

(Nur zum internen Gebrauch)

Bezahlbar Wohnen in Stuttgart?

*Prof. Dr. Tilman Harlander
Universität Stuttgart*

Stuttgart, Fritz-Erler-Forum, 05. Nov. 2014

Was macht die **Sicherung preiswerter Wohnungsbestände** und die **Neuschaffung bezahlbaren Wohnraums** gegenwärtig so schwierig?

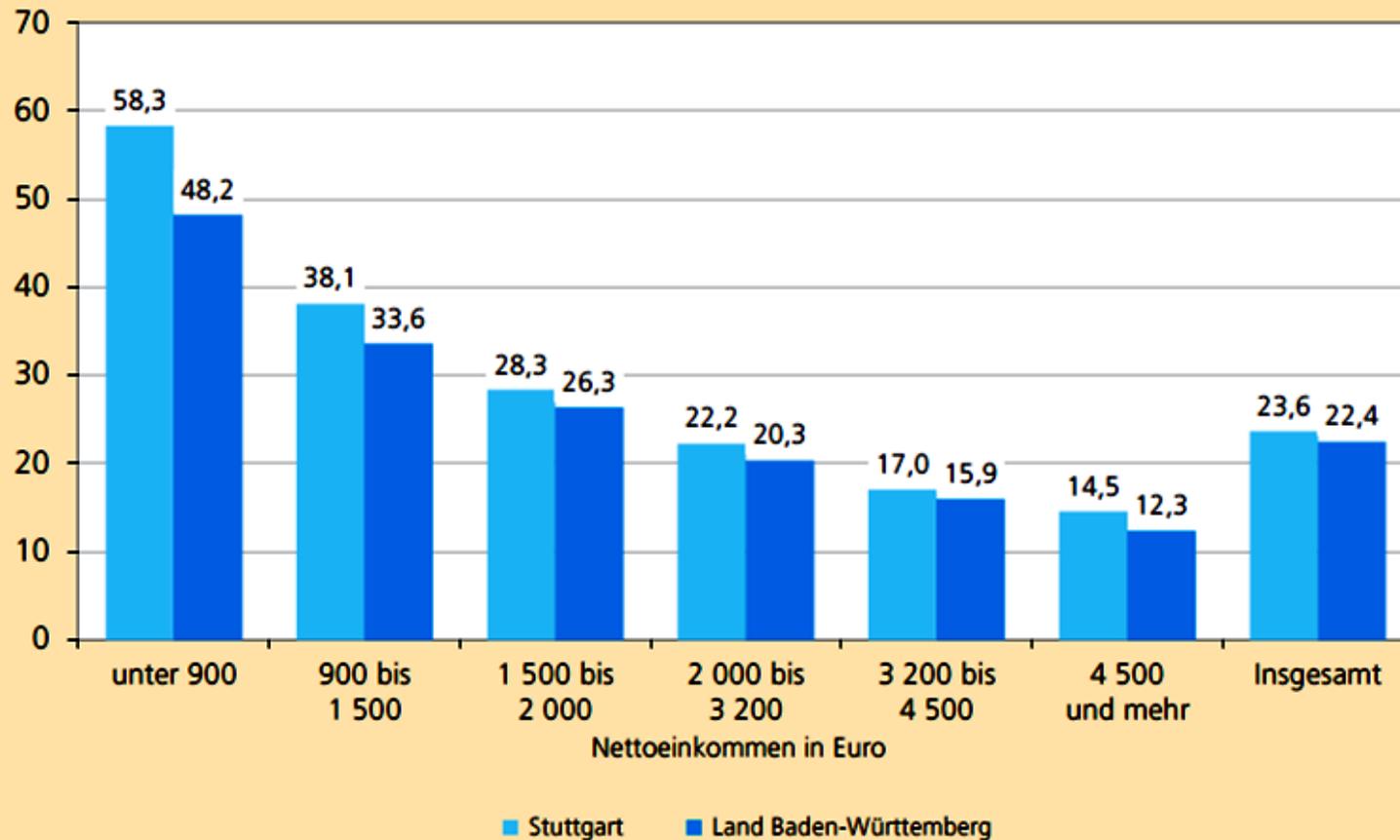
Der enorme **Nachfragedruck** einerseits durch

- den anhaltenden Immobilienboom (Flucht ins Betongold, internationale Finanzinvestoren etc.)
- die neue Attraktivität des Stadtwohnens („Reurbanisierung“)
- die gegenwärtige Zuwanderungswelle (Wanderungssaldo 2013: +437.000)
- den Flüchtlingszustrom

Denkbar **ungünstige Rahmenbedingungen für kostengünstiges Bauen** andererseits

- nach jahrzehntelanger „Deregulierung“ und „Rückzug aus der Wohnungspolitik“ gelingt der Wiedereinstieg auf allen staatlichen Ebenen bislang nur mühsam und unkoordiniert
- Landeswohnraumförderung greift nicht bzw. nur unzureichend
- Kostendruck durch steigende Vorgaben u. Standards (Energieeinsparung, Barrierefreiheit etc.), der kaum mehr aus Mieten und staatlicher Förderung zu kompensieren ist
- gravierender Mangel an bezahlbaren Grundstücken

Mietbelastung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Mikrozensus 2010; Eigene Berechnung

Ungleiche Mietbelastung (Bruttokaltmiete)

- ▶ Die Stiftung
- ▶ Reinhard Mohn
- ▶ Politik
- ▶ Gesellschaft
- ▶ Wirtschaft
- ▶ Bildung
- ▶ Gesundheit
- ▶ Kultur
- ▼ Presse
 - ▶ **Nachrichten**
 - ▶ Fotos
 - ▶ Verlag
 - ▶ Service

▶ Projekte & Programme

alle ▼

auswählen ▶

▶ Startseite ▶ Bertelsmann Stiftung - Presse ▶ **Nachrichten**

Pressemeldung

Gütersloh, 22.07.2013

Armut nicht nur eine Frage von Hartz IV

Studie der Bertelsmann Stiftung: In größeren Städten landen einkommensschwache Familien durch hohe Mieten oftmals unterhalb der staatlichen Grundsicherung



© photoGartner / iStockphoto

In mehr als jeder zweiten größeren Stadt erhöhen die Mietpreise das Armutsrisiko von Kindern. Vielerorts herrscht ein erheblicher Mangel an Wohnungen, die für Familien geeignet und auch bei niedrigem Einkommen erschwinglich sind. Kinder wachsen daher längst nicht nur dann in armen Verhältnissen auf, wenn ihre Familie staatliche Grundsicherung bezieht. Eine aktuelle Studie der empirica AG im Auftrag der Bertelsmann Stiftung belegt: Wer als Familie weniger als 60 Prozent des ortsüblichen mittleren Einkommens verdient, hat in 60 der 100

größten deutschen Städte nach Abzug der Miete im Durchschnitt weniger Geld zur Verfügung als eine Hartz-IV-Familie. "Familien aus der unteren Mittelschicht und oberen Unterschicht geraten in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt finanziell stark unter Druck. Armut muss in Deutschland stärker regional erfasst und bekämpft werden", sagte Jörg Dräger, Vorstand der Bertelsmann Stiftung.

Wohnkosten drücken Arme in 60 von 100 untersuchten Großstädten unter Hartz IV-Niveau

Quelle: Bertelsmann Stiftung, empirica 2013

Stuttgart: Wohnungsmangel? Wohnungsnot?

Mehr bezahlbaren Wohnraum

OB Kuhn:

"Der Streit um die Frage, ob wir genügend Wohnungen haben, ob wir 'Wohnungsmangel' oder gar 'Wohnungsnot' haben, ist ein Streit um Interessen und darum, wen man fragt."

Stuttgart brauche mehr Wohnungsbau und mehr bezahlbaren Wohnraum, vor allem für sozial Schwächere. Kuhn: "Das durchaus ambitionierte Ziel ist es, jährlich 600 geförderte Wohneinheiten zu schaffen."

Quelle: Konzept „Wohnen in Stuttgart“, 05.12.2014, www.stuttgart.de



Wohnungskonzept OB Kuhn vom 5. Dezember 2013

Fertigstellungen / Jahr

1.800 Wohnungen



davon

geförderte Wohnungen

600



davon

300 Sozialmietwohnungen

Mieten 7,50 €

100 Mietwohnungen

mittlere Einkommensbezieher

Mieten 8,50 - 9,00 €

100 Eigentum PWE

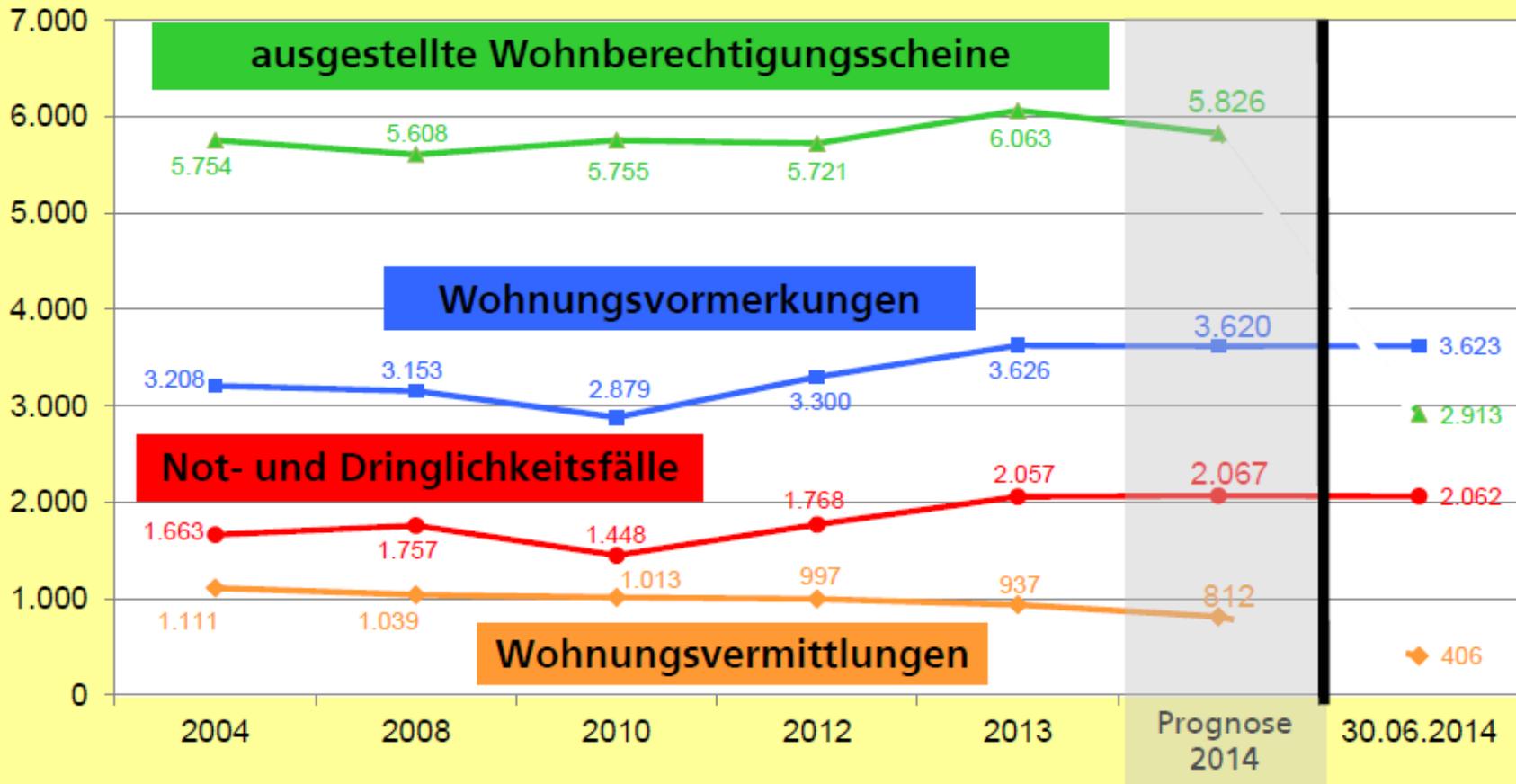
100 Eigentum Familienbauprogramm

2014 200 WE

2015 300 WE



Entwicklung ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, Wohnungsvormerkungen, Not- und Dringlichkeitsfälle, Wohnungsvermittlungen



Amt für Liegenschaften und Wohnen

2

Schlüsselgröße „bezahlbarer Wohnraum“:

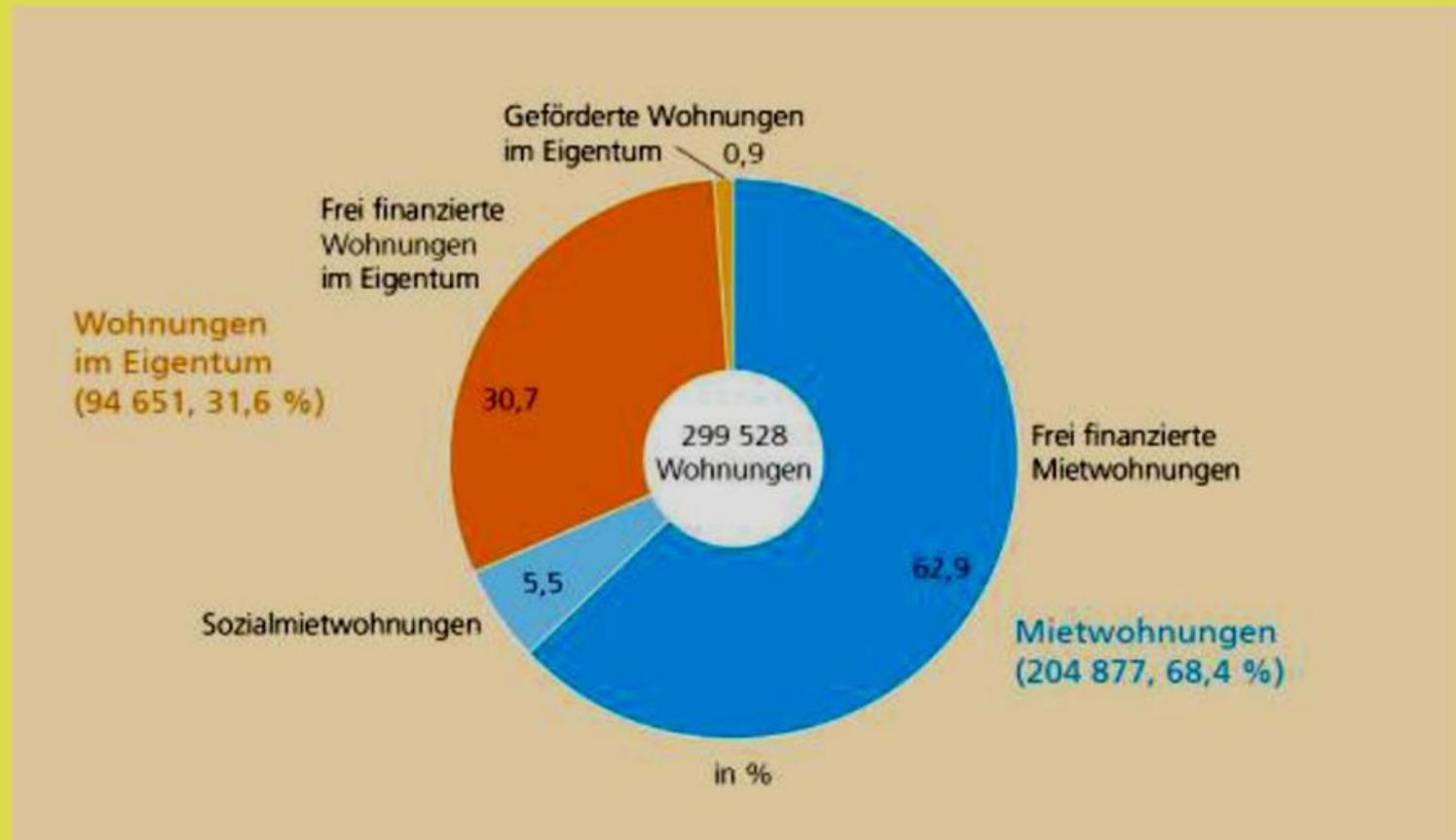
die konsequente Förderung von Sozialwohnraum und

- perspektivisch - auch dessen längerfristige bzw. dauerhafte

Bindung sind dringend vonnöten



Wohnungsbestand in Stuttgart 2011



Stuttgart

Bestand an Sozialmietwohnungen

(ca. 50.000 Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung)

1987: 33.500

1992: 27.416

2002: 18.111

2007: 17.559

2008: 17.334 (Neubau: 3 WE)

2009: 16.823 (Neubau: 139 WE)

2010: 16.722 (Neubau: 28 WE)

2011: 16.558 (Neubau: 85 WE)

2012: 16.369 (Neubau: 21 WE)

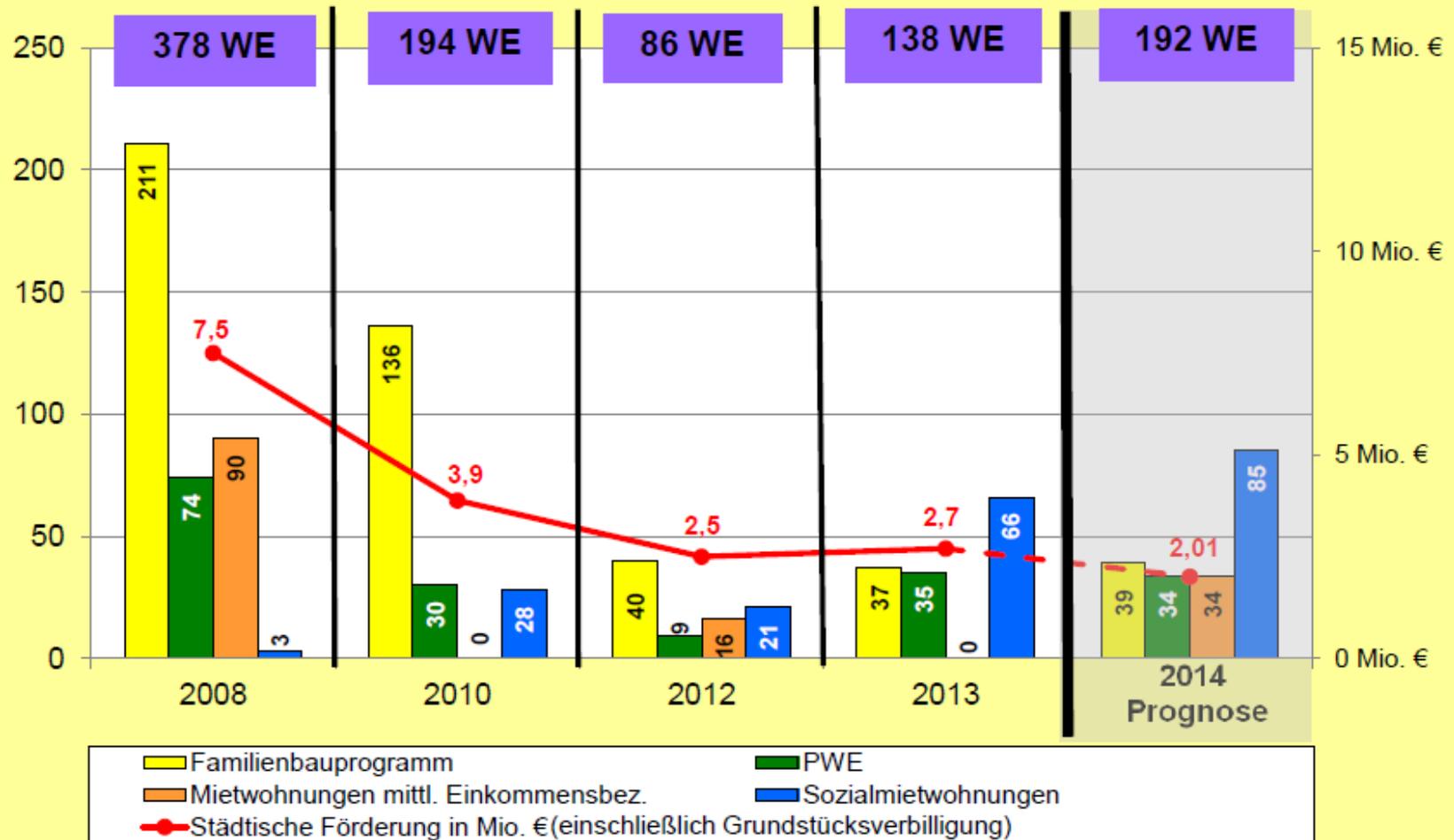
2013: 16.045 (Neubau: 66 WE)

2014: voraussichtlich: 85 Sozialmietwohnungen

jährlicher Abgang: ca. 400-450 WE



Wohnungsbauförderung 2008 - 2014



Urbanes Wohnen als Leitthema der Stadtentwicklung



Leitziele:

- **Sicherung des Mengengerüsts bei der Wohnungsvorsorge**
(Wohnungsbauprogramm 2020, Verfahrensbeschleunigung bei Wohnungsbauschwerpunkten)
- **Sicherung der Stadtqualitäten und der sozialen Balance**
(Umsetzung Grundsatzbeschluss 380/2013 SIM – Fortschreibung)
- **Nachfragegerechte und bürgerschaftlich getragene Entwicklung des Wohnungsmarkts**
(Umsetzung Grundsatzbeschluss 383/2012 Bürger bauen mit - Baugemeinschaften)
- **Nachhaltige und behutsame Entwicklung der Wohnungsbestände**
(Studie zu Gebieten der 20/50-70er Jahre: Ersatzwohnungsbau und Erhaltungssatzungen)

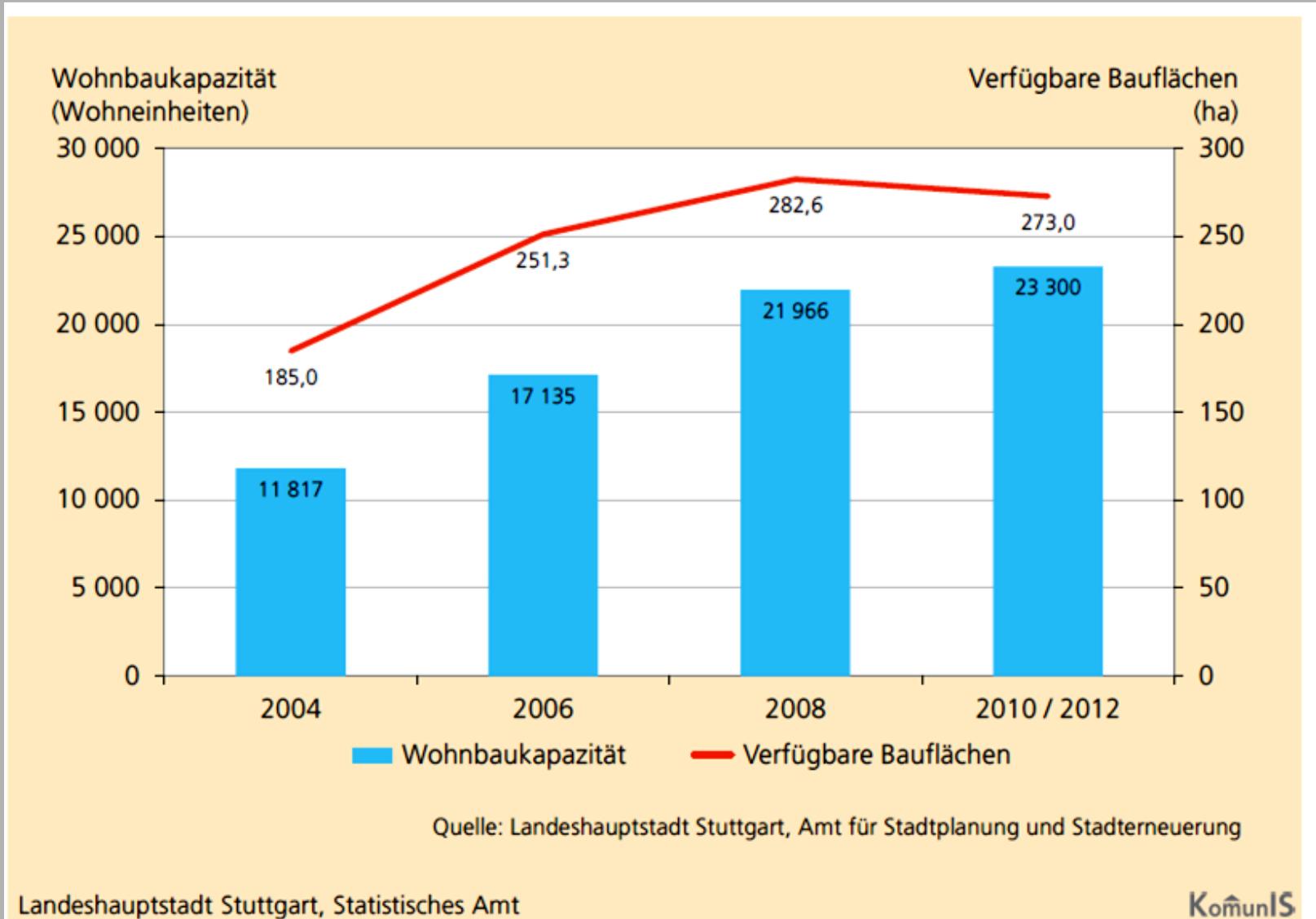
Feinsteuerung
Stuttgarter Innentwicklungsmodell
Parzellenstädtebau
Dichte

LH Stuttgart | 61-Stabstelle Axel Fricke | 2013



Quelle: Urbanes Wohnen: Stabsstelle Wohnen, Axel Fricke

Stuttgart - Problem Nr. 1: fehlende Grundstücke



Verfügbare Bauflächen (in ha), Zeitstufenliste

Quelle: Wohnungsmarktbericht 2013, 28

Wohnbauförderquote: Schlüsselinstrument sozial verpflichteter kommunaler Wohnungspolitik Stuttgart: **SIM-Fortschreibung** im April 2014

Probleme: kurze Bindungsfristen (15 und 10 Jahre); Erhöhung der Förderquote auf 30 %?!

STUTTGART



Konditionen SIM Wohnbauförderung:

- **20% der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für Wohnbauförderung**

Abtretung der Fläche an die Stadt zum verminderten Wert oder Verpflichtung zum Bau, eine Ablösung in Geld ist nicht möglich

- **Soll:**

Preiswertes Wohneigentum (PWE) 1/3	Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher 1/3	Sozialmietwohnungen (SMW) 1/3
---------------------------------------	--	----------------------------------

alternativ:

MW mittlere Einkommensbezieher 50 %	Sozialmietwohnungen (SMW) 50 %
Preiswertes Wohneigentum (PWE) 50 %	

Flexibilität: Ersatzmaßnahme im Radius von 1 km möglich (Förderquote **dann 30%**).

- **Schwellenwerte für Förderprogramme:**
 - Erste geförderte Wohnung ab 450 m² GF / 5 Wohnungen
 - Erste sozial geförderte Wohnung ab 1.350 m² GF / 15 Wohnungen
- Bei städt. Grundstücken beträgt die Wohnbauförderquote bis zu 50%

Wohnungsbestand:

Balanceakt zwischen maßvoller Aufwertung und

Schutz vor Spekulation, Mietwucher und Verdrängung



Einführung einer Umwandelungsgenehmigung



Am 19. November 2013 ist die Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandelungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung) in Kraft getreten.

In Baden-Württemberg gilt damit für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sogenannte Milieuschutzsatzung) ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind.

Eine Eintragung darf vom Grundbuchamt nur vorgenommen werden, wenn der Antragsteller eine Genehmigung oder ein Negativattest vorlegt.

Baden-Württemberg: Seit Nov. 2013 - Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten

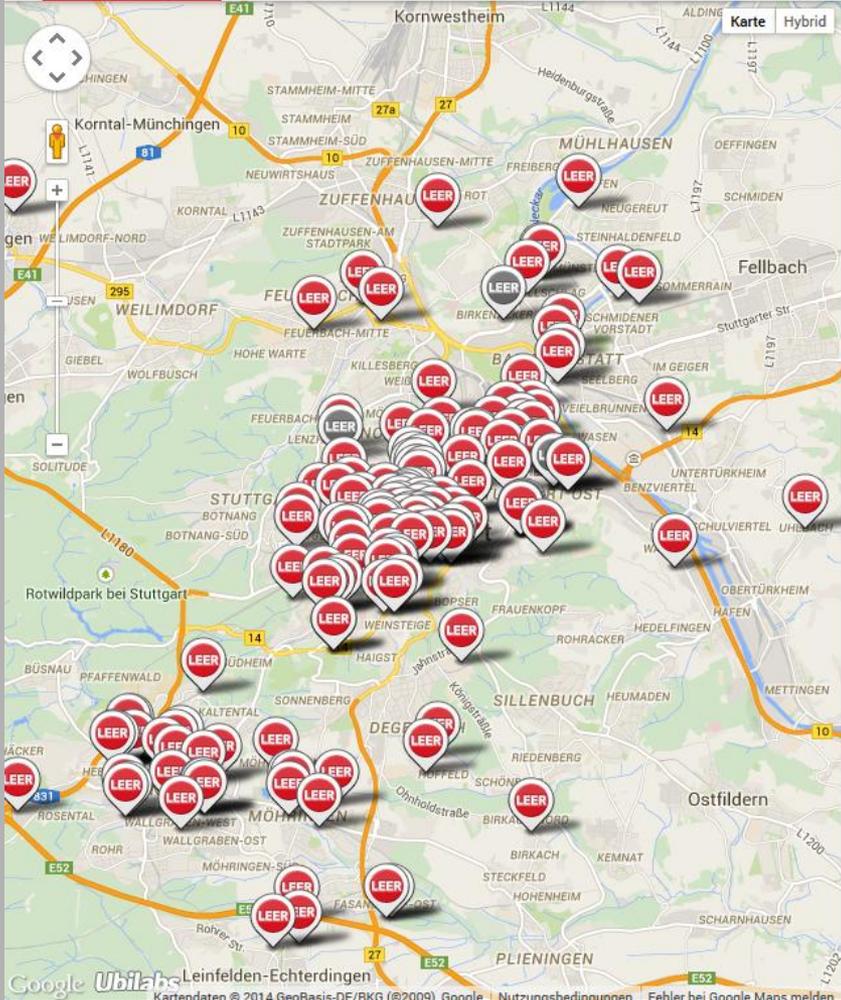
Problem Leerstände – Stuttgart: 11.291 WE (09.05.2011)



JETZT LEERSTAND MELDEN

Stuttgart

Karte Hybrid



Google Ubi Labs Kartendaten © 2014 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

LETZTE AKTIVITÄTEN

- WERDERSTRASSE 65** von Mieterverein
Keine Kommentare
- CALWER PASSAGE** von Admin Stuttgart 1
 "Die Calwer Passage (vorwiegend aus Marmor und Gla... [weiterlesen](#)
3 Kommentare
- SCHOCKKRIEDSTRASSE 27** von Julien
 Keine Kommentare
- SCHOCKKRIEDSTRASSE 25** von Julien
 Keine Kommentare
- SCHOCKKRIEDSTRASSE 31** von Julien
 Keine Kommentare
- HESSBRÜHLSTRASSE** von Julien
 Keine Kommentare
- KÖNIG-KARL-STRASSE 69** von admin stuttgart 2
 Ehemaliges Schnellrestaurant und Internetcafé

[Impressum](#) [AGB](#) [Links](#) [Über uns](#) [So geht's](#) [Presse](#)



Machen Sie mit!



Sanierung Bad Cannstatt 20 - Hallschlag -
im Bund-Länder-Programm

„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf –
Die Soziale Stadt“

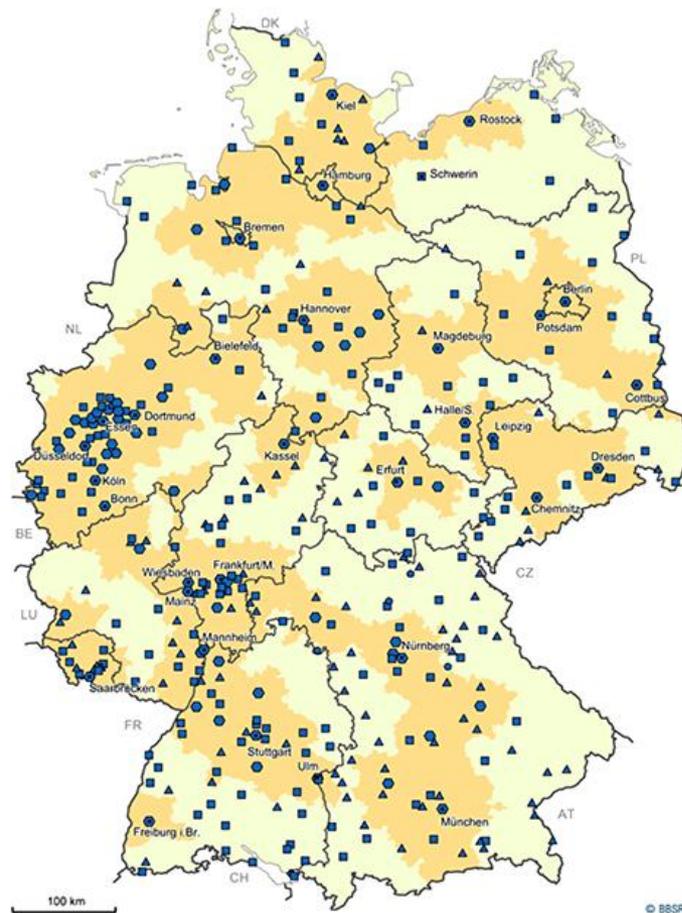


Baden-Württemberg

STUTTGART



Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
Programmjahr 2012, 607 Gebiete in 372 Gemeinden



- Stadt-/Gemeindetyp
- Großstadt
 - Mittelstadt
 - ▲ Kleinstadt
 - Landgemeinde
- Gebietskategorie
- Großstadregionen
 - Gebiete außerhalb von Großstadregionen

© BBSR Bonn 2013
Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, Stand April 2013
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2011

2Karte der Städte und Gemeinden im Programm Soziale Stadt, Programmjahr 2012
Quelle: BBSR

Schließen

Quelle: BBSR 2014



Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart

Verfahrensweise gemäß GRDRs 383/2012 / Grundsatzbeschluss



Qu.: <http://www.stuttgart.de/item/show/420584>

Qu.: <http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/408008/83209.pdf>

Perspektive:

Preiswertes **und** qualitätvolles Bauen

Olga-Areal Stuttgart

1. Preis Wettbewerb

Arch.: Thomas Schüler, Düsseldorf

