

Stuttgart, 05.05.2022

Wohnen Jahresbericht 2021

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	03.06.2022

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 31.12.2021 waren beim Amt für Stadtplanung und Wohnen 4.578 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt (davon 2.887 Not- und Dringlichkeitsfälle). Die Vormerkungen sind gegenüber dem Vorjahr um 56 Haushalte (1,2 %) leicht gesunken.

2 Wohnungsvergaben

In 2021 konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen wieder 902 Mietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende vermitteln. Dies sind 248 Wohnungen (37,9 %) mehr als im letzten Jahr.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestandes und der städtischen Belegungsrechte

Zum 31.12.2021 gab es in Stuttgart **14.434 Sozialmietwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Davon hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen an 12.717 Wohnungen das Belegungsrecht.

Außerdem hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen an 6.144 nicht (mehr) geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht. Hinzu kommen noch 779 stadteigene Wohnungen.

Insgesamt bestehen somit zum 31.12.2021 städtische **Belegungsrechte an 19.640 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 6.923 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 „Bündnis für Wohnen“

Die Wohnungsunternehmen haben sich im „Bündnis für Wohnen“ bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an freien Mietwohnungen (Wohnungsunternehmen 100 und SWSG 50) zur Verfügung zu stellen.

Das Bündnis ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen. Gemeinsames Ziel mit den Wohnungsbauunternehmen ist es, eine neue Bündnisvereinbarung abzuschließen. Entsprechende Arbeitsgruppen wurden in Absprache mit der Wohnungswirtschaft einberufen und haben die Arbeit aufgenommen.

Seit Beginn des Bündnisses im Juli 2016 bis Ende 2021 konnten die Bündnispartner, trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen, für 548 Wohnungen neue Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung stellen.

Davon wurden 198 Wohnungen mit entsprechenden Landesmitteln gefördert. 188 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 350 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von maximal 90 Prozent.

6 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau – Anmeldezahlen 2021 und Prognose 2022/2023

Im Jahr 2021 wurden 15 Anträge mit insgesamt 287 Wohnungen im Landesprogramm als **Sozialmietwohnungen** angemeldet. Davon 195 Wohnungen als Neubau und 92 als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Für zusätzliche 9 Wohnungen wurden keine Fördermittel des Landes beantragt.

Weitere 65 Sozialmietwohnungen konnten über das „Bündnis für Wohnen“ gesichert werden. Zudem konnten 41 auslaufende Bindungen an bezogenen Sozialmietwohnungen mit einer Anschlussförderung weiter gebunden werden.

In 10 Verfahren wurden 54 **Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)** angemeldet, sowie 19 MME über das Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ bewilligt werden.

Im **Eigentumsprogramm SEP** erfolgten mehrere Kaufvertragsabschlüsse mit 55 Wohneinheiten (WE).

Für das Jahr 2021 stehen somit insgesamt 530 WE im geförderten Wohnungsbau in Aussicht.

Die Perspektive für die nächsten beiden Jahre liegt bei ca. 880 geförderten Einheiten.

Aus heutiger Sicht wird von Anmeldungen für 515 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 voraussichtlich im Juni 2022) und andererseits vom Stand des jeweiligen Vorhabens bzgl. Planrecht, Baugenehmigungsverfahren und der zeitlichen Vorstellung des Investors ab.

In den Jahren 2022 und 2023 wird davon ausgegangen, dass 70 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.

Das „Bündnis für Wohnen“ ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen. Derzeit finden zwischen der Verwaltung und den Wohnungsbauunternehmen Gespräche mit dem Ziel statt, ein neues Bündnispapier zu unterzeichnen. Die bisherigen Partner haben sich grundsätzlich bereit erklärt, ein weiteres Bündnispapier abzuschließen. Welche Inhalte diese Vereinbarung haben wird, kann zum jetzigen Stand noch nicht vorausgesagt werden. Im Jahresbericht Wohnen wird daher zunächst nur davon ausgegangen, dass die noch nicht erbrachten Begründungen von Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nächsten Jahren erbracht werden. Für die Jahre 2022 und 2023 wird von ca. 90 Neubegründungen ausgegangen.

Aus heutiger Sicht können in den beiden Folgejahren 120 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 85 geförderte Einheiten in der Eigentumsförderung (Stuttgarter Eigentumsprogramm – SEP) gesichert werden.

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2021 und Prognose für 2022/2023

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

In 2021 konnten im geförderten Mietwohnungsbau insgesamt 285 Wohneinheiten bezogen werden, davon 188 Sozialmietwohnungen (SMW), 36 Wohneinheiten aus dem „Bündnis für Wohnen“, 55 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und 6 MME aus dem städtischen Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“.

Darüber hinaus wurden 17 Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) bezogen.

Insgesamt wurden in 2021 somit 302 geförderte Wohneinheiten bezugsfertig.

Für die nächsten beiden Jahre ist mit dem Bezug von ca. 785 geförderten Einheiten auszugehen.

Aus heutiger Sicht ist aus der Grundstücksliste ein Bezug von ca. 525 Sozialmietwohnungen zu erwarten.

Aus dem „Bündnis für Wohnen“ werden weitere freie Wohnungen gemeldet werden. Es wird von weiteren ca. 95 Einheiten ausgegangen, die von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein A bezogen werden.

Im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher könnten ca. 100 Wohneinheiten bezogen werden, sowie ca. 65 geförderte Einheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP).

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.

Durch die Pandemie und die geopolitische Lage kommt es auf Seiten der Wohnungsunternehmen zunehmend zu Schwierigkeiten hinsichtlich Materialbeschaffung und der personellen Besetzung der Baustellen. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, sind Verzögerungen im Bauablauf und damit auch bei der Fertigstellung und Übergabe der Bauvorhaben nicht mehr auszuschließen.

8 Eingesetzte städtische Mittel in der Wohnraumförderung im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurden in Summe rd. 9 Mio. Euro städtischer Gelder für den geförderten Wohnungsbau investiert. Überwiegend sind die Gelder in den geförderten Mietwohnungsbau mit ca. 8,2 Mio. Euro geflossen.

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

Folgende Satzungen hat der Gemeinderat beschlossen:

01 -Nordbahnhof-, Mitternacht- und Rosensteinstraße- in S-Nord,
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 7. März 2013

02 -Friedhofstraße- in S-Nord,
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 46 vom 12. November 2020

03 -Seelberg- in S-Bad Cannstatt
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03 vom 21. Januar 2021

04 -Heslacher Tal- in S-Süd
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03 vom 21. Januar 2021

10 Energiesparprogramme

10.1 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Im Jahr 2021 sind 1.880 Wohnungen mit einem Mittelbedarf von 12,82 Mio. Euro bezuschusst worden.

10.2 Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

Im Jahr 2021 sind in 225 Gebäuden die Ölkesselanlagen oder Kohleöfen komplett beseitigt und durch neue Energieträger ersetzt worden.

Die Stadt hat hierfür 2,25 Mio. Euro Zuschüsse bewilligt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Jahresbericht 2021
- 2 Grundstücksliste: Anmeldezahlen IST 2021 und Prognose 2022/2023
- 3 Grundstücksliste: Bezüge IST 2021 und Prognose 2022/2023

Jahresbericht 2021

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
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 Geflüchtete	124 (3,3 %)	124	davon Geflüchtete	18 (2,2%)
2016	3.965	2.428	2016	832
davon Geflüchtete	265 (6,7 %)	265	davon Geflüchtete	25 (3,0 %)
2017	4.303	2.741	2017	841
davon Geflüchtete	480 (11,2 %)	480	davon Geflüchtete	53 (6,3 %)
2018	4.688	3.052	2018	809
davon Geflüchtete	742 (15,8 %)	742	davon Geflüchtete	55 (6,8 %)
2019	4.564	2.975	2019	1.033
davon Geflüchtete	680 (14,9 %)	680	davon Geflüchtete	89 (8,6 %)
2020	4.634	2.909	2020	654
davon Geflüchtete	576 (12,4 %)	576	davon Geflüchtete	99 (15,1 %)
2021	4.578	2.887	2021	902
davon Geflüchtete	515 (11,2%)	515	davon Geflüchtete	102 (11,3%)

2 Wohnungsvergaben

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

	2011 + 2012	2013 + 2014	2015 + 2016	2017 + 2018	2019	2020	2021
SWSG gebundene Wohnungen	816	656	639	663	482	249	413
SWSG nicht mehr gebundene Wohnungen (Erbbaurechte)	425	450	371	360	200	168	188
SWSG nicht belegungsgebunden			21	22	9	4	5
andere Baugenossenschaften und -gesellschaften	704	659	606	605	342	233	296
Gesamt	1.945	1.774	1.637	1.650	1.033	654	902

Die Wohnungsvergaben des Amts für Stadtplanung und Wohnen haben sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 250 Einheiten auf 902 Wohnungen gesteigert.

2.2 Durchschnittliche Wartezeiten in Monaten von der Antragstellung bis zur Wohnungsvermittlung

Per- so- nen	2016 Haushalte		2017 Haushalte		2018 Haushalte		2019 Haushalte		2020 Haushalte		2021 Haushalte	
	Deutsch + EU	Au- ßer- halb EU										
1	20	17	20	26	23	25	22	30	28	35	30	33
2	8	13	10	11	10	13	11	14	11	15	9	13
3	11	11	12	19	11	22	13	24	17	27	16	24
4 + mehr	16	17	19	24	21	26	21	27	24	35	29	39

Die Wartezeiten, vor allem bei Familien, sind nochmals erheblich gestiegen. Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit 4 und mehr Personen müssen nach wie vor am längsten warten. 54 % der Vormerkungen sind Ein-Personen-Haushalte.

2.3 Wohnungsbelegungen der SWSG 2021

Die SWSG hat 741 Wohnungen (Vorjahr 547), die einem städtischen Belegungsrecht unterliegen, vermietet. Diese verteilen sich auf 585 Bestands- und 156 Erstvermietungen. Hinzu kommen 52 Wohneinheiten für mittlere Einkommensbezieher und 479 frei finanzierte Wohnungen.

SWSG Art	Anzahl	Mieter- wechsel	Belegung durch		
			SWSG	AfSW	Dritte (Bund, Freie Träger)
Sozialmietwohnungen	7.409	472	52	413	7
durch Erbbaurechte gebundenen Wohnungen	5.804	269	74	188	7
Belegungsgebundenen Wohnungen gesamt	13.213	741	126	601	14
Sonstige Wohnungen (nicht belegungsgebunden)	5.619	479	415	5	59
Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher	355	52	52		
Gesamt	19.187	1.272	593	606	73

Die übrigen Wohnungsunternehmen haben weitere 373 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

3 Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands und der städtischen Belegungsrechte

3.1 Sozialmietwohnungen

Zum 31.12.	Anzahl
1992	21.889
2010	16.302
2015	15.356
2020	14.274
2021	14.434 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat an 12.717 dieser Wohnungen das Belegungsrecht. 1.717 Wohnungen dürfen die Bauträger selbst belegen.

Prognose für das Jahr 2029:

Der Prognose liegen die bekannten Abgänge aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Darlehensrückzahlungen zugrunde. In den nächsten acht Jahren laufen regulär 5.250 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Insbesondere laufen bis Ende 2029 ca. 2.000 Mietpreis- und Belegungsbindungen der SWSG aus. In 2027 enden zudem ca. 5.000 Belegungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen der SWSG. Es wird davon ausgegangen, dass diese Belegungsrechte mit verbilligten Erbbauzinsen verlängert werden.

Ende 2025 endet die Mietpreis- und Belegungsbindung von ca. 800 Sozialmietwohnungen der Vonovia SE aus der so genannten „erweiterten Sozialcharta“. Die Wohnungen stammen aus dem Besitz der LEG und LBBW. Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit der Vonovia SE aufgenommen, um die Möglichkeiten einer Bindungsverlängerung auszuloten. Auch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als Fördergeber von Landesmitteln ist einbezogen. Ziel ist, möglichst viele der Wohnungen über 2025 hinaus zu binden.

In den nächsten beiden Jahren können gemäß Ziffer 7 ca. 525 Sozialmietwohnungen erstmalig bezogen werden.

Ab 2024 ff. erfolgt die Bezugsfertigkeit von mehreren großen Bauvorhaben wie der zweite Bauabschnitt der Keltersiedlung, das Areal der Roten Wand, der Neckarpark (Q2a, Q3a, Q5, Q6.1, Q9, Q11, Q12, Q13.1, Q15, Q15.1 und Q17.1), das Quartier am Wiener Platz, das EnBW-Areal an der Hackstraße, die Düsseldorfer Straße 66-90 auf dem Hallschlag, die Böckinger Straße, das SSB-Zentrum im Osten, weitere Bauabschnitte auf dem ehemaligen Bürgerhospital, der Garden Campus (Eiermann-Areal) oder das Quartier am Rotweg. Es kann in den nächsten sechs Jahren mit ca. 1.500 Einheiten

gerechnet werden. Aus dem bisherigen „Bündnis für Wohnen“ müssen noch zusätzlich ca. 225 Wohnungen geliefert werden, die noch nicht in den oben genannten Zahlen enthalten sind.

Insgesamt können mind. 2.250 Sozialmietwohnungen entstehen.

Verschiedene Szenarien sind vorstellbar:

Szenario 1:

Es werden keine weiteren Mietpreis- und Belegungsbindungen von den Bündnispartnern angeboten. Es fallen ca. 5.250 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung und es werden ca. 2.250 Sozialmietwohnungen neu erstellt. Weiterhin bemüht sich die SWSG um eine unmittelbare Anschlussförderung nach Ablauf der Bindungen. Eine exakte Zahl kann nicht genannt werden, da bei der Anschlussförderung nach derzeitiger Förderkulisse Einkommensgrenzen und entsprechende Haushaltsgrößen je Wohnungsgröße und Zimmeranzahl eingehalten werden müssen. Es wird angenommen, dass ca. 800 Wohnungen neu gefördert werden können bzw. über die Anschlussförderung in der Bindung bleiben.

Szenario 1: ca. 12.200 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2029

Szenario 2:

Wie Szenario 1. Zusätzlich gelingt es mit dem Land Baden-Württemberg und 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. 13.000 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2029

Szenario 3:

Wie Szenario 1. Nach der derzeitigen Auslegung des Fördergebers können ausnahmsweise auch die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahre bestehenden Belegungsrechts durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung der Bindung gefördert werden. Dies bedeutet, dass auch Wohnungen gefördert werden können, bei denen lediglich ein (städtisches) Belegungsrecht ausläuft und die Wohnungen keiner öffentlichen Förderung unterlagen. Für die SWSG könnten somit teilweise die auslaufenden Belegungsbindungen (insbesondere die 5.000 Wohnungen im Jahr 2027) in klassische Sozialmietwohnungen umgewandelt werden. Auch hier ist wiederum Voraussetzung, dass die Mieterhaushalte entsprechende Einkommensgrenzen einhalten und die Wohnungsgröße zur Haushaltsgröße passt. Exakte Zahlen können somit nicht ermittelt werden. Weiterhin ist nicht abschließend geklärt, ob diese Möglichkeit in zukünftigen Programmen weiterhin gegeben ist. Konservativ angenommen, könnten 2.000 zusätzliche Sozialmietwohnungen entstehen.

Szenario 3: ca. 14.200 Sozialmietwohnungen zum Stand 31.12.2029

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

Alle Szenarien gingen davon aus, dass keine weiteren Mietpreis- und Belegungsbindungen über eine Anschlussvereinbarung zum „Bündnis für Wohnen“ vereinbart werden. Städtisches Ziel ist selbstverständlich, neue Mietpreis- und Belegungsbindungen zu generieren. Um eine Steigerung bei den Sozialmietwohnungen zu erreichen, ist eine Fortsetzung mit der Schaffung von neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bündnis 2.0 unerlässlich.

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⁾
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 ⁽²⁾	340

1) In der Regel aus Erbbaurechten

2) 5.804 nicht (mehr) gebundene Wohnungen der SWSG auf Erbbaurechtsgrundstücken und 779 stadteigene Wohnungen.

Eine Prognose für das Jahr 2029 zu erstellen ist nicht seriös. Die Belegungsrechte hängen von den Vorgaben der Landesförderung und dem Fortgang des „Bündnisses für Wohnen“ ab. Im noch aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW wurden die Einflussmöglichkeiten der Stadt massiv 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 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 6.923 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% (derzeit Jahresbruttoeinkommen Einpersonenhaushalt 31.270 Euro, Vierpersonenhaushalt 62.350 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.

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
2021	48	95.171,00
Summe	287	616.328,70

5 „Bündnis für Wohnen“

Die Wohnungsunternehmen haben sich im „Bündnis für Wohnen“ bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an freien Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Das Bündnispapier wurde im Juli 2016 vereinbart und hatte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021.

Die 150 neue Belegungsrechte 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.

Für die Neuschaffung städtischer Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen kamen 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 548 neue Belegungsrechte erhalten und - soweit diese von den Genossenschaften nicht selbst mit Berechtigten belegt wurden - auch belegt.

Für das Jahr 2021 konnten insgesamt 65 Vereinbarungen getroffen werden, davon 64 mit Variante 1 und eine Vereinbarung mit Variante 2 mit 30 Jahren Bindungslaufzeit. Davon stellten die Wohnungsbauunternehmen 16 und die SWSG 49. Die Zielzahl von 150 Wohneinheiten konnte nicht annähernd erreicht werden.

Seit Beginn des „Bündnisses für Wohnen“ im Juli 2016 wurde die Zielvorgabe von 825 Wohneinheiten mit insgesamt 548 Wohneinheiten nur zu 66 % erreicht. Die SWSG hat die Ziele zu 100 % erfüllt. Das Delta ist durch die übrigen Bündnispartner entstanden. Insbesondere in den letzten drei Jahren wurden der Stadt deutlich weniger Belegungsbindungen angeboten.

	Wohnungsunternehmen IST / SOLL	SWSG IST / SOLL
2016	23 / 50	60 / 25
2017	66 / 100	53 / 50
2018	82 / 100	46 / 50
2019	46 / 100	43 / 50
2020	40 / 100	24 / 50
2021	16 / 100	49 / 50
Summe	(50 %) 273 / 550	(100 %) 275 / 275

Die BG Neues Heim hat auf dem bauträgereigenen Grundstück im Neubau Fleiner Straße 10-16 ohne Verpflichtung weitere 10 Sozialmietwohnungen mit einer Bindungsdauer von 10 Jahren über das Land als Sozialmietwohnungen fördern lassen. Nachdem laut dem Bündnispapier bei Inanspruchnahme der Landesförderung nur eine 15- bzw. 25-jährige Bindungsdauer vorgesehen ist, können die Wohnungen formal nicht zu den Wohnungen gezählt werden. Das Gleiche gilt für 8 Wohnungen im Neubauvorhaben der Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach. Nach den damaligen SIM-Konditionen war nur eine 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung vorgesehen. Das Siedlungswerk hat sich im städtebaulichen Vertrag freiwillig verpflichtet, eine 25-jährige Bindung einzugehen. Zudem hat das Siedlungswerk für 36 Wohnungen im Neubauvorhaben an der Nordbahnhofstraße (ehemals Auto Staiger) eine um 15 Jahre längere Bindungsfrist als die damals in SIM geltende Bindungsdauer von 15 Jahren eingeräumt. Diese Wohnungen können allerdings voraussichtlich erst im Dezember 2023 bezogen werden und sind daher in der Tabelle nicht aufgeführt. Im Bauvorhaben der LBG am Molchweg wurden 15 Wohnungen im Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren ohne vertragliche Verpflichtung angemeldet. Der Bezug ist für ca. Juli 2023 vorgesehen.

Bringt man auch diese Wohnungen zum Ansatz erhöht sich die Wohnungsanzahl von 273 Wohnungen auf 342 Wohnungen.

Die Zielzahl der SWSG wurde mit insgesamt 275 Wohnungen erreicht.

Die Zielzahl der Bündnispartner wurden nur zu ca. 50 % erreicht. Bei Berücksichtigung der im Bündnis vorgenannten nicht vorhergesehenen freiwilligen Leistungen erhöht sich die Quote auf ca. 62 %.

Die Wohnungsbauunternehmen haben in ihren Wohnungsbeständen seit Jahren eine geringe Fluktuation, die es erschwert, die vordefinierten Zielzahlen zu erfüllen. **Lediglich 17 Bündnispartner haben der Stadt seit Beginn des Bündnisses Belegungsrechte angeboten.**

Wird das Ziel zur Bereitstellung der Wohneinheiten nicht erreicht, wird das Delta auf das Folgejahr übertragen.

Gemeinsames Ziel mit den Wohnungsbauunternehmen ist es, eine neue Bündnisvereinbarung abzuschließen. Entsprechende Arbeitsgruppen wurden in Absprache mit der Wohnungswirtschaft einberufen und haben die Arbeit aufgenommen.

6 Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau – Anmeldezahlen 2021 und Prognose 2022/2023

Von der Landeshauptstadt Stuttgart konnten 530 neue Wohneinheiten in folgenden Programmen gefördert werden:

Lfd. Nr.	Programm	Wohnungen
1	Neue Sozialmietwohnungen Zuschüsse Grundstücksverbilligungen	296
2	Neue Sozialmietwohnungen Bündnis für Wohnen – Ziffer VII, Variante 1 ohne Stadt und Land	64
3	Neue Sozialmietwohnungen - Bündnis für Wohnen Ziffer VII, Variante 2 / 3 Zuschüsse/verbilligte Darlehen	1
4	Neue Belegungsrechte ¹⁾ Zuschüsse/verbilligte Darlehen	41
Sozialmietwohnungen <i>Zwischensumme 1 – 4</i> Angemeldete Sozialmietwohnungen		402
5	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher Grundstücksverbilligungen	54
6	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher „Schaffung von Wohnraum zur Miete“	19
Summe Mietwohnungen		475
7	Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) Zuschüsse	55
Gesamt		530

¹⁾ Neue Belegungsrechte: 3 Anträge mit 41 Wohneinheiten außerhalb des „Bündnisses für Wohnen“. Für 41 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.

Aus Anlage 2 sind die **Anmeldezahlen IST 2021 und Prognose 2022/2023** für den geförderten Wohnungsbau ersichtlich.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Stuttgarter Eigentumsprogramm	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2021	402	73	55	530
2022	325	30	60	415
2023	350	90	25	465

7 Bezüge im geförderten Wohnungsbau 2021 und Prognose für 2022/2023

Im Jahr 2021 konnten insgesamt 188 Sozialmietwohnungen (SMW) bezogen werden. Weitere 36 Wohnungen konnten durch neue Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“ bezogen werden.

Mit dem Bezug von 61 Wohnungen aus den städtischen Programmen „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ wurden im Jahr 2021 insgesamt 285 geförderte Mietwohnungen bezogen.

Im „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) wurden 17 Wohneinheiten bezogen.

In Anlage 3 sind die **Bezüge 2021 und die Prognose der Bezüge für 2022/2023** dargestellt.

Jahr	Sozialer Mietwohnungsbau	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	Stuttgarter Eigentumsprogramm	gesamt
	WE	WE	WE	WE
2021	224	61	17	302
2022	280	50	30	360
2023	340	50	35	425

Im Jahr 2022 ist u.a. der Bezug des ersten Bauabschnitts in der Keltersiedlung (SWSG) in Zuffenhausen und mehrere Bauvorhaben in der Balthasar-Neumann-Straße in Freiberg vorgesehen. Im Jahr 2023 kann u.a. das Bettenhaus und ein weiterer Abschnitt des Siedlungswerks im Neubauvorhaben an der Friedhof- und Nordbahnhofstraße beide in Stuttgart-Nord bezogen werden. Weiterhin stehen Fertigstellungen im Neubaugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim an.

Bei der Eigentumsförderung ist aufgrund von mangelnden Grundstücken und dem angespannten Grundstücksmarkt auch bei Bestandswohnungen nicht davon auszugehen, dass die Zahlen sich mittelfristig signifikant nach oben bewegen werden.

8 Eingesetzte städtische Mittel in der Wohnraumförderung im Jahr 2021

In Summe wurden ca. 9,03 Mio. Euro für die Mietwohnraum- und Eigentumsförderung von der Stadt gewährt. Der Schwerpunkt liegt mit ca. 8,20 Mio. Euro beim geförderten Mietwohnungsbau.

8.1 Grundstücksverbilligungen

Für sieben der im Jahr 2021 angemeldeten Verfahren für Sozialmietwohnungen (SMW) sowie für sechs Verfahren bei denen Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) entstehen, gewährte das Liegenschaftsamt in der Vergangenheit bei Kaufverträgen, die von der Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen berechnete Grundstücksverbilligung:

SMW:	ca. 1,91 Mio. Euro
MME:	ca. 2,26 Mio. Euro

8.2. Städtische Subventionierung bei Sozialmietwohnungen

Im Haushalt stehen für städtische Mitfinanzierungen jährlich 3,0 Mio. Euro zur Verfügung. Hierzu gibt es jährlich eine Beschlussvorlage (zuletzt GRDRs 848/2021). 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 und / oder die Ausgangsmiete über 9,00 Euro je m² Wohnfläche liegt.

Im Jahr 2021 wurden für eine Baugenossenschaft die durchschnittlichen Anfangsmieten für 19 Sozialmietwohnungen in einem Neubauvorhaben auf 8,70 Euro je m² Wohnfläche subventioniert.

SMW - Subventionierung Miete	ca. 0,20 Mio. Euro
------------------------------	--------------------

8.3 Mietpreis- und Bindungsverlängerungen in Verbindung mit dem Erwerb von Erbbaugrundstücken

SMW – Verlängerung Bindungen Kauf Erbbauecht	ca. 1,18 Mio. Euro
--	--------------------

In den letzten Jahren konnten beim Verkauf von Erbbaugrundstücken an Bestandshalter mit entsprechenden Sicherungsinstrumenten wie die Bestandhaltungsverpflichtung, das Vorkaufs-, das Ankaufs- und das Wiederkaufsrecht Mietpreis- und Belegungsbindungen langfristig verlängert werden. Ansonsten wären die Sozialmietwohnungen aus der Bindung gelaufen. In Summe konnten somit über 270 Wohnungen langfristig in der Bindung gehalten werden und sorgen somit für einen langfristigen Erhalt von Sozialmietwohnungen bei (siehe Ziffer 3.1).

8.4. Bewilligungssumme Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“

MME

ca. 0,64 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.

8.5. Mietsubventionierung für Verlängerungen um 15 Jahre für auslaufende MME-Wohnungen

MME – Verlängerung Bindung um 15 Jahre

ca. 2,01 Mio. Euro

In vier Fällen mit insgesamt 99 Wohneinheiten konnte die Mietpreis- und Belegungsbindungen für MME-Wohnungen um 15 Jahre verlängert werden.

8.6 Stuttgarter Eigentumsprogramm

SEP – Zuschüsse

ca. 0,83 Mio. Euro

Die Nachfrage in der Eigentumsförderung ist bei einem sehr angespannten Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Für 32 Wohnungen (überwiegend Bestand) wurden Baukostenzuschüsse gewährt. Für Neubauprojekte im Gebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim wurden im Jahr 2021 mehrere Kaufverträge abgeschlossen. Hier werden 23 Wohneinheiten im Eigentum entstehen. Die Baukostenzuschüsse werden zu einem späteren Zeitpunkt ausbezahlt. 2022 und 2023 werden dort die ersten Reihenhäuser fertiggestellt.

9 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen)

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

Die Landeshauptstadt hat am 7. März 2013 (GRDRs 224/2012) eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels erlassen. Am 21. Februar 2020 (GRDRs 23/2020) wurde eine Evaluierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Veranlassung besteht, Änderungen an der Satzung vorzunehmen. Bis 31. Dezember 2021 wurden insgesamt 126 Maßnahmen genehmigt. Versagensgründe sind bislang die große Ausnahme.

In 2021 wurden vier Anträge auf Genehmigung gestellt. Alle Anträge konnten genehmigt werden, da es sich um Maßnahmen handelte, die einen überwiegenden instand haltenden 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 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.

9.2 Milieuschutzsatzung 02 –Friedhofstraße- in Stuttgart-Nord

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat in einer Sitzung am 22. Oktober 2020 aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord beschlossen. Die Satzung ist am 12. November 2020 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.

In 2021 wurden sieben Anträge auf Genehmigung gestellt. Alle Anträge konnten genehmigt werden, da es sich um Maßnahmen handelte, die einen überwiegenden instand haltenden Charakter hatten.

9.3 Milieuschutzsatzung 03 –Seelberg- in Stuttgart-Bad Cannstatt

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2020 aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt beschlossen. Die Satzung ist am 21. Januar 2021 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.

In 2021 wurden vier Anträge auf Genehmigung gestellt. Alle Anträge wurden genehmigt. Es handelte sich um einen Austausch einer Heizungsanlage und um Maßnahmen mit überwiegend instand haltendem Charakter.

9.4 Milieuschutzsatzung 04 -Heslacher Tal- in Stuttgart-Süd

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2020 aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Milieuschutzsatzung 04 -Heslacher Tal-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Süd beschlossen. Die Satzung ist am 21. Januar 2021 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.

In 2021 wurden 14 Anträge auf Genehmigung gestellt. Elf Anträge wurden genehmigt und drei wurden versagt. Bei den Versagungen handelte es sich bspw. um Nutzungsänderungen von Wohnen in Gewerbe und um die Zusammenlegung von Wohnungen.

10 Energiesparprogramme

10.1 Energiesparprogramm

	Jahresprogramm			
	2018	2019	2020	2021
Eingänge (Anträge)	433	471	535	426
Bewilligungen (Anträge)	376	403	467	394
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	57	68	68	32
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	2,3	2,5	5,5	12,8
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	24,2	24,9	46,9	78,2
Geförderte Wohnungen	1.515	1.544	1.457	1.880

Für das Kalenderjahr 2021 wurden vom Gemeinderat 15 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.

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

10.2 Heizungsaustauschprogramm für Wohn- und Nichtwohngebäude

	Jahresprogramm			
	2018	2019	2020	2021
Eingänge (Anträge)	158	177	289	239
Bewilligungen (= Gebäude)	145	164	271	226
Abgelehnte Anträge und Rücknahmen	13	13	18	13
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)	1,3	1,3	2,4	2,2
Gesamtinvestitionen (Mio. €)	5,2	4,8	11,2	9,8
Investitionen je Gebäude (€)	36.000	29.200	41.400	43.510

Die Fördergelder wurden in den letzten beiden Jahren vollständig bzw. über den Haushaltsansatz bewilligt (Kostendeckung war gegeben).

Daher wurde im Doppelhaushalt 2022/2023 eine Erhöhung der Fördersumme auf 2,25 Mio. Euro bzw. 2,5 Mio. Euro beantragt.