

Stuttgart, 22.11.2019

Haushalt 2020/2021

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 26.11.2019

Was läuft schief bei der Wohnraumförderung?

Beantwortung / Stellungnahme

Die hohen Ausgabenreste resultieren in erster Linie aus Mitteln, die für den sozialen Mietwohnungsbau vorgesehen sind. Hierzu stehen jährlich Haushaltsmittel in Höhe von 3,0 Mio. EUR zur Verfügung. Insgesamt setzen sich die Ermächtigungsübertragungen zusammen aus ca. 13,7 Mio. EUR im Bereich der Förderung von sozialem Wohnraum und ca. 2,8 Mio. EUR für die Eigentumsförderung.

Im Bereich des sozialen Wohnraums sind zwei Sachverhalte zu unterscheiden:

- die städtische Mitfinanzierung, sofern die Maßnahmen ansonsten nicht wirtschaftlich abbildbar sind oder
- die Mietsubventionierung, sofern die geförderten Mieten über eine entsprechende Zielmiets hinausgehen.

Sozialmietwohnungen werden in erster Linie durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Die Stadt gewährt zusätzlich zur Grundstücksverbilligung auf städtische Grundstücke eine Mitfinanzierung, sofern dies zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erforderlich ist. Mittlerweile ist die Förderkulisse im Landeswohnraumförderungsprogramm, aktuell VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019, attraktiv, so dass die Stadt zuletzt nur bei einem Vorhaben aus dem Förderjahr 2017 in Höhe von 218.500 EUR eine Mitfinanzierung gewähren musste (GRDrs 326/2018). Gemäß Betrauungsakt (Bewilligungsbescheid) erfolgt eine Auszahlung des Betrags nach Baufortschritt. Mit der Bebauung des Grundstücks soll frühestens im Frühjahr 2020 begonnen werden. Daher ist noch keine Auszahlung an den Bauherren erfolgt.

In der letzten Vorlage GRDrs 284/2019 wurde erläutert, dass eine abschließende Beurteilung erst nach Abrechnung der einzelnen Projekte erfolgen kann. Eine städtische Mitfinanzierung kann auf der Grundlage der Vereinbarungen des „Bündnis für Wohnen“ in Verbindung mit Vorgaben der EU bis zu einer Eigenkapitalverzinsung von 4 % erfolgen. Beim überwiegenden Teil der beim Land angemeldeten Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2015 bis 2018 liegt noch keine abschließende Bauabrechnung vor. Sofern alle Vorhaben eine städtische Mitfinanzierung benötigen würden, könnten laut den Gemeinderatsdrucksachen 107/2016 (ca. 2,8 Mio. EUR), 865/2017 (ca. 0,9 Mio. EUR),

326/2018 (ca. 4,1 Mio. EUR) und 284/2019 (ca. 4,4 Mio. EUR) insgesamt bis zu 12,2 Mio. EUR an städtischer Mitfinanzierung erforderlich werden.

Über die sich aus der Landesförderung ergebende Mietpreisverbilligung (i.d.R. 33 % der ortsüblichen Vergleichsmiete) hinaus sind städtische Mietpreissubventionen vorstellbar, wenn die preisgebundenen Mieten bei diesen Vorhaben außerhalb der im „Bündnis für Wohnen“ vereinbarten Mietpreisspanne von 7,50 - 9,00 €/m² Wohnfläche liegen. Für das Förderjahr 2018 trifft dies voraussichtlich auf drei Vorhaben zu.

Im Bereich der Eigentumsförderung konnten die bereitgestellten Mittel ebenfalls nicht vollständig abfließen. Der Stuttgarter Grundstücksmarkt ist sehr angespannt. Es wurden in jüngster Vergangenheit wenig Kaufverträge abgeschlossen. Durch die sehr hohen Verkaufspreise konnten die förderfähigen Haushalte im Familienbauprogramm mit den entsprechenden Einkommensgrenzen nicht oder nur unzureichend bedient werden. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, stellt daher aktuell Überlegungen an, wie der Förderrahmen entsprechend weiter erhöht werden kann, um jungen Familien mit entsprechenden Baukostenzuschüssen den Erwerb von Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

Nicht benötigte Mittel der Wohnraumförderung wurden in den letzten Jahren nicht für andere Zwecke verwendet. So konnten Budgetüberschreitungen in den Jahren 2017 und 2018 im Energiesparprogramm mit Ermächtigungsübertragungen aus dem gleichen Programm aus Vorjahren gedeckt werden. Durch eine Richtlinienänderung wurde das Programm im Jahr 2016 deutlich attraktiver gestaltet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

SPD-Gemeinderatsfraktion Antrag 1200/2019

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>