

Stuttgart, 17.03.2017

## **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen für den geförderten Wohnungsbau**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	31.03.2017 04.04.2017

### **Beschlussantrag**

1. Die Ergebnisse aus dem „Bündnis für Wohnen“ werden für die Sozialmietwohnungen (SMW) auf SIM übertragen. Je nach Lage und Bodenpreis beträgt die monatliche Nettokaltmiete zwischen 7,50 und 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF).
2. Nach dem Grundsatzbeschluss zu SIM (GRDrs 13/2014) gelten für das städtische Programm „Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher“ (MME) die Mieten aus den aktuellen Richtlinien für SIM entsprechend. Die bisherigen Mieten in SIM von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> WF werden deshalb auf eine maximale monatliche Ausgangsmiete (nettokalt) je nach Lage und Bodenpreisen zwischen 9,00 und 10,50 €/m<sup>2</sup> WF erhöht. Die Einkommensgrenzen gelten entsprechend der jeweils aktuellen Richtlinie.
3. Für das Eigentumsprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) werden je Einkommensgruppe Obergrenzen für Verkaufspreise inkl. Grundstückskosten, aber ohne Stellplatz sowie ohne Notar und Grunderwerbsteuer festgelegt. Weiterhin werden für das PWE maximale Wohnflächen abhängig von der Anzahl der Zimmer festgelegt. Es sind ausschließlich 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zulässig. Mit Zustimmung der Stadt sind ausnahmsweise einzelne 5-Zimmer-Wohnungen zulässig.

### **Kurzfassung der Begründung**

#### **1. Erhöhung der Ausgangsmieten für Sozialmietwohnungen (SMW)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juli 2016 mit großer Mehrheit den Ergebnissen des „Bündnisses für Wohnen“ vom 5. Juli 2016 zugestimmt (GRDrs 580/2016). In den Vereinbarungen und Zielen des Arbeitskreises 2 „geförderter Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Stuttgart“ wurde mit den Bündnispartnern verein-

bart, dass SMW je nach Lage und Bodenpreisen zu Mieten von 7,50 – 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) vermietet werden können.

Nach der GRDRs 13/2014 galt bislang in SIM eine einheitliche Ausgangsmiete in Höhe von 7,50 €/m<sup>2</sup> WF.

Zukünftig liegt die Miete bei der **Erstvermietung** (Ausgangsmiete) je nach Lage und Bodenpreis in der 15-jährigen Bindungsfrist bei **max. 7,50 €/m<sup>2</sup> WF bis max. 9,00 €/m<sup>2</sup> WF**. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramms erhöht werden.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind die Vorgaben aus dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm bindend.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten angestrebt:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil SMW
bis zu 2 Zimmer <= 45 m <sup>2</sup>	mind. 30%
2 bis 3 Zimmer <= 60 m <sup>2</sup>	max. 20%
3 bis 4 Zimmer <= 75 m	max. 20%
4 bis 5 Zimmer <= 90 m <sup>2</sup> bzw. 5 bis 6 Zimmer <= 105 m <sup>2</sup>	mind. 30%

Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss gemäß der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) mindestens 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mindestens 15 m<sup>2</sup> groß sein. Generell ist eine Über-/Unterschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % zulässig. Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m<sup>2</sup> auch bei gleichbleibender Raumzahl zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) geplant wird.

Wie bisher wird über die gesamte Laufzeit der Bindungsdauer von 15 Jahren die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Landesförderung (preisgebundene Kaltmiete) zu der gedeckelten Miete bei den Sozialmietwohnungen als Last angerechnet. Die Lasten, die durch den Sozialmietwohnungsbau entstehen, sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

## **2. Erhöhung der Ausgangsmieten für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)**

Im fortgeschriebenen Grundsatzbeschluss zu SIM (GRDRs 13/2014) wurde in der ausführlichen Begründung bei Ziffer 3.1 unter der Zwischenüberschrift MME im letzten Absatz bereits vereinbart, dass Änderungen bei den Richtlinien MME hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne analog für die im SIM zu realisierenden Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher übernommen werden.

Im „Bündnis für Wohnen“ wurde mit den Bündnispartnern vereinbart, dass die Wohnungen im Programm MME je nach Lage und Bodenpreisen zu Mieten von 9,00 – 10,50 €/m<sup>2</sup> WF vermietet werden können. Daraufhin wurden die Richtlinien durch Beschluss des Gemeinderats am 27. Juli 2016 (GRDRs 503/2016) neu gefasst. Derzeit gelten die Richtlinien für das Programm MME vom 19. Juli 2007 in der Fassung vom 27. Juli 2016. Für SIM gelten sowohl die Mietpreisspannen als auch die festgesetzten Einkommensgrenzen aus dem Programm MME vollumfänglich.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Anteil MME
Bis zu 2 Zimmer	55 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	ca. 20%
3 Zimmer	70 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	ca. 20%
4 Zimmer	85 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	ca. 50%
5 Zimmer	95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>	ca. 10%

Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mindestens 15 m<sup>2</sup> groß sein. Eine Überschreitung der Wohnflächen um bis zu 10 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040 „Teil Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen“ gebaut wird

Die Einkommensgrenzen aus den Richtlinien MME gelten bei SIM entsprechend.

Wie bisher wird über die gesamte Laufzeit der Bindungsdauer von 15 Jahren die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zu der gedeckelten Miete bei den MME-Wohnungen als Last angerechnet. Die Lasten, die durch die MME-Wohnungen entstehen, sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

### 3. Festsetzung von Obergrenzen für Verkaufspreise im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) sowie Festlegung von maximalen Wohnungsgrößen

Nach dem geltenden Grundsatzbeschluss zu SIM (GRDrs 13/2014) sind lediglich die Grundstücke bzw. bei Eigentumswohnungen die Grundstücksanteile verbilligt zu verkaufen. Bislang gelten auch für SIM die jeweils gültigen Richtlinien des Sonderprogramms Preiswertes Wohneigentum.

In der Praxis hat sich in einem sehr hochpreisigen Gebiet gezeigt, dass die Grundstücksverbilligungen nicht ausreichen, um es jungen Familien zu ermöglichen, bei den geltenden Einkommensgrenzen Eigentum zu erwerben. Die Verkaufspreise waren pro m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich zu hoch. Aus diesem Grund werden zukünftig im SIM die Verkaufspreise je nach Bodenwert und Einkommensgruppe wie folgt gedeckelt:

			Verkaufspreis inkl. Grundstück ohne Stellplatz		
			Einkommensgruppe		
			I	II	III
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	<= 750 €/m <sup>2</sup>	Basiswert	2.750 €/m <sup>2</sup>	3.250 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	<= 1.000 €/m <sup>2</sup>	Basiswert +150 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	> 1.000 €/m <sup>2</sup>	Basiswert + 300 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>	3.550 €/m <sup>2</sup>	4.050 €/m <sup>2</sup>

Die konkreten Verkaufspreise verstehen sich inklusive Grundstückskosten, aber ohne Stellplatzkosten. Nebenkosten aus dem Kaufvertrag wie die Grunderwerbsteuer und Notarkosten sind wie im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich vom Käufer zu übernehmen.

Für die Größe der PWE-Wohnungen gab es bisher lediglich Richtlinien. Die Praxis hat gezeigt, dass die PWE-Wohnungen teilweise deutlich zu groß ausgewiesen wurden. In hochpreisigen Gebieten führt dies ebenfalls dazu, dass die Wohnungen für das angesprochene Klientel nicht mehr erschwinglich sind. Daher werden zukünftig auch die Wohnungsgrößen bei SIM im Programm PWE beschränkt. Weiterhin trägt die Stadt mit dieser Begrenzung dazu bei, dass der Wohnflächenbedarf pro Person durch diese Maßnahme verringert wird.

In SIM sind bei PWE-Wohnungen ausschließlich familiengeeignete 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zulässig. Die Wohnfläche für eine 3-Zimmer-Wohnung wird auf max. 80 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche für eine 4-Zimmer-Wohnung auf max. 95 m<sup>2</sup> beschränkt. Mit Zustimmung der Stadt sind ausnahmsweise einzelne familiengeeignete 5-Zimmer-Wohnungen zulässig. In diesem Fall ist die Wohnfläche auf max. 105 m<sup>2</sup> beschränkt. Bei den vorgenannten Wohnflächen sind Terrassen, Loggien, Dachgärten und Balkone nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung bereits berücksichtigt.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil PWE
3 Zimmer 70 m <sup>2</sup> bis maximal 80 m <sup>2</sup>	ca. 10%
4 Zimmer 85 m <sup>2</sup> bis maximal 95 m <sup>2</sup>	ca. 90%

Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mindestens 15 m<sup>2</sup> groß sein.

Die Einkommensgrenzen aus den Richtlinien PWE gelten bei SIM entsprechend.

Durch die Festlegung von Verkaufsobergrenzen je Einkommensgruppe in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts sowie durch Wohnflächenbegrenzungen ist es für die jeweilige Einkommensgruppe möglich, Eigentum zu erwerben. Die monatlichen Belastungen sind unter Berücksichtigung des verfügbaren Einkommens mit den festgelegten Einkommensgrenzen tragbar.

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen im Programm PWE hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der durchschnittliche Verkaufspreis den festgelegten Preis der Einkommensgruppe II nicht überschreitet. Beim Verkauf der Eigentumswohnungen soll somit gewährleistet werden, dass alle drei Einkommensgruppen je Vorhaben im Programm PWE bedient werden.

Als Last wird die Differenz zwischen dem oben genannten gedeckelten Verkaufspreis in der Einkommensgruppe II und dem vom Stadtmessungsamt ermittelten durchschnittlichen Verkaufspreis in gleicher Lage und bei vergleichbarer Ausstattung angerechnet. Im Vergleich zur bisherigen Regelung steigen die Lasten, insbesondere bei Arealen mit hohen Bodenwerten, für das Programm PWE erheblich an.

Der Bauherr ist für den Verkauf der Grundstücke/Wohnungen selbst verantwortlich. Der Käufer ist entsprechend den Förderrichtlinien auf die Dauer von 10 Jahren gebunden, das Objekt selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Käufer der Wohnungen im Preiswerten Wohneigentum können bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Sie sollen diese Mittel in Anspruch nehmen.

Sollten sich wesentliche Änderungen bei den Einkommensgrenzen im Programm PWE und / oder bei den Bedingungen auf dem Kapitalmarkt ergeben, erfolgt eine Überprüfung der Verkaufsobergrenzen je Einkommensgruppe. Ggf. sind diese Werte entsprechend anzupassen.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Stabsabteilung Wirtschaftsförderung  
Referat WFB

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>