

Stuttgart, 18.04.2024

Anpassung der Quoten des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) für bezahlbares und gutes Wohnen im Sinne der GRDrs 13/2024

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	30.04.2024
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	03.05.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.05.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.05.2024

Beschlussantrag

1. Der Beibehaltung der Quote für bezahlbares Wohnen von 30 % unter Wegfall der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher im SIM bei gleichzeitiger Einführung eines zusätzlichen Segments von 10 % für preisgedämpften Mietwohnungsbaus als Alternative zu preisreduzierten Eigentumswohnungen (Fortschreibungen F1 bis F4) wird zugestimmt.
2. Die Fortschreibungen F1 bis F4 gelten ab Beschlussfassung dieser Drucksache durch den Gemeinderat für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne.
3. Sofern eine Vorvereinbarung nach den Grundsätzen der GRDrs 1060/2019 Neufassung unterzeichnet wurde, aber noch kein städtebaulicher Vertrag vorliegt, hat die Planungsbegünstigte ein Wahlrecht, ob die damaligen Konditionen oder die Konditionen gemäß Beschlussantrag der Ziffer 1 greifen.
4. Maßgebende Bezugsgröße zur Ermittlung des Anteils für den geförderten Wohnungsbau ist zukünftig die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung. Nur wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags keine Wohnfläche bekannt ist, wird ersatzweise auf die Bruttogrundfläche Wohnen zurückgegriffen.
5. Der neuen Volltextfassung zu SIM mit den aus Beschlussantrag 1 resultierenden Änderungen wird zugestimmt. Die geänderten Passagen sind in Anlage 2 dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Beschlussfassung des Gemeinderats für die „Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen“ gemäß GRDRs 13/2024 ist für den 18.04.2024 vorgesehen. Diese thematisiert auch die noch offenen Grundsatzfragen zu SIM, welche auf Basis der Vorlage weiter ausgearbeitet werden müssen. Dem Beschluss vorangegangen war der Antrag 142/2020, welcher eine Modifizierung des SIM einforderte. Diesem wiederum folgte der Antrag 328/2022, welcher die vorgesehene Modifizierung stoppte, damit die Stuttgarter Wohnungswirtschaft in den Prozess eingebunden werden kann. Dieser Prozess ist nun in Teilen hinsichtlich der Quoten für bezahlbares Wohnen abgeschlossen.

Ein zentraler Punkt der Einigung zwischen Stadt und Stuttgarter Wohnungswirtschaft sind die künftigen Regelungen über die Höhe der Quote für bezahlbares Wohnen, die Miethöhe und die Aufteilung der verschiedenen Programme und Segmente unter Einführung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMW) bei gleichzeitigem Wegfall der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) im SIM. Die entsprechenden Änderungen sollen wegen ihrer Bedeutung für das bezahlbare Wohnen mit dieser Drucksache vorgezogen beschlossen werden. Zudem wird eine einheitliche Bezugsgröße für die reduzierten Mieten sowohl beim neuen Segment PMW als auch beim bestehenden Programm SMW festgelegt. Diverse weitere in der GRDRs 13/2024 aufgegriffene Änderungen bedürfen dagegen noch einer detaillierten Abstimmung der beteiligten Referate und folgen im Herbst mit einer weiteren Beschlussvorlage.

Zu den Fortschreibungen im Einzelnen:

F 1 - Beibehaltung der bestehenden Quote für bezahlbares Wohnen unter Wegfall der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) im SIM

Die bestehende Quote an der neu geschaffenen Wohnfläche, ersatzweise Bruttogrundfläche Wohnen, verbleibt bei 30 %. Diese 30 % kommen künftig vollständig dem sozialen Mietwohnungsbau (SMW) zugute, dessen Quote damit von 20 auf 30 % steigt. Das bisherige Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) gelangt gemäß Anlage 1 zu GRDRs 13/2024 im SIM nicht mehr zur Anwendung. Das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) stellt künftig eine Alternative zum neuen Segment Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW) dar.

F 2 - Einführung des zusätzlichen Segments preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW)

Das Segment des preisgedämpften Mietwohnungsbaus an der neu geschaffenen Wohnfläche, ersatzweise Bruttogrundfläche Wohnen, beträgt 10 %, die Mietobergrenze wird auf 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) festgelegt. Die Ermittlung der OVM ist aus dem Mittelwert des qualifizierten Stuttgarter Mietspiegels abzuleiten. Analog zum entfallenden MME erfolgt eine Bindung auf 20 Jahre. Alternativ können diese 10 % auch im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) erbracht werden. Eine Mischung aus den zwei Segmenten SEP und PMW ist ebenfalls zulässig.

F 3 - Erhöhung und Aufteilung der Quoten für bezahlbares Wohnen auf städtischen Grundstücken und Grundstücksanteilen im SIM

Werden zur Realisierung von SIM-Projekten städtische Grundstücke oder Grundstücksanteile durch die Planungsbegünstigten hinzuerworben, so gilt auf diesen Anteilen an Stelle der bisherigen Quote für bezahlbares Wohnen von 50 % an der insgesamt

auf diesen Flächen geschaffenen Wohnfläche künftig die Quote des Grundsatzbeschlusses zur Neuausrichtung der Bodenpolitik gemäß GRDRs 146/2021 Neufassung.

F 4 - Änderung der Berechnungsgrundlage der maximal zulässigen Mieten im SMW

Die Berechnung der maximal zulässigen Mieten wird künftig an die Mietpreisentwicklung gekoppelt, weshalb sie ins Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) gesetzt werden. Dies bedeutet statt maximal 7,50 bis 9,00 EURO/m² künftig 40 % unter OVM. Damit lässt die neue Regelung in Anpassung an die reale Marktsituation etwas höhere Mieten gegenüber der bisherigen Methodik zu. Damit ist gleichzeitig auch eine gemeinsame Bezugsgröße im PMW und SMW geschaffen.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

JB
SI
WFB
S/OB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

39/2024 Endlich soziale Wohnungspolitik voranbringen - Änderungsantrag zu GRDRs 13/2024 - Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Auszug aus der neuen Volltextfassung

Ausführliche Begründung

F 1 - Beibehaltung der bestehenden Quote für bezahlbares Wohnen unter Wegfall der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) im SIM

Die bestehende Quote für bezahlbares Wohnen verbleibt bei 30 %. Diese 30 % kommen zukünftig vollständig dem SMW zugute, dessen Anteil damit von 20 auf 30 % steigt. Hinzu kommen 10 % SEP und/oder PMW; MME entfällt im SIM. Die ausschließliche Erhöhung des SMW-Anteils basiert auf den Bedarfen der städtischen Vormerkdatei und dient der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, da hierfür das Landeswohnraumförderungsprogramm in Anspruch genommen werden kann.

Nach der aktuell geltenden Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW hat die Stadt nur noch an maximal 30 % des SMW ein städtisches Belegungsrecht in Form eines Benennungsrechts. Eine Reduzierung der Haushalte in der städtischen Vormerkdatei wird dadurch merklich erschwert. Durch eine Erhöhung des SMW-Anteils im SIM kann dieser Entwicklung zumindest entgegengewirkt werden.

Auch aus monetärer Sicht ist diese Abweichung positiv zu bewerten, da eine Erhöhung im SMW die finanzielle Belastung für die Planungsbegünstigten wegen der Landeszuschüsse abschwächt.

F 2 - Einführung des zusätzlichen Segments preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW)

Der maximal mögliche Anteil des PMW an der Gesamtquote für bezahlbares Wohnen beträgt 10 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen, die Mietobergrenze wird auf 10 % unter OVM festgelegt. Die Ermittlung der OVM ist aus dem Mittelwert des qualifizierten Stuttgarter Mietspiegels abzuleiten. Mit dieser Regelung wird der für städtische Grundstücke gefasste Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bodenpolitik aus GRDRs 146/2021 Neufassung auf das SIM und damit auf die privaten Grundstücke von Planungsbegünstigten übertragen. Hierdurch erhöhen sich die aus den Wohnbauquoten resultierenden Lasten, die den Planungsbegünstigten auf den abzuschöpfenden Anteil des Planungsgewinns anzurechnen sind. Zum Ausgleich entfällt das MME im SIM.

Um die aus dieser Regelung resultierende Last errechnen zu können, muss im Rahmen des SIM eine Laufzeitbegrenzung festgelegt werden. In Analogie zum entfallenen MME, welches dem PMW bezüglich der Zielgruppe am nächsten kommt, wird eine Laufzeit von 20 Jahren festgelegt.

Alternativ können diese 10 % auch im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) oder als Mischung aus den zwei Segmenten SEP und PMW erbracht werden.

F 3 - Erhöhung und Aufteilung der Quoten für bezahlbares Wohnen auf städtischen Grundstücken und Grundstücksanteilen im SIM

Werden zur Realisierung von SIM-Projekten städtische Grundstücke oder Grundstücksanteile durch die Planungsbegünstigten hinzuerworben, so gelten auf diesen Antei-

len an Stelle der bisherigen Quote von 50 % an der insgesamt auf diesen Flächen geschaffenen Wohnfläche künftig die Quoten des Grundsatzbeschlusses zur Neuausrichtung der Bodenpolitik gemäß GRDRs 146/2021 Neufassung.

F 4 - Änderung der Berechnungsgrundlage der maximal zulässigen Mieten im SMW

Bislang gilt im SMW eine Obergrenze von maximal 7,50 bis 9,00 EUR/m². Dies führt in der Regel dazu, dass sich die Verhandlungen mit den Planungsbegünstigten darauf konzentrieren, wo innerhalb der maximalen Spanne die Miete anzusetzen ist. Beträge darunter werden von diesen gar nicht erst akzeptiert; eine Einforderung seitens der Stadt gestaltet sich schwierig, da definierte Bezugsgrößen fehlen.

Diesem Problem wird dadurch abgeholfen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete analog zur Regelung beim neu eingeführten Segment PMW als Bezugsgröße festgelegt wird. Künftig wird die Miete im SMW 40 % unter OVM liegen. In Anerkennung einer veränderten Marktsituation lässt die neue Regelung somit höhere Mieten als bislang zu.