

**Für gutes und bezahlbares Wohnen in Stuttgart:
Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der
Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft**

Die Rahmenbedingungen für Bau, Kauf und Modernisierung von Wohnungen haben sich in den vergangenen zwei Jahren völlig verändert. Hauptgrund hierfür sind die stark angestiegenen Preise für Baumaterialien und die Vervielfachung der Zinsen für Baukredite. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im vergangenen Jahr bundesweit um fast 30 % gesunken. Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft und der Stadt liegen die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche in Stuttgart in der Regel bei über 5.000 Euro/m² (Brutto, ohne Grundstücks- und Finanzierungskosten).

Kostendeckende Mieten liegen in der Folge über dem, was für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen in der Regel bezahlbar ist. Auch der Kauf einer Eigentumswohnung ist aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen für viele nicht mehr erschwinglich. Hinzu kommen Unsicherheiten bei der Förderung neuer Wohnungen durch Bund und Land sowie bei regulatorischen Vorgaben für den Wohnungsbau.

Es ist das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, dass weder Wohnungsnot noch Wohnungsmangel bestehen, dass Mietwohnungen bezahlbar bleiben und dass Wohnungseigentum gebildet werden kann. Dies liegt auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter, der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Wohnungswirtschaft sowie der sozialen Einrichtungen in unserer Stadt. Die Stadt Stuttgart hat außerdem beschlossen, bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden zu wollen. Dies bedeutet sowohl große Investitionen in die Versorgung Stuttgarts mit erneuerbaren Energien als auch die umfängliche energetische Sanierung des Gebäudebestandes.

Diese ökonomischen, sozialen und ökologischen Ziele für das gute Wohnen kann die Landeshauptstadt Stuttgart jedoch nicht alleine, sondern nur gemeinsam mit privatwirtschaftlichen, genossenschaftlichen und städtischen Unternehmen der Wohnungswirtschaft erreichen. Deshalb hat sich die Stadt mit diesen Partnern aus der Wohnungswirtschaft auf die Grundlagen einer weiteren Zusammenarbeit verständigt. Es geht dabei zum Beispiel um die Vergabe von städtischen Grundstücken durch die Stadt einerseits sowie im Gegenzug um Zusagen für geförderte Wohnungen und Belegungsrechte durch die Wohnungswirtschaft andererseits.

Die Arbeitsgruppe „Wohnen für alle“ hat unter der Leitung von Frau Bürgermeisterin Dr. Sußmann bereits gangbare Schritte für eine Zusammenarbeit festgelegt. Diese sind ebenfalls Teil dieser Erklärung für bezahlbares und gutes Wohnen in Stuttgart und sind als Anlage beigefügt.

Neue Wohnungen für Stuttgart

Die Stadt Stuttgart hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2033 mit neuen Bebauungsplänen und Baugenehmigungen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass 20.000 neue Wohnungen in Stuttgart gebaut werden können. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erklären ihrerseits, dass sie trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen grundsätzlich bereit sind, in Stuttgart in den Bau neuer Wohnungen zu investieren und Neubauvorhaben auch auf eigenen Grundstücken (Stichwort Nachverdichtung) umsetzen zu wollen.

Um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern, wird vereinbart, dass

- bei größeren Bauvorhaben sogenannte „Projektstartergespräche“ auf Einladung der Stadt durchgeführt werden;
- Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft im Rahmen der beauftragten Organisationsuntersuchung zur Durchführung von Bebauungsplanverfahren ihre Anregungen, Kritikpunkte und Vorschläge einbringen können;
- die Gespräche am Runden Tisch im Baurechtsamt fortgeführt werden;
- der Unterausschuss Wohnungsbau um sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner ergänzt wird.

Bei städtischen Grundstücken, die zur Wohnbebauung vorgesehen sind, werden relevante Flächenanteile für Stuttgarter Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung sowie die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sowie Baugemeinschaften im Genossenschaftsmodell oder mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung reserviert. Weitere Partner, die relevante Zusagen bei Belegungsrechten machen, werden ebenfalls bevorzugt berücksichtigt (Beschluss des Gemeinderats zur Neuausrichtung der Stuttgarter Bodenpolitik, GRDRs 146/2021, Neufassung).

Was relevante Zusagen im Einzelfall sind, wird in der Arbeitsgruppe „Grundstücksvergabe, Planen und Bauen“ durch ein Scoring-System geklärt. Punkte für das Scoring-System können zum Beispiel durch die Verlängerung auslaufender Belegungsbindungen, eine höhere SIM-Quote oder durch Wohnungen im Programm Wohnen+ erzielt werden. In der Arbeitsgruppe sollen auch weitere Erfüllungsoptionen erarbeitet werden, die auch für nicht-bestandshaltende Wohnungsunternehmen von Interesse sein können.

Geförderte Wohnungen für Stuttgart

Es ist ein gemeinsames Interesse der Partner, die Zahl von aktuell 16.340 geförderten Wohnungen sowie von über 19.000 städtischen Belegungsrechten bis 2030 mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten. Mit dem o.a. Scoring-System sollen verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt werden, mit denen alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft bzw. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer einen Beitrag zu diesem gemeinsam vereinbarten Ziel leisten können. Ein Instrument ist

der Verzicht auf die vorzeitige Ablösung von Belegungsrechten seitens der Partner aus der Wohnungswirtschaft. In Einzelfällen ist für die Wohnungswirtschaft auch die Verlängerung von Belegungsrechten bei entsprechender Gegenleistung denkbar.

Bei Bauvorhaben auf privaten Flächen, die durch einen neuen Bebauungsplan ermöglicht werden, haben sich die Gesprächspartner nach intensiven Diskussionen auf die Grundlagen für ein neues Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) verständigt, mit denen sich die Wirtschaftlichkeit gegenüber dem heutigen SIM-Verfahren nicht verschlechtern darf. Eine solche Einigung, mit der sich die Wirtschaftlichkeit insbesondere von Nachverdichtungsprojekten nicht verschlechtern darf, war für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft Voraussetzung dafür, dass die Gespräche mit der Stadt fortgesetzt werden. Die Eckpunkte der Einigung sind:

- 30% der neu errichteten Wohnungen müssen preiswerte Sozialmietwohnungen gemäß Landeswohnraumförderungsprogramm sein (heute mit Mieten, die 40% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen)
- weitere 10% der neu errichteten Wohnungen müssen mietpreisgedämpfte Wohnungen (10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) oder von der Stadt geförderte Eigentumswohnungen sein
- die Infrastrukturpauschale und die Mieten für Kindertagesstätten werden an die gestiegenen Baukosten angepasst
- sind Kitaplätze nachzuweisen, sind praktikable Lösungen für die Vergabe an Kitaträger und für den Abschluss von Mietverträgen anzustreben
- das SIM-Verfahren soll insgesamt noch transparenter (Kosten sozialer Infrastruktur, Planungsvorteil) und praktikabler (spätere Vereinbarung zur Miete gemäß Landeswohnraumförderungsprogramm) gestaltet werden

Die Stadt unterstützt bereits heute den Bau neuer Sozialmietwohnungen, z.B. durch hohe Grundstücksverbilligungen bei städtischen Grundstücken. Im Einzelfall sind hier auch weitere Förderungen der Stadt zusätzlich zu den Fördermitteln des Landes möglich, wenn sich auf anderem Wege die Wirtschaftlichkeit eines Projekts nicht darstellen lässt.

Die Stadt beabsichtigt, die Landesförderung für neue Sozialmietwohnungen durch eigene städtische Fördermittel in einer Größenordnung von 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu ergänzen, um so den Anreiz für den Bau neuer Sozialmietwohnungen zusätzlich zu verstärken. Die genauen Förderbedingungen werden in der Arbeitsgruppe „Grundstücksvergabe, Planen und Bauen“ vorgestellt und sind vom Gemeinderat noch zu beschließen. Konsens besteht dabei darin, dass geförderte Wohnungen bei Projekten der Internationalen Bauausstellung von dieser städtischen Förderung profitieren sollen.

Wohnungen mit Zukunft: Energiepartnerschaft für Stuttgart

Bis 2035 möchte Stuttgart klimaneutral sein – so hat es der Gemeinderat auf Vorschlag des Oberbürgermeisters beschlossen. Um diese Klimaneutralität zu erreichen, muss der Energieverbrauch im Gebäudebestand deutlich reduziert

werden. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist deswegen von großer Bedeutung für den Klimaschutz - aber auch, um die Warmmieten bezahlbar zu halten und, last but not least: um die eigene Immobilie fit für die Zukunft zu machen. Energie zu sparen, ist gut und sinnvoll. Die Gesprächspartner vereinbaren eine Energiepartnerschaft zur energetischen Gebäudesanierung und zur klimaneutralen Energieversorgung. Die Stadt Stuttgart unterstützt die Wohnungsunternehmen aktiv bei diesem Vorhaben. Mögliche Vereinbarungen könnten beinhalten:

- finanzielle Zuschüsse der Stadt bei der energetischen Gebäudesanierung. Das städtische Zuschussprogramm soll fortgeschrieben und im Dialog mit den Bündnispartnern optimiert werden.
- die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, in die Sanierung ihrer Wohnungsbestände zu investieren, um die Bestände fit für die Zukunft zu machen und um den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase deutlich zu reduzieren. Um mit den dafür notwendigen Investitionen einen möglichst hohen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sollen über die energetische „Einzel“-Gebäudesanierung hinaus vor allem Energielösungen für Quartiere erarbeitet werden
- die Stadt sorgt durch eine kommunale Wärmeplanung für mehr Investitionssicherheit. Sie schafft Klarheit über die zukünftige klimaneutrale Energieversorgung der Wohnungsbestände und wurde am 14.12.2023 vom Gemeinderat beschlossen.

Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der derzeit besonders schwierigen, wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat dieses Grundlagenpapier zunächst eine Laufzeit bis 31.12.2025.