

Stuttgart, 05.02.2024

## **Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	23.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	27.02.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.03.2024

### **Beschlussantrag**

1. Den „Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen in Stuttgart“ gemäß Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Den Ergebnissen der Arbeitsgruppe „Wohnen für Alle“ im Bündnis für Wohnen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

### **Begründung**

Das am 5. Juli 2016 verabschiedete „Bündnis für Wohnen - Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart“ endete am 31. Dezember 2021. Bereits im Oktober 2021 vereinbarte der Oberbürgermeister mit über zwanzig Gesprächspartnern die Fortführung von Gesprächen in einem Bündnis für Wohnen 2.0.

In den vergangenen zwei Jahren haben deshalb zahlreiche Fachgespräche vor allem in den Arbeitsgruppen „Wohnen für Alle“ unter Leitung von Bürgermeisterin Dr. Sußmann und der Arbeitsgruppe „Grundstücksvergabe, Planen und Bauen“ unter der gemeinsamen Leitung von Bürgermeister Pätzold sowie Bürgermeister Fuhrmann stattgefunden.

Nachdem sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Lauf des Jahres 2022 dramatisch verschlechtert haben, hat der Oberbürgermeister selbst seit dem Herbst 2022 Gespräche mit verschiedenen Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft geführt. Auf der Basis dieser Gespräche hat die Verwaltung im Februar

2023 denkbare Eckpunkte für Vereinbarungen vorgelegt und im Unterausschuss Wohnen zur Diskussion gestellt.

Mit dem Antrag Nr. 83/2023 vom 21. März 2023 machte eine Mehrheit im Gemeinderat zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell einen Vorschlag, der im Widerspruch zu den Eckpunkten stand. Sowohl die Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (ARGE) als auch die im IWS (Immobilienwirtschaft Stuttgart) organisierten Unternehmen lehnten diesen Vorschlag ab und setzten die Gespräche im Bündnis für Wohnen aus (Schreiben vom 31. März 2023 an den Oberbürgermeister).

Zwischenzeitlich ist es gelungen, einen Vorschlag zur Zukunft des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells zu erarbeiten, der sowohl den Zielen des o.a. Antrags als auch den wohnungswirtschaftlichen Notwendigkeiten angemessen Rechnung trägt. Darüber hinaus konnten sich Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft mit der Verwaltungsspitze auf weitere Grundlagen einer Zusammenarbeit verständigen, mit denen gutes und bezahlbares Wohnen in Stuttgart ermöglicht werden soll. Dabei geht es um ökonomische, soziale und ökologische Aspekte des guten Wohnens und um die jeweils vorhandenen gemeinsamen Interessen der Landeshauptstadt auf der einen Seite und der Wohnungswirtschaft auf der anderen Seite.

So braucht Stuttgart einerseits genügend Wohnraum, um zum Beispiel dringend benötigte Fachkräfte für die Unternehmen und die Stadt selbst zu gewinnen. Andererseits erklären die Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihr Interesse an Investitionen in den Bau neuer Wohnungen, was angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen ein starkes Zeichen für die Verbundenheit mit der Landeshauptstadt ist. In der vorliegenden Vereinbarung wird deshalb u.a. beschrieben, wie die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau verbessert werden sollen.

Die Stadt Stuttgart hat ihrerseits außerdem die Aufgabe, Menschen mit wenig Geld und mit besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft konnte in diesem Zusammenhang das gemeinsame Interesse festgehalten werden, die Zahl der geförderten Wohnungen sowie die Zahl städtischer Belegungsrechte stabil zu halten. Angesichts auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen ist das ein ehrgeiziges soziales Ziel. Mit konkreten Eckpunkten für ein fortgeschriebenes Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, mit einer städtischen Förderung neuer Sozialmietwohnungen sowie mit den in der Arbeitsgruppe „Wohnen für Alle“ ausformulierten Schritten können aber auch konkrete Maßnahmen umgesetzt werden, um ehrgeizige soziale Ziele zu erreichen.

Als ökologischer Beitrag für gutes Wohnen wird schließlich zwischen der Landeshauptstadt und den Bündnispartnern eine Energiepartnerschaft für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und für eine klimaneutrale Energieversorgung vereinbart. Sie soll die Grundlage dafür bieten, dass die Wohngebäude in Stuttgart zukunftsfest gemacht werden – mit weniger Energieverbrauch und mit einer erneuerbaren und klimaneutralen Energieversorgung. Besonders wichtig ist hier, dass die Stadt mit der kommunalen Wärmeplanung klare Rahmenbedingungen für Investitionen in die Energieversorgung der Zukunft setzt und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung mit eigenen städtischen Mitteln zusätzlich zu anderen Fördermitteln besonders unterstützt.

Bei der zu beschließenden Vereinbarung handelt es sich um eine Vereinbarung zu den Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft. Die Grundlagen gelten zunächst bis 31.12.2025, also

für zwei Jahre, in denen die Beteiligten nach wie vor schwierige Rahmenbedingungen erwarten. Im Laufe des Jahres 2025 kann dann über eine Fortführung der Zusammenarbeit diskutiert und entschieden werden.

In der Arbeitsgruppe „Grundstücksvergabe, Planen und Bauen“ ist im Anschluss das im Grundsatz vereinbarte Scoring-System konkret auszuarbeiten. Der Dialog und die Gespräche zwischen der Stadt und den Bündnispartnern soll also fortgeführt werden. Hierzu werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppen mindestens zwei Mal jährlich zu Austauschgesprächen einladen. Das große Plenum aller Bündnispartner soll jährlich zusammenfinden, über die wichtigen und übergreifenden Themen der Arbeitsgruppen beraten und gemeinsame Ziele erarbeiten. Bei Bedarf werden spezifische Fragen zu den einzelnen Bereichen im kleineren Kreise unterjährig behandelt.

### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

#### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Dr. Frank Nopper

Anlagen

Anlage 1 und Anlage 2

<Anlagen>