeinden für bezugsfertige SMW von der L-Bank eine Nachfrageprämie in Form eines Zuschusses von 2.000 Euro je Wohneinheit erhalten.

Die Prämie unterliegt der Zweckbindung zukünftig wieder in den sozialen Mietwohnungsbau zu fließen, u.a. die Verbilligung des Erwerbs von Grundstücken zur Bebauung im Rahmen des landesseitig geförderten Sozialmietwohnungsbaus durch Dritte (siehe hierzu Ziffer 9.1.1).

Im Jahr 2023 wurden keine Nachfrageprämien für bezugsfertige Sozialmietwohnungen beantragt. Anträge erfolgten in den Jahren 2021 und 2022. Im Jahr 2024 werden weitere Prämien beantragt. In Summe wurden bislang für 242 bezugsfertige Wohnungen die Nachfrageprämie beantragt. Für 98 Wohnungen wurde der Zuschuss des Landes bislang gewährt.

SMW – angemeldete Nachfrageprämie 2023	0,00 Mio. Euro
--	----------------

Gesamtsumme Ziffer 8.1 SMW

SMW – Ausgaben 2023	8,06 Mio. Euro
<u>abzgl. SMW – Einnahmen 2023</u>	<u>0,00 Mio. Euro</u>
SMW Gesamt	8,06 Mio. Euro

8.2 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

8.2.1 Grundstücksverbilligungen für im Jahr 2023 angemeldete MME

Das Liegenschaftsamt gewährt bei Kaufverträgen die von der Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen berechneten Grundstücksverbilligungen. Nachdem keine Neubauvorhaben stattfanden, sind in der Vergangenheit hierzu keine Grundstücksverbilligungen angefallen.

MME: 0,00 Mio. Euro

8.2.2 Bindungsverlängerungen durch städtische abgezinste Zuschüsse

MME – Verlängerung Bindung um 30 Jahre 1,18 Mio. Euro

8.2.3 Bewilligungssumme Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“

MME 0,17 Mio. Euro

Mit dem Förderprogramm (Beschluss Gemeinderat am 21.02.2019 GRDRs 25/2019, Neufassung durch Beschluss Gemeinderat 02.12.2021 - GRDRs 829/2021) 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.

Gesamtsumme Ziffer 8.2 MME

MME Gesamt 1,35 Mio. Euro

8.3 Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)

Im Jahr 2023 wurden Anträge für 43 Wohnungen gestellt.

Diese teilten sich auf in 22 Anträge bei der L-Bank inklusive eines erforderlichen Zuschusses nach SEP, 19 Anträge auf Baukostenzuschuss bei der Landeshauptstadt Stuttgart und 3 Anträge nur bei der L-Bank. Die Einkommensgruppe III erhält aufgrund des Jahreseinkommens kein verbilligtes Darlehen bei der L-Bank. Sofern beispielsweise Wohneigentum bereits vorhanden ist oder eine Ergänzungsförderung für ein weiteres Kind beantragt wird, läuft dies nur über die L-Bank.

Außergewöhnlich hoch war der Anteil von 19 Rücktritten/Ablehnungen. Dies ist insbesondere den hohen Kaufpreisen bei gleichzeitig gestiegenen Zinsen geschuldet.

Die Nachfrage in der Eigentumsförderung und der Wunsch nach einem Eigenheim ist bei einem sehr angespannten Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Bis auf 2 Einheiten handelt es sich um den Erwerb von Bestandswohnungen.

SEP - Zuschüsse (bewilligt) 0,47 Mio. Euro

In Summe wurden 9,88 Mio. Euro für die Mietwohnraum- und Eigentumsförderung von der Stadt gewährt. Der Schwerpunkt liegt mit 9,41 Mio. Euro beim geförderten Mietwohnungsbau.

9 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen)

9.1 Milieuschutzsatzung 01 -Nordbahnhof-, Mittnacht-, Rosensteinstraße- in Stuttgart-Nord

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat am 07.03.2013 (GRDRs 224/2012) eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Zuletzt wurde am 25.07.2023 (GRDRs 445/2023) eine Evaluierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Empfehlung der Verwaltung gefolgt wurde, die Satzung fortzuführen. Nach weiteren 10 Jahren Laufzeit und somit Anfang 2033 wird die Verwaltung einen Beschluss zum weiteren Vorgehen in die Gremien einbringen. Eine Ergänzung wurde dahingehend vorgenommen, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen, die über den gesetzlich festgelegten Mindeststandard gemäß § 172 Abs. 4 Nr. 1a Baugesetzbuch hinausgehen genehmigungsfähig sind, sofern Mittel des kommunalen Energiesparprogramms in Anspruch genommen werden.

Im Jahre 2023 wurden 19 Maßnahmen beantragt und genehmigt. Die Anträge konnten genehmigt werden, da es sich um Maßnahmen handelte, die einen überwiegenden instandhaltenden Charakter hatten. 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 Mietsteigerungen zu vermeiden. Typische Maßnahmen waren hier Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Sanitärarbeiten.

9.2 Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße- in Stuttgart-Nord

Die Satzung ist am 12.11.2020 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.

In 2023 wurden 11 Anträge auf Genehmigung gestellt und genehmigt. Die Anträge konnten genehmigt werden, da es sich um Maßnahmen handelte, die einen überwiegenden instandhaltenden Charakter hatten.

9.3 Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg- in Stuttgart-Bad Cannstatt

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

In 2023 wurden 7 Anträge auf Genehmigung gestellt und genehmigt. Die Anträge konnten genehmigt werden, da es sich um Maßnahmen handelte, die einen überwiegenden instandhaltenden Charakter hatten.

9.4 Milieuschutzsatzung 04 -Heslacher Tal- in Stuttgart-Süd

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

In 2023 wurden 20 Anträge auf Genehmigung gestellt. 17 Anträge wurden genehmigt, 3 beantragte Maßnahmen wurden versagt. Bei den versagten Maßnahmen sollten Grundrisse von Wohnungen grundlegend verändert werden. Genehmigt wurden beispielsweise Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnraum, Dachsanierungen und Heizungserneuerungen.

9.5. Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel- in Stuttgart-Mitte

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 - Leonhardsviertel - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.01.2023 bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht 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 zu einem möglichen Satzungsbeschluss entgegengewirkt werden.

Im Gebiet einer möglichen Milieuschutzsatzung 05 - Leonhardsviertel - wurden seit Aufstellungsbeschluss keine Maßnahmen beantragt. Entsprechend erfolgten auch keine Zurückstellungen.

10 Energiesparprogramme

10.1 Energiesparprogramm

	Jahresprogramm			
	2020	2021	2022	2023
Eingänge (Anträge)	535	425	537	411
Bewilligungen (Anträge)	448	360	469	392
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	87	65	68	19
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	5,4	12,5	12,6	19,4
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	46,0	102,1	90,0	142,0
Geförderte Wohnungen	1.402	1.720	1.840	2.027

Für das Kalenderjahr 2023 wurden vom Gemeinderat 17 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Durch die Ausweitung des Programms auf Wohnungsbauunternehmen sowie eine Verbesserung der allgemeinen Förderkulisse konnte das Fördervolumen ab 29.07.2020 signifikant gesteigert werden. Das Energiesparprogramm leistet damit einen maßgeblichen Beitrag zum Umweltschutz.

10.2 Heizungs austauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

	Jahresprogramm			
	2020	2021	2022	2023
Eingänge (Anträge)	289	239	120	29
Bewilligungen (= Gebäude)	268	214	108	27
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	21	25	12	2
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	2,4	2,1	1,5	0,5
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	11,2	9,8	8,3	1,3
Investitionen je Gebäude (€)	41.700	45.800	77.000	48.200

Die überwiegenden Anträge betrafen in der Vergangenheit die Umstellung von Öl auf Gas. Nachdem der Gemeinderat die Umstellung auf einen Gasanschluss nicht mehr fördert, ist die Bewilligungssumme deutlich gesunken.