

Wohnen in Stuttgart

5. Dezember 2013

I. Zur Lage

Stuttgart wächst. Immer mehr Menschen wollen in unserer Stadt leben. Sie ist attraktiv: kulturell, landschaftlich und auch wirtschaftlich. Knapp 50 % der Stadtfläche sind entweder bewaldet oder werden landwirtschaftlich genutzt. Stuttgart ist im Wortsinn eine grüne Stadt. Gerade für junge Menschen ist urbanes, innerstädtisches Wohnen attraktiv. Man will in lebendigen Wohnquartieren wohnen, mit kurzen Wegen von der Wohnung zur Arbeit, zur Kita, zum Einkaufen und zur Kneipe.

Das alles ist erfreulich. Schließlich geht die Zeit der funktionalen Teilung der Städte (hier Wohnen, dort Arbeiten und wieder woanders Einkaufen und Kultur erleben) schon allein wegen der damit verbundenen Verkehrsprobleme zu Ende. Gerade in einer engen Stadt wie Stuttgart, die ihre Grünflächen nach dem Prinzip des Vorrangs für die Innenentwicklung schützen will, hat dies jedoch auch seine Konsequenzen. Wohnraum ist knapp, konkurriert mit Handel und Gewerbe und ist nur im bestimmten Umfang vermehrbar. Zwar ist Wohnraum in einer wachsenden Stadt grundsätzlich rar, aber besonders bezahlbarer Wohnraum und damit verbunden Wohnraum für junge Familien mit Kindern ist besonders umkämpft. Stuttgart darf nicht den Weg gehen, wonach Wohnraum geschaffen wird für die, die es sich leisten können, während diejenigen, die es sich nicht leisten können, in die Region verwiesen werden. Die soziale Durchmischung der Stadt ist eine Frage der Urbanität und der sozialen Gerechtigkeit. Stuttgart kann nur dann eine nachhaltige Stadt werden, wenn neben wirtschaftlichem Erfolg und ökologischer Rücksicht auch soziale Gerechtigkeit und Teilhabe elementare Ziele der Stadtpolitik sind.

Unsere Stadt braucht also mehr Wohnungsbau und mehr bezahlbaren Wohnraum, vor allem für sozial Schwächere. Die Herausforderung am Wohnungsmarkt kann jedoch die Stadt Stuttgart nicht alleine lösen. Auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird maßgeblich von den finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen definiert, die von Bund und Land gestaltet werden. Aber es ist die Aufgabe der Stadt, im Rahmen dieser Rahmenbedingungen das Optimum für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen.

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bestand zum 31.12.2012 unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ein Wohnungsdefizit von ca. 4.400 Wohneinheiten (rund 296.000 Haushalte mit Wohnungsbedarf stehen rund 291.500 Wohneinheiten gegenüber). Die Wohnungsversorgungsquote betrug demnach 98,5 %. Die Ergebnisse des Zensus weisen jedoch darauf hin, dass das statistische Wohnungsdefizit höher ist.

Der Anstieg der Wohnungsvormerkdatei binnen Jahresfrist um rund 500 Haushalte auf über 3.300 vorgemerkte Haushalte zeigt neben dem quantitativen Defizit an Wohnraum vor allem auch den Mangel an preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum auf, der insbesondere bei

kleinen (1 bis 2 Zimmer) und großen (4 und mehr Zimmer) Wohnungen besteht. Hinzu kommt die besorgniserregende Mietentwicklung insbesondere bei Neuvermietungen.

Der Streit um die Frage, ob wir genügend Wohnungen haben, ob wir „Wohnungsmangel“ oder gar „Wohnungsnot“ haben, ist ein Streit um Interessen und darum, wen man fragt. Wer eine Wohnung besitzt, antwortet anders, als diejenigen, die keine finden, die sie bezahlen können. Und wer Stuttgart schon längst verlassen hat, der wird nicht gefragt, weil er gar nicht mehr gefragt werden kann.

Die neue Einwohnerprognose des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bis 2030 kommt zu dem Ergebnis, dass sich die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen auch langfristig fortsetzen wird. Das ist ein Unterschied zu vielen Regionen in Deutschland.

II. Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik

- **Bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern**

Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt verdrängt zunehmend Familien mit Kindern in die Außenbereiche, in die Region oder gar darüber hinaus. Trotz starker Neubauwerte in Stuttgart lockt das Umland mit günstigeren Preisen. Es muss jedoch im Interesse der Landeshauptstadt sein, auch in innerstädtischen Lagen Familien mit Kindern ein angemessenes Wohnungsangebot zu machen. Bisher ist das Gegenteil der Fall: Mieten in der Stadt sind für Familien ein Armutsrisiko. So gilt in Stuttgart eine vierköpfige Familie bereits als arm, wenn sie im Monat 1.867 Euro zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss sie im Schnitt 700 Euro aufbringen, das sind 37,5 % des Einkommens und damit verbleiben 1.167 Euro bei der Familie. Das ist haargenau der Satz aus dem Sozialgesetzbuch II (SGB) für eine vierköpfige Familie (*Quelle: Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten, Bertelsmann Stiftung, 2013*).

- **Mehr Sozialwohnungen und geförderter Wohnraum**

Absoluter Engpass des Stuttgarter Wohnungsmarkts ist der Bereich des geförderten Wohnraums. Geförderter Wohnraum umfasst nicht nur die klassischen Sozialwohnungen, sondern auch die Programme für mittlere Einkommensbezieher, also den klassischen Facharbeiter, und das Familienbauprogramm, das den Weg zum Wohneigentum unterstützt. Seit 1992 ist der Gesamtbestand an gefördertem Wohnraum um fast ein Fünftel geschrumpft, und die Zahlen sind weiter rückläufig, da Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Diesem Prozess gilt es entgegenzuwirken, um ein Wohnungsangebot für alle Lebenslagen zu schaffen.

- **Soziale Durchmischung erhalten bzw. schaffen**

Was qualifiziert Stadt? Urbanität entsteht über das Nebeneinander verschiedener Nutzungen in der Stadt, aber vor allem auch über das Nebeneinander verschiedener sozio-kultureller Milieus. Die Herstellung dieser Mischung in der Bewohnerstruktur von Quartieren ist eine Kernaufgabe der privaten wie auch der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Daher ist es zwingend, dass auch eine ausreichende Zahl an preisgünstigen oder mit Belegungsrechten ausgestatteten Wohnungen Quartiere bereichern.

- **Innenentwicklung hat Vorrang**

Die Zeiten, in denen zum Wohnungsbau immer weiter auf die grüne Wiese vorgerückt wurde, sind für Stuttgart vorüber. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert den schonenden Umgang mit Bodenressourcen und die Verminderung des Flächenverbrauchs. Bestehende Grünflächen sind aus Gründen des Naturschutzes und der Naherholung zu schützen. Daher gilt es, Brach- und Konversionsflächen qualitativ zu entwickeln und dort in die Nachverdichtung zu gehen, wo es der Charakter der Quartiere zulässt.

- **In Stuttgart schneller Wohnungen planen und realisieren**

Aus dem Vorrang der Innenentwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, diese kostbaren Flächen schnell auf Baustelle zu bringen. Dies betrifft sowohl städtische als auch private

Bauprojekte. Daher müssen, konzentriert in der Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Wohnbauträgern, Flächen zügig entwickelt werden.

Für Bauträger sind baubegleitende Änderungen der Pläne besondere Kostentreiber. Daher gilt es, Genehmigungsphasen und Bauzeiten zu verkürzen. Dabei sind beide Seiten in der Pflicht: Bauträger müssen sorgfältig vorbereitete und vollständige Unterlagen liefern, die Stadt eine koordinierte und zügige Bearbeitung ermöglichen.

- **Trend zum Wachstum der Wohnungsgrößen entgegenwirken**

Wohnungen werden immer größer. Der gestiegene Anspruch an das Wohnen führt zu einer Flächenzunahme in allen Markt Bereichen. In den vergangenen 20 Jahren ist eine neue Wohnung um durchschnittlich 27 m² und 0,9 Räume größer geworden. Gerade hier liegt ein Instrument, um bei Neubauprojekten gezielt den steigenden Kosten gegenzusteuern. In den Niederlanden – ebenso mit begrenztem Platz gesegnet wie der Stuttgarter Kessel – wurden Haustypen in der Größenordnung von 85 bis 125 qm² entwickelt. Kleine Häuser und Wohnungen ermöglichen eine größere Verdichtung und damit mehr Wohneinheiten in einem Areal.

Bei den Raumkonzepten der Wohneinheiten gilt es, ein Augenmerk auf die Flächeneffizienz zu legen. Es ist möglich 3,5 Zimmer auf 75 m² unterzubringen, ohne dass die Wohnung beengt wird, Stadthäuser können auch mit 110 m² auskommen. Quadratische Räume sind platzsparender und steigern das individuelle Wohlbefinden – das wissen Architekten seit Bauhaus. Die Anforderung an platzsparenden Wohnungsbau soll insbesondere bei Projekten der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) und durch Kriterien in der Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken umgesetzt werden.

- **Wohnen und Arbeiten stärker zusammenlegen**

Wer in der Nähe seines Arbeitsplatzes wohnt, kann Verkehr vermeiden und gewinnt an individueller Lebenszeit. Wir wollen in Stuttgart Wohnen und Arbeiten stärker zusammenführen. Das ist in erster Linie bei größeren Projekten möglich, wie zum Beispiel im Neckarpark. Dort wird Gewerbe angesiedelt, was allein aus Lärmschutzgründen notwendig ist. Ein Kernziel der Projektentwicklung im Neckarpark ist es, dass Menschen, die in diesem Areal wohnen, auch ihren Arbeitsplatz um die Ecke haben.

Nach der Projektstudie für die mögliche Entwicklung des IBM-Eiermangelandes in Stuttgart-Vaihingen ist auch dort eine hybride Nutzung vorgesehen, die Arbeiten und Wohnen verbindet.

- **Energetische Sanierung sozialverträglich vorantreiben**

Nur 13 % der vor 1998 erbauten Stuttgarter Gebäude sind bisher umfassend energetisch saniert. Bundesweit hat man sich das Ziel gesetzt, den Wärmebedarf von Gebäudebeständen bis 2050 soweit zu senken, dass er nahezu klimaneutral ist. Dafür müsste aber die jährliche Sanierungsrate von 1 % auf 2 % steigen. Energetische Sanierung und Modernisierung gilt landläufig als Kostentreiber für Mietpreise. Insbesondere bei geringen Ausgangsmieten steigt nach einer Modernisierung das Mietniveau. Obwohl diese Mieten dann immer noch unter dem Stuttgarter Mietspiegel liegen, wird die höhere Miete für die Mieter zum Problem. Dabei ist es nicht zwingend, dass sehr gute energetische

Eigenschaften im Neubau zu höheren Baupreisen und höheren Mieten führen müssen. Wieder lohnt ein Blick zum Nachbarn: In Rotterdam und Den Haag wurden Niedrigenergiehäuser im sozialen Wohnungsbau zu verträglichen Kosten erstellt.

- **Barrierefreies- und altersgerechtes Wohnen**

Stuttgart wird älter. Deswegen muss der Wohnungsbau bzw. Wohnungsumbau altersgerechter werden. Barrierefreiheit in den Wohnungen, beim Wohnungszugang und im Wohnungsumfeld sind wichtige Aufgaben der Stuttgarter Wohnungspolitik. Auch die Nahversorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs ist Teil dieser Querschnittsaufgabe.

Es ist zu begrüßen, dass das Thema altersgerechtes Wohnen auch in der Architekturausbildung der Stuttgarter Universität einen Schwerpunkt erfährt. „Aging in Place“, also das Altern im gewohnten Wohnumfeld, wird immer wichtiger und verlangt rechtzeitige Investitionen.

Die hier genannten Ziele bilden die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung des Baugeschehens in Stuttgart. Die Stadtpolitik muss den dafür geeigneten Rahmen setzen. Es ist dann Aufgabe der Immobilienwirtschaft innerhalb dieses Rahmens die besten Lösungen für das Wohnen in Stuttgart zu suchen. Politische Vorgabe und kreative Lösungen am Markt wirken zusammen.

III. Umsetzung

- **Verstärkung des Neubaus und Aktivierung von Baulücken**

Stuttgart hat eine robuste Wohnbautätigkeit. Seit 2009 ist es gelungen, den bisherigen Zielwert von 1.500 Fertigstellungen im Wohnungsneubau, der für eine stabile Einwohnerzahl notwendig ist, auch tatsächlich zu erreichen. Mit 1.881 fertiggestellten Neubauwohnungen konnte im Jahr 2012 ein Spitzenwert erreicht werden. In 2013 kann mit einer ähnlichen Größenordnung gerechnet werden. Aus den Zahlen der Vorjahre ergibt sich für die Landeshauptstadt die Zielgröße von jährlich 1.800 Wohneinheiten in den nächsten Jahren. Diese Zahl ist bei einer wachsenden Einwohnerzahl realistisch, um attraktive und bezahlbare Wohnungen anbieten zu können.

Der bestehende Flächennutzungsplan und die fortgeschriebenen Zeitstufenliste Wohnen (*GRDRs 431/2012*) zeigen auf, dass grundsätzlich ausreichende Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen. Alleine die 50 Wohnungsbauschwerpunkte bis 2020 bieten ein Potenzial von 10.000 neuen Wohneinheiten. Die Zeitstufenliste 2010 weist in 195 Gebieten ein Potential von 273 ha und 23.300 Wohnungen aus. Daher werden auch zukünftig die stadtplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen und sozial integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung und einer Investitionslenkung in städtebaulich integrierten und durch den Nahverkehr gut erreichbaren Lagen, in Verbindung mit einer Aktivierungsstrategie und höheren Flächeneffizienz, konsequent umgesetzt werden. Es kommt also darauf an, das Potential der Zeitstufenliste schnell genug umzusetzen.

Die Wohnungsbauschwerpunkte und Umstrukturierungsgebiete der Stadt sollen im Hinblick auf die städtebauliche Dichte und das Wohnbaupotenzial bauleitplanerisch optimiert werden. Darüber hinaus besteht das Erfordernis, die Wohnungsbestände sozial verträglich weiter zu entwickeln, zu qualifizieren und, wo erforderlich, wie etwa in dichtbesiedelten Quartieren wie Stuttgart-West, Schutzmaßnahmen vorzusehen. Angesichts einer Vielzahl städtebaulich wünschenswerter Neuordnungs- und Nachverdichtungsabsichten ergibt sich Zusatzpotenzial für Wohnbauförderung (*siehe Vorlage zum Dichtekonzept Wohnen, Anlage 17 zur GRDRs. 517/2013*), aber auch ein Steuerungsbedarf.

- **Mehr geförderter Wohnraum**

Um der beständigen Nachfrage aus der Vormerkdatei und dem Mangel an günstigem Wohnraum im Bereich von 7 bis 10 Euro/qm² entgegenzuwirken, setzt sich die Landeshauptstadt das durchaus ambitionierte Ziel von jährlich 600 geförderten Wohneinheiten. Dies muss kontinuierlich verfolgt werden, um am Wohnungsmarkt eine entsprechende Wirkung zu erzielen. Dabei ist in den einzelnen Förderprogrammen von den nachstehenden Größenordnungen auszugehen:

- 300 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau,
- 100 Wohneinheiten als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher,
- 100 Wohneinheiten im preiswerten Wohneigentum,
- 100 Wohneinheiten im Familienbauprogramm.

Zu den notwendigen Anpassungen der Förderprogramme und zur finanziellen Ausstattung einschließlich der vergünstigten Überlassung von Grundstücken wird auf [Anlage 1](#) verwiesen.

- **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Um diese 600 geförderten Wohnungseinheiten in verschiedenen Förderprogrammen zu erreichen, ist sowohl eine Fortführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) als auch eine Erhöhung des Anteils von gefördertem Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken über die 20 %-Quote von SIM hinaus notwendig.

SIM hat sich auch in hochwertigen Lagen als sehr wichtiges Instrument zur Sicherung für Wohnungen im unteren und mittleren Einkommensbereich entwickelt. Das Modell führt zu sozial ausgewogenen und qualitätvollen urbanen Wohnquartieren.

Die Änderungen bei der Fortschreibung zu SIM im Hinblick auf eine nachvollziehbare Anwendung des Modells entsprechen den Wünschen der Immobilienwirtschaft. Die Ermittlung der Wertsteigerung wird weiter formalisiert und damit für die Marktteilnehmer transparenter. Durch die Einführung von Mietpreisspannen – insbesondere für eine erweiterte Zielgruppe mit mittleren Einkommen – lassen sich die Lasten für den geförderten Wohnungsbau leichter ermitteln.

Für die im Rahmen des SIM gebauten Sozialwohnungen kann die Anzahl der vorgeschlagenen Haushalte aus der Vormerkdatei auf eine Auswahl von 10 Bewerbern erweitert werden.

Bedarfsgruppen der Träger der freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfe sowie selbst-organisierte, ambulant betreute Wohngruppen und Pflegewohngruppen sollen Berücksichtigung finden. Bei entsprechender Bedarfsanmeldung gelten die Anforderungen der Landeswohnraumförderung 2013 für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und der „Allgemeinen Sozialen Mietwohnraumförderung“ für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens außerhalb heimartiger Einrichtungen.

Höhere Anteile an gefördertem Wohnungsbau sollen insbesondere in folgenden größeren Entwicklungsgebieten geschaffen werden:

- Olgahospital-Areal, S-West (200 bis 250 Wohneinheiten)
- NeckarPark, Bad Cannstatt (600 Wohneinheiten)
- Bürgerhospital-Areal, S-Nord (500 Wohneinheiten)
- Killesberg „Rote Wand“, S-Nord (80 bis 100 Wohneinheiten)
- Schoch-Areal, Feuerbach (125 Wohneinheiten)
- Langenäcker-Wiesert, Stammheim (320 Wohneinheiten)
- Mittlere Wohlfahrt, Mühlhausen (90 Wohneinheiten)
- Böckinger Straße, Zuffenhausen (140 Wohneinheiten)

Diese Gebiete sollen vordringlich mit Planungsrecht versehen und entwickelt werden.

Die Erhöhung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau soll gebietsbezogen und nicht flurstückbezogen erfolgen. Insoweit ist eine kleinteilige, pauschale Festlegung in der Regel nicht zielführend.

Am Beispiel des Neubaugebiets Langenäcker-Wiesert sei dies erläutert: Das Areal umfasst 8,3 ha, insgesamt lassen sich 320 Wohneinheiten realisieren. Die städtischen Bauplatzflächen betragen ca. 1,7 ha (ohne Kita-Fläche). Hierauf lassen sich insgesamt 90 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau und 19 frei finanzierte Einfamilien-

/Doppelhäuser errichten. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bezogen auf das Gesamtgebiet würde somit rund 28 % betragen.

Von den genannten größeren Entwicklungsgebieten wäre ein Grunderwerb einzig für das Gebiet Böckinger Straße in Zuffenhausen notwendig. Hierzu müssten mit dem Bund Verhandlungen aufgenommen werden. Weitere größere Entwicklungsgebiete stehen im Stadtgebiet für einen Grunderwerb mit dem Ziel Wohnungsbau gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Die Bilanz der städtischen Grundstückskäufe und -verkäufe seit dem Jahr 2000 ist in Anlage 2 beigefügt. Unter Berücksichtigung der finanziellen Zweckbindung der ehemaligen Messegrundstücke auf dem Killesberg ist die Grundstücksbilanz in finanzieller Hinsicht exakt ausgeglichen.

- **Nachsubventionierung von Belegungsrechten**

Neben der Erhöhung der Zahl der neu gebauten geförderten Wohnungen ist der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum mit städtischen Belegungsrechten von Bedeutung. Dafür ist eine Nachsubventionierung zum Erhalt der Mietpreisbindung notwendig.

Die Stadt verfügte 2012 bei rund 18.600 Wohnungen über eigene Belegungsrechte, davon sind knapp 12.200 Wohnungen auch mit einer Mietpreisbindung versehen. Bis 2018 endet bei rund 2.200 Wohneinheiten die Mietpreisbindung, d.h. nach Wegfall kann bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden.

Durch eine Verlängerung der Mietpreisbindung um weitere 10 Jahre im Wege einer Nachsubventionierung neu zu vermietender Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht auf eine Miete von 7 Euro/qm² kann preisgünstiger Wohnraum insbesondere für die in der Vormerkdatei enthaltene Zielgruppe erhalten werden. Hierfür werden bis 2018 zusätzliche Finanzmittel von insgesamt 2,7 Mio. Euro nötig, die in den Haushaltsentwurf 2014/15 und die mittelfristige Finanzplanung bereits eingestellt sind. Die Wirksamkeit der Nachsubventionierung wird evaluiert, und mögliche finanzielle Anpassungen werden überprüft. Bis 2025 sind hier weitere beträchtliche städtische Mittel notwendig.

- **Konzeptvergabe**

Bisher steht bei der Vergabe von kommunalen Flächen meist das Höchstgebot an zentraler Stelle für die Verkaufsentscheidung. Selbst städtebauliche Kriterien orientieren sich häufig nur an architektonischen Fragen. Dabei gibt es zunehmend weitere Kriterien zu beachten und in den Vergabeverfahren entsprechend zu gewichten, um eine qualitätvolle und auch preisgünstige Bebauung zu erreichen.

Zur Optimierung der Vergabeverfahren ist bei Ausschreibungen von Wohnbaugrundstücken zukünftig beabsichtigt, dass die jeweiligen Bieter

- sowohl eine Wahlmöglichkeit zwischen Grunderwerb und Erbbaurecht haben,
- als auch Konzepte zum Wohnungsmix, zu den kalkulierten Miet- bzw. Verkaufspreisen, zur Freiraumgestaltung, zu Themen wie Energieeffizienz, Verkehrskonzept und Barrierefreiheit vorlegen.

Die konzeptionellen Inhalte sollen gleichgewichtig zum Kaufpreis bzw. den Konditionen für das Erbbaurecht bei der Vergabeentscheidung herangezogen werden.

Ab 2014 gehen die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen von 40 Millionen Euro auf 20 Millionen Euro zurück, da städtische Grundstücke verstärkt für die Umsetzung der Ziele der Stuttgarter Wohnungsbaupolitik eingesetzt werden sollen.

- **Baugemeinschaften**

Um in dem sich entwickelnden Markt für Baugemeinschaften eine angemessene Versorgung mit Grundstücken zu gewährleisten, ist eine vorausschauende Flächensicherung erforderlich. Voraussetzungen sind die städtebauliche Eignung (entsprechende Lage- und Liegenschaftsverhältnisse, insbesondere vorhandenes städtisches Eigentum) und die Erforderlichkeit neuen Planrechts (Bebauungsplan).

Entsprechend sollen im Zuge der weiteren Planungen zu relevanten Gebieten der Zeitstufenliste Wohnen ein jeweils zu bestimmender Teil der vermarktbaren Grundstücksfläche für den Wohnungsbau nach den Zielsetzungen und Regularien des Grundsatzbeschlusses GR Drs. 383/2012 an Baugemeinschaften vergeben werden. Eine Mindestquote von 20 % ist konzeptabhängig anzustreben. Beim NeckarPark, dem Areal an der Roten Wand (Alte Messe Killesberg), dem Schoch-Areal und den Arealen des Olgahospitals und Bürgerhospitals streben wir als Zielgröße 30 % an.

Da auch Baugenossenschaften ein enger Partner bei der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen in neuen Stadtquartieren und insbesondere bei der Umsetzung der nach den standörtlichen Vergabezielen jeweils festgelegten Förderquoten sein können, sind diese angemessen zu berücksichtigen.

Das gleiche gilt für sonstige gemeinschaftliche Wohnformen zur Miete und besondere Bedarfsgruppen der Träger der freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfe sowie selbst-organisierten, ambulant betreuten Wohngruppen und Pflegewohngruppen (insbesondere auf städtischen Grundstücken bei Anwendung von SIM mit Förderquoten von mehr als 20 %).

IV. Die Stadt als Akteur im Stuttgarter Wohnungsbau

- **Die Rolle der SWSG**

Die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen leistet mit ihren gut 18.000 Wohneinheiten einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Stuttgart. Die SWSG ist ein Unternehmen der Stadt Stuttgart, das sich den in diesem Papier dargestellten Zielen verpflichtet fühlt. Gerade bei der Schaffung und dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum ist die SWSG unverzichtbar.

Bei der Neuvermietung von nicht mit Mietpreisbindung versehenen Wohnungen wird sich die SWSG daher weiterhin konsequent an den Mittelwert der Mietspiegelmiete als Obergrenze halten.

Um die Mieterhöhung bei Wohnungsmodernisierungen zu begrenzen, setzt die SWSG ein sozialverträgliches Mietmodell um. Grundsätzlich soll die Modernisierung der Wohnungsbestände in wesentlichen Teilen im Wege einer neubaugleichen Modernisierung erfolgen, da nur durch diese Vorgehensweise eine nachhaltige Sanierung unter technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten erreicht werden kann. Um die Miethöhe nach neubaugleicher Modernisierung abzumildern, soll eine dauerhafte Mietreduzierung von monatlich 1 Euro je qm² Wohnfläche für Bestandsmieter eingeführt werden. Dies führt unter Berücksichtigung der reduzierten Energiekosten zur Begrenzung der effektiven Warmmietenerhöhung bei neubaugleicher Modernisierung auf 15 bis 20 % – bei deutlicher Verbesserung der Wohnqualität.

Darüber hinaus wird die SWSG in den kommenden Jahren verstärkt im Neubau von Mietwohnungen tätig. In den Bauprogrammen 2014/15 ist der Neubau von rund 500 Mietwohnungen vorgesehen, davon ein Drittel im geförderten Wohnungsbau. Zudem wird die SWSG beim Wohnungsgemeinde einen Anteil von je 30 % für kleine Wohnungen bis 45 qm² und große Wohnungen von über 75 qm² vorsehen, da in der städtischen Wohnungsvormerkdatei hierfür die längsten Wartezeiten und damit der größte Bedarf bestehen.

- **Lenkungskreis Wohnungsbau als Chefsache**

Um insbesondere kurz- und mittelfristig eine Verstärkung der Neubautätigkeit durch eine beschleunigte Umsetzung zu ermöglichen, wird ein **Lenkungskreis Wohnungsbau** unter der Leitung des Oberbürgermeisters eingerichtet.

Im Lenkungskreis sind die Referate Städtebau und Umwelt (Bürgermeister Matthias Hahn; Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Amt für Umweltschutz, Baurechtsamt), Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen (Erster Bürgermeister Michael Föll; Amt für Liegenschaften und Wohnen, Stadtkämmerei), das Technische Referat (Bürgermeister Dirk Thürnau; Tiefbauamt) sowie die Wirtschaftsförderung vertreten.

Der Lenkungskreis hat die Aufgabe, die verwaltungsinternen Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und bei bedeutenden Wohnbauprojekten auch die Klärung offener Themen mit Entwicklern und Investoren vorzunehmen.

Gegebenenfalls bestellt der Lenkungskreis einen verwaltungsinternen „Wohnungskümmerer“, der bei größeren Bauvorhaben für die Koordination zwischen allen Verfahrensbeteiligten zuständig ist.

- **Institutionalisierung des Austauschs von Fachwissen**

Weiterhin soll unter Federführung des Lenkungskreises einmal jährlich ein **Hearing** der Stuttgarter Wohnbauträger veranstaltet werden. Besondere Aufmerksamkeit benötigt z. Zt. die Versorgung mit Sozialwohnungen, daher wird der Kontakt zur Arbeitsgemeinschaft der Freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe und dem Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen intensiviert, mindestens zweimal jährlich findet eine **Gesprächsrunde** unter Leitung des Oberbürgermeisters und mit Beteiligung des Lenkungskreises statt. Frühzeitig sollen Probleme angezeigt und Lösungen entwickelt werden. Getroffene Entscheidungen werden in einem verbindlichen Rahmenplan regelmäßig fortgeschrieben.

- **Unterausschuss Wohnungsbau**

Um den Gemeinderat frühzeitig in diese Prozesse einzubinden, wird ein **Unterausschuss Wohnungsbau**, bestehend aus Mitgliedern der Ausschüsse für Umwelt und Technik (UTA) sowie Wirtschaft und Wohnen (WA), vorgeschlagen. In gemeinsamen öffentlichen Sitzungen des UTA und WA zum Thema Wohnen wird die Arbeit des Unterausschusses Wohnungsbau verbindlich umgesetzt.

V. Experimente und Innovationen

Mehr Wohnungsbau lässt sich nicht per Startschuss verordnen. Der Instrumentenkasten der Kommune und vor allem die finanzielle Ausstattung im Bereich sozialer Wohnungsbau wird stark von den Rahmenbedingungen in Bund und Land bestimmt. Monokausale Lösungen gibt es nicht. Neben den bereits etablierten Instrumenten und deren konsequenter Fortschreibung lohnt es sich, Experimente zuzulassen und neue Wege zu beschreiten.

- **Neue Landesbauordnung anwenden**

Der Bau von Tiefgaragen schlägt direkt auf den Mietpreis durch und macht Wohnen teuer. Gerade im geförderten Wohnungsbau sind die hohen Kosten einer Tiefgarage kaum auf die Miete umzulegen, sie sind also ein Verlustgeschäft. Andererseits verzichten immer mehr Menschen aus unterschiedlichen Gründen auf ein eigenes Auto. Die novellierte Landesbauordnung ermöglicht erstmals, dass der bisher vorgeschriebene Schlüssel für einen Stellplätze pro Wohnung aufgebrochen werden kann. Über das Instrument der örtlichen Bauvorschrift wird die Landeshauptstadt zunehmend den Wegfall von Stellplätzen in Neubauprojekten ermöglichen, wenn ein entsprechendes Verkehrskonzept sowie Carsharing-Plätze angeboten werden.

- **Wohnungstauschbörse Stuttgart**

„Wohnen im Alter“ ist auch in Stuttgart eines der Zukunftsthemen. 93 % der über 65-Jährigen leben in ihren eigenen vier Wänden und möchten dies so lange wie möglich aufrechterhalten. 51 % der Senioren sind Wohneigentümer, viele Menschen leben auch nach Auszug der Kinder oder Tod des Partners in großen Wohnungen und Häusern weiter – auch wenn der Aufwand, Haushalt und Instandhaltung zu händeln, immer größer wird.

Gleichzeitig sind viele Familien mit Kindern – beispielsweise wohnhaft in einer 3-Zimmer-Wohnung – auf der Suche nach größerem Wohnraum. Hier bietet sich die Stadt als Vermittler an, um Tauschwillige und Suchende zusammenzubringen. Begleitet wird diese Maßnahme durch eine offensive Medienkampagne.

- **Leerstand zum Thema machen**

Der aktuelle Zensus 2011 weist für Stuttgart einen Wohnungsleerstand von 11.400 Wohneinheiten aus. Angesichts der Schwierigkeiten vieler Bürgerinnen und Bürger Wohnungen zu finden, ist dies eine unbefriedigend hohe Zahl. Die Gründe für länger währenden Leerstand sind vielfältig: Streit zwischen Erben, Angst vor Mietnomaden, Schwierigkeiten, die Mittel für Sanierungen aufzubringen, u.v.m.. Städtische Wohnungsbaupolitik muss sich mit Leerstand befassen und versuchen, Hilfestellung zu geben, um so die Dauer von Leerständen zu reduzieren. Wo Spekulation die Ursache für Leerstand ist, gilt es daran zu erinnern, dass in unserer Rechtsordnung Eigentum auch verpflichtet.

- **Wer wohnt denn da?**

Mieter im geförderten Mietwohnungsbau haben nicht den besten Ruf. In den Köpfen der Vermieter haben sich bei den Wörtern „Wohngeld“ und „Wohnberechtigungsschein“ die schillerndsten Bilder von Mietern eingerichtet. Dabei ist die Gruppe derer, die diese

Leistungen des Staates erhalten, sehr heterogen – vom Bezieher von SGB II, der alleinerziehenden Mutter mit vier Kindern bis zum Pensionär. Diese Aufzählung spiegelt nicht einmal umfassend wider, wer Anspruch auf diese Leistung hätte, wenn er den Weg zum Amt gehen würde. Stattdessen hat sich ein Bild von „überforderten Nachbarschaften“ festgesetzt. Daher ist es ein Anliegen der Landeshauptstadt, Wohnungsbauträgern und Vermietern die Sorgen vor Mietern zu nehmen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind. Dies ist auch Ausdruck einer solidarischen Stadtgesellschaft. In Situationen, wo die Unterstützung von Sozialarbeitern gefragt ist, soll dies unkompliziert ermöglicht werden.

- **Alt und jung unter einem Dach**

Stuttgart muss schon bestehende Projekte wie „Wohnen mit Hilfe“ weiter entwickeln. Viele ältere Menschen wohnen allein in großen Wohnungen und Häusern, während Studenten keine Wohnungen finden. Gerade in diesem Bereich gilt es innovative Lösungen vom Zusammenleben unter einem Dach zu suchen.

VI. Rahmenbedingungen Bund und Land

Zwingend notwendig ist neben der Anpassung des Wohngelds an die Miet- und Einkommensentwicklung auch die Verbesserung der Wohngeldleistungen durch eine regionale Differenzierung, um die Wohnkostenbelastung für einkommensschwächere Haushalte gerade in den Städten auf einem tragbaren Niveau zu halten. Der Koalitionsvertrag der Schwarz-Roten Bundesregierung enthält das Ziel, die Leistungen des Wohngelds weiter zu verbessern und die Miethöchstbeträge an Entwicklungen anzupassen.

- **Neuvermietungsmieten beschränken**

Vor allem der Anstieg von Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen hat zu einem deutlichen Anstieg der Mieten und zum angespannten Wohnungsmarkt geführt. Daher ist – zunächst auf fünf Jahre befristet – eine Kappungsgrenze von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen einzuführen. Nach dem Schwarz-Roten Koalitionsvertrag sind hier die Länder in der Gesetzgebungsfunktion. Sobald die Stadt über eine entsprechende Rechtsgrundlage verfügt, wird dem Gemeinderat eine solche Satzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Um mögliche negative Auswirkungen auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau zu vermeiden, sollten die Wiedervermietung von Wohnungsneubau ab dem Baujahr 2010 hiervon ausgenommen werden.

- **Zweckentfremdungsverbot**

Das Land beabsichtigt, noch in diesem Jahr ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu verabschieden. Erst nach Vorliegen der rechtlichen Grundlagen kann die Verwaltung eine abschließende Einschätzung vornehmen. Das Zweckentfremdungsverbot ist z.Zt. vor allem in den Städten in der Diskussion, wo Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden. In Stuttgart gibt es diesen Trend nicht. Vielmehr ist zu beobachten, dass Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden. Inwieweit dies abgeschwächt werden würde, wenn seitens der Eigentümer die Nutzungsflexibilität nicht mehr gegeben ist, ist noch nicht abschließend untersucht.

Anlagen 1 und 2

(Das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ ist in Zusammenarbeit mit den Referaten Wirtschaft, Finanzen und Beteiligung sowie Städtebau und Umwelt verfasst worden.)

Programme im geförderten Wohnungsbau

1. Sozialer Wohnungsbau

Erfreulicherweise hat das Land im Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 eine Erhöhung der Subventionswerte pro Wohnung auf

- bis zu 45.200 € bei einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung bzw.
- bis zu 65.700 € bei einer 25-jährigen Mietpreis und Belegungsbindung

vorgenommen. Diese Förderbeträge werden auch in den kommenden Jahren unterstellt.

Die städtische Mitfinanzierung umfasst auf der Grundlage einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung die nachstehenden Eckpunkte:

- Grundstücksverbilligung bei städtischem Erbbaurecht um 90 %:
Erbbauszins von 0,4 % aus dem jeweiligen Verkehrswert
- Ausgangsmiete 7,50 €/m²
- Baukostenzuschuss von bis zu 10.000 €/Wohneinheit

Damit kann eine Verzinsung des Eigenkapitals zwischen 2 und 3 % erwirtschaftet werden. Bei kostengünstigem Bauen ist auch eine EK-Verzinsung ohne Kürzung des Baukostenzuschusses von bis zu maximal 4 % zulässig.

Im Entwurf des Stadthaushalts 2014/15 sind in den beiden Programmjahren 2014/15 für 500 Wohneinheiten insgesamt 5 Mio. € eingestellt.

2. Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Das Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensgrenze hat gegenüber dem sozialen Wohnungsbau deutlich erweiterte Einkommensgrenzen (Beispiel: Familie mit 2 Kindern: 80.581 € Bruttojahreseinkommen). Eine Fortführung des Programms soll auf der Grundlage der nachstehenden Konditionen erfolgen:

- Belegungsbindung für 20 Jahre
- Ausgangsmiete von 8,50 €/m², in besonders teuren Innenstadtlagen 9 €/m²
- Grundstücksverbilligung um bis zu 60 % des Verkehrswertes
- maximal zulässige EK-Verzinsung: 4 %

Die Grundstücksubvention je Wohneinheit ist abhängig vom jeweiligen Verkehrswert und beträgt zwischen 20.000 € und 40.000 €. Bei einem Jahresprogramm von 100 Wohneinheiten verzichtet die Stadt auf Grundstückserlöse von im Mittel 3 Mio. €/Jahr.

3. Preiswertes Wohneigentum für junge Familien

Das Programm Preiswertes Wohneigentum soll unverändert mit einer einkommensabhängigen Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % fortgeführt werden.

Die Grundstückssubvention ist abhängig vom jeweiligen Verkehrswert und beträgt je Wohneinheit zwischen 20.000 und 30.000 €. Bei einem Jahresprogramm von 100 Wohneinheiten verzichtet die Stadt auf Grundstückserlöse im Mittel von 2,5 Mio. €/Jahr.

4. Familienbauprogramm

Ergänzend zum Landeswohnraumförderungsprogramm fördert die Stadt den Erwerb von Wohnungen im selbst genutzten Eigentum durch Familien mit Kindern. Für den städtischen Zuschuss gelten auch höhere Einkommensgrenzen als beim Landesprogramm.

Im Entwurf des Stadthaushalts 2014/15 sind je Programmjahr 100 Förderungen mit einem durchschnittlichen Zuschuss von 17.500 € vorgesehen. Insgesamt stehen 3,5 Mio. € in den Jahren 2014/15 zur Verfügung.

5. Zusammenfassung

Bei vollständiger Umsetzung der Förderprogramme investiert die Landeshauptstadt Stuttgart insgesamt 19,5 Mio. € an Zuschüssen und Grundstückssubventionen im Stadthaushalt 2014/15.

Hinzu kommen noch die subventionierten Erbbaurechte im sozialen Wohnungsbau.

Grundstückskäufe und -verkäufe seit 2000
Einnahmen und Ausgaben

Anlage 2

| Jahr | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen- überschuss | darin Sonderfälle |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|--|
| | Mio. € | | | |
| 2000 | 46,40 | 7,40 | 39,00 | |
| 2001 | 43,40 | 476,20 | -432,80 | 458,8 Stuttgart 21 |
| 2002 | 52,60 | 77,70 | -25,10 | 40,6 Güterbahnhof Bad Cannstatt |
| 2003 | 47,10 | 14,00 | 33,10 | |
| 2004 | 59,20 | 16,20 | 43,00 | |
| 2005 | 59,20 | 17,80 | 41,40 | |
| 2006 | 76,56 | 13,87 | 62,69 | |
| 2007 | 86,26 | 15,76 | 70,50 | |
| 2008 | 73,68 | 15,31 | 58,37 | |
| 2009 | 52,35 | 8,21 | 44,14 | |
| 2010 | 46,41 | 3,36 | 43,05 | |
| 2011 | 95,25 | 14,20 | 81,05 | |
| 2012 | 41,09 | 9,20 | 31,89 | |
| Summe 2000 - 2012 | 779,50 | 689,21 | 90,29 | Hiervon 53,68 Mio. € zweckgebunden zur teilweisen Finanzierung des städtischen Anteils an der Neuen Messe |
| 2013* | 30,00 | 32,00 | -2,00 | 22,0 Übernahme Olgahospital |
| 2014* | 25,00 | 10,00 | 15,00 | |
| 2015* | 20,00 | 67,10 | -47,10 | 57,1 Übernahme Bürgerhospital |
| Summe 2000 - 2015 | 854,50 | 798,31 | 56,19 | Nach Abzug der zur teilweisen Finanzierung des städtischen Anteils an der Neuen Messe zweckgebunden 53,68 Mio. € verbleibt ein "Überschuss" von 2,51 Mio. |
| * Haushaltsplanansatz | | | | |