



Schwäbisch Gmünd, 15.06.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 118/2023

Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauaus-
schuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Unterrichtung
- öffentlich -

Bericht zum geförderten Wohnungsbestand in Schwäbisch Gmünd

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
- Anlage 2: Neuauflage Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 –
Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen
- Anlage 3: Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2022

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Sachverhalt:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd führt in ihrer Wohnungsbindungskartei Wohnungen, welche einer Bindung gem. Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) unterliegen: Der Gesamtbestand geförderten Wohnraums beträgt zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 644 Wohneinheiten. Davon 488 geförderte Mietwohnungen und 156 Wohneinheiten geförderter selbstgenutzter Wohnraum. Bei aktuell ca. 30.000 WE in Schwäbisch Gmünd ergibt sich damit ein Bestand von 2,15% gefördertem Wohnraum am Gesamtwohnraumbestand. Im Landesvergleich (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner) zum Zeitpunkt 31.12.2020 schneidet Schwäbisch Gmünd mit 11,7 WE/1.000 EW, gegen 4,9 WE/1.000 EW in Baden-Württemberg, deutlich überdurchschnittlich ab.



Fügt man Schwäbisch Gmünd in die Erhebung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) mit Auswertungszeitpunkt 31.12.2020 ein, ergibt sich folgende beispielhafte Positionierung ausgewählter Städte/Stadtkreise in Baden-Württemberg:

Stadt	gef. Wohneinheiten MLW, Stand 31.12.2020	gef. WE pro 1.000 Einwohner
Ulm	2.015	16,0
Stuttgart	8.137	13,3
Schwäbisch Gmünd	720	11,7
Heilbronn	1.323	10,5
Baden-Württemberg	54.093	4,9
Ludwigsburg	1.848	3,4
Baden-Baden	149	2,7
Schwäbisch Hall	425	2,1
Freudenstadt	126	1,1
Aalen *	509*	7,5

Tabelle: Stadt Schwäbisch Gmünd, Quelle: Erhebung MLW vom 31.12.2020,
*Telefonische Abfrage Stand 14.02.2023

2. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre

Die Unterlagen zur Wohnraumförderung unterliegen folgenden Aufbewahrungs- und Speicherfristen:

- Zuschuss-/Förderakten 10 Jahre nach Bindungsende
- Unterlagen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsschein 5 Jahre nach Erteilung

Aus diesem Grund liegen rückwirkend Daten nur ab dem Jahr 2010 vor. Der Bericht enthält damit die Daten der letzten dreizehn Jahre.



In der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg ist zu unterscheiden in:

- **Geförderter eigengenutzter Wohnraum:** bezieht sich auf Wohnraum (Eigentumswohnungen, Häuser) die gem. Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) von privaten Eigentümern mit Hilfe vergünstigter Darlehen gebaut wurden unter der Voraussetzung die Wohnung während der Laufzeit der Bindung selbst zu bewohnen. Zieht der Eigentümer während der Laufzeit der Bindung aus seiner Wohnung aus (z.B. wg. Umzug, Scheidung, Tod, etc.) fällt die Wohnung in die Mietwohnraumförderung und unterliegt den entsprechenden Vorgaben an geförderten Mietwohnraum (Belegungs- und Mietpreisbindung).
- **Geförderter Mietwohnraum:** Der geförderte Mietwohnraum bezieht sich auf Mietwohnungen die gem. Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) von Investoren, Kommunen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen u.Ä. mit Hilfe von Fördermitteln / vergünstigten Darlehen gebaut wurden unter Voraussetzung die Wohnungen während der Bindungslaufzeit entsprechend den Vorgaben an Belegungs- und Mietpreisbindungen zu vermieten. Hier gibt es eine große Bandbreite an Förderwegen und Voraussetzungen, z.T. mit historischen Belegungsbindungen bis zu 80 Jahre.

2.1 Die Entwicklung des geförderten eigengenutzten Wohnraums seit 2010

Der geförderte selbstgenutzte Wohnraum ist seit 2010 stark rückläufig. Darauf hat die Stadt nur wenig Einfluss. Gründe hierfür sind kürzere Bindungsfristen (i.d.R. 10 Jahre), die Niedrigzinsphase, Alternative Förderprogramme, etc. Das folgende Diagramm zeigt die derzeit in der Bindung befindlichen Wohnungen ohne mögliche künftige Neuansträge und damit das Auslaufen der Bindungslaufzeiten.

Ein Anstieg der Neuansträge auf eigengenutzten Wohnraum ist durch die große Unsicherheit der staatlichen Fördermittel denkbar. Gleichzeitig stagniert die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen, bei Neubauten ist diese sogar zunehmend rückläufig, sodass sich diese Effekte vermutlich gegenseitig aufheben dürften. Eine Prognose ist hier aufgrund der aktuellen dynamischen Zinsentwicklung und der starken Abhängigkeit von Bundes- und Landespolitischen Entscheidungen nicht einschätzbar und daher spekulativ.

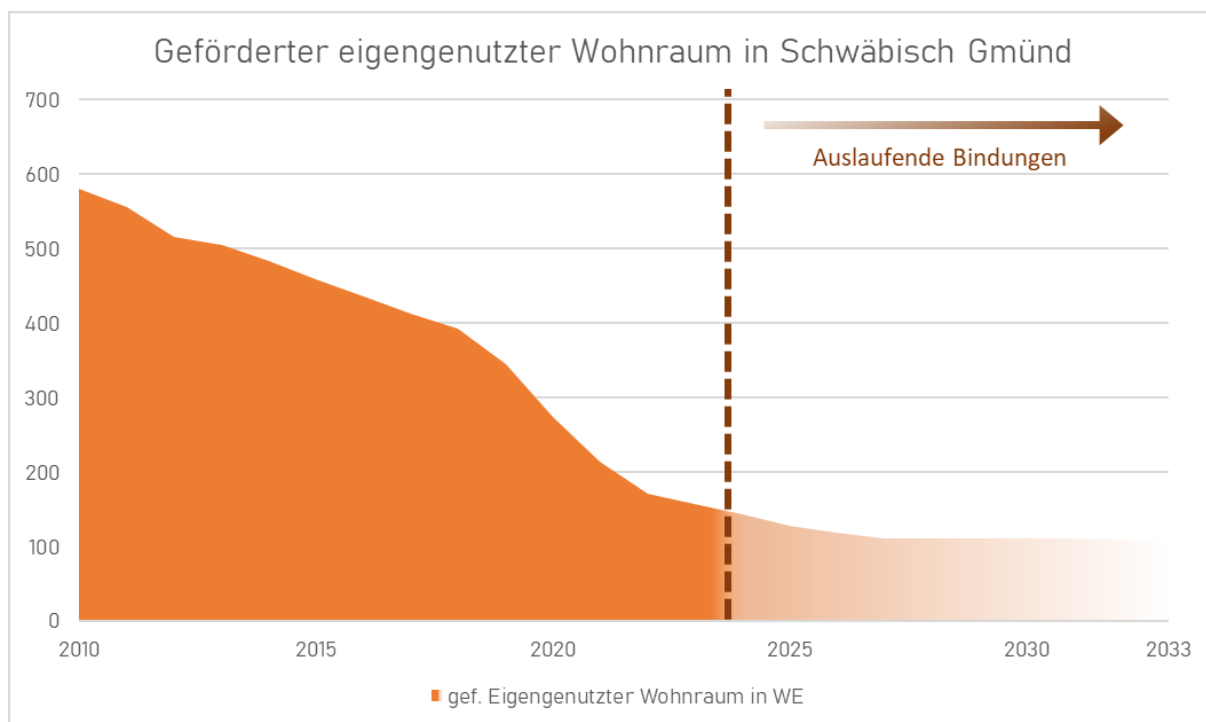


Diagramm: Stadt Schwäbisch Gmünd, Quelle: Wohnungsbindungskartei, Stand 01.01.2023

2.2 Die Entwicklung des geförderten Mietwohnraums seit 2010

Aktuell ist üblich eine 30-jährige Bindungsdauer; Vermietung nur an Mieter mit gültigem Wohnberechtigungsschein; Mietpreis: 33% unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (gem. qualifiziertem Mietspiegel)

Die Anzahl an geförderten Mietwohnungen ist in Schwäbisch Gmünd seit 2015 steigend. Eine große Anzahl dieser Mietwohnungen entfällt auf die Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaft VGW.

Das folgende Diagramm zeigt die derzeit in der Bindung befindlichen Wohnungen ohne mögliche künftige Neuanträge und damit nur das Auslaufen der Bindungslaufzeiten bereits bestehender Bindungen. Der Wohnungsbestand in Schwäbisch Gmünd ist aufgrund einiger großer Bauprojekte der letzten Jahre in den nächsten zehn Jahren nur leicht rückgängig, im Gegensatz zum landesweiten starken Rückgang.

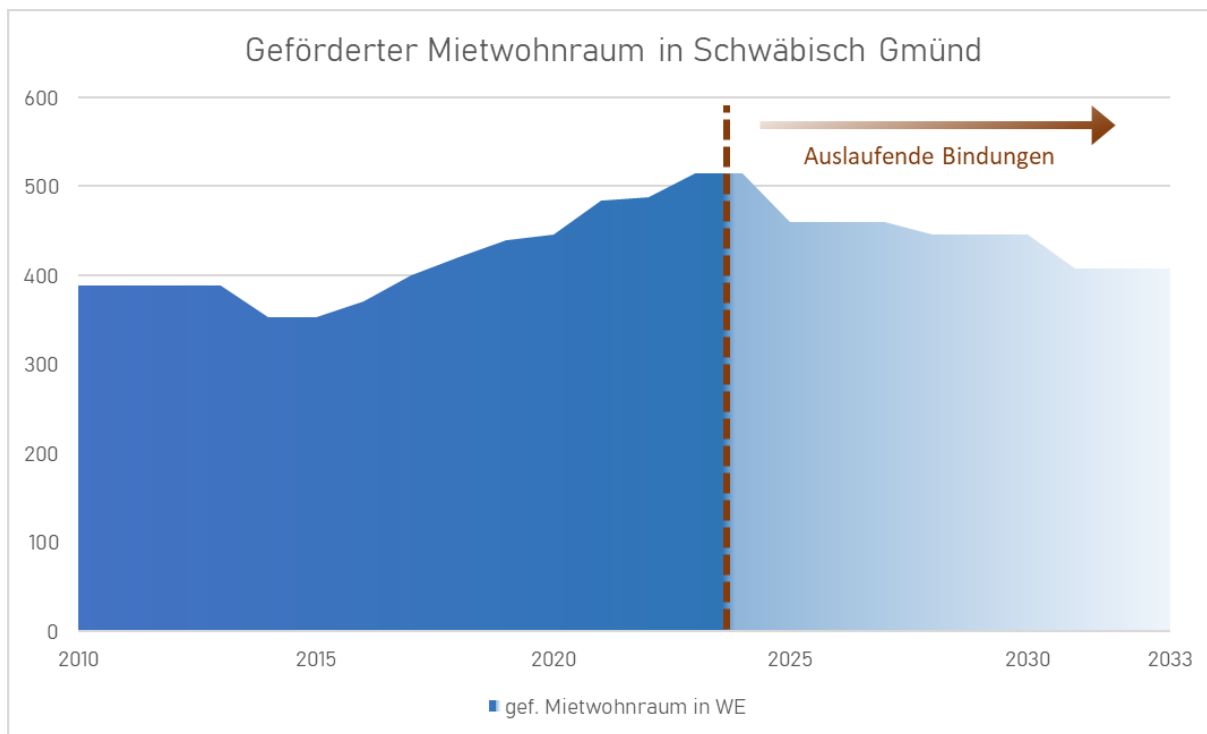


Diagramm: Stadt Schwäbisch Gmünd, Quelle: Wohnungsbindungskartei, Stand 01.01.2023

Auch hier sind Prognosen was die Anzahl von Neuansträgen angeht nur schwer vorzunehmen. Kurzfristig sind jedoch bereits konkrete Projekte mit gefördertem Wohnungsbestand bewilligt oder in Planung, darunter z.B. Wohnen in den Fehrl-Gärten, Gamundiahäuser Kiesäcker, Thallos Eco Village, etc. Ein extremer Rückgang der Zahlen ist daher aktuell nicht zu erwarten.

3. Prognose zur Entwicklung des geförderten Wohnraums

Durch den starken Rückgang der Zahlen im selbstgenutzten Wohnraum ist der Bestand des geförderten Wohnraums in der Stadt Schwäbisch Gmünd seit 2010 insgesamt rückläufig. Seit dem Jahr 2021 stellt sich eine Stagnation ein, die auf eine steigende Zahl des geförderten Mietwohnraums zurückzuführen ist. Die aktuelle dynamische Lage in der Zinsentwicklung und der Baubranche lässt kaum verlässliche mittel-/langfristige Prognosen zu. Wenn man aber von einer konstanten Entwicklung anhand der letzten fünf Jahre ausgeht, dürfte die Gesamtzahl an geförderten Mietwohnungen in den nächsten Jahren um ca. 15 Wohnungen pro Jahr steigen. Damit kann der aktuelle, überdurchschnittliche Bestand von mehr als 600 geförderten Wohnungen in den nächsten zehn Jahren relativ konstant gehalten werden.

Allerdings sind Rückgänge der Zahlen in den Jahren 2050 - 2060 zu erwarten. Dies liegt daran, dass gleichzeitig Wohnungen aus den 70er und 80er Jahren mit sehr langer Bindungsfrist (80 Jahre) gleichzeitig mit heute neu aufgenommenen Wohnungen mit kürzerer Bindungsfrist (30 Jahre) aus der Bindung entlassen werden.



Dies verlangt daher eine aufmerksame mit Weitblick strategisch ausgerichtete Wohnraumpolitik in Schwäbisch Gmünd. Hierbei spielt unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft VGW eine bedeutende Rolle. Unser Programm ist daher ein wichtiger Baustein in der Wohnraumversorgung in Schwäbisch Gmünd.

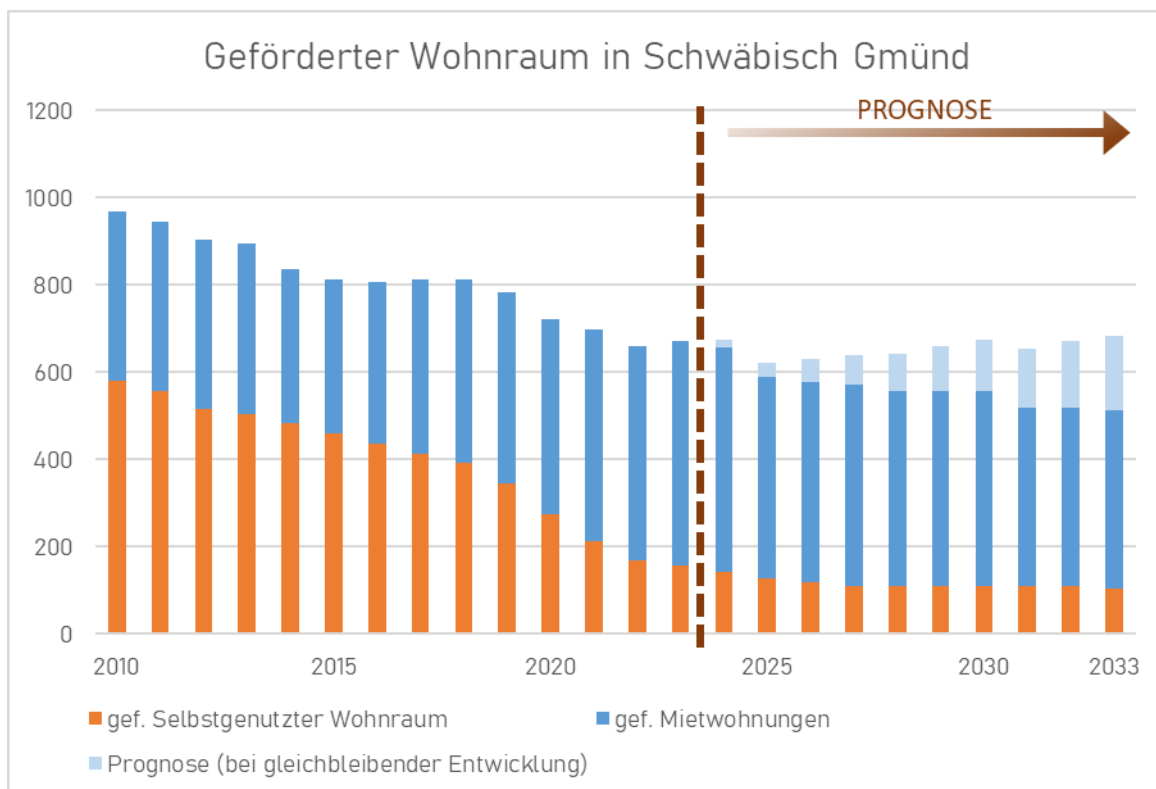


Diagramm: Stadt Schwäbisch Gmünd, Quelle: Wohnungsbindungskartei, Stand 01.01.2023

Aktuell fährt auch die Landesregierung eine politische Agenda zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. 2022 wurde daher in Baden-Württemberg eine Neuauflage des Landeswohnraumförderprogramms beschlossen, welches eine Vielzahl an Neuerungen enthält, die das Programm attraktiver machen sollen (s. Anlage 2).

Die zur Verfügung gestellten Fördermittel wurden in den letzten zehn Jahren insgesamt verachtacht und betrugen zuletzt 427 Millionen Euro. 2022 war das Programm erstmalig überzeichnet.

Betrachtet man die Anzahl der bei der Stadt Schwäbisch Gmünd in den letzten zehn Jahren ausgestellten Wohnberechtigungsscheine so zeigt sich seit dem Jahr 2020 ein deutlicher Nachfrageanstieg an Wohnberechtigungsscheinen.



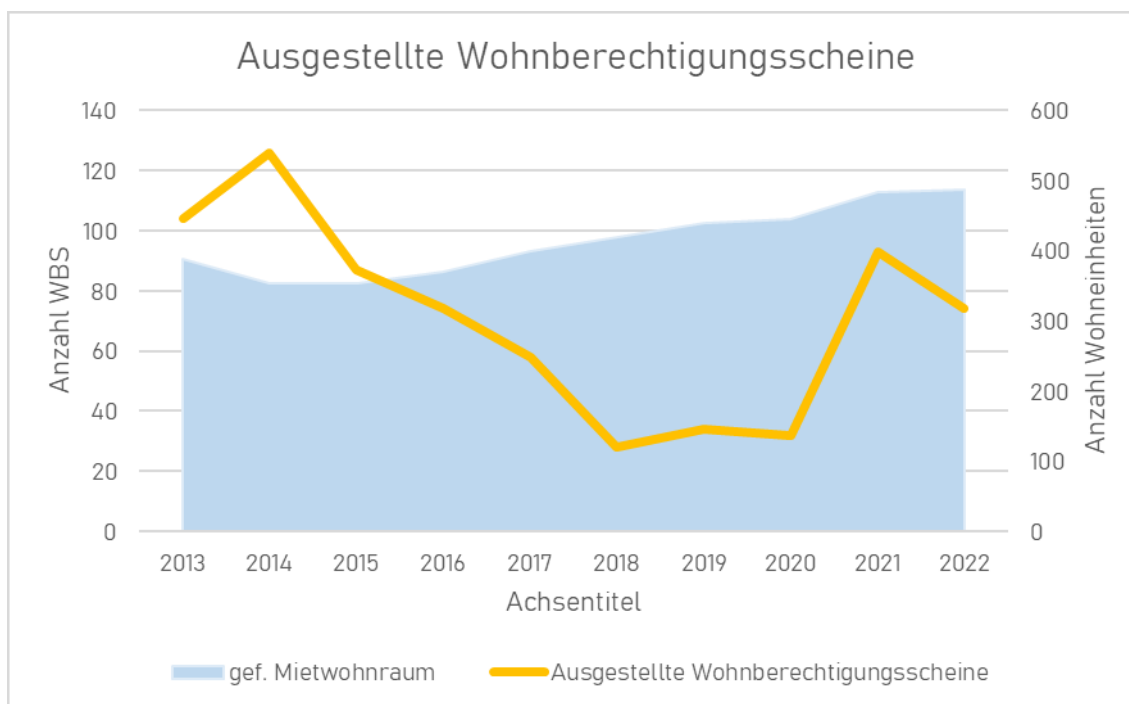
Vermieter von Wohnungen die einer Miet- und Belegungsbindung unterliegen dürfen diese nur an Wohnungssuchende vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein ist, dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.

Zum Beispiel kann ein Haushalt mit zwei Personen mit einem Haushaltseinkommen von bis zu 52.700 Euro pro Jahr einen Wohnberechtigungsschein für geförderte Mietwohnungen erhalten (s. Anlage 3)

Der Wohnberechtigungsschein weist neben den berechtigten Personen auch die maximale Größe und Zimmeranzahl der Wohnung aus.

Diese Nachfragesteigerung lässt sich durch mehrere Faktoren erklären, u.A.:

- Fertigstellung und Neuvermietung von gefördertem Mietwohnraum
- Aktuelle Überprüfungen der Wohnungsbindungskartei
- Coronakrise sowie auch durch Rezession mit Arbeitsplatzverlust und damit einhergehende Einkommensverluste
- Herabstufung des Einkommensniveaus für WBS-Bezug



4. Fazit

Schwäbisch Gmünd ist aktuell im Landesvergleich überdurchschnittlich gut aufgestellt. Es ist zu erwarten, dass der Bedarf an gefördertem Wohnraum in der Stadt Schwäbisch Gmünd mittel- und langfristig steigen wird.



Die aktuelle Marktsituation wird eine vorübergehende Stagnation bei der Fertigstellung von gefördertem Wohnraum auslösen. Aufgrund der ordentlichen und stabilen Ausgangsposition lässt sich diese Stagnationsphase voraussichtlich, zumindest kurzfristig, in Schwäbisch Gmünd gut überbrücken. Mittelfristig muss dazu jedoch ein Neuerstarken der Bautätigkeit mit einer wieder steigenden Anzahl von geförderten Wohnungen, analog zur Entwicklung der letzten fünf Jahre, einhergehen. Eine erhöhte Aufmerksamkeit ist allerdings gefordert in der langfristigen Versorgung mit gefördertem Wohnraum in Schwäbisch Gmünd. Dies ist geschuldet durch die immer kürzer werdenden Darlehens- und Bindungslaufzeiten (früher bis zu 80 Jahre, heute meist 10 Jahre) um Rückgänge in den Jahren 2050 - 2060 zu kompensieren. Die langfristigen Maßnahmen zur Sicherung von preiswertem Wohnraum sind daher vielmehr in einer flächenerhaltenden Liegenschaftspolitik, einer Stärkung der eigenen Wohnbautätigkeit und in einer Anreizschaffung für lange Bindungslaufzeiten zu suchen und hierzu brauchen wir eine starke städtische Wohnbau VGW sowie weitere verlässliche Partner in der Wohnraumversorgung wie z.B. Baugenossenschaften, Bauverein.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.