



5. Juli 2016

## ENTWURF

### Bündnis für Wohnen

#### Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart

##### Präambel

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013 hat die Landeshauptstadt die Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Gemeinsames Ziel der Teilnehmer des „Bündnis für Wohnen“ ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten bzw. neu zu schaffen, um Familien mit Kindern und Menschen mit schmalere Portemonnaie Wohnraum anbieten zu können.

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Landeshauptstadt sich die ambitionierte Zielzahl von mindestens 1.800 Neubauten im Jahr, davon 600 im geförderten Wohnungsbau, gesetzt. Diese Herausforderung im Neubau kann nur in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessensverbänden sowie der Landeshauptstadt gelingen. Folglich vereinbaren beide Seiten, die Verwirklichung dieser Zielzahlen gemeinsam zu verfolgen. Die Anstrengungen der Landeshauptstadt sowie der Teilnehmer des „Bündnis für Wohnen“ konzentrieren sich auf diejenigen Maßnahmen, die von beiden Seiten jeweils beeinflussbar sind.

##### Zentrale Eckpunkte des Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt Stuttgart

- Die Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“ verpflichten sich dem gemeinsamen Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Schaffung und Erhaltung von sozialem Wohnraum.
- Das „Bündnis für Wohnen“ ist sowohl eine Verpflichtung der Teilnehmer untereinander als auch eine Verpflichtung innerhalb der Verwaltung. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum nimmt einen hohen Stellenwert ein und wird durch eine entsprechende Steuerungsstruktur deutlich. Im Geschäftskreis des Oberbürgermeisters wird ein Wohnungsbaukoordinator eingerichtet.
- Entscheidende Rahmenbedingung des „Bündnis für Wohnen“ ist der Umgang mit knapper Fläche. Die Landeshauptstadt ist durch die begrenzte Fläche dem Ziel der Innenentwicklung verpflichtet, Wachstum erfolgt nach „Stuttgarter Maß“. Dieser Vorrang erfordert den sorgsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Daher wird die qualitätvolle Nachverdichtung unterstützt und gefördert.





- Die Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus ist nicht alleine aus dem kommunalen Haushalt zu finanzieren. Daher setzt die Landeshauptstadt sich beim Land Baden-Württemberg für eine Fortführung des Landeswohnraumprogramms auf hohem Niveau ein. Weiterhin forciert die Stadt die Optimierung des Landesprogramms ein, dort wo die Passgenauigkeit für die Förderung in innerstädtischen, verdichteten Lagen bisher noch nicht erreicht wird.
- Die Herausforderung des bezahlbaren bzw. geförderten Wohnungsbaus in Stuttgart ist nicht alleine in Stuttgart zu lösen. Aufgrund der hohen Verdichtung und Vernetzung der Region würde dies dem Thema nicht gerecht werden. Diese Herausforderung ist eine gemeinsame Aufgabe und Verantwortung der Städte und Kommunen in der Region Stuttgart.

## Ergebnis der Arbeitskreise

Zur Intensivierung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit und gemeinschaftlichen Verfolgung der wohnungsbaupolitischen Ziele haben die Landeshauptstadt Stuttgart und Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessenverbände im Rahmen des Bündnis für Wohnen intensiv an gemeinsam definierten Themen gearbeitet:

### **Arbeitskreis I unter Leitung von Bürgermeister Peter Pätzold, Referat Städtebau und Umwelt**

Bebauungspläne, Baurecht, Baugenehmigungsverfahren, Mobilisierung von Grundstücken

### **Arbeitskreis II unter Leitung des Ersten Bürgermeisters Michael Föll, Referate Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen**

Wohnbauförderung, Erhalt der Belegungsbindungen sowie Wohnungsbelegungen, weitere Finanzierungsmodelle

Die Ergebnisse der Beratungen in den Arbeitskreisen wurden in beiliegenden Vereinbarungen festgehalten, sie werden als weiterer Arbeitsauftrag der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart, den Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften sowie den Interessenverbänden betrachtet.

Anlage 1 „Arbeitskreis I“

Anlage 2 „Arbeitskreis II“





5. Juli 2016

Anlage 1 „Arbeitskreis 1“

## **Arbeitskreis 1**

### **Bündnis für Wohnen**

#### **Vorbemerkung**

Neben den städtischen Planungen für mehr Wohnungsbau ist der private Wohnungsbau ein wichtiger Faktor für die Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart. Um mehr Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen und kommunal geförderten Wohnraum für untere und mittlere Einkommen, zu schaffen, gibt es verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten.

Es soll nachhaltiger und qualifizierter Städtebau gefördert, die Gleichbehandlung der Investoren untereinander sowie der bauwilligen Bürger erreicht und entsprechend der zunehmenden Differenzierung der Wohnraumnachfrage familien- und altersgerechter sowie preiswerter Wohnraum für verschiedene Haushaltsformen geschaffen werden.

Voraussetzung hierfür ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen am Wohnungsbau beteiligten Akteuren aus Politik, Wohnungswirtschaft und Immobilienverbänden, Bauherren und Baugemeinschaften, Architekten und Städteplanern sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere.

Durch diese Kooperation kann in Stuttgart eine sozialverträgliche und zukunftsgerichtete Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt erreicht und das hohe Niveau der Wohn- und Lebensqualität für alle Bürger gehalten werden.

Das Thema Wohnen und Flächen werden wir aber nicht alleine auf dem Stadtgebiet Stuttgart lösen können, sondern es ist eine auch eine gemeinsame Aufgabe und Verantwortung der Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart.

#### **I. Arbeitsergebnisse der Arbeitsgruppe 1 im Referat Städtebau und Umwelt**

##### **a. Arbeitsgruppe Bebauungsplanverfahren**

In den letzten 20 Jahren ist das Planungsrecht immer komplexer geworden und damit auch viel aufwändiger und zeitintensiver.

Eine pauschale Reduzierung der heutigen Standards und Regeln kann aber nicht die Lösung sein. Die Erfahrungen aus den letzten 20 Jahren haben zu einem nachhaltigen Städtebau geführt, den es zu erhalten und fortzuführen gilt.



Es ist aber notwendig, dass eine Überprüfung und Reflektion der bisherigen Vorgehensweisen, Standards und Regeln hin zu einer Weiterentwicklung gemacht werden sollen.

Dazu gehören u.a. folgende Aspekte:

- Mehr vereinfachte Bebauungsplanänderungen, eventuell Deckblattänderungen beschränkt auf den zu ändernden Teilbereich bzw. Festsetzung.
- Zusammenlegung von frühzeitiger Bürgerbeteiligung und öffentlicher Auslegung.
- Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a ohne förmliche Umweltprüfung und Eingriffsregelung.
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne voll ins Verfahren der Vorhabenträger geben.
- Beschleunigung durch Verkürzung und Einschränkung der Mitzeichnungen durch Ämter und Referate.
- Scoping der relevanten öffentlichen Belange vor dem Aufstellungsbeschluss.
- Beteiligung der TöB parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung.
- Verstärkte vorzeitige Genehmigungen nach § 33 BauGB.
- Einfachere Bebauungsplanfestsetzungen zur Erreichung der Zielsetzungen.
- Die Stadtverwaltung prüft die Möglichkeiten zum Erlass einer kommunalen Satzung zur Reduzierung der Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze.
- Verbesserung der Struktur für das Thema Wohnen innerhalb der Verwaltung.

## **b. Arbeitsgruppe Städtebauliche Konzepte / Dichtekonzept**

Die Arbeitsgruppe hat sich darauf verständigt, die gemeinsame Erschließung von Baupotenzialen mit der Sicherung von Qualitäten einer urbanen Entwicklung der Stadtteile zu verbinden:

- Die Stadt Stuttgart baut mit der regelmäßig fortgeschriebenen Zeitstufenliste Wohnen, dem NBS (Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart) und dem SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) bislang auf einer geordneten Grundlage für die Entwicklung des Wohnungsbaus auf. Entscheidend ist, die in der Zeitstufenliste Wohnen vorhandenen Potenziale weiterhin zügig in die Umsetzung zu bringen.
- Die Stadtverwaltung ist ergänzend an der Erarbeitung eines Dichtekonzeptes Wohnen. Dieses Dichtekonzept soll im Rahmen der Bündnisgespräche unter-



stützt werden und bei baulandpolitischen Entscheidungen Berücksichtigung finden. Es soll die Nachverdichtung unter der Berücksichtigung der Punkte Qualität und Akzeptanz fördern.

- Notwendig ist die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, mit klaren Typologien für Nachverdichtung (in unterschiedlichen städtebaulichen Leitbildern der Stadtteile) sowie eine Neubewertung der zu erreichenden Wohnqualität in den jeweiligen Quartieren (z.B. Diskussion Block versus Zeile). Hierzu gibt es auch schon gute Beispiele.
- Im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sind Kriterien zu entwickeln und in städtebaulichen Verfahren anzuwenden, einen Platz und Kosten sparen-den Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Wohnungsgemeinde soll dahingehend beeinflusst werden, dass im Durchschnitt kleinere, aber effizienter und intelligenter gestaltete Haustypen und Wohnungsgrundrisse angeboten werden können. Damit kann in Stadtquartieren auch die Belegdichte erhöht werden.
- Wichtig sind gemeinsame Projekte von Stadt und Wohnungswirtschaft, auch im Hinblick auf die erforderliche Akzeptanzfindung und Unterstützung in den Stadtbezirken. Die Unternehmen sollen bei weiterer Bearbeitung des Dichtekonzepts Wohnen entsprechend frühzeitig beteiligt werden. Mit Pilotverfahren sollen weitere Projekte der Weiterentwicklung und Nachverdichtung angestoßen und gefördert werden.

## II. Arbeitsgruppe Baugenehmigungsverfahren

Die Ergebnisse der Diskussion in der Arbeitsgruppe haben zu einem großen Teil schon zu einer Umsetzung geführt.

- Beim Baurechtsamt wird zum regelmäßigen Austausch ein Runder Tisch „Wohnungswirtschaft – Baurechtsamt“ eingerichtet.
- Die städtischen Ämter unterstützen die Entwurfsverfasser von Wohnungsbauanträgen durch ihre Beratung und fühlen sich der Verbindlichkeit der Beratung verpflichtet. Das Baurechtsamt bietet zusätzlich Arbeitshilfen an, um die Genehmigungsfähigkeit von Wohnungsbauvorhaben zu fördern und zu beschleunigen.
- Die Stadt bemüht sich, Wohnungsbauvorhaben der Innenverdichtung im Rahmen des geltenden Rechts zu ermöglichen, soweit nicht andere öffentliche Belange dem entgegenstehen. Bei Wohnraumschaffung in Bestandsgebäuden wird auf den Nachweis von PKW-Stellplätzen verzichtet, sofern diese nur schwer hergestellt werden können.



- Die durchschnittliche Laufzeit der von Bauanträgen im normalen Baugenehmigungsverfahren wurde bereits um 20 Kalendertage auf heute 62 Tage reduziert. Eine weitere Reduzierung durch Optimierung der Einbindung der Fachämter wird angestrebt.
- Soweit die Voraussetzungen vorliegen, werden Wohnungsbauvorhaben bevorzugt im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beantragt, um eine weitere Laufzeitreduzierung und damit einen schnelleren Baubeginn zu ermöglichen.

Das Papier wurde am 5. April 2016 einstimmig in der Sitzung des Arbeitskreis 1 beschlossen.



5. Juli 2016

Anlage 2 „Arbeitskreis 2“

## **Geförderter Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Stuttgart Vereinbarungen und Ziele**

**Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen werden zwischen der Landhauptstadt Stuttgart (LHS), den Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften, Trägern der Wohnungsnotfallhilfe und dem Mieterverein folgende Vereinbarungen und Ziele festgelegt:**

### **I. Allgemeines**

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013 hat die LHS die Ziele der Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Mit der Zielsetzung von mindestens 1.800 Neubauten im Jahr, davon 600 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, soll insbesondere auch der geförderte Wohnungsbau deutlich forciert werden. Der Gesamtbestand an Sozialwohnungen wie auch die Zahl der städtischen Belegungsrechte sollen stabilisiert und mittelfristig erhöht werden.

Um die Ziele dieser Vereinbarung zu erreichen, bedarf es der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften, Trägern der Wohnungsnotfallhilfe und dem Mieterverein.

Alle Akteure bekräftigen das gemeinsame Ziel, die jahrzehntelange partnerschaftliche Zusammenarbeit weiter auszubauen. Dies gilt insbesondere für den geförderten Wohnungsbau einschließlich des Neubaus von Sozialmietwohnungen und den Erhalt und die Erhöhung der Anzahl an städtischen Belegungsrechten.

### **II. Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken und mittelbare Belegung**

Um die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau von jährlich 300 WE im sozialen Mietwohnungsbau (SMW) und je 100 WE im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Preiswertes Wohneigentum (PWE) tatsächlich zu erreichen, erhöht die LHS in den größeren städtischen Entwicklungsgebieten die Anteile im geförderten Wohnungsbau auf 80 % bezogen auf die jeweilige Planzahl:

- 60 % Sozialer Mietwohnungsbau (SMW), davon die Hälfte in der mittelbaren Belegung
- 10 % Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)
- 10 % Preiswertes Wohneigentum (PWE)



Die restlichen 20 % stehen für Baugemeinschaften bzw. frei finanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen von Bauträgern zur Verfügung.

Die Erhöhung der Anteile im geförderten Wohnungsbau auf städtischen Entwicklungsgebieten ist durch Anwendung der im Landeswohnraumförderprogramm wieder eingeführten mittelbare Belegung möglich, da die Hälfte des 60%igen Anteils im sozialen Mietwohnungsbau über die mittelbare Belegung durch das jeweilige Wohnbauunternehmen oder die jeweilige Baugenossenschaft im eigenen und nicht mit Belegungsrechten gebundenen Bestand im Stadtkreis Stuttgart stattfindet. In den neuen Quartieren werden damit tatsächlich 30 % aller Wohnungen mit Sozialmietern belegt. Dies entspricht den bisherigen Zielvorgaben für den sozialen Wohnungsbau. Somit kann sicher gestellt werden, dass die neuen Quartiere über eine sozial gemischte und ausgewogene Bevölkerungsstruktur verfügen werden und dennoch zusätzliche Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet geschaffen werden können.

Der oben beschriebenen Anteile für den geförderten Wohnungsbau gelten jeweils insgesamt für das gesamte Entwicklungsgebiet und nicht für die im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens (siehe Ziffer IV) an die Wohnbauunternehmen und Baugenossenschaften zu vergebenden einzelnen Flächenlose. Die gebietsbezogene Zuordnung ermöglicht eine flexible Handhabung der Programmteile innerhalb der jeweiligen Flächenlose.

Im Übrigen wird auf die in der Anlage als Entwurf beigefügte Neufassung der Gemeinderatsdrucksache 906/2015 verwiesen.

Im Hinblick auf die von den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften aus ihrem jeweiligen Bestand zur Verfügung zu stellenden und neu zu vermietenden Wohnungen mit mittelbarer Belegung wird nach Zuschlagserteilung für das Grundstück ein zeitlich vor- und nachlaufender Realisierungskorridor eingeräumt, der den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften eine Flexibilität bei der Realisierung der (mittelbaren) Belegung gewährleistet. Dabei ist vor allem der zeitlich vorauslaufende Realisierungszeitraum für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung. Dadurch wird die mittelbare Belegung für die Unternehmen in ihren Beständen plan- und steuerbar.

Die entsprechenden Regelungen der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderprogramm kommen bei der mittelbaren Belegung zur Anwendung.

Die Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften erklären ihre grundsätzliche Bereitschaft, wieder in den geförderten Wohnungsbau einzusteigen und die





Grundstücke entsprechend den Vorgaben der LHS zu bebauen. In diesem Zusammenhang werden städtische Förderprogramme angepasst und ergänzende Finanzierungsmodelle entwickelt.

### III. Optimierung der städtischen Förderprogramme

Die zulässigen Ausgangsmieten für Neubauwohnungen werden in der laufenden Mietspiegelbefragung des Statistischen Amtes extra erhoben und bis Mitte des Jahres vorliegen. Diese werden den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher zugrunde gelegt. Davon ausgehend errechnen sich unter Berücksichtigung der gewünschten Endmiete die erforderlichen Subventionen.

Die bisherigen Förderprogramme der LHS werden entsprechend angepasst:

1. Sozialmietwohnungen (SMW) sollen je nach Lage und Bodenpreisen zu Mieten von 7,50 – 9,00 Euro vermietet werden können. Bei der städtischen Grundstücksabgabe haben die Unternehmen die Wahl zwischen einem verbilligtem Erbbaurecht (0,4 % aus dem Verkehrswert) oder dem Kauf mit einer bis zu 45%igen Verbilligung. Erforderlichenfalls gibt die Stadt darüber hinaus Zuschüsse bis zu einer Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 %, die nach dem Kalkulationstool der L-Bank berechnet werden. Die Bindung bei städtischen Grundstücken beträgt in der Regel 25 Jahre.
2. Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME) sollen je nach Lage und Bodenpreisen zu Mieten von 9,00 – 10,50 Euro vermietet werden können. Die Subvention der Stadt erfolgt durch eine Grundstücksverbilligung. Die Höhe der Grundstücksverbilligung beträgt maximal 80 % des Verkehrswertes und wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Kalkulationstool der L-Bank berechnet und auf eine Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 % limitiert. Die Bindung beträgt 20 Jahre.

Die LHS wird die aktuellen Einkommensgrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) überprüfen und so anpassen, dass diese den Haushalten zur Verfügung stehen, die einerseits die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen überschreiten und sich eine angemessene Mietbelastung von ca. 30 % des Nettoeinkommens für die Haushalte ergibt.

3. Bezüglich künftiger Mieterhöhungen gelten in beiden Programmen die Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen: innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels bis zu 5 % alle 2 Jahre ab Bezug.



Eventuelle Mietpreissenkungen, die sich aus dem neuen Mietrecht ergeben könnten, sollen nicht erfolgen.

4. Der vom Land zugelassene Eigenkapitalverzinsungskorridor von bis zu 4 % soll durch die kommunale Mitfinanzierung erreicht und unterstützt werden. Neben der Landesförderung stellt die LHS erforderlichenfalls eine ergänzende Mitfinanzierung (verbilligte Darlehen oder Zuschüsse) in Aussicht. In beiden Programmen ist die Wirtschaftlichkeit an Hand des Kalkulationstools der L-Bank zu ermitteln.
5. Im Zusammenhang mit vorstehender Ziffer 4 legt sich LHS die Selbstverpflichtung auf, die notwendigen und ergänzenden kommunalen Finanzmittel sowie Grundstücksermächtigungen für Wohnbaumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau projektbezogen im Rahmen der Ziele des Konzeptes „Wohnen in Stuttgart“ (im Durchschnitt jährlich 600 geförderte Wohneinheiten, davon 300 im sozialen Wohnungsbau) in den jeweiligen Stadthaushalten und der Finanzplanung zur Verfügung zu stellen.

#### **IV. Vergabe der Grundstücke**

Die Stadt verpflichtet sich, in den größeren städtischen Entwicklungsgebieten ihre Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften mit größerem Mietwohnungsbestand in Stuttgart im Rahmen eines einfachen Auswahlverfahrens zum Verkehrswert anzubieten. Über ein Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) wird das in Flächenlose aufgeteilte Gesamtgebiet den bestandshaltenden Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften verbindlich zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden auch genossenschaftliche Wohnkonzepte berücksichtigt. Über eine sich anschließende und von den jeweiligen Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften im Benehmen mit der LHS zu veranlassende einfache Mehrfachbeauftragung (Stufe 2) von in der Regel drei Architekturbüros wird eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreicht.

Im Übrigen wird auf die in der Anlage als Entwurf beigefügte Neufassung der Gemeinderatsdrucksache 906/2015 verwiesen.



## V. Vermittlung in Sozialwohnungen

Im Hinblick auf das besondere eigentumsähnliche Nutzungsverhältnis der Mieter bei Baugenossenschaften wird die Stadt ihre Vormerk- und Belegungsrichtlinien für neue Sozialmietwohnungen und neue städtische Belegungsrechte wie folgt ändern:

Abweichend von den Vormerk- und Belegungsrichtlinien können Baugenossenschaften neu gebaute Sozialmietwohnungen und neu geschaffene bzw. erworbene städtische Belegungsrechte selbst belegen bzw. wahrnehmen (Wahlfreiheit). Diese Wahlfreiheit der Belegung gilt auch für Wohnungen im Bestand, die im Wege der mittelbaren Belegung mit einem neuen Belegungsrecht belegt werden.

Voraussetzung für die (wahlfreie) Belegung ist lediglich, dass der künftige Wohnungsmieter über einen Wohnberechtigungsschein A der LHS verfügt. Die Baugenossenschaften informieren die LHS (Amt für Liegenschaften und Wohnen) durch Übersendung einer Mehrfertigung des Mietvertrages.

Für bestehende Sozialmietwohnungen und städtische Belegungsrechte der Baugenossenschaften und für alle anderen Wohnungsunternehmen gelten die Vormerk- und Belegungsrichtlinien unverändert weiter.

## VI. Belegungsmanagement

Mietinteressenten der städtischen Notfallkartei bzw. Mieter in Wohnungsbeständen, die aufgrund der persönlichen Lebenssituation mit ihrer Mietsituation überfordert sind (Personenkreis mit „multiplen Vermietungshemmnissen“) können nur unter erhöhten personellen und finanziellen Aufwendungen in (geförderten) Wohnraum vermittelt werden. Dieser Personenkreis benötigt i. d. R. in der Eingliederungsphase eine engmaschige soziale Begleitung, Unterstützung und Betreuung. Es wird vereinbart, dass die LHS, Wohnungsunternehmen, Träger der Wohnungsnotfallhilfe und potentielle Betreuungsträger zukünftig ein gemeinsames Konzept zur Wohnraumversorgung erarbeiten.

## VII. Sozialmietwohnungen und städtische Belegungsrechte

Die LHS hat großes Interesse, dass Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften die Förderdarlehen der Sozialmietwohnungen grundsätzlich nicht mehr vorzeitig ablösen. Aufgrund bereits erfolgter vorzeitiger und planmäßiger



Darlehensstilgungen und Bindungsausläufen fallen zukünftig im jährlichen Mittel 450 Sozialmietwohnungen aus den Bindungen.

Reguläre Bindungsausläufe bzw. Bindungsausläufe aus in der Vergangenheit vorzeitig zurückgezahlten Förderdarlehen erfolgen zu dem jeweils vereinbarten Zeitpunkt, sofern keine Vereinbarung über eine Verlängerung der Belegungsbindung geschlossen wird.

Ziel im Rahmen des Bündnisses für Wohnen ist es, die Zahl der sozialgebundenen Mietwohnungen und die städtischen Belegungsrechte zu erhalten und mittelfristig zu erhöhen.

Zu diesem Zweck sollen zukünftig jährlich neben dem Neubau von 300 Sozialmietwohnungen weitere 150 auslaufende städtische Belegungsrechte an Mietwohnungen verlängert bzw. durch den Erwerb von Belegungsrechten an bislang freien Wohnungen im Bestand der Wohnungsbauunternehmen (einschließlich SWSG) und Baugenossenschaften ersetzt werden.

Um diese Zielsetzung zum Erhalt und zur Schaffung von Belegungsrechten zu erreichen, wird vereinbart:

1. Die Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften verpflichten sich im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung zukünftig grundsätzlich keine Förderdarlehen mehr vorzeitig zurück zu bezahlen und die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die städtischen Belegungsrechte zu erhalten.
2. Die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften (ohne SWSG) sind bereit, der LHS jährlich 100 freie, zur Vermietung anstehende und nicht (mehr) belegungsgebundene Wohnungen zum Erwerb eines Belegungsrechts anzubieten und damit zur Belegung aus dem Kreis der Vormerkdatei zur Verfügung zu stellen. Die genossenschaftliche Regelung (wahlfreie Belegung entsprechend Ziffer V) gilt entsprechend.

Darüber hinaus ergänzt die SWSG das Angebot an die LHS um weitere 50 freie, zur Vermietung anstehende und nicht (mehr) belegungsgebundene Wohnungen aus ihrem Bestand. Somit kann die LHS jährlich insgesamt 150 neue Belegungsrechte an freien Wohnungen erwerben.



3. Die Möglichkeiten des Landeswohnraumförderprogramms zur Verlängerung von auslaufenden bzw. zum Erwerb von Belegungsrechten sind attraktiv und sollen in Anspruch genommen werden. Auf Wunsch der Wohnungsbaunternehmen und Baugenossenschaften gewährt die Stadt auch eine ergänzende kommunale Mitfinanzierung.

Für die Neuschaffung städtischer Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen stehen den Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften grundsätzlich drei Wege wahlweise offen:

- Ohne Förderung von Land und Stadt  
Die Miete beträgt maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Bindung mindestens 10 Jahre.
- Mit Landesförderung unter Beachtung der Förderrichtlinien des Landes  
33 % Mietpreisabschlag von ortsüblicher Vergleichsmiete Bindung 15 oder 25 Jahre.
- Mit Förderung Land und Stadt unter Beachtung der Förderrichtlinien des Landes  
33 % Mietpreisabschlag von ortsüblicher Vergleichsmiete Bindung 15 oder 25 Jahre.

Die städtische Förderung wird auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem L-Bank-Berechnungstool auf eine Eigenkapitalverzinsung von in der Regel 4 % gewährt.

## **VIII. Schlussbemerkung**

Die Landeshauptstadt Stuttgart setzt bei der Verfolgung der Ziele dieser Vereinbarung auf Kooperation und Zusammenarbeit. Dies gilt insbesondere für die zukünftige Partnerschaft mit den Wohnungsbaunternehmen, Baugenossenschaften, Trägern der Wohnungsnotfallhilfe und dem Mieterverein. Soweit notwendig, stehen die jeweiligen Verpflichtungen der einzelnen Partner unter dem Vorbehalt der jeweiligen Gremienzustimmung.

Die Unterzeichner bekräftigen mit dieser Vereinbarung ihren Willen, bezahlbares Wohnen in Stuttgart aktiv zu gestalten. Sie verstehen die Regelungen, Maßgaben und Empfehlungen dieser Vereinbarung als Auftakt eines kontinuierlichen Diskussions- und Arbeitsprozesses mit dem Ziel, dem geförderten Wohnungsbau



neue und nachhaltige Impulse zu geben. Dies schließt eine regelmäßige Evaluation und gegebenenfalls Überprüfung/Anpassung der Regularien dieser Vereinbarung ein. Diese Vereinbarung hat zunächst eine Laufzeit bis Ende 2021.

Dem Papier haben alle Mitglieder des Arbeitskreis 2 zugestimmt.