

Stuttgart, 16.06.2023

Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord, Evaluierung und Verfahrensergänzung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	04.07.2023
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	10.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.07.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	21.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2023

Beschlussantrag

1. Die Ergebnisse der Evaluierung zur sozialen Erhaltungssatzung Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord werden zur Kenntnis genommen.
2. Die soziale Erhaltungssatzung Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord (GRDrs 224/2012) wird um den Zusatz „Genehmigungsverfahren bei energetischer Sanierung“ analog zu den drei weiteren bestehenden sozialen Erhaltungssatzungen erweitert.

Begründung

In Anbetracht der sozial- und wohnungsstrukturellen Verhältnisse sowie des durchschnittlichen Niveaus der Mieten im Geltungsbereich der Satzung ist ein Erfolg durch das Instrument der Milieuschutzsatzung deutlich erkennbar. Die Maßgaben der Verwaltung im Hinblick auf die Ausstattungsstandards bei Wohngebäuden und Wohnungen haben die Mietpreisentwicklung in dieser Wohnlage gebremst.

Das Gesamtpaket aus der „Erweiterten Sozialcharta“, der Milieuschutzsatzung, dem Vorkaufsrecht der Stadt (Grundstücke) und der Umwandlungsverordnung des Landes Baden-Württemberg (Wohnungen) ist wirksam.

Trotz der bereits verzeichneten Erfolge besteht aktuell keine Veranlassung, die Satzung aufzuheben. Da die Aufsiedlung des neuen Stadtteils Rosenstein noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird, ist zum Schutz des Mietniveaus in der unmittelbaren Nachbarschaft die Verlängerung der Geltungsdauer der Milieuschutzsatzung unabdingbar.

Die Verwaltung wird nach weiteren 10 Jahren Laufzeit und somit Anfang 2033 einen Beschluss zum weiteren Vorgehen in die Gremien einbringen.

Satzungsziele gemäß GRDRs 224/2012:

Am 1. März 2013 wurde zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet Nordbahnhof-, Mittnacht- und Rosensteinstraße in Stuttgart Nord eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB steht der Gemeinde im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung ein Vorkaufsrecht zu.

Die Aspekte, die zur Aufstellung einer Milieuschutzsatzung geführt haben, sollen im Folgenden genannt werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin das Ziel, die soziale Stabilität, einen möglichst weitreichenden und dauerhaften Milieuschutz und damit den umfänglichen Erhalt eines Kernbestands an preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Die Eigentümer und deren Rechtsnachfolger werden dauerhaft an sozialpolitische Ziele der Stadt gebunden, indem die Pflicht zu Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Veräußerungsgenehmigungen sowie die Einhaltung von Mietobergrenzen besteht.

Die Milieuschutzsatzung gilt für das Gebiet Nordbahnhof-, Mittnacht- und Rosensteinstraße (Anlage 1 – Geltungsbereich). Die Milieuschutzsatzung wurde ohne eine zeitliche Befristung erlassen. Die Satzung soll erst aufgehoben werden, wenn der festgelegte Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung und darüber hinaus das Ziel der sozialen Ausgewogenheit im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsfuktuation im Geltungsbereich der Satzung nachhaltig garantiert sind. Für einen Großteil des Wohnungsbestands der früheren LBBW-Immobilien werden diese Ziele zusätzlich durch die „Erweiterte Sozialcharta“ verfolgt. Die Schutzmaßnahmen der im Kaufvertrag vereinbarten Sozialcharta sehen eine Belegungsbindung von circa 500 Wohnungen bis zum 31. Dezember 2028 vor. Die Mietpreisbindung für 808 Wohnungen gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Auf Grundlage dieser Evaluierung soll über die Fortführung der Milieuschutzsatzung unter Berücksichtigung des Entwicklungsfortschritts im neuen Stadtteil Rosenstein grundlegend berichtet werden.

Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen zur Mieten- und Wohnraumregulierung:

Seit Aufstellung der Satzung sind verschiedene Gesetzesänderungen zur Mieten- und Wohnraumregulierung auch für die Wohnraumvermietung im Gebiet maßgeblich (vgl. Anlage 2).

Darüber hinaus sind für sämtliche Rechtsnachfolger der LBBW-Wohnungen die Rechtsgarantien der dortigen Mieter aus der „Erweiterten Sozialcharta“ wirksam. Das

betrifft die seit Stichtag des Eigentumsübergangs auf 20 Jahre hin geltenden Kündigungsschutzrechte wegen Eigenbedarf oder einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung sowie die Dauerwohn- und Vorkaufsrechte der Mieter.

Diese Rechtsgarantien sind zusätzlich durch die über den 18. November 2018 hinaus um weitere fünf Jahre bis 17. November 2023 verlängerte Umwandlungsverordnung des Landes Baden-Württemberg gesichert.

Seit dem 1. Januar 2019 können Modernisierungskosten nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich statt bisher 11 Prozent auf Mieter umgelegt werden (§ 559 Abs. 1 BGB).

Auswirkungen der Entwicklungserwartungen im Stadtteil Rosenstein auf das Satzungsgebiet:

Das Gebiet Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord ist sowohl landschaftlich durch die Nähe zum Rosensteinpark als auch durch die gute und schnelle verkehrliche Anbindung an die Innenstadt ein attraktiver Stadtteil. Das „Eisenbahnerdörfle“ sticht durch seine unter Denkmalschutz stehenden Backsteinhäuser in Blockrandbebauung hervor.

Die Wohnungsbestände und Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind weiterhin durch ihre Nachbarschaft zum neuen Stadtteil Rosenstein dadurch gefährdet, einer deutlich verbesserten Marktposition zu unterliegen. Das Gebiet grenzt sowohl an die geplante Maker-City als auch an den Gleisbogenpark an.

Außerdem findet durch Neubauten in der Friedhof- und Nordbahnhofstraße sowie an der Rosenstein- und Rümelinstraße eine Aufwertung des unmittelbaren Umfelds statt.

Mit dem Ende der Bestandsschutzzeit der „Erweiterten Sozialcharta“, sind Verkäufe von wohnbaulich genutzten Grundstücken sowie einzelner Wohnungen möglich. Dieses wird weiterhin durch die bereits genannte Umwandlungsverordnung beschränkt.

Diese Veränderungen im Stadtteil Stuttgart-Nord führen unweigerlich dazu, dass sich die Sozialstruktur sowie sozialräumliche Verhältnisse des Gebiets verändern. Seitens der VONOVIA gibt es weiterhin Bemühungen, den Wohnungsbestand zu modernisieren und baulich weiterzuentwickeln und diese ggf. mit Mieterhöhungen zu verbinden. Durch die Satzung unterliegen bauliche Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Wohnfläche führen, die Wohnungsstruktur verändern (Grundrissänderungen), Nutzungsänderungen sowie Modernisierungsmaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt. Hierdurch werden mögliche Mietsteigerungen, die Erhöhung der Konkurrenz um eine Wohnung für die ansässige Bevölkerung oder der Wegfall von geeignetem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung durch eine Änderung der Struktur einer Wohnung oder Nutzungsänderung unterbunden.

Derzeitige Eigentumsverhältnisse:

Die Gebäude im Satzungsgebiet befinden sich in folgendem Eigentum:

- Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH (VONOVIA)
- Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
- Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG

Darüber hinaus ist in einem geringen Maß auch Teileigentum vorhanden. Größter Eigentümer ist unverändert die VONOVIA als Rechtsnachfolgerin der LBBW-Immobilien GmbH.

Ergebnis der Evaluierung:

Die Evaluierung erfolgte wie bereits die Voruntersuchung zur Beschlussfassung der Satzung sowie die letzte Evaluierung anhand von aussagekräftigen Indikatoren. Diese Indikatoren werden in einem zeitlichen Vergleich mit den Stichtagen 31. Dezember 2011 (Datenerhebung für die Satzung), 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 (Datenerhebung für die Evaluierung) gegenübergestellt (siehe Anlage 3).

Änderungen der Sozialstruktur

Die Anzahl der im Satzungsgebiet lebenden Personen hat sich im Jahr 2022 im Vergleich zu 2017 etwas reduziert.

Die soziodemografische Struktur hat sich im angegebenen Zeitraum (2011 bis 2022) bei folgenden Indikatoren erkennbar verändert (vgl. Datenübersicht in der Anlage 3):

- | | |
|---|---------|
| ▪ Zunahme der Einwohner mit Migrationshintergrund | + 7,0 % |
| ▪ Zunahme der Ein-Personen-Haushalte | + 6,0 % |
| ▪ Zunahme der Quote der Transferempfängerhaushalte (SGB II) | + 3,9 % |
| ▪ Abnahme der Altersgruppe über 65 Jahre | - 1,1 % |
| ▪ Abnahme der alleinerziehenden Haushalte | - 0,6 % |

Änderung des Ausstattungsstandards

Mit dem Vollzug der Satzung wurde die einheitliche Begrenzung des Ausstattungsstandards vorgenommen. Die Begrenzung wurde mittels Merkblatt zum Vollzug der Satzung durch das damalige Amt für Liegenschaften und Wohnen festgelegt; heute zuständig ist das Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Milieuschutz bedeutet in diesem Zusammenhang, dass vorhandener Wohnraum nicht in einer Weise verändert werden darf, dass er für die im Gebiet ansässige Bevölkerung nicht mehr geeignet ist. Das gilt für den Bestand, die Größe und die Ausstattung des Wohnraums. Im Satzungsgebiet werden daher nur Maßnahmen zugelassen, die maximal zu einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard führen. Dadurch hat sich die Ausstattungsbewertung von einem unterdurchschnittlichen Standard auf einen durchschnittlichen Standard verbessert.

Seit Inkrafttreten der Satzung wurden 130 Modernisierungen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Leerstandsmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln mit hohem Instandhaltungsanteil.

Veränderungen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der Stadt. Im Rahmen der Genehmigungen hat die Stadt darauf geachtet, dass ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard nicht überschritten wurde. Typische Maßnahmen waren hier Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Sanitärarbeiten.

Mit Ablauf des 31. Dezember 2016 sind im Satzungsgebiet insgesamt 90 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, allerdings nicht im Bestand der VONOVIA, sondern aus

dem Bestand der Postbaugenossenschaft BaWü. Es bestehen im Gebiet noch 10 gebundene Wohnungen aus dem Bestand der Postbaugenossenschaft BaWü, die bis 31. März 2028 einer Miet- und Belegungsbindung unterliegen.

Änderung der Mietpreisniveaus

Eine Auswertung der Angebotsmieten zur Wiedervermietung auf Basis von Immobilien-scout24.de-Inseraten für den Stadtteil „Auf der Prag“ veranschaulichen die Entwicklungen der Wiedervermietungsmieten bis zum letzten verfügbaren Datensatz mit Stichtag 31.12.2021 wie folgt:

2011 - 2015:	+ 18 % (von 9,70 zu 11,40 EUR)
2015 - 2019:	- 3 % (von 11,40 zu 11,10 EUR)
2019 - 2021	<u>+ 20 % (von 11,10 zu 13,30 EUR)</u>
2011 - 2021	+ 37 % (von 9,70 zu 13,30 EUR)

Vergleich mit anderen innerstädtischen Wohnlagen im Zeitraum 2011 – 2021:

Auf der Prag	+ 37 %
Stöckach	+ 67 %
Neckarvorstadt	+ 73 %

Seit Inkrafttreten der Satzung 2013 bis Ende des Betrachtungszeitraums 2021 sind die Wiedervermietungsmieten um +3,60 EUR/m² bzw. +37 % gestiegen. Im Vergleich zu vergleichbaren Wohnlagen in innerstädtischen Randgebieten wie am Stöckach, S-Ost (+6,00 EUR/m² bzw. +67 %) und in der Neckarvorstadt, S-Bad Cannstatt (+6,10 EUR/m² bzw. +73 %) ist der Zuwachs jedoch deutlich geringer ausgefallen.

Die Steigerung im Stadtteil „Auf der Prag“ lag prozentual unter dem Vergleichswert für die Gesamtstadt (+5,30 EUR/m² bzw. +59 %) sowie unter dem Wert für den Stadtbezirk S-Nord (+4,90 EUR/m² bzw. +49 %).

Es wird auf die Datenübersicht in der Anlage 3 verwiesen.

Die Milieuschutzsatzung hat nur indirekt eine bremsende Wirkung auf die Mietpreise im Gebiet. Sie regelt das Niveau der Ausstattung und verhindert eine überdurchschnittliche Modernisierung der Wohnungen.

Ergänzung des Genehmigungsverfahrens bei energetischer Sanierung:

Zusätzlich zu den bisherigen Regelungen zur Genehmigungspflicht bei Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen wird analog zu den weiteren Satzungsgebieten i.S.v. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die Genehmigungspflicht bei energetischer Sanierung wie folgt ergänzt:

Geht die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nach § 172 Ab. 4 Nr. 1a) BauGB hinaus, so ist dies nur unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das kommunale Energiesparprogramm nach den jeweils geltenden Richtlinien in Anspruch genommen wird. Hierzu ist es erforderlich, dass die zuständige Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen entsprechenden Bewilligungsbe-

scheid für das Förderobjekt erlassen hat und in der jeweils geltenden Richtlinie die dort verankerten Auflagen hinsichtlich der mieterfreundlichen Sozialkomponente greifen.

Empfehlung zur Fortführung der Satzung:

Die genannten Ergebnisse zeigen den Erfolg der Milieuschutzsatzung im Gebiet Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße. Nichtsdestotrotz sollte die Satzung aufgrund der weiterhin bestehenden Investitionsabsichten der VONOVIA sowie den Entwicklungen im Rosenstein zwingend beibehalten werden.

Wie bereits dargestellt, konnte durch die Beschränkung der baulich-technischen Ausstattungsstandards die Mietpreisentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs der Milieuschutzsatzung im Vergleich zu Stadtteilen mit einer ähnlichen sozialen Zusammensetzung und einer vergleichbaren baulichen Struktur zunehmend gebremst werden.

Der Stadtteil „Auf der Prag“ ist aufgrund seiner attraktiven Lage und einem gut ausgebauten ÖPNV darin gefährdet, dem wachsenden Druck einer städtebaulichen Aufwertung zu unterliegen. Insbesondere die Gefahr der Mietpreissteigerung sowie der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung besteht weiterhin. Die anlaufenden Bauarbeiten im Rahmen des Projekts Stuttgart 21 sowie der sich im Anschluss an die Fertigstellung des Bahnhofs entwickelnde neue Stadtteil Rosenstein wirken sich auf den Wohnungsmarkt in den umliegenden Stadtteilen aus.

In Gebieten der Milieuschutzsatzung gilt die Umwandlungsverordnung des Landes Baden-Württemberg, wodurch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigungspflicht unterliegt.

Die seitens der VONOVIA mehrfach geäußerten Investitionsabsichten begründen nicht nur die Milieuschutzsatzung, aus der unter anderem ein städtisches Vorkaufsrecht resultiert, sondern auch den Genehmigungsvorbehalt aus der fortgeführten Umwandlungsverordnung.

Für den Wohnungsbestand gelten neben der Milieuschutzsatzung für alle Rechtsnachfolger der ehem. LBBW-Immobilien vollumfänglich die Rechtsgarantien für Mieter aus der „Erweiterten Sozialcharta“ (insbesondere Kündigungsschutz-, Dauerwohn- und Vorkaufsrechte).

Eine Entscheidung über die Aufhebung der Milieuschutzsatzung sollte erst erfolgen, wenn sich die Mietpreise weitestgehend stabilisiert haben, die Verdrängungsgefahr der ansässigen Bevölkerung unterbunden wurde und stabile Strukturen im Stadtteil nachhaltig implementiert wurden.

Um den angespannten Wohnungsmarkt in diesem Gebiet zu entspannen, sollten neben den bereits greifenden Mechanismen der Milieuschutzsatzung im Umfeld des Milieuschutzgebiets und darüber hinaus weiterhin Ersatzwohnraumangebote geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

SOS

SI
WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Gebietsabgrenzung

Anlage 2: geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen zur Miete

Anlage 3: Datenübersicht

<Anlagen>