

Konzept

Wohnen in Stuttgart



STUTTGART



Wohnen in Stuttgart

Oberbürgermeister Fritz Kuhn hat am 5. Dezember 2013 das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Der darin angekündigte Lenkungskreis hat die Arbeit bereits aufgenommen. Er wird die verwaltungs-internen Entscheidungsprozesse beschleunigen und bei bedeutenden Wohnbauprojekten offene Themen mit Entwicklern und Investoren direkt klären.

Im Lenkungskreis sind vertreten:

Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Leitung)

Erster Bürgermeister Michael Föll, Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen

Bürgermeister Matthias Hahn, Städtebau und Umwelt

Bürgermeister Dirk Thürnau, Technische Referat sowie die

Abteilung Wirtschaftsförderung

Vorwort



Die Landeshauptstadt Stuttgart ist landschaftlich, kulturell und wirtschaftlich attraktiv – kein Wunder also, dass sehr viele Menschen gerne hier leben möchten. Wo die Nachfrage hoch ist, trifft sie jedoch häufig auf ein knappes Angebot. Für Stuttgart ist dies der knappe Wohnraum – Stuttgart hat Wohnungsmangel. Dieser Mangel trifft vor allem Ältere, sozial Schwache und Familien mit Kindern, die kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden.

Stuttgart muss seine Urbanität behalten, nur so bleiben wir eine lebenswerte Stadt. Entscheidend dafür ist die soziale Durchmischung, die es zu bewahren und zu gestalten gilt.

Diese Herausforderung hat die Landeshauptstadt angenommen und das Thema „Wohnen in Stuttgart“ auf die politische Agenda gesetzt. Doch das Wohnungsproblem kann nicht ausschließlich auf kommunaler Ebene gelöst werden. Ganz entscheidend brauchen wir die entsprechenden Weichenstellungen von Land und Bund. Und ganz entscheidend wird das Engagement aller Wohnungsbau-träger und der Immobilienwirtschaft benötigt.

Innerhalb ihrer Möglichkeiten ist die Landeshauptstadt aufgefordert, an allen Stellschrauben zu drehen. Dies werden wir tun und haben daher mit diesem Konzept sehr engagierte Ziele im Wohnungsbau vorgelegt. Die Umsetzung dieser Ziele wird eine echte Aufgabe für die nächsten Jahre, der wir uns mit aller Kraft stellen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fritz Kuhn'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'F'.

Fritz Kuhn

1. Zur Lage

Stuttgart wächst. Immer mehr Menschen wollen in unserer Stadt leben. Sie ist attraktiv: kulturell, landschaftlich und auch wirtschaftlich. Knapp 50 Prozent der Stadtfläche sind entweder bewaldet oder werden landwirtschaftlich genutzt. Stuttgart ist im Wortsinn eine grüne Stadt. Gerade junge Menschen schätzen urbanes, innerstädtisches Wohnen in lebendigen Quartieren – mit kurzen Wegen 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 begrenzten Umfang vermehrbar.

Bezahlbarer Wohnraum und damit verbunden Wohnraum für junge Familien mit Kindern ist besonders umkämpft. Stuttgart darf nicht den Weg gehen, wonach Wohnraum nur für die geschaffen wird, 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, unter diesen Vorgaben das Optimum für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen.

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bestand zum 31. Dezember 2012 unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von drei Prozent ein Wohnungsdefizit von ca. 4.400 Wohneinheiten (rund 296.000 Haushalten mit Wohnungsbedarf stehen rund 288.000 Wohneinheiten gegenüber). Die Wohnungsversorgungsquote betrug demnach 97,3 Prozent.

Die Ergebnisse des Zensus weisen jedoch darauf hin, dass das statistische Wohnungsdefizit höher ist.

Die Anspannung des Marktes lässt sich noch eindrücklicher aus der Entwicklung des Mietspiegelniveaus in Stuttgart ablesen. Zwischen April 2010 und April 2012 stiegen die Mieten durchschnittlich um 5,5 Prozent (zum Vergleich: der Nettomietpreisindex stieg in Baden-Württemberg um 2,2 Prozent).

Der Anstieg der Wohnungsvormerkdatei binnen Jahresfrist um rund 500 Haushalte auf über 3.300 vorgemerkte Haushalte zeigt neben dem quantitativen Defizit vor allem auch den Mangel an preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum auf, der insbesondere bei kleinen (ein bis zwei Zimmer) und großen (vier und mehr Zimmer) Wohnungen besteht. Hinzu kommt die besorgniserregende Mietentwicklung insbesondere bei Neuvermietungen.

Bei der Frage, ob es in Stuttgart genügend Wohnungen, „Wohnungsmangel“ oder gar „Wohnungsnot“ gibt, geht es um Interessen und so fallen auch die Antworten darauf aus. Wer eine Wohnung besitzt, antwortet anders als derjenige, der keine für ihn bezahlbare findet. Und wer Stuttgart aus diesem Grund schon längst verlassen hat und zum Beispiel ins Umland gezogen ist, der kann nicht mal mehr gefragt werden.

Das Statistische Amt kommt in seiner Einwohnerprognose bis 2030 zu dem Ergebnis, dass sich die Einwohnerzahlen auch langfristig positiv entwickeln werden. Das unterscheidet Stuttgart von vielen Regionen in Deutschland.

Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik

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. Interesse der Landeshauptstadt muss 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 Prozent des Einkommens, und damit bleiben ihr 1.167 Euro.

Dieser Betrag entspricht haargenau dem 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

Ein absoluter Engpass herrscht im Bereich des geförderten Wohnraums. Dazu gehören 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. Urbanität schaffen, entsteht durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen in einer Stadt, aber vor allem auch durch verschiedene soziokulturelle 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 preisgünstiger oder mit Belegungsrechten ausgestattete Wohnungen entstehen.

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 einen verminderten Flächenverbrauch. 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 oder sogar städtebauliche Verbesserungen erreicht werden können.

Wohnungen rascher 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. Beide Seiten sind hier in der Pflicht: Bauträger müssen sorgfältig vorbereitete und vollständige Unterlagen liefern, und die Stadt muss eine koordinierte und zügige Bearbeitung ermöglichen.

Trend zu immer größeren Wohnungen entgegenwirken

Der gestiegene Anspruch an die Größe einer Wohnung führt zu einer Flächenzunahme in allen Marktbereichen. 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 m² 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 und nachfragegerechte, sprich an Zielgruppen orientierte Angebote, zu schaffen. 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 individuelle 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 dortigen Projektentwicklung ist es, dass dort arbeitende Menschen quasi um die Ecke wohnen.

Nach der Projektstudie für eine mögliche Entwicklung des IBM-Eiermann-geländes in Stuttgart-Vaihingen ist auch dort eine entsprechende hybride Nutzung vorgesehen.

Energetische Sanierung sozialverträglich vorantreiben

Nur 13 Prozent der vor 1998 erbauten Stuttgarter Gebäude sind bisher umfassend energetisch saniert. Bundesweit hat man sich das Ziel gesetzt, den Wärmebedarf von Gebäudebeständen bis 2050 so weit zu senken, dass er nahezu klimaneutral ist. Dafür müsste aber die jährliche Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent steigen. Energetische Sanierung und Modernisierung gelten landläufig als Kostentreiber für Mietpreise. Insbesondere geringe Ausgangsmieten steigen danach. Obwohl diese dann immer noch unter dem

Stuttgarter Mietspiegel liegen, werden sie für die Mieter zum Problem. Dabei ist es nicht zwingend, dass sehr gute energetische Eigenschaften im Neubau zu höheren Baupreisen und Mieten führen müssen. Wieder lohnt ein Blick zum Nachbarn: In Rotterdam und Den Haag wurden Niedrigenergiehäuser im sozialen Wohnungsbau zu verträglichen Kosten erstellt.

Barrierefrei und altersgerecht

Stuttgart wird älter. Deswegen muss der Wohnungsbau bzw. -umbau altersgerechter werden. Barrierefreie Wohnungen, Wohnungszugänge und -umgebungen sind wichtige Aufgaben der Stuttgarter Wohnungspolitik. Dazu gehört auch die Nahversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs.

Das Thema altersgerechtes Wohnen rückt auch in der Architektenausbildung der Stuttgarter Universität in den Fokus. „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 schaffen und die Immobilienwirtschaft die besten Lösungen finden. Politische Vorgabe und kreative Lösungen am Markt wirken zusammen.

2. Umsetzung

Mehr Neubau 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. 2013 wurden wiederum 1.500 Wohnungen fertiggestellt. Aus den Zahlen der Vorjahre und der positiven Einwohnerentwicklung leitet sich für die Landeshauptstadt die Zielgröße von jährlich 1.800 Wohneinheiten ab. Diese Zahl ist bei einer wachsenden Einwohnerzahl realistisch, um attraktive und bezahlbare Wohnungen anbieten zu können.

Der bestehende Flächennutzungsplan und die fortgeschriebene Zeitstufenliste Wohnen (Gemeinderatsdrucksache 431/2012) zeigen auf, dass grundsätzlich ausreichende Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen. Alleine die 50 größten Gebiete des Wohnungsbaus bis 2020 bieten ein Potenzial von 10.000 neuen Wohneinheiten.

Auch zukünftig werden die stadtplanerischen Ziele, Stadt und Quartiere nachhaltig und sozial zu entwickeln, konsequent umgesetzt. Außerdem geht es darum, Investitionen in städtebaulich integrierte und durch den Nahverkehr gut erreichbare Lagen zu lenken. Dies geschieht in Verbindung mit einer Aktivierungsstrategie und höheren Flächeneffizienz.

Die Schwerpunkte im Wohnungsbau und den Umstrukturierungsgebieten der Stadt sollen im Hinblick auf die Dichte und das Wohnbaupotenzial bauleitplanerisch optimiert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, die Wohnungsbestände sozial verträglich weiterzuentwickeln, zu qualifizieren und, wo erforderlich, wie etwa in dichtbesiedelten Quartieren im Stuttgarter Westen, Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Angesichts einer Vielzahl städtebaulich wünschenswerter Neuordnungs- und Nachverdichtungsabsichten ergibt sich Zusatzpotenzial für Wohnbauförderung, aber auch ein Steuerungsbedarf.

Programm im geförderten Wohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau

Das Land hat im Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 eine Erhöhung der durchschnittlichen Subventionswerte für eine 75 m² große Wohnung im Neubau auf

- 49.420 Euro bei einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung bzw.
- 70.120 Euro 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:

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

Damit kann eine Verzinsung des Eigenkapitals zwischen zwei und drei Prozent erwirtschaftet werden. Bei kostengünstigem Bauen ist auch eine Eigenkapitalverzinsung ohne Kürzung des Baukostenzuschusses von bis zu maximal vier Prozent zulässig. Der Stadthaushalt 2014/15 sieht in den beiden Programmjahren 2014/15 für 500 Wohneinheiten insgesamt fünf Millionen Euro vor.

Beschluss mit Gemeinderatsdrucksache 1218/2013 innerhalb der Haushaltsberatungen für die Jahre 2014/15 am 20. Dezember 2013

Mehr geförderter Wohnraum

Um der beständigen Nachfrage aus der Vormerkdatei und dem Mangel an günstigem Wohnraum im Bereich von sieben bis zehn Euro/m² 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 als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher,
- 100 im Preiswerten Wohneigentum und
- 100 im Familienbauprogramm.

Programm im geförderten Wohnungsbau

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Das Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensgrenze hat gegenüber dem sozialen Wohnungsbau deutlich erweiterte Einkommensgrenzen (zum Beispiel für eine Familie mit zwei Kindern und einem Bruttojahreseinkommen von 81.869 Euro). Eine Fortführung des Programms erfolgt auf der Grundlage der nachstehenden Konditionen:

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

Die Grundstückssubvention je Wohneinheit ist abhängig vom jeweiligen Verkehrswert und beträgt zwischen 20.000 und 40.000 Euro. Bei einem Jahresprogramm von 100 Wohneinheiten verzichtet die Stadt auf Grundstückserlöse von im Mittel drei Millionen Euro pro Jahr.

Beschluss zur Änderung der Richtlinien für Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher, Gemeinderatsdrucksache 79/2014 am 27. März 2014

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Um diese 600 geförderten Wohnungseinheiten in verschiedenen Förderprogrammen zu erreichen, wurde das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) weiterentwickelt. Der geförderte Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken soll über die 20-Prozent-Quote von SIM hinaus steigen.

SIM hat sich auch in hochwertigen Lagen als sehr wichtiges Instrument entwickelt, um Wohnungen im unteren und mittleren Einkommensbereich zu sichern. Das Modell führt zu sozial ausgewogenen und qualitativ vollen 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 wurde weiter formalisiert und damit für die Marktteilnehmer transparenter. Die Förderquoten wurden in Misch- und Kerngebieten differenzierter festgelegt und können damit maßgeschneidert angewendet werden.

Durch 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 Vormerkmale auf eine Auswahl von zehn Bewerbern erweitert werden. Die Fortschreibung von SIM wurde mit Gemeinderatsdrucksache 79/2014 am 27. März 2014 beschlossen.

Bedarfsgruppen der Träger der freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfe sowie selbstorganisierte, ambulant betreute Wohngruppen und Pflegegruppen sollen berücksichtigt werden. Bei entsprechender Bedarfsanmeldung gelten die Anforderungen der Landeswohnraumförderung 2014 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, West (220 Wohneinheiten)
- NeckarPark, Bad Cannstatt (600 Wohneinheiten)
- Bürgerhospital-Areal, Nord (ca. 600 Wohneinheiten)
- Killesberg „Rote Wand“, Nord (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.

Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau soll gebietsbezogen und nicht flurstückbezogen erhöht werden. 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 Hektar; insgesamt lassen sich 320 Wohneinheiten realisieren. Die städtischen Bauplatzflächen betragen ca. 1,7 Hektar (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 Prozent 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.

Nachsubventionierung von Belegungsrechten

Neben dem Bau geförderter neuer Wohnungen ist es wichtig, preisgünstigen Wohnraum mit städtischen Belegungsrechten zu erhalten. Durch eine Nachsubventionierung kann die Mietpreisbindung erhalten bleiben.

Die Stadt verfügte 2013 bei rund 18.500 Wohnungen über eigene Belegungsrechte, davon sind aktuell knapp 12.100 Wohnungen auch mit einer Mietpreisbindung versehen. Diese endet bis 2018 bei rund 2.200 Wohneinheiten, das heißt, bei einer Neuvermietung kann dann die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden.

Durch eine Verlängerung der Mietpreisbindung um weitere zehn Jahre im Zuge einer Nachsubventionierung neu zu vermietender Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht auf eine Miete von 7 Euro/m² (Netto-Kaltmiete) 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. Diese wurde in den Haushaltsplanberatungen 2014/15 am 20. Dezember 2013 beschlossen und darüber hinaus bereits in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt. Ob die Nachsubventionierung wirkt, wird zum Haushaltsplanentwurf 2018/19 evaluiert und mögliche finanzielle Anpassungen werden überprüft. Bis 2025 sind hier weitere beträchtliche städtische Mittel notwendig.

Konzeptvergabe

Bisher steht bei der Vergabe kommunaler 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.

Um das Vergabeverfahren zu optimieren, 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 gleichberechtigt zum Kaufpreis bzw. den Konditionen für das Erbbaurecht bei der Vergabeentscheidung herangezogen werden.

Ab 2014 gehen die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen von 40 Millionen auf 20 Millionen Euro zurück, da städtische Grundstücke verstärkt im Sinne der Stuttgarter Wohnungsbaupolitik genutzt werden sollen.

Baugemeinschaften

Um Baugemeinschaften in dem sich entwickelnden Markt die erforderlichen Grundstücke bieten zu können, ist eine vorausschauende Flächensicherung erforderlich. Voraussetzungen sind die städtebauliche Eignung (entsprechende Lage- und Liegenschaftsverhältnisse, insbesondere vorhandenes städtisches Eigentum) und neues Planrecht (Bebauungsplan). Baugemeinschaften setzen sich für preiswertes Bauen und Wohnen ein und werden daher im Rahmen der Grundstücksvergabe über ein „weiches Vergabeziel“ auch an der Wohnbauförderung der Stadt beteiligt.

Entsprechend soll ein jeweils zu bestimmender Teil der vermarktbaren Grundstücksfläche für den Wohnungsbau nach den Vorgaben des Gemeinderats an Baugemeinschaften vergeben werden. Die gewünschte Mindestquote liegt bei 20 Prozent. Beim NeckarPark, dem Areal „Rote Wand“ (Alte Messe Killesberg), dem Schoch-Areal und den Arealen des Olgahospitals und Bürgerhospitals strebt die Stadt eine höhere Zielgröße von 40 bis 50 Prozent 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 selbstorganisierten, ambulant betreuten Wohngruppen und Pflegewohngruppen (insbesondere auf städtischen Grundstücken bei Anwendung von SIM mit Förderquoten von mehr als 20 Prozent).

3. Stadt als Akteurin im Wohnungsbau

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) als kommunales Wohnungsunternehmen leistet mit ihren gut 18.000 Wohneinheiten einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Stuttgart. Sie ist ein Unternehmen der Stadt Stuttgart, das sich den in diesem Konzept 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 danach abzumildern, soll eine dauerhafte Mietreduzierung von monatlich einem Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Bestandsmieter eingeführt werden. Unter Berücksichtigung der reduzierten Energiekosten führt dies zu effektiven Warmmietenerhöhung bei neubaugleicher Modernisierung auf 15 bis 20 Prozent – bei deutlich verbesserter Wohnqualität.

Darüber hinaus wird die SWSG in den kommenden Jahren verstärkt im Neubau von Mietwohnungen tätig. In den Bauprogrammen 2014/15 sind rund 500 Mietwohnungen vorgesehen, davon ein Drittel im geförderten Wohnungsbau. Zudem wird die SWSG beim Wohnungsgemenge einen Anteil von je 30 Prozent für kleine Wohnungen bis 45 m² und große Wohnungen von über 75 m² vorsehen, da in der städtischen Wohnungsvormerkdatei hierfür die längsten Wartezeiten und damit der größte Bedarf bestehen.

Lenkungskreis Wohnungsbau

Um insbesondere kurz- und mittelfristig eine verstärkte Neubautätigkeit zu ermöglichen, wurde ein Lenkungskreis Wohnungsbau unter der Leitung des Oberbürgermeisters eingerichtet. Darin 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; Hochbauamt, Tiefbauamt, Stadtmessungsamt) sowie die Abteilung 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.

Austausch von Fachwissen

Weiterhin soll unter Federführung des Lenkungskreises einmal jährlich ein Hearing der Stuttgarter Wohnbauträger veranstaltet werden. Besondere Aufmerksamkeit benötigt zurzeit 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

Ein Unterausschuss Wohnungsbau, bestehend aus Mitgliedern der Ausschüsse für Umwelt und Technik (UTA) sowie Wirtschaft und Wohnen (WA), soll den Gemeinderat frühzeitig in diese Prozesse einbinden. In gemeinsamen öffentlichen Sitzungen des UTA und WA zum Thema Wohnen wird die Arbeit des Unterausschusses Wohnungsbau verbindlich umgesetzt. Der erste Unterausschuss Wohnungsbau hat am 2. Juni 2014 getagt.

4. Experimente und Innovationen

Mehr Wohnungsbau lässt sich nicht per Startschuss verordnen. Das Instrumentarium einer Kommune und vor allem die finanzielle Ausstattung im Bereich sozialer Wohnungsbau werden 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 Stellplätze pro Wohnung aufgebrochen werden kann. Mithilfe 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 Prozent der über 65-Jährigen leben in ihren eigenen vier Wänden und möchten dies so lange wie möglich aufrechterhalten. 51 Prozent der Senioren sind Wohneigentümer. Viele Menschen leben nach Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners weiterhin in großen Wohnungen und Häusern, auch wenn der Aufwand, Haushalt und Instandhaltung zu bewältigen, immer größer wird.

Gleichzeitig sind viele Familien mit Kindern 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.

Thema „Leerstand“

Der aktuelle Zensus 2011 weist für Stuttgart einen Wohnungsleerstand von 11.400 Wohneinheiten aus. Die Bewertung dieser Zahl und ihrer Hintergründe ist komplex. Angesichts der Schwierigkeiten vieler Bürgerinnen und Bürger Wohnungen zu finden, ist sie dennoch unbefriedigend. Es gilt daher, die Zahl des substanziellen, längerfristigen Leerstands und seine Hintergründe herauszufinden, denn diese sind vielfältig: Streit zwischen Erben, Angst vor Mietnomaden, Schwierigkeiten, die Mittel für Sanierungen aufzubringen und vieles mehr. Städtische Wohnungsbaupolitik muss sich mit diesem Thema befassen und versuchen, durch entsprechende Hilfestellung dauerhafte Leerstände zu reduzieren. Wo Spekulation die Ursache ist, gilt es darauf hinzuweisen, 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 eingenistet. 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 annähernd 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, in denen 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“ weiterentwickeln. 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.

5. Rahmenbedingungen Bund und Land

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

Miete bei Neuverträgen beschränken

Vor allem der Anstieg von Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen hat zu deutlich erhöhten Mieten und zum angespannten Wohnungsmarkt geführt. Daher ist – zunächst auf fünf Jahre befristet – eine Kappungsgrenze von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen einzuführen.

Nach dem Koalitionsvertrag sind hier die Länder als Gesetzgeber in der Pflicht. Sobald die Stadt über eine entsprechende Rechtsgrundlage verfügt, wird sie dem Gemeinderat eine entsprechende Satzung zur Beschlussfassung vorlegen. Um mögliche negative Auswirkungen auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau zu vermeiden, sollte die Wiedervermietung von Wohnungsneubau ab dem Baujahr 2010 hiervon ausgenommen sein.

Zweckentfremdungsverbot

Das Land will 2014 ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verabschieden. Erst wenn die rechtliche Grundlage vorliegt, kann die Stadtverwaltung eine abschließende Einschätzung vornehmen. Das Zweckentfremdungsverbot ist zurzeit vor allem in den Städten in der Diskussion, in denen Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. In Stuttgart gibt es diesen Trend nicht. Vielmehr ist hier die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum zu beobachten. Inwieweit dies abgeschwächt würde, wenn die Eigentümer den bisherigen Spielraum bei der Nutzung nicht mehr hätten, ist noch nicht abschließend untersucht.

Kontakt

Julia Ebling

Persönliche Referentin des Oberbürgermeisters

Landeshauptstadt Stuttgart

Marktplatz 1

70173 Stuttgart

Telefon 0711 / 216-60 349

Fax 0711 / 216-9 560 349

E-Mail: julia.ebling@stuttgart.de

Herausgeberin: © Landeshauptstadt Stuttgart, Abteilung Kommunikation;
Text: Fritz Kuhn, Michael Föll und Matthias Hahn; Redaktion: Regina Willner;
Gestaltung: Uli Schellenberger
Juli 2014



www.stuttgart.de