

An aerial photograph of Freiburg, Germany, showing a dense urban landscape with red-tiled roofs and green spaces. In the foreground, the white TV tower (Fernsehturm) stands prominently, featuring a circular observation deck with black and white stripes. The tower's mast extends upwards, topped with a red and white striped antenna.

Erhaltungssatzungen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Fachanhörung 17. September 2014 in Freiburg i.Br.

Axel Fricke
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stabstelle Strategie Wohnen



Gliederung Vortrag

1. **Anlass zur Aufstellung der Satzung:** Verkauf der LBBW-Wohnungen in 2012, Regelungslücken und Restrisiken der vereinbarten Sozialcharta
2. **Kernanliegen** der „Milieuschutzsatzung“ mit Vorkaufsrecht
3. **Ausgangssituation:** Einschätzungen zu sozialräumlichen Verhältnissen und zum angespannten Wohnungsmarkt (Mangel an preiswertem Wohnraum)
4. Beurteilung der **Gebietsverhältnisse** und der **Entwicklungserwartung** RosensteinViertel (inkl. Mieterhöhungs- und Verdrängungspotenzial)
5. **Städtebauliche Begründung** und **Abgrenzung des Satzungsgebiets**
6. **Längerfristige Strategie** im RosensteinViertel, **Übertragbarkeit auf Gesamtstadt** (Förderkontingente und soziale Mischung sichern Sozialraumstrategien)
8. **Fazit** und abschließende Empfehlungen

Mieterinitiativen schließen sich zusammen

Wohnen Der Protest gegen hohe Mieten nach Modernisierung und Verkauf soll fortgesetzt werden. *Von Hildegund Oßwald*

Die im vergangenen Jahr gegründeten Mieterinitiativen der SWSG auf dem Hallschlag und in Heschach sowie die Mieterinitiative LBBW/Patrizia wollen künftig gemeinsam dafür kämpfen, dass Wohnraum für alle bezahlbar bleibt. Sie haben sich jetzt mit der Initiative zum Erhalt der Karl Beer Siedlung im Stuttgarter Osten zu den „Mieterinitiativen Stuttgart“ zusammengeschlossen. Der Protest gegen zunächst angekündigte Mieterhöhungen nach Modernisierungen von bis zu 60 Prozent bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) bleibt keine Eintagsfliege, ebenso wenig der Protest gegen den Verkauf der Landesbankimmobilien an das von Patrizia angeführte Konsortium.

Nach der ersten Demonstration von Mieterverein, Gewerkschaften und Initiativen gegen hohe Mieten nach 30 Jahren vor wenigen Wochen formiert sich der öffentliche Protest damit weiter. „Dieser Schritt ist notwendig, damit wir schlagkräftiger werden, aus unseren gegenseitigen Erfahrungen lernen und uns gegenseitig unterstützen“, heißt es in einer ersten gemeinsamen Erklärung. Geplant seien neben enger Zusammenarbeit vor allem gemeinsames öffentliches Auftreten und eine gemeinsame Webseite.

Spätestens bis 3. Mai soll es soweit sein. Denn an diesem Tag steht, wie berichtet, im Wirtschaftsausschuss des Gemeinderats die seit langem erwartete Grundsatzdebatte zum Thema Wohnungsbau auf der Tagesordnung. Für diesen Tag kündigt die neue Dachinitiative öffentlichen Protest an. „Wir wollen Druck machen, dass die nicht weiter nur Schaufensterreden halten“, sagt Ursel Beck. Sie ist Vorstandsmit-

glied der Mieter- und Bürgerinitiative Hallschlag und gemeinsam mit Günter Krappweis, dem Gründer und Vorsitzenden der Mieterinitiative LBBW/Patrizia, jetzt zusätzlich Ansprechpartnerin für die Mieterinitiativen Stuttgart.

Es fällt auf, dass beide Sprecher der Dachinitiative auch Mitglied der Partei Die Linke sind, Ursel Beck als Sprecherin des Ortsverbandes Bad Cannstatt, Münster, Mühlhausen, Günter Krappweis nach eigenen Angaben als einfaches Mitglied seit Januar. Beide betonen jedoch, den Mieterprotest politisch neutral weitertragen zu wollen. „Unsere Forderungen beim Wohnungsmarkt decken sich mit den Forderungen der Linken, aber wir sind nicht dem Programm der Linken unterworfen“, sagt Krappweis. Ursel Beck betont: „Nie-

Die Dachinitiative versteht sich nicht als Konkurrenz zum Mieterverein.

mand, der mitmacht, muss den Linken nahe stehen. Ich will nicht Leute für die Linke rekrutieren, sondern was verändern.“ Beide gehen davon aus, dass weitere Initiativen ins Boot kommen. Wie viele Mitstreiter die Mieterinitiativen Stuttgart aktuell vertreten, vermögen sie nur zu schätzen. Gemessen an den Mietern, die zu den Treffen kämen, seien es mehr als 100 oder auch mehr als 200. Die Zahl der Mieter, für deren Rechte man eintritt, gehe aber in die Tausende. Als Konkurrenz zum traditionell SPD-nahen Mieterverein verstehe man sich nicht, betont Krappweis und verweist auf die eigene Vereinsmitgliedschaft.

Auch die Geschäftsführerin des Mietervereins will keine Parallelstruktur erkennen. „Es ist sinnvoll, wenn die Initiativen die Interessen der Mieter vor Ort koordinieren. Wir haben bisher gut zusammengearbeitet“, sagt Angelika Brautmeier.

**Die Stadt gehört allen!
Mietenwahnsinn stoppen!
Bezahlbaren Wohnraum erhalten!**

über diskutieren

Yvonne Doderer

Architektin und Stadtplanerin
Die Stadt als Objekt der Begierde der Anleger

Tom Adler

Stadtrat Die Linke

Ursel Beck

Die Linke Bad Cannstatt, aktiv in den Mieterinitiativen Stuttgart

am **10.5.2014**

im **Bürgerzentrum West**

um **19:00 Uhr**

Bebelstr. 22

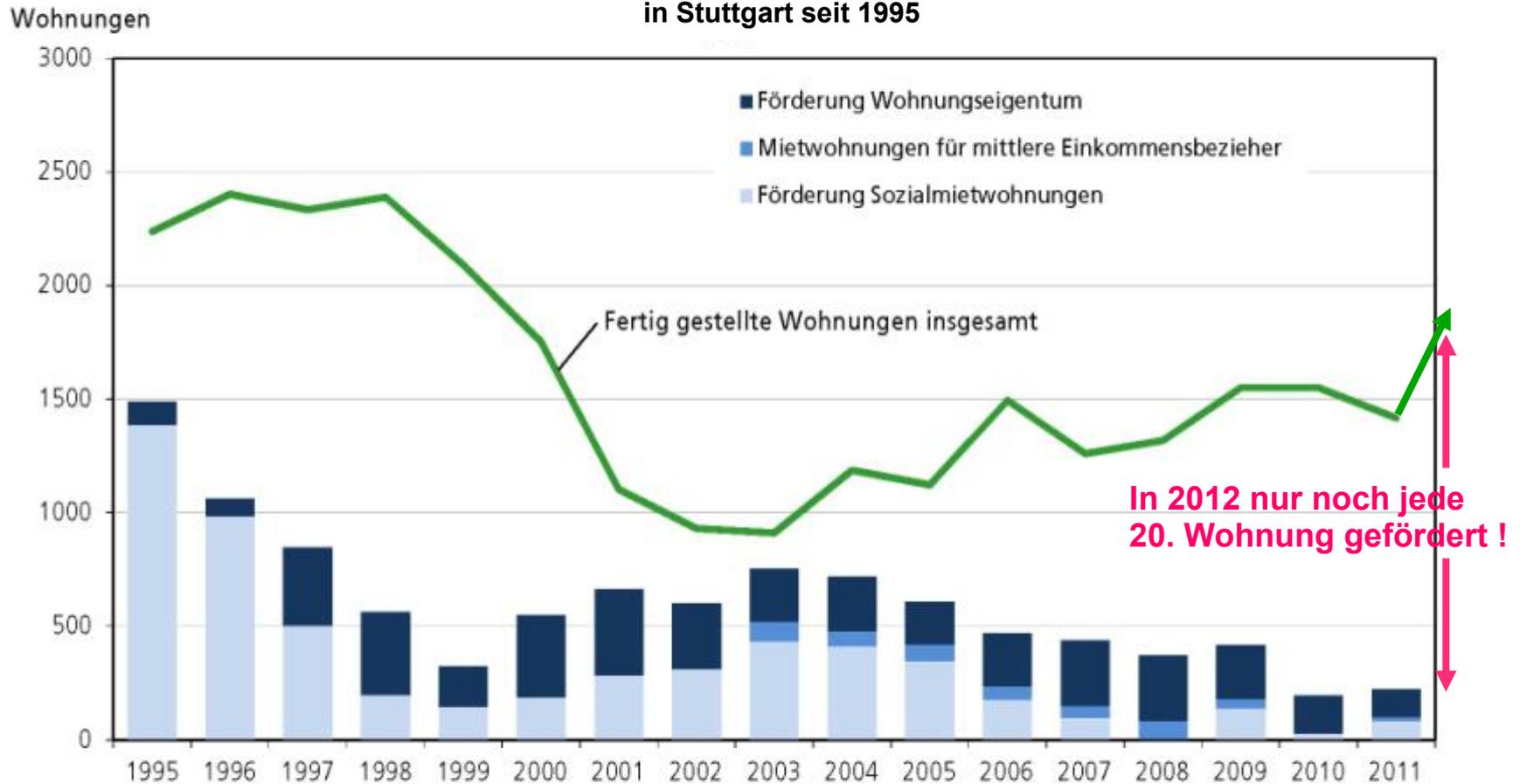
(U9/U2 Schwab/Bebelstrasse)

Stuttgart gehört zu den teuersten Städten in Deutschland.
Für viele Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen sind die Wohnungen kaum bezahlbar. Stadtteile werden „aufgewertet“.
Durch teure Modernisierungen und explodierende Mieten werden Mieter vertrieben.

DIE LINKE.

Der frei finanzierte Wohnungsbau hat sich dynamisch entwickelt, der geförderte Wohnungsbau stagniert.

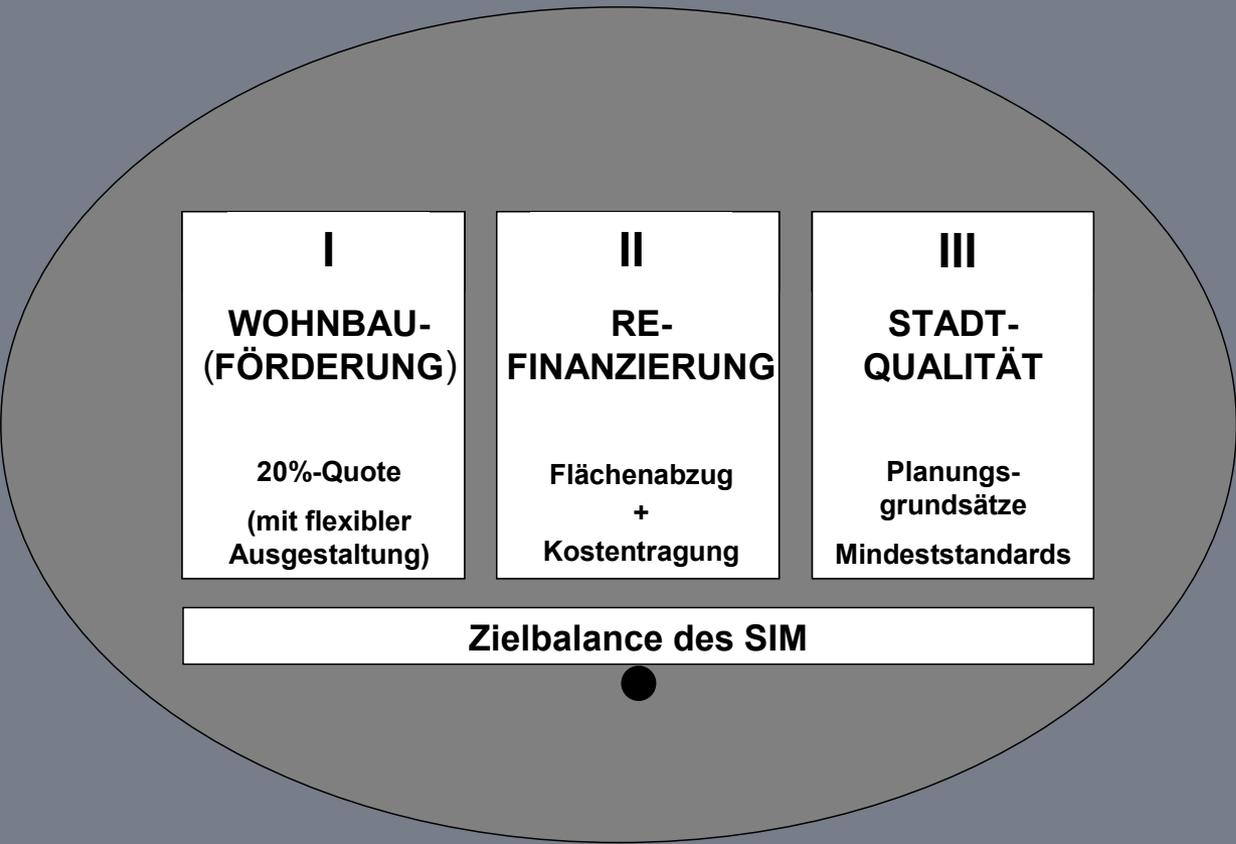
Bewilligte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau insgesamt und insgesamt fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart seit 1995



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell **SIM**



Dialog Stadtentwicklung Expertenworkshop

Perspektiven und Zukunftsmodelle
für eine soziale und qualitätsorientierte
Stadtentwicklung -
Innenentwicklungsvorhaben und
baulandpolitische Grundsätze

am Montag, 22. Juni 2009
10:00 - 16:00 Uhr
im Rathaus Stuttgart



Topografische Enge

● 200 m

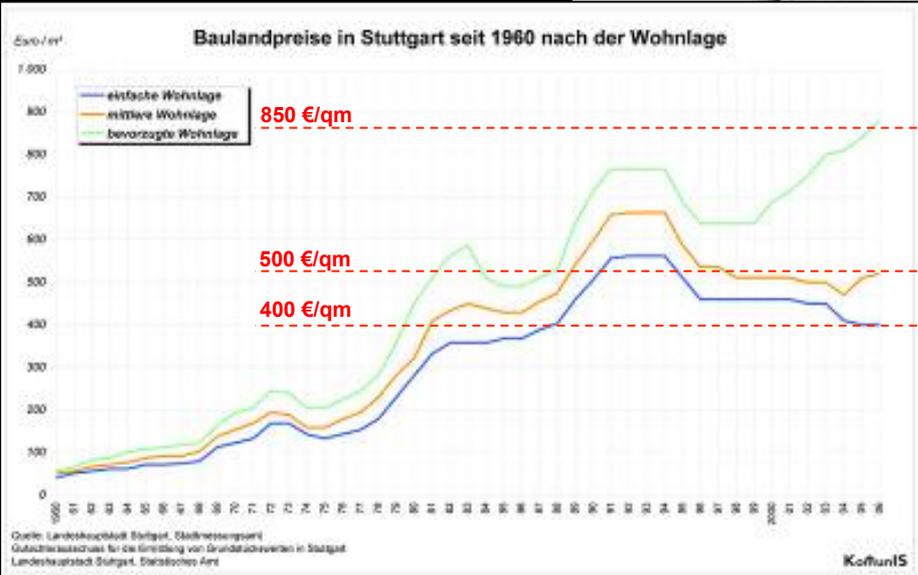
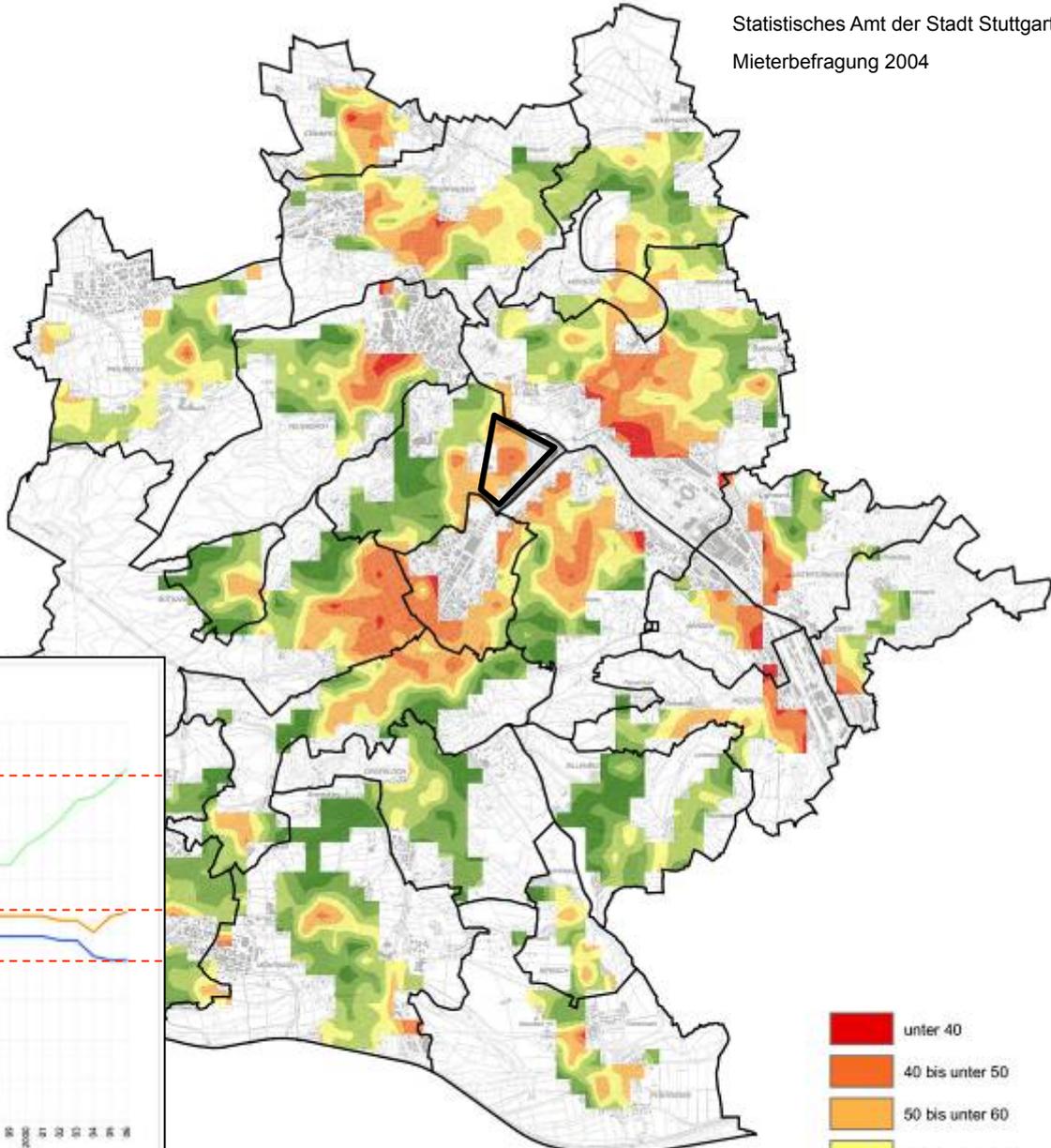
● 450 m



Polarisierung aufgrund Topografie

Aufwertung Innerer Randlagen

Quelle:
Statistisches Amt der Stadt Stuttgart
Mieterbefragung 2004



Lagebewertungen am Wohnungsmarkt

Soziale Brennpunkte haben sich verfestigt

Politik Der neue Sozialdatenatlas wirft die Frage auf, ob die Stadt die richtigen Maßnahmen getroffen hat. *Von Nicole Höfle*

Seit drei Wochen liegt der neue Sozialdatenatlas vor – und mit der Auswertung stellt sich Ernüchterung ein. Stuttgarts Sozialbürgermeisterin Isabel Fezer machte gestern im Sozialausschuss deutlich, dass es frustrierend Kenntnis zu nehmen, dass in den Brennpunkten der Stadt trotz von Verbesserungen eingetreten sei. Ost oder der Nordbahnhof schon im Sozialdatenatlas von 2002 ein hohes Armutspotential und unterdurchschnittliche Bildungschancen aufgewiesen haben, tun dies noch immer. „Wir müssen uns natürlich fragen, ob wir die Maßnahmen gewählt haben oder noch mehr Zeit brauchen“, so Isabel Fezer.

Die Bürgermeisterin entschied die zweite Variante: „Es ist entwerde wie frühe Bildung wir den Kindern geben lassen. Wir müssen drüber nachdenken aber einen langen Atem haben. Anders freilich bewertete Iris Rippam die Situation: „Wenn wir in den letzten Jahren trotz aller Bemühungen verändert hat, stimmt etwas nicht.“ CDU-Stadträtin plädierte dafür, klarisch einen Stadtteil herauszuheben und aufzulisten, welche Leistungen der Jugendhilfe, der Sozialhilfe Städtebau dorthin geflossen ist nach den Wirkungen zu schauen sich zudem dafür ein, den Stadtatlas in größeren Abständen vorzulegen. Die Veröffentlichung jedes Mal dass bestimmte Gebiete stigmatisiert werden. „Ich lebe seit Jahrzehnten in einem Stadtteil, wenn es auch die Schulen sind.“

Stadtteil, den der Sozialdatenatlas als schlecht einstuft, mir aber geht es gut. „Gemeint ist der Fasanenhof. Die Grünen-Fraktionsvorsitzende Mutterer Aras dagegen sieht die regelmäßige

Viele Familien stecken in der Armutsfalle

Neuer Sozialdatenatlas belegt Zusammenhang zwischen Herkunft und sozialer Not – Zahl der Kleinkinder steigt

Im neuen Sozialdatenatlas dokumentiert die Stadt, wie es um die soziale Situation von Familien in den unterschiedlichen Stuttgarter Wohngebieten bestellt ist. Das bittere Fazit des Jugendamts aus seinem frühen Bericht: Die Situation in den sozialen Brennpunktgebieten hat sich seit 2002 nicht verbessert.

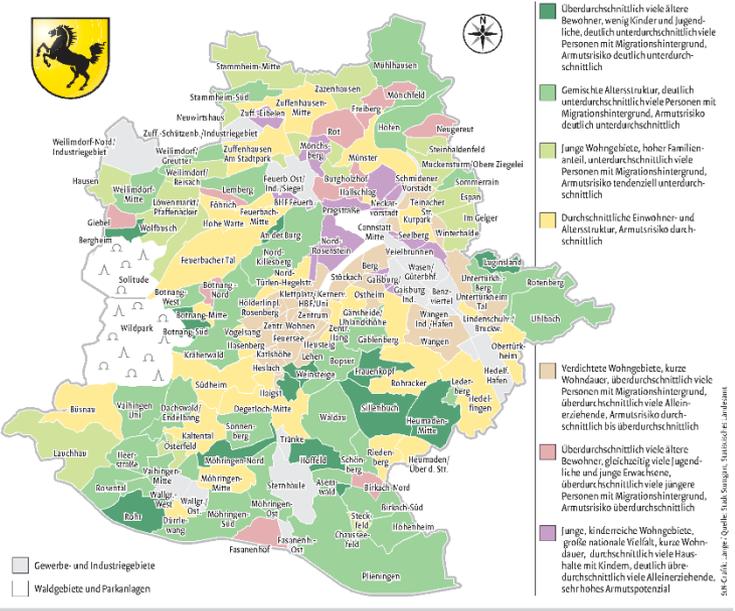
Beispiele dafür sind die Gebiete links und rechts der Halleschlag, der Nordbahnhofviertel und die Fasanenhöfe. Hier sind deutlich viele Menschen arbeitslos überdurchschnittlich oft und leben mit einem erhöhten „Aufschlag“, dass sich in den 6 und 7 seit 2002 keine zu einem anderen Gebietsbereich, heißt es in der Vorlage, in der Jugendamt den Jugendämtern des Gemeinderats gestern im Erkenntnis aus dem Sozialatlas und Jugendliche für zusammengefasst hat. In den Stadtteilen 6 und 7 sind Wohngebiete die Kinder nachweislich Leistungsanhaben als ihre Eltern, die anderswo aufwuchsen. In den vielen jungen, kinderreichen und vielen älteren Bevölkerungsteilen der Wohngebiete. Das Proportion großer nationaler Vielfalt, von Polizei und Jugendamt Armutspotential.

Die Hälfte aller Kinder in Migrationsfamilien, die wir unterstützen keine Wirkung zu haben. Verbesserung der Gebietsplanung“, folgte die Praktikantin Iris Rippam. „Warum in den Gebieten 6 und 7 gar nicht viele Ressourcen bei dort hingewandt hat, waren Jugendbürgermeisterin Gabriele Trimbush dem höchsten Anteil hat das Gebiet Zuffenhausen. Im Baiser mit 12,4 Prozent, gefolgt von Lauchau-Lauchacker (11,3), Burgholzof (10,4) Pragsstraße (9,8) und Hausen (8,2). Zurückgegangen ist die Zahl der Sechsjährigen und Zehnjährigen (minus 110) und der Jugendlichen zwischen zwölf und unter 18 Jahren (minus 372).

Einzig die Übertrittsquoten auf Gymnasien, die ebenfalls im Sozialdatenatlas berücksichtigt werden, sind statt auf die sonst üblichen 160 Planungsraum nur in 19 Schulbereiche untergliedert. Dafür setzte harsche Kritik von Grünen-Fraktionschef Werner Kroll. „Es ist ein Skandal, dass das staatliche Schulamt nicht willens ist, uns aussagefähige Daten zur Verfügung zu stellen.“ So kommt es, dass Brennpunktgebiete der Nordbahnhof oder das Rosensteinviertel eine famose Übertrittsquoten von mehr als 57 Prozent aufweisen, weil sie mit dem Killesberg, der Lenzhalde und dem Kriemhild in einen Topf geworfen werden.

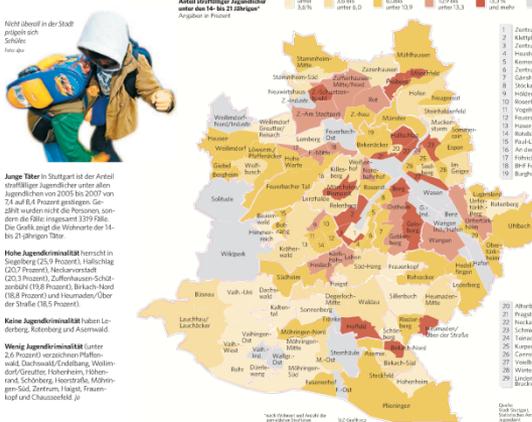
Der Sozialdatenatlas ist unter www.stuttgart.de im Internet zu finden oder kann für 50 Euro beim Jugendamt bestellt werden. Jugendamtplanung@stuttgart.de

Sozialstruktur in Stuttgarts Stadtteilen



STUTTGARTER ZEITUNG
Donnerstag, 7. Juli 2009 | Nr. 153

JUGENDKIMMUNALITÄT – GRAVIERENDE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN WOHNGEBIETEN



Jede achte Familie bezieht Arbeitslosengeld

Armut in Stuttgart nehmen die Notlagen zu. Der Sozialdatenatlas verdeutlicht die Entwicklung bis in die Wohngebiete. Von Inge Jacobs

Mehr als die Hälfte aller Familien in Stuttgart ist im Jahr 2007 von der Armut betroffen. Die Zahl der Familien, die von der Armut betroffen sind, ist im Vergleich mit dem Jahr 2002 um 10 Prozent gestiegen. Die Zahl der Familien, die von der Armut betroffen sind, ist im Vergleich mit dem Jahr 2002 um 10 Prozent gestiegen. Die Zahl der Familien, die von der Armut betroffen sind, ist im Vergleich mit dem Jahr 2002 um 10 Prozent gestiegen.

Über 80 Prozent der Familien mit Migrationshintergrund

Über 80 Prozent der Familien mit Migrationshintergrund sind von der Armut betroffen. Die Zahl der Familien mit Migrationshintergrund, die von der Armut betroffen sind, ist im Vergleich mit dem Jahr 2002 um 10 Prozent gestiegen. Die Zahl der Familien mit Migrationshintergrund, die von der Armut betroffen sind, ist im Vergleich mit dem Jahr 2002 um 10 Prozent gestiegen.

2007 stützt und die Situation in den gesamten 160 sogenannten Planungsräumen des Stadtgebietes differenziert, zeigt auch erfreuliche Trends auf.

So ist die Zahl der Kinder im Gegensatz zu den Vorjahren gestiegen. Unter den 591 368 Stuttgarter waren 30 338 im Alter bis zu sechs Jahren (5,1 Prozent), 44 mehr als 2006. Dieser Trend habe sich – entgegen statistischer Prognosen – auch 2008 fortgesetzt, sagte Müller-Trimbush. Den höchsten Anteil hat das Gebiet Zuffenhausen. Im Baiser mit 12,4 Prozent, gefolgt von Lauchau-Lauchacker (11,3), Burgholzof (10,4) Pragsstraße (9,8) und Hausen (8,2). Zurückgegangen ist die Zahl der Sechsjährigen und Zehnjährigen (minus 110) und der Jugendlichen zwischen zwölf und unter 18 Jahren (minus 372).

Info Soziale Situation in Zahlen

Seit dem Jahr 2000 erstellt das Jugendamt in regelmäßigen Abständen einen Sozialdatenatlas Kinder und Jugendliche. Er teilt Stuttgart in Sozialräume ein, beschreibt, wie unterschiedlich die Wohngebiete sind, und dokumentiert in Zahlen und Grafiken, wo die Probleme liegen. Das Zahlenwerk schließt auf, in welchen Gebieten besonders viele Kinder, arme Familien, Alleinerziehende sowie Arbeitslose wohnen. Ferner zeigt der Sozialdatenatlas, in welchen Stadtgebieten die Grundschulalter im Sprung aufs Gymnasium schaffen, ebenso, wo die meisten straffällig gewordenen Jugendlichen zu Hause sind. Der Atlas kann für zehn Euro per E-Mail an jugendhilfeplanung@stuttgart.de oder über das Internet unter www.stuttgart.de bestellt werden. (rom)



Auch Bauflächen wie an der Silberburgstraße werden mobilisiert: Bis 2020 will die Stadt 22 000 zusätzliche Wohnungen ermöglichen Fotos: Leif Piechowaki



Hanglagen sind gut – aber manche mögen's urbaner

Innenstadt zieht immer mehr Bewohner an

Bürgermeister Hahn: Preisexplosion beim Sprit verstärkt Trend – Neue Wohnungstypen gefragt

Immer mehr Menschen zieht es zum Wohnen wieder in Stuttgarts Innenstadt. Die bunt zusammengewürfelte Gruppe wünscht sich freilich oft besondere Wohnformen, wie die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2007 zeigen. Die Stadt will sich darauf einstellen.

VON JOSEF SCHUNDER

Wer wachen Blickes durch die Stadt geht, entdeckt Bemerkenswertes, sagt Städtebau-Bürgermeister Matthias Hahn (SPD): Aus Büros der fünfziger Jahre werden im Westen oder Süden Stadtwohnungen mit Grün im Innenhof, ebenso aus Druckereien, Verlagsgebäuden und Maschinenfabriken. Sogar die städtische Tochter SWSG entwickelt Loftwohnungen – besonders Wohnstandorte für besondere Wünsche, die mit der Bürgerumfrage 2007 ermittelt und nun präsentiert wurden. In dem neuen Viertel treffen sich junge und alte Menschen. Professoren und Arbeiter. Sie ent, dass sie das Wohnen im Herz der Großstadt trendy finden.

Das Schlagwort von der „Renaissance des urbanen Wohnens“ geistert seit geraumer Zeit umher. Die Stadtlucht ist für beendet erklärt. „Den deutlichen Trend zurück gibt es in Stuttgart real seit Anfang dieses Jahrhunderts“, urteilt Hahn. Fürs Wohnen in der

Stadt bilde sich eine neue Nachfragegruppe mit neuen Lebensstilen. Häufig sind es Menschen, die aus der Peripherie wieder hereinziehen, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Für Hahn ist klar, dass die Explosion der Spritpreise und der Wegfall der Pendlerpauschale diesen Trend zu einem „dramatischen Wechsel“ steigern werden, weil man näher zu

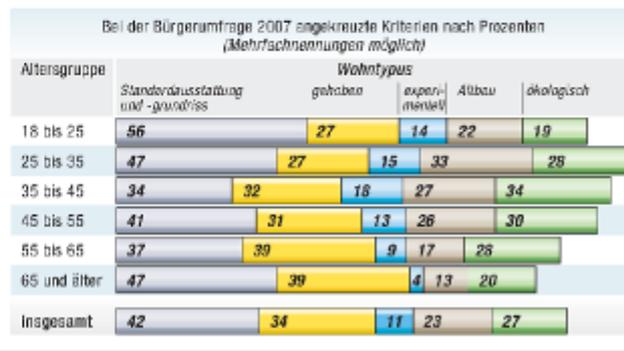
Arbeitsplatz, City und Kultur will. Und die Stuttgarter neigen immer weniger zur Abwanderung. Nur 17 Prozent wollen überhaupt umziehen, ergab die Umfrage. Von ihnen wiederum möchten gut 40 Prozent in Stuttgart bleiben, nur etwa 20 Prozent wegziehen. Noch ergibt der Trend keine positive Wanderungsbilanz. Das könnte aber am Defi-

zit beim Wohnungsangebot liegen. Die Verwaltung bemüht sich. Sie entwickelt schon das Konzept „Urban wohnen“. Neue Wohngebiete am Killesberg, am Cannstatter Güterbahnhof, auf Grundstücken ehemalsiger Kliniken und auf dem Stuttgart-21-Gelände sollen die Versorgung mit Wohnungen sichern. Hahn hofft auch auf weitere Umwandlungen. Die könne man nicht planen. Man könne nur Chancen nutzen.

Besonders genau nimmt man die 25- bis 35-Jährigen sowie die 35- bis 45-Jährigen in den Blick. Darunter sind viele mobile, gut verdienende und kreative Berufstätige, die man halten will. 34 Prozent der 35- bis 45-Jährigen würden sich beim nächsten Umzug für ökologisches Wohnen in Niedrigenergiehäusern entscheiden, gäbe es jetzt an, 18 Prozent für experimentelles Wohnen mit offenen Grundrissen und für Lofts – das sind je sieben Prozentpunkte mehr als bei allen 3650 Befragten. Bei den etwas Jüngeren spielen Wohnungen mit Normalausstattung und Altbauwohnungen eine größere Rolle.

Von allen Befragten neigen 60 Prozent zum experimentellen, ökologischen und/oder zum Wohnen im Altbau. Darin sieht die Verwaltung eine weitere „Trendwende“.

Die Wohnwünsche der Stuttgarter



Dass die Standardwohnung für 42 Prozent erste Wahl ist, zeigt vor allem: Das Wohnen in der Stadt muss bezahlbar sein. Gehobenes Wohnen wünschen sich oft Paare ohne Kinder. Paare mit Kindern bevorzugen öfter ökologisches Wohnen. Schlecht im Rennen liegt das „interkulturelle Wohnen“. Auch kostengünstiges und selbstbestimmtes Wohnen durch Baugemeinschaften ist wenig attraktiv. Hahn ist sich aber sicher, dass das Interesse zunimmt, wenn man mehr Gelände anbietet. Stark gewünscht sind das Wohnen in ruhigen und familienfreundlichen Quartieren und Nachbarschaftskontakt.

Hahn setzt auf Bestandsaufwertung. Ein Defizit gebe es bei Komfortwohnungen in zentralen Lagen und bei Mietwohnungen für junge Haushalte. Mietwohnungen würden oft als zu eng empfunden. Neben Masse baue man mehr Klasse und maßgeschneiderte Förderprogramme für neue Wohnformen.

Stuttgart: Ein Hoch auf die Halbhöhe

Stuttgart ist ein teures Pflaster: Wohnraum ist gefragt, neu gebaut wird jedoch selten. Im begehrten Zentrum wollen die Stadtväter das jetzt ändern – und gestalten bestehende Gebiete um

Text: Heide Skudelny

Kennen Sie das Kürzel HHL? Nein? Dann haben Sie noch nie in Stuttgart eine Immobilie gesucht. HHL heißt Halbhöhenslage und gibt dem Ortskundigen den Hinweis auf eine der begehrtesten Lagen in der Stadt am Neckar. Von den meist grü-

nen Hügeln rund um den Stadtkessel ist der Blick auf das Neue Schloss, das in der Abendsonne funkelnde Mercedes-Benz-Museum oder die eng stehenden Wengert, wie die Weinberge im Schwäbischen heißen, am schönsten. HHL bedeutet aber auch, dass der Wohnungs- oder Häusersuchende mit stolzen Preisen

rechnen muss. Wie in den vielen anderen Lagen in der Schwabenmetropole.

Denn der Markt ist eng, sehr eng. Zum einen ziehen nach wie vor mehr Menschen zu als abwandern. Zum anderen gibt es immer mehr Senioren, die es zurück in die Stadt zieht. Aber auch junge Familien strömen in die City – und sei es,

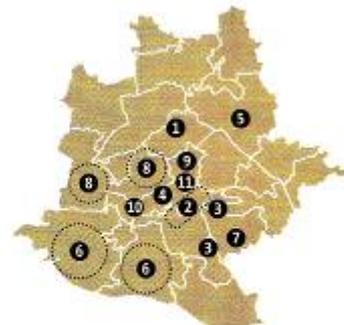


Wohnen und arbeiten in Z-Form: Das Z-UP gegenüber dem Schlossgarten im Zentrum Stuttgarts bietet Wohnungen von 70 bis 150 Quadratmetern

Capital | Mai 2010: Die Entwicklung ist spekulativ !

West Für Urbanisten ohne Alternative

Der Westen ist die Topadresse für alle, für die es keine Alternative zum urbanen Wohnen gibt. Jüngere und Ältere, Singles und Paare, Studenten und Professoren wohnen Tür an Tür. Hier tut sich einiges: Vor



Stadtteil-Vergleich Ein Kessel Buntes

Die Vorortlagen sind in Stuttgart nach wie vor beliebt. Jüngere Schwaben zieht es in die Innenstadt. Hier wird kräftig gebaut, um die Nachfrage zu decken

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Killesberg	650 000 – 4 000 000 ↗	3100 – 7000 ↗	12,00 – 17,00 ↗
2 Degerloch/Gänsheide/Bopser	400 000 – 3 000 000 ↗	2800 – 5500 ↗	12,00 – 18,00 ↗
3 Frauenkopf/Schönberg/Birkach	600 000 – 2 000 000 ↗	2500 – 6000 ↗	12,00 – 16,00 ↗
4 Süd/Lehenviertel	450 000 – 2 000 000 ↗	1800 – 5000 ↗	8,00 – 15,00 ↗
5 Bad Cannstatt	250 000 – 2 000 000 →	1300 – 3800 →	7,00 – 12,00 →
6 Sonnenb./Möhring./Vaihingen	500 000 – 1 500 000 ↗	1500 – 5500 ↗	9,00 – 15,00 ↗
7 Sillenbuch/Riedenberg	500 000 – 1 500 000 →	1500 – 5500 →	12,00 – 18,00 →
8 West	650 000 – 1 000 000 →	1400 – 5500 →	8,00 – 15,00 ↗
9 Mitte	650 000 – 1 000 000 ↗	1400 – 5500 ↗	10,00 – 16,00 ↗
10 Heslach	250 000 – 450 000 →	1400 – 4500 →	7,00 – 15,00 →
11 Heusteig-/Bohnenviertel	k. A.	1900 – 3500 →	8,00 – 15,00 →

Durchschnittliche Preis- und Wertspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Preisprognose für zwölf Monate: ↗ = mehr als +5% ↘ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↔ = -2 bis -5% ↙ = mehr als -5%; Quelle: Wollmerfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



Erhaltungssatzungen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Fachanhörung am 17. September 2014 in Freiburg i.Br.

Nordbahnhofviertel in Stuttgart-Nord

Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (GRDRs 224/2012)

i.V.m. der Ausübung des Allg. Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB



STUTTGARTER ZEITUNG

Die LBBW-Wohnungen sind verkauft

Ein Investor und sein Plan

Wolfgang Egger, der Chef des Immobilienkonzerns Patrizia, versucht die Sorgen zu dämpfen. Doch die Kritik an dem Deal ist groß. SEITEN 2 UND 19



Die Spur führt nach Brüssel



LBBW Die Bank verkauft ihre Wohnungen an Patrizia – und hat dabei das Votum der EU im Blick. Von Michael Heller

Die Entscheidung konnte wohl nicht anders fallen: Die börsennotierte Immobilienfirma Patrizia erhält den Zuschlag für die etwa 21 000 Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Angeblich hat der höhere Kaufpreis den Ausschlag gegeben, weil die Angebote ansonsten inhaltlich gleichwertig waren. Das ist leicht dahingesagt. Doch es hat zwischen den Angeboten der beiden Konsortien sehr wohl Unterschiede gegeben. Sie sind aber nicht zu Gunsten des Konsortiums rund um die Stadt Stuttgart



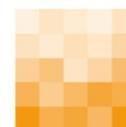
Wir kaufen Wohnungsbestände

Die **Süddeutsche Wohnen GmbH** ist seit über 75 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Unser Fokus liegt auf nachhaltig bewirtschaftungsfähigen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen an Standorten mit Miet- und Wertentwicklungsperspektive. Der Erwerb erfolgt sowohl unter dem Aspekt der Erweiterung unseres Bestandsportfolios, als auch der sozialverträglichen Privatisierung. **Wir suchen:**

- ✓ **Mehrfamilienhäuser und Immobilienportfolios**
- ✓ **Kommunale Wohnungsbestände**
- ✓ **Betriebs- und Unternehmenswohnungen**
- ✓ **mindestens 50 Wohneinheiten**
- ✓ **im Umkreis von 200 km rund um Stuttgart**
- ✓ **maximal 20% Gewerbeanteil**

Unsere detaillierten Ankaufskriterien finden Sie unter: <http://www.suedewo.de>

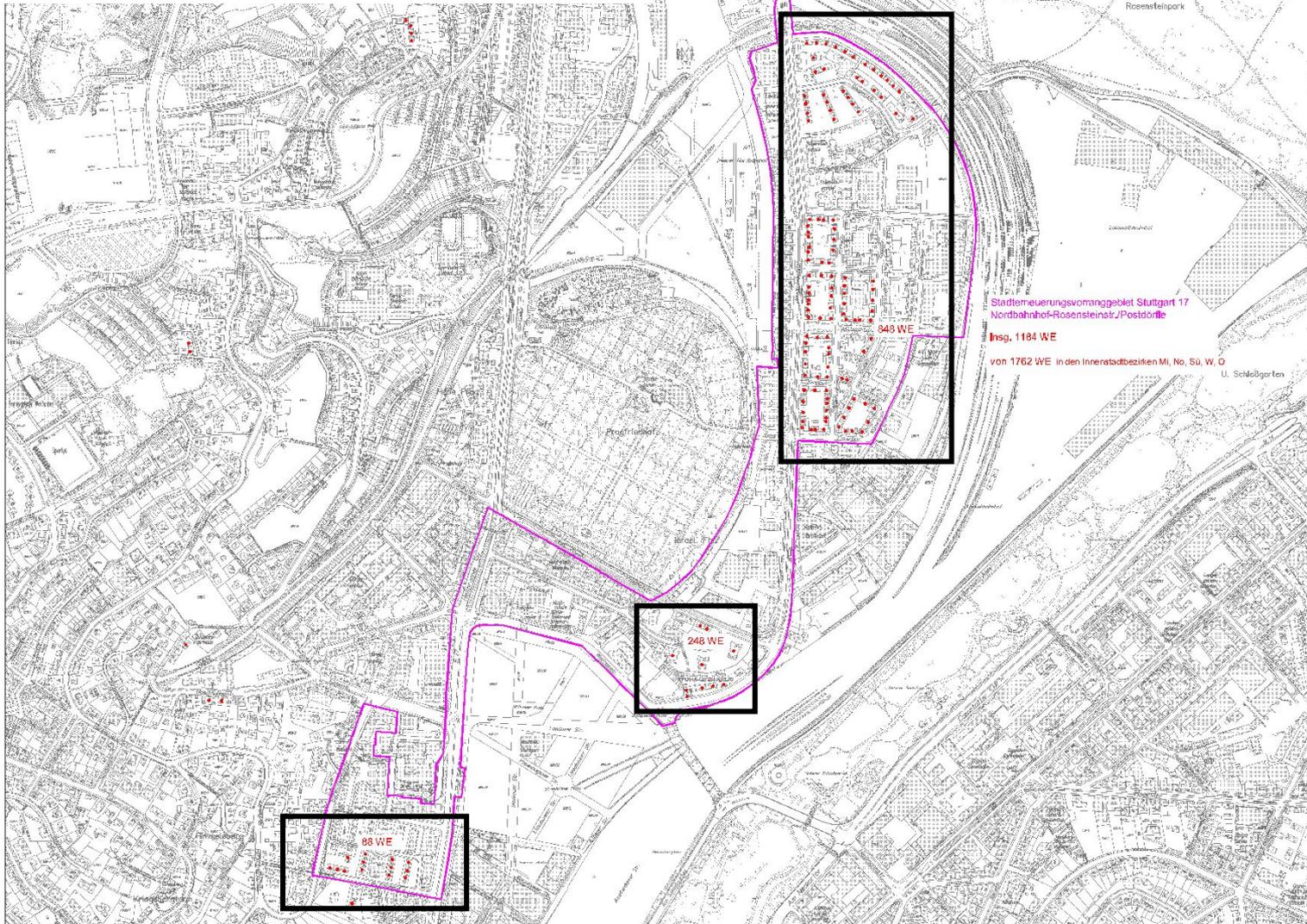
Ansprechpartner für den Immobilienankauf ist Herr Georg Hartwein, **Tel. 0711 / 89 234 486**, Mail: immobilienhandel@suedewo.de



SUDEWO
SÜDDEUTSCHE WOHNEN

Ehem. LBBW-Gebäudebestand

- im Nordbahnhofviertel (848 WE)
- an der Friedhofstraße (248 WE)
- im „Postdörfle“ (88 WE)



Sozialcharta der LBBW

Auflagen zum Mieterschutz

nur Bestandsportefolio, Bestandsmieter, Bestandsschutzzeit von 5 Jahren ab dem 1. Januar 2012

- Bauinstandhaltung und Modernisierung (2012-2016: durchschnittlich 16,80 €/qm p.a.)
- Mieterhöhung, die nicht der Kostenmiete unterliegen (landesweit Ø 3% p.a. zzgl. Inflation)
- Schutz vor Kündigung wegen Eigenbedarf oder Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung frühestens 10 Jahre nach Vollzugstag
- Erweiterter Kündigungsschutz für ältere Mieter ab 60 Jahre und 60% Schwerbehindertengrad (Dauerwohnrecht, auch bei Weiterverkauf der Wohnung)
- Ausschluss von „Luxussanierung“
- Vorkaufsrecht des Mieters (bei Weiterverkäufen)



Erweiterte Sozialcharta der LBBW

Zusatzvereinbarungen mit Süddeutsche Wohnen GmbH

- Bauinstandhaltung und Modernisierung (2012-2022: zusätzlich 98 Mio. €)
- Sicherung von Belegungsrechten und Mietpreisbindungen (verlängerte Fristen bei Rückzahlung von Förderdarlehen)
- Schutz vor Kündigung wegen Eigenbedarf oder Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung verlängert auf 20 Jahre
- Bewirtschaftung eines Kernbestands (landesweit 18.000 WE) auf 20 Jahre
- Kontrolle durch jährlichen Wirtschaftsprüfungsbericht
- Garantien bei Weiterverkauf durch unterzeichnetes Schreiben an Mieter







Nordbahnhofstraße



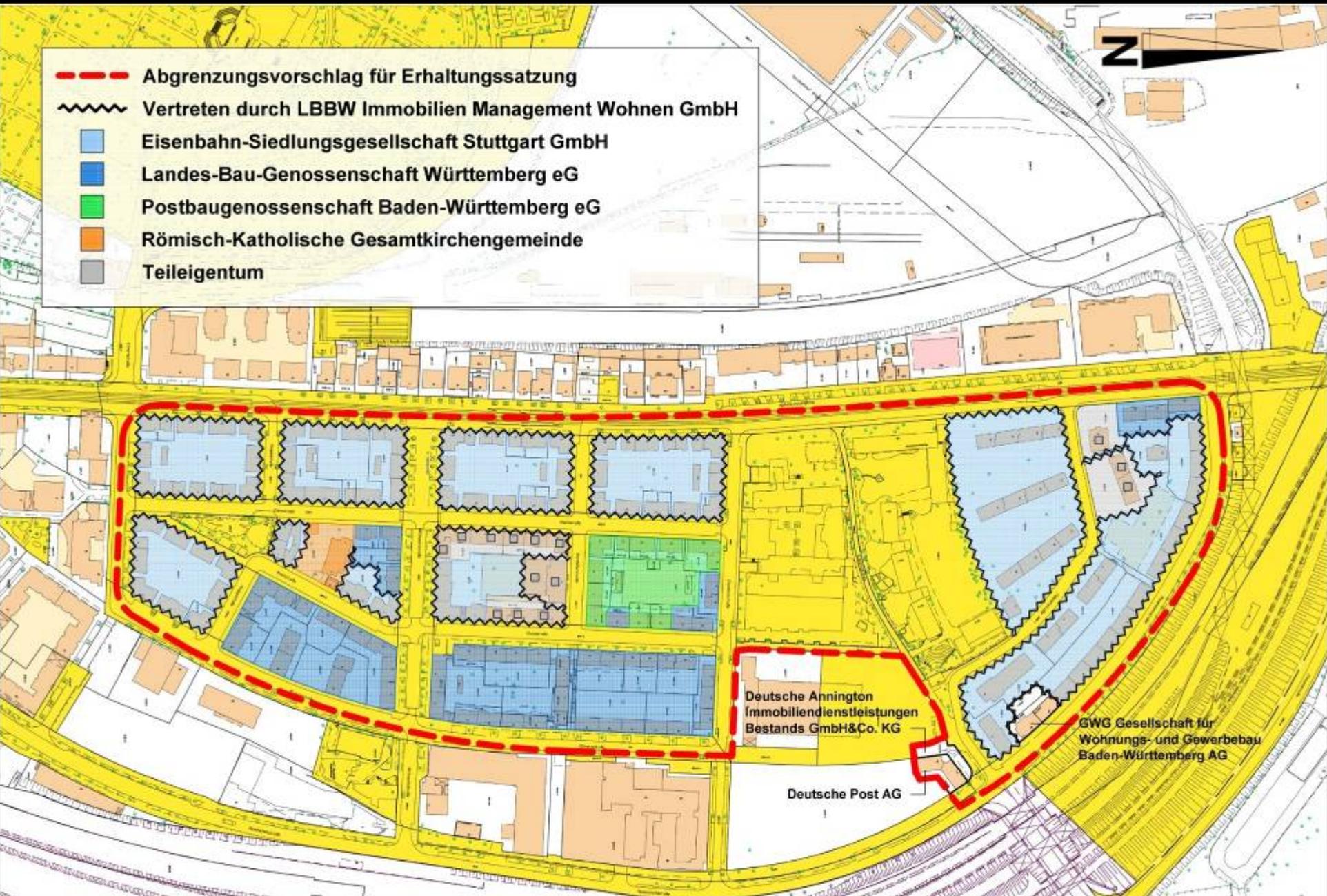
Varnbühlerstraße

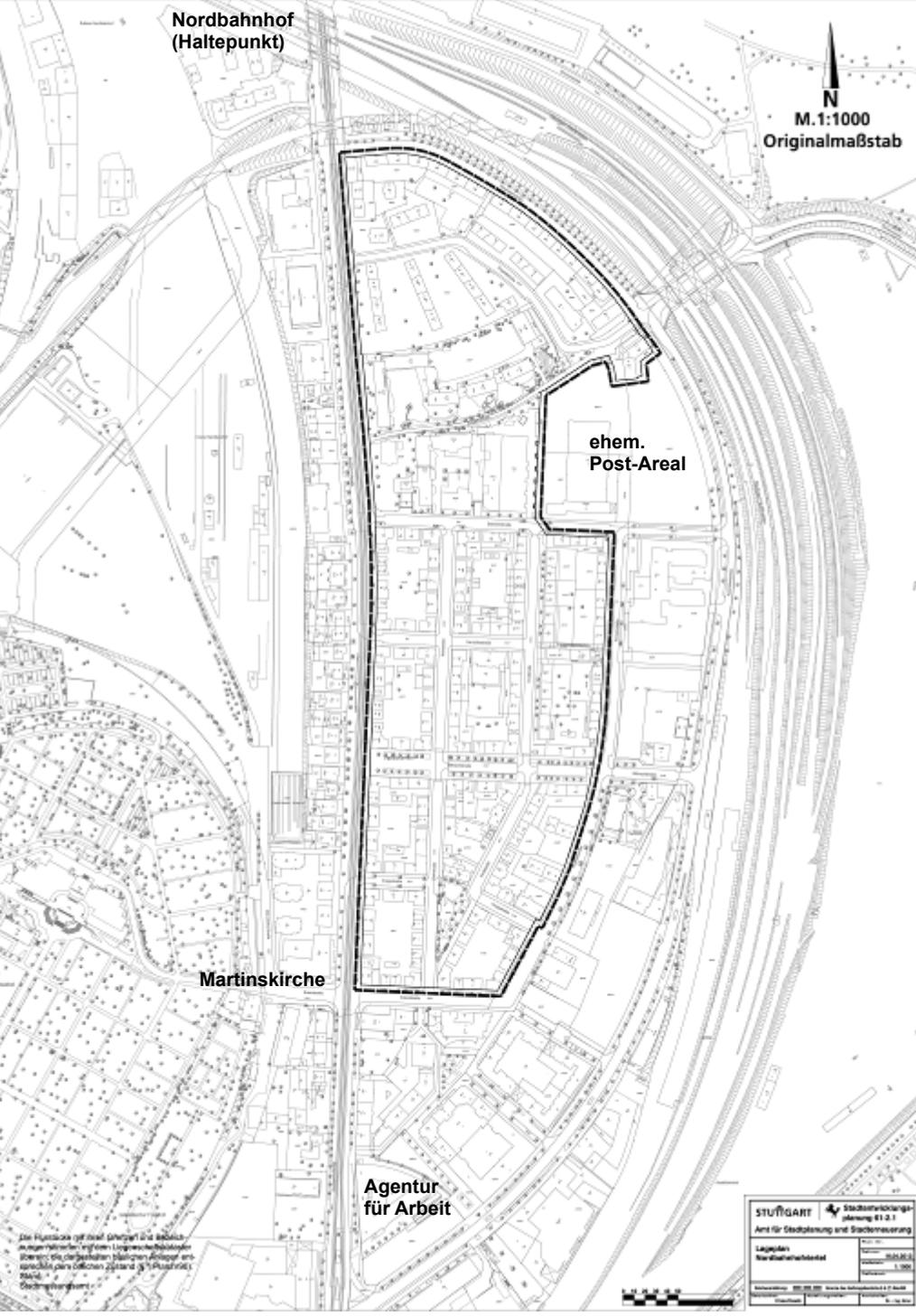
Gebietsverhältnisse

Wohnungsbestand davon	1.481 WE (davon ehem. LBBW 848 WE) 102 WE sozial (inkl. 2 städt. Belegungsrechte)
Wohnbevölkerung	3.180 Einw. (davon ehem. LBBW 2.045 Einw.)
Wohndauer	>10 Jahre 47%, >15 Jahre 32%
Einwohner mit Migrationshintergrund	63% (davon nicht-deutsch 43%)
Arbeitslose (SGB II und III) der 15- bis 65-Jährigen	9,5%
Quote Grundsicherung Lebensunterhalt (ALG II + Sozialgeld / Summe + Beschäftigten 0- bis 64-Jährige)	18,0%
Pro-Kopf-Wohnraumversorgung und Kaufkraft-Index jeweils ca. 30% unter Ø Gesamtstadt, segregiertes Gebiet, lang verfestigte Situation (mit am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen).	



- - - Abgrenzungsvorschlag für Erhaltungssatzung
- ~ ~ ~ Vertreten durch LBBW Immobilien Management Wohnen GmbH
- Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH
- Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
- Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG
- Römisch-Katholische Gesamtkirchengemeinde
- Teileigentum





Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB sog. „Milieuschutzsatzung“ (GRDs 224/2012)

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Nordbahnhofstraße, Mitternachtstraße und Rosensteinstraße in Stuttgart-Nord

i.V.m. der Ausübung des Allg. Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich (Originalmaßstab 1: 1.000)

Eine Erhaltungssatzung wird in folgenden Teilgebieten für zweckmäßig und erforderlich erachtet:

a) Teilgebiet Mitternachtstraße, umgrenzt von Rosensteinstraße, Schlierholzweg und Nordbahnhofstraße

Historischer Blockrand an der Rosensteinstraße
Nachkriegswohnungsbau (Zeilenbauweise teilmodernisiert)

b) Teilgebiet Rosensteinstraße, umgrenzt von Steinbeisstraße, Rümelinstraße, Eckartstraße und Nordbahnhofstraße.

Blockrandbebauung Ende 19. Jahrhundert, teils Bebauung aus Zwischen und Nachkriegszeit

„Eisenbahnerdörfle“ (seit 1988 Gesamtanlagenschutz gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und Eintragung als einfaches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)

Beide Teilgebiete bilden ungeachtet ihrer unterschiedlichen Prägungen einen städtebaulichen Zusammenhang und nehmen Bezug auf den mittig liegenden Schulkomplex.

STUTTGART  Stadterhaltungssatzung 01-2-1
Am 1. März 2012
Lageplan
Verstärkungssatzung

Maßstab	1:1.000
Blattgröße	1:1.000

© 2012 Stadt Stuttgart

Kernanliegen der Milieuschutzsatzung

1. **Beschränkung des Mieterhöhungspotenzials bis ortsübliche Vergleichsmiete**
(aufgrund Markterwartung und umfänglicher Modernisierungsverpflichtungen)
2. **Vorkehrungen gegen Wohnraumbeseitigung und Luxusmodernisierung**
(da vergleichbarer Erstwohnraum fehlt)



Genehmigungsvoraussetzungen

Genehmigungspflichtige Maßnahmen bei Beseitigung (günstigen) Wohnraums:

Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (insbesondere betreffend Abbrüche von benutzten oder leer stehenden Gebäuden, soweit sie dem Wohnen zweckdienlich sind).

Genehmigungsfreie Maßnahmen bei behutsamem Erhalt von Wohnraum:

Hierunter verstanden werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die keine Änderungen der baulichen Anlagen darstellen die baurechtlich nicht relevant oder mit geringen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind.

Versagungsgrund gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB:

- Zum Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung.

Erteilungsgründe gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB:

- Wenn die Grenzen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden (bei Substandard und gravierenden Bewirtschaftungsproblemen).
- Zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen.

Schutz vor Umwandlung und Aufteilung (nach WEG)

**Hinweis: Schutz vor Umwandlung und Aufteilung (nach WEG)
fällt nicht unter Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB**

zunächst nur indirekt erreichbar

durch Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB / „Abwendungserklärung“ gem. § 27 BauGB

Die Landesregierung hat erst am 19. Nov. 2013 eine weiterführende Rechtsverordnung („Umwandlungsverordnung“) geschaffen (über die Ermächtigung des §172 Abs. 1 Satz 4 BauGB), die in bestehenden Erhaltungsgebieten sofort wirksam wird.

Genehmigungsvorbehalte wären jedoch auch nur fünf Jahre wirksam.

Wichtig! Eintragung des Genehmigungsvorbehalts ins Grundbuch

Ausübung des Vorkaufsrechts

Unterstellt wird eine Ext-Strategie des Eigentümers (Patrizia/Südewo)

Falls nicht (auf 20 Jahre) „Kernbestand“ anlassbezogene Wahrnehmung des Vorkaufsrechts mit dem Ziel einer käuferseitigen Abwendungserklärung

Verzicht

- auf Umwandlung und Aufteilung von Wohnraum,
- auf „Luxusmodernisierung“
- auf Neuvermietung an Klientel mit Einkommen oberhalb der Wohnbauförderung (orientiert an MME-Programm)

Verpflichtung

- auf Erörterung der Vorhaben mit Beteiligten und Genehmigungsbehörde
- auf aktiver Mitwirkung an einem Sozialplan

... in diesem Rahmen sind Kündigungsschutz und Rechtsgarantien (Dauerwohn- und Vorkaufsrecht der Mieter) wirksamer.

Sozialcharta

(Erweiterte Fassung)

Erhaltungssatzungen

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr.2 BauGB

i.V.m. Allg. Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB

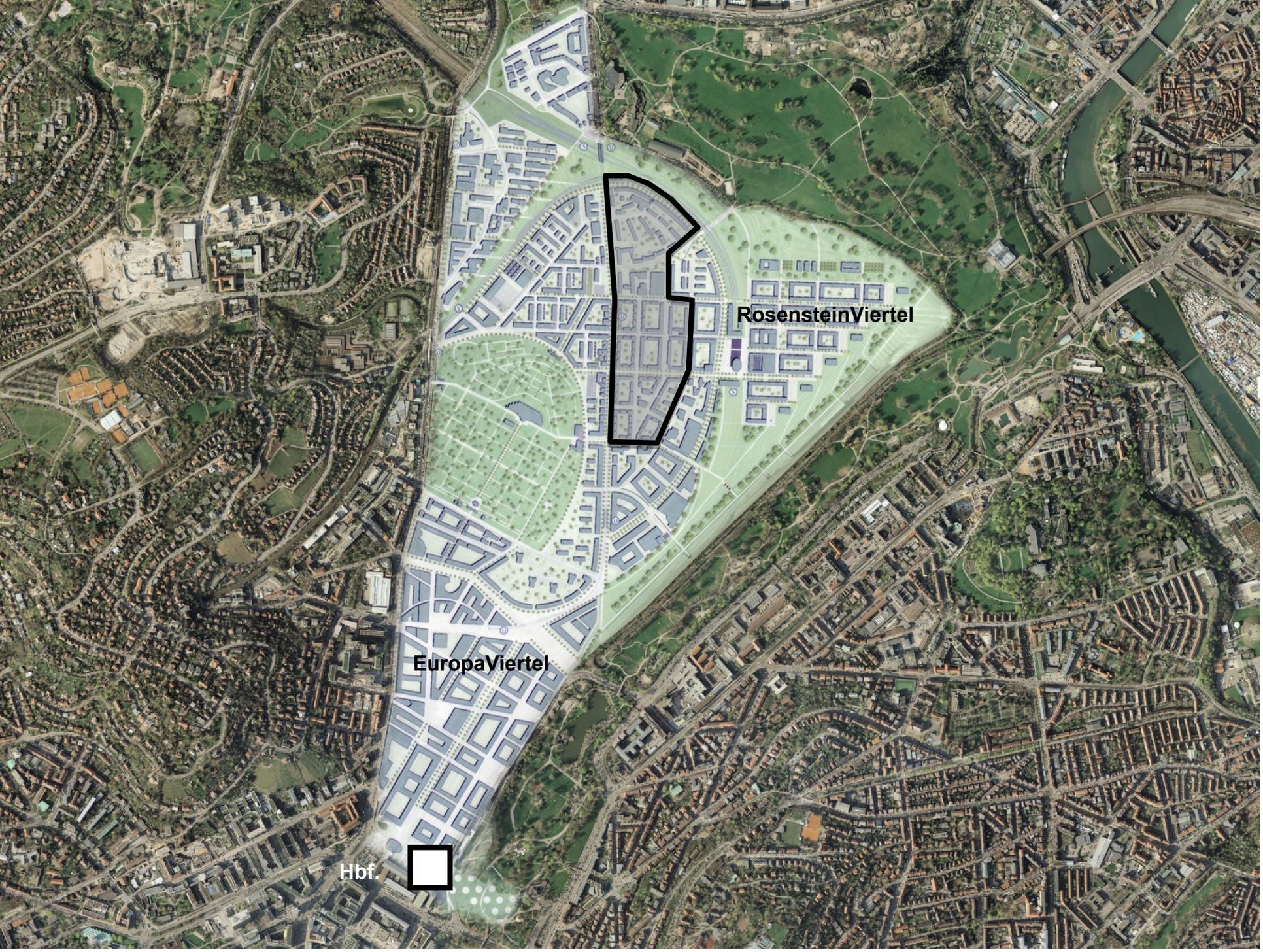
- | | |
|--|---|
| 1. Bauinstandhaltung und Modernisierungspaket | 0. Schutz vor Abriss (Gesamtanlagenschutz seit 1988)
Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB |
| 2. Mietpreisbegrenzung (Bestandsschutzzeit):
Ø 3%/Jahr+Inflation, danach gemäß Mietgesetzen | 1. Genehmigungsvorbehalt
gegenüber Beseitigung von Wohnraum
(genehmigungsfreie Maßnahmen
bei behutsamem Erhalt von Wohnraum)
Beachtung der Zumutbarkeitsgrenze bei Substandard
und gravierenden Bewirtschaftungsproblemen |
| 3. Kündigungsschutz (Eigenbedarf) | 2. Mietpreisbegrenzung
(ortsübliche Vergleichsmiete im Bestand,
bei Neuvermietungen bis +20%) |
| 4. Weitere Rechtsgarantien
(Dauerwohn- und Vorkaufsrechte der Mieter) | 5. Vorkaufsrecht der Stadt gem. § 24 BauGB
und Abwendungserklärung:
- Verzicht auf Umwandlung und Aufteilung in Eigentum
- Verzicht auf „Luxusmodernisierung“
- Verzicht auf Vermietung an kaufkräftige Gruppen
(oberhalb Einkommensgrenzen MME) |



Hbf.



Das Europa- und Rosenstein Viertel
Stadtteile für 8-9.000 Wohnungen ...



RosensteinViertel

EuropaViertel

Hbf



Städtebau und Grünkonzept



Städtebau und Grünkonzept
Aufbau zum neuen Wohngebiet bilden die vertikalen Grünachsen...

Enschlüsselung



Enschlüsselung
Die Grundbeschlüsselung für den Bauzustand ist erfolgt...



Materiellität

Perspektive Platzrecht Ecke Nordbahnhofstrasse / Friedhofstrasse



Strategisches Vorgehen für einen Revitalisierungsprozess

Erhaltungssatzung auf zunächst 20 Jahre (= Mieterschutz der Sozialcharta)

Bestandsschutzzeit (Sozialcharta)
2012-2016

+ 27,5% Mieterhöhung ?

ab 2017: Mieterhöhung bis ortsübliche Vergleichsmiete
§ 558, 559 BGB sowie § 5 WiStG (bei Neuvermietung)

+ Erste Verkäufe durch den Eigentümer möglich

erhöhte Verdrängungsgefahr

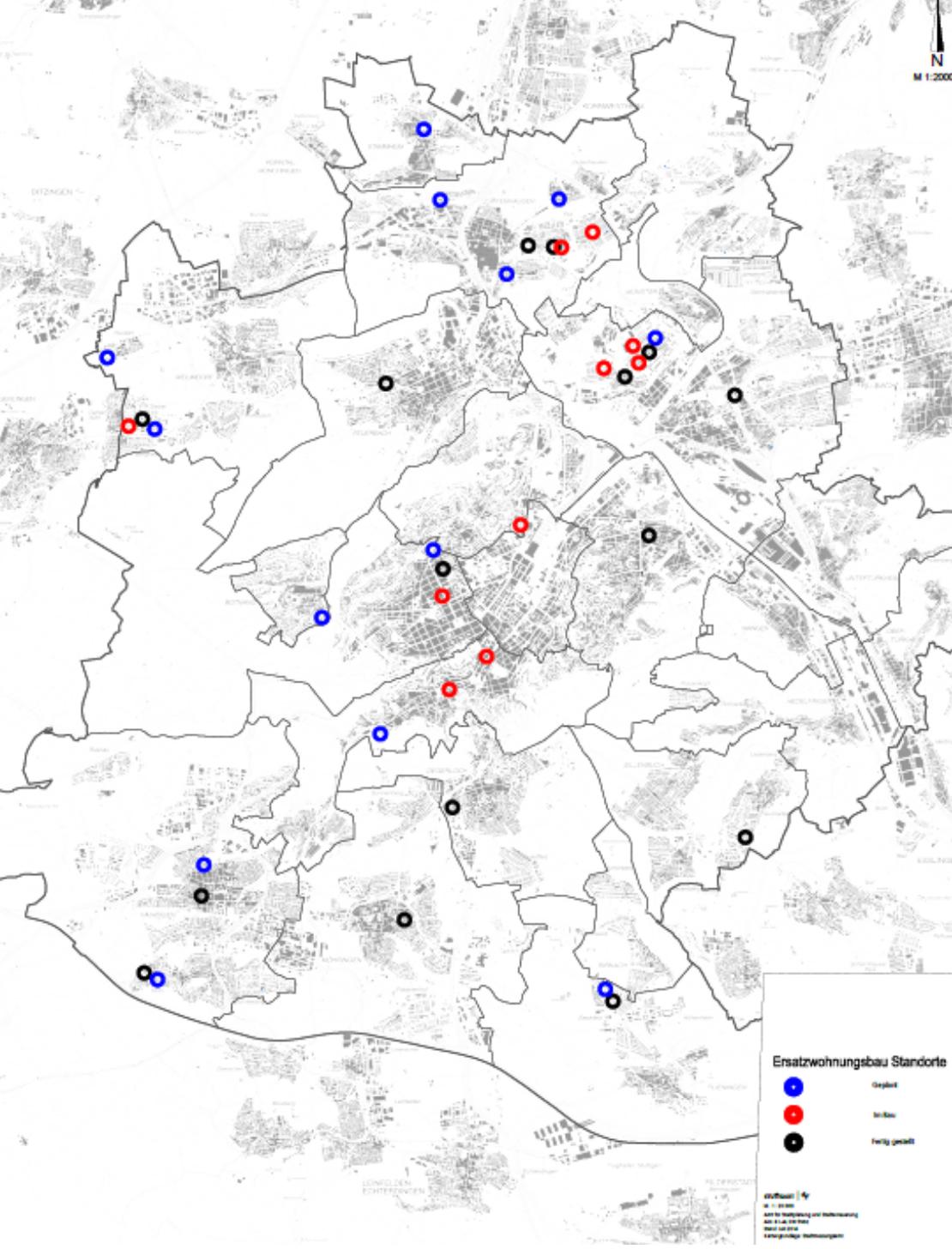
Beginn der Aufsiedlung
Ersatzwohnraum durch Einsatz SIM

Beginn der Stadterneuerung mit Sozialplan gemäß § 180 BauGB (Mieterumsetzung)

Milieuschutz konform mit Sanierungszielen?

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030



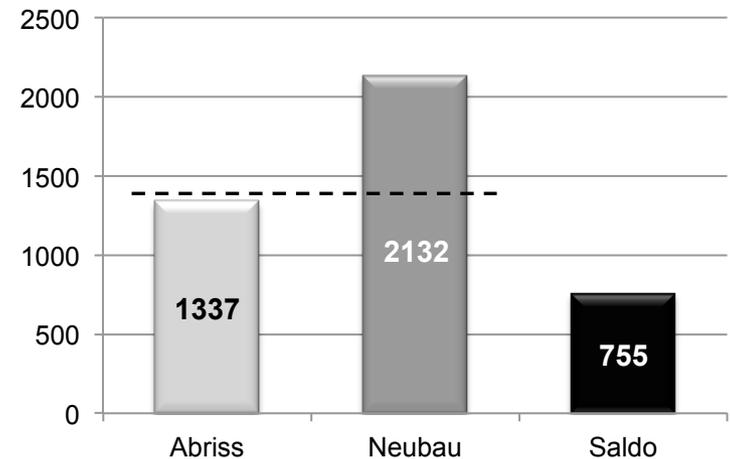


Aktuelle Daten
 aus der Zeitstufenliste 2014:

Insgesamt sind durch nahezu 40
 Vorhaben des Ersatzwohnungsbaus
 755 WE zusätzlich möglich.

Der Umfang verloren gehender
 preisgünstiger Wohnungen beträgt
 jedoch mehr als 1.300 WE.

Ersatzwohnungsbau





Revitalisierung Hallschlag
s 365 WE / Neubau 480 WE
+ 2. BA 155 WE zusätzlich





Sie es sich wünschen:
ktlich. Persönlich.





Ersatzwohnungsbau ohne Sozialplan im „Postdörfle“, Stuttgart-Nord



9/11

Ende



**Verhinderter Abriss
des „Stammheimer Block“
in Zuffenhausen (65 WE)**



Heimstättenstr. 1, 2



von Stammheimer Str. Bahnüberführung 2



Wimpfener Str. Östlicher Ast 2



Innenhof von Süden

In Stuttgart sind die Erhaltungssatzung und das Vorkaufsrecht die letzten Mittel!

Zuerst bedarf es der Bestandsaufnahme und einer Erörterung des strategischen Vorgehens ...

1. Sozialraum- und Wohnungsmarkt-Monitoring / Konzeption
(Schaffung von Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen)
2. Aufnahme von durch Modernisierung und Ersatzwohnungsbau gefährdeten Wohnungsbeständen , z.B. Wohnsiedlungen insb. der 10-20er, 50-60er Jahre

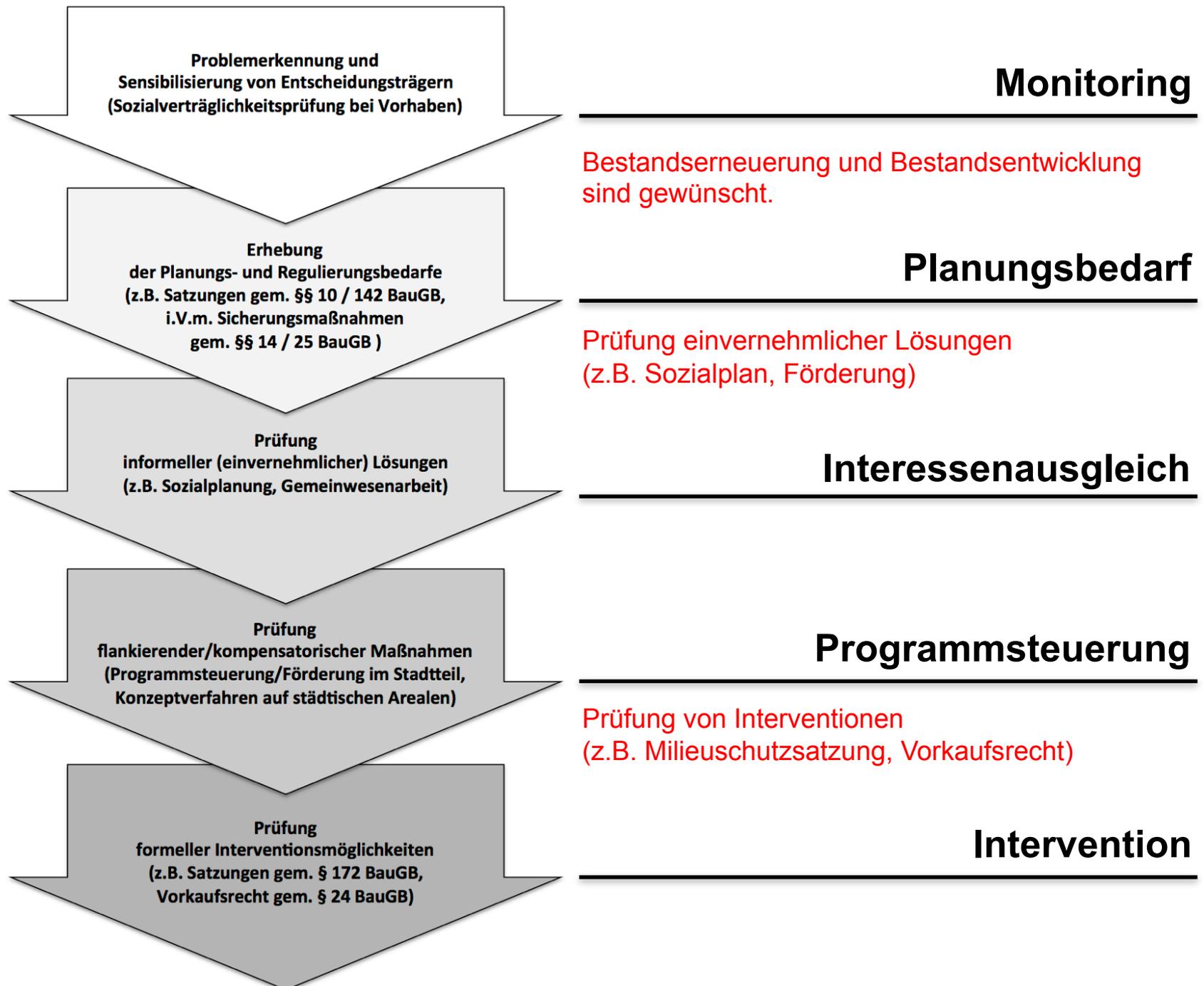
... dann den Einsatz zunächst niedrigschwelliger Maßnahmen:

3. Sozialplanung in Satzungsgebieten (nach § 180 BauGB)
4. Sozialplanungswerkstatt in gefährdeten Gebieten (AGSP)
5. Sozialverträglichkeitsprüfung bei Bauvorhaben (in Gebieten der Sozialen Stadt)

... und programmatischer Steuerung:

6. Einsatz des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) und Belegungssteuerung
7. Einsatz städtischer Grundstücke (Konzeptverfahren mit Auflagen und Bindungen)





Fazit

1. In angespannten Wohnungsmärkten sollten die Wohnungsbestände stärker reguliert werden, da ansonsten der Preiswettbewerb über den sozialen Besatz der Stadt entscheidet.

Die verfügbaren Instrumentarien und Verfahrensweisen sind auf Angemessenheit, Verträglichkeit und Wirksamkeit (gebietsbezogen) zu überprüfen.

2. Es kann nach dem Beispiel Nordbahnhofviertel auch differierende Zielstellungen geben (Stadtsanierung, Sozialcharta, Milieuschutz). Dieses ist kommunalpolitisch zu entscheiden.
3. Die Stuttgarter Milieuschutzsatzung i.V.m. dem Vorkaufsrecht ist ein geeignetes Mittel, um befristet unerwünschte Veränderungen zu verhindern. Der ordnungsrechtliche Rahmen des Landes kann dieses stützen.

Sie kann den Entwicklungserwartungen (in Bezug auf Lagebewertung und Mietspiegel) nicht Einhalt gebieten. Daher ist ein Transformationsprozess mit anderen Mitteln zu moderieren und eine sozial gerechte Bodennutzung durchzusetzen.

4. Die Satzung ist eher eine „Ausstattungsbremse“ (bezogen auf die Verhinderung eines überdurchschnittlichen Standards) als eine „Mietpreisbremse“.

Die Mietpreisbeschränkung kann aber bei bekannten Verhandlungspartnern grundsätzlich vereinbart werden, um im Paket einen Interessenausgleich zu bewirken.