

# Studie Bezahlbares Wohnen 2021



**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Linderung des Wohnungsmangels im Ballungszentrum Stuttgart.**

**Eine Bestandsaufnahme mit Lösungsoptionen.**

**Aktualisierte und überarbeitete Fassung vom 31.03.2021**

## Mitwirkende im IWS Arbeitskreis Wohnen:

**Sven Andrä** (Brutschin Wohnbau GmbH), **Rainer Beitlich** (BPD Immobilienentwicklung GmbH), **Marc Bosch** (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH), **Matthias Both** (Blocher Partners), **Bernd Fleischer** (Schürerer und Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG), **Sylvia Gairing** (Marquardt Immobilien GmbH+Co.KG), **Erich Hildenbrandt** (Hildenbrand Immobilien GmbH), **Markus Höninger** (Werkgemeinschaft HHK-Architekten GmbH), **Konstantin Kaufmann** (VEMA GmbH), **Markus Lechler** (Lechler Immobilien Management GmbH&Co.KG), **Louis Linder** (Grundschieme), **Gabriele Mair** (Mair&Goyke Prime Estate GmbH), **Marco Mander** (Mörk Immobilien GmbH), **Michael Mann** (Epple GmbH), **Bianca Reinhardt Weith** (Instone Real Estate Development GmbH), **Christian Sailer** (LBBW Immobilien Development GmbH), **Michael Settele** (IMMOconsult Stuttgart), **Sascha Volz** (IVD Süd e.V.), **Tobias Stahl** (Gottlob Rommel), **Dennis Teuscher** (Teuscher Immobilien), **Hans-Günther Wolfer** (Wolfer UTS GmbH)

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel**
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

# 1. Die Ausgangssituation – ein Praxisbeispiel

Eine durchschnittlich verdienende, dreiköpfige Familie kann sich in Stuttgart nur eine 75 m<sup>2</sup> große zeitgemäß ausgestattete Wohnung leisten und muss sich vor einer Familienvergrößerung entscheiden:

- Weiterhin beengt in jetziger Wohnung leben
- Wegzug ins Stuttgarter Umland
- Verzicht auf weiteren Kinderwunsch



# 1. Die Ausgangssituation - Veränderungswunsch

- Eine junge Familie mit einem Kind lebt aktuell in einer 75 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart.
- Er ist Jungingenieur in der Automotive Branche und sie arbeitet als Krankenschwester aktuell mit 50 % der Bezüge.
- **Nun haben sie den Wunsch ein zweites Kind zu bekommen.**
- Folge: Die Familie sucht eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem zweiten Kinderzimmer zur Miete oder zum Kauf.
- Wir gehen hierbei von einem **Neubau** aus, da es um die Schaffung von Wohnraum geht.
- Wir gehen davon aus das **20% Eigenkapital** zur Verfügung steht und sehen darin bereits die möglichen Zuschüsse und Förderungen enthalten. (z.B. das Baukindergeld: Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren)

# 1. Die Ausgangssituation: Einnahmen und Ausgaben

Nettoeinkommen des Mannes (Jungingenieur in einem Automotive Unternehmen in Stuttgart)	3.500 €
Nettoeinkommen der Frau (Gesundheits- u. Krankenpflegerin)	1.050 €
Kindergeld – neu 2020: 204 Euro	204 €
<b>Gesamt-Einnahmen, siehe Anlage</b>	<b>4.754 €</b>
Den Einnahmen stehen monatliche Lebenshaltungskosten* gegenüber (ohne Wohnen)	<b>3.188 €</b>

**→ Somit stehen der Familie für das Wohnen noch maximal 1.566 € monatlich zur Verfügung**

\* S. Anlage (Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 5, EVS 2018: Konsumausgaben privater Haushalte)

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
- 2. Handlungsalternativen einer Familie**
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

## Handlungsalternative 1 - Mietwohnung 90m<sup>2</sup> 4-ZW

- Durch das sehr knappe Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist die Familie, trotz der stetig steigenden Mieten, einer großen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt.
- Bei einem Neubau in der Randlage Stuttgarts muss aktuell mit einer Kaltmiete von mindestens 15,50 € pro qm gerechnet werden. Im Kerngebiet wäre es deutlich teurer.
- Die Mietberechnung der Wunschwohnung sieht also wie folgt aus:

90 qm x 15,50 € = 1.395,00 €

NK ca. 3,75 € pro qm = 337,50 €

---

**Gesamtmiete monatlich = 1.732,50 €**

→ Die Familie kann sich keine 4-ZW leisten, da die Gesamtmiete das freie Budget in Höhe von **1.566 €** für das Wohnen übersteigt!

## Handlungsalternative 2 - Wohnungskauf bei 20% EK

- Die Kaufpreise für eine Neubauwohnung in einer Randlage Stuttgarts können mit mind. ca. 5.800 €\* pro qm angesetzt werden.
- Ein Kauf der Wunschwohnung sieht wie folgt aus: (mit 20 % EK)

90 qm x 5.800 € = 522.000 €

TG-Stellplatz = 25.000 €

Kaufnebenkosten 7% = 38.290 €

Küche, Möbel usw. = 30.000 €

---

**Gesamtkosten = 615.290 €** → davon zu finanzieren sind 492.232 €

Bei Zins und Tilgung von 3,5 % (ohne Verschärfung von EU-Finanzierungsrichtlinien) sind das monatlich 1.435,68 € zzgl. NK 337,50 € = **Gesamt 1.773,18 € monatliche Belastungen**

Hinweis: Instandhaltungsrücklage & Verwalterkosten kommen noch hinzu!

**→ Trotz ca. 20% Eigenmittelanteil kann sich die Familie die Wohnung nicht leisten, da ansonsten keine Reserven mehr vorhanden wären! (EK = ca. 123.000 €, inkl. KfW-Förderung i.H. von 18.000 €)**

\* Gutachterausschuss 2019 besagt im Durchschnitt 6.600.- Euro/qm (Mittelwert)

## Handlungsalternative 3 – Wozu reichen die Mittel?

3-Zimmerwohnung zur Miete		3-Zimmerwohnung zum Kauf	
75 qm x 15,50 €	1.162,50 €	75 qm x 5.800,00 €	435.000 €
NK ca. 3,75 € pro m <sup>2</sup>	281,25 €	TG Stellplatz	25.000 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.443,75 €</b>	Kaufnebenkosten (7%)	32.200 €
		Küche, Möbel usw.	30.000 €
		<b>Gesamtkosten</b>	<b>522.200 €</b>
		Abzgl. EK (20%)	104.440 €
		<b>Zu finanzierende Summe:</b>	<b>417.760 €</b>
		Bei Zins und Tilgung von 3,5 % monatlich zzgl. NK	1.218,47 € 281,25 €
		<b>Gesamt</b>	<b>1.499,72 €</b>
→ Die o.g. 3-Zimmer-Wohnung kann sich die Familie sowohl zur Miete, als auch zum Kauf leisten.			

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
- 3. Zwischenfazit**
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

### 3. Zwischenfazit

- Mit einem Kind und keinen unerwarteten Ereignissen wie Verdienstausschlag usw. kann sich diese junge Familie in Stuttgart momentan eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 qm Wohnfläche zur Miete leisten. Alternativ wäre der Kauf einer 75 qm großen Neubauwohnung theoretisch möglich (nur mit 20 % Eigenkapital ! > woher?).
- Der Wunsch, ein zweites Kind zu bekommen und in eine ca. 90 qm große Wohnung mit 4 Zimmern - egal ob zur Miete oder als Investition ins eigene Heim - zu ziehen, ist in Stuttgart kaum zu lösen. Im Neubaubereich oder kernsaniertem Bestand ganz unmöglich.
- Weder Kauf noch Miete sind in den oben genannten Fällen für diese Familie guten Gewissens darstellbar, zumal ein zweites Kind auch mehr Kosten bedeutet. Ein Dilemma, denn für unsere Musterfamilie heißt dies: Kann ich mir in Stuttgart ein zweites Kind überhaupt leisten?
- Wenn sie sich diesen Wunsch erfüllen möchte, muss sie weit ins Umland ausweichen. Doch dann kommen die Belastungen durch die täglichen Fahrtkosten sowie die zeitliche Beanspruchung als 4-köpfige Familie, bei der beide Elternteile berufstätig sein müssen, auf sie zu.
- **Für die mittleren Bevölkerungsschichten gibt es kein Angebot, da diese nicht oder nur bedingt förderfähig sind und sich teure Wohnungen nicht leisten können!**

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
- 4. Offene Fragestellungen**
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

## 4. Fragestellungen, die beantwortet werden müssen

- Warum ist Wohnen in Stuttgart überhaupt so teuer?
- Welche konkreten Optionen der Kostensenkungen gibt es?
- Wo liegt der tatsächliche Bedarf an Neubauwohnungen in Stuttgart und der Region?

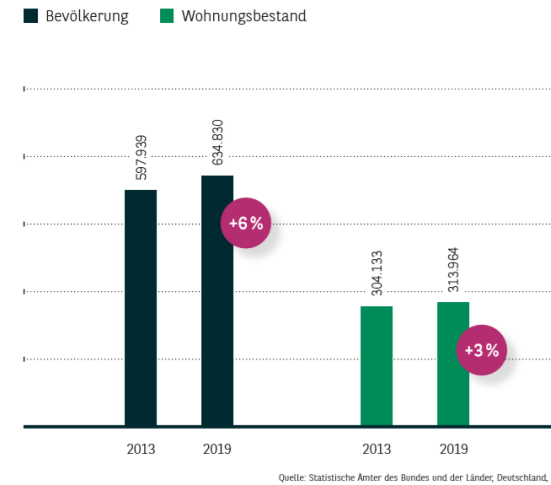
# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
- 5. Gründe für aktuelle Preissituation**
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

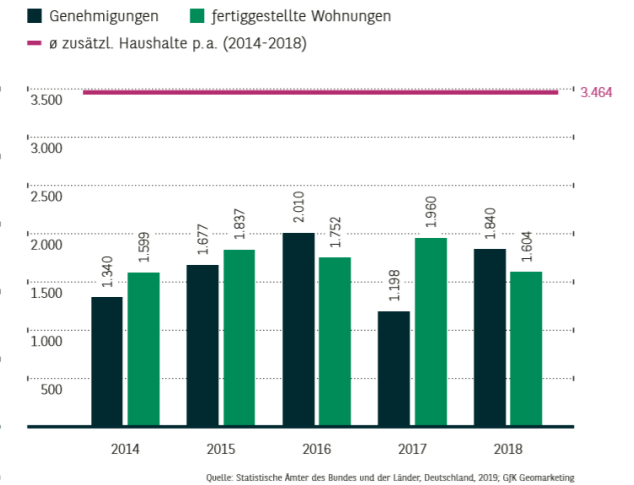
# 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Bevölkerung und Nachfrage

- In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um über 53.000 (+ 9 %) auf rund 614.400 Einwohner zum Jahresende 2018 erhöht
- Prognosen gehen davon aus Stuttgart wird bis im Jahr 2030 um 38.000 Personen wachsen und mit 649.000 Einwohnern einen historischen Höchststand erreichen
- Es soll eine deutliche Zunahme von Kindern und Jugendlichen geben, sodass vermehrt Familien bezahlbaren Wohnraum nachfragen.
- Jährlicher Bedarf von ca. 2.000 Wohnungen (1)
- Wachstum erfolgt nach „Stuttgarter Maß“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Dies führt dazu, dass nicht jeder Bedarf an Wohnraum und Wohnungen im Stadtgebiet befriedigt werden kann (2)

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



→ Um den Bedarf an Wohnungen zu decken, muss die Bautätigkeit **massiv** ansteigen!

1. Wohnungsmarkt Stuttgart 2019 Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019
2. BNP Paribas Real Estate; City Report 2020; Ursprung der Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

# 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Bevölkerung und Nachfrage

- Der stärkste Anstieg wird in den Jahren 2020 bis 2024 erwartet. Je nach Variante geht die 2019 vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt veröffentlichte Einwohnerprognose von einem Einwohnerzuwachs bis 2030 von 5,2 bis 7,4 Prozent aus (Haußmann et al. 2019).

## Das Angebot wird aktuell nicht ausgeweitet:

- 2017 Nettozugang von 2039 Wohnungen (1)
- 2019 Nettozuwachs von 924 Wohnungen (2)

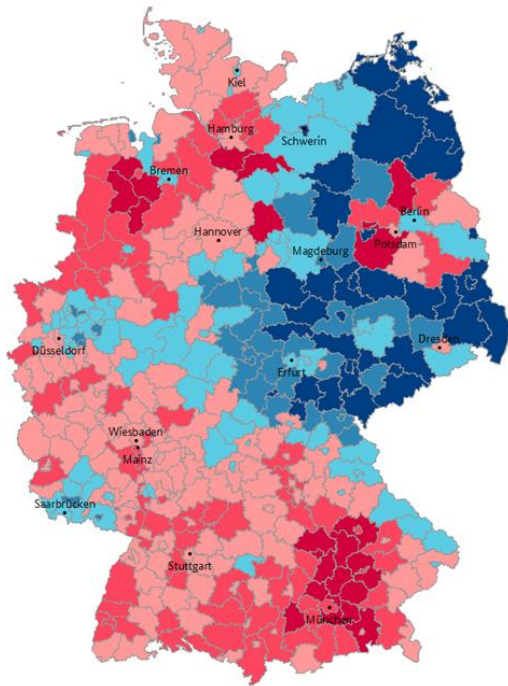


→ Angebot und Nachfrage sind im Ungleichgewicht!

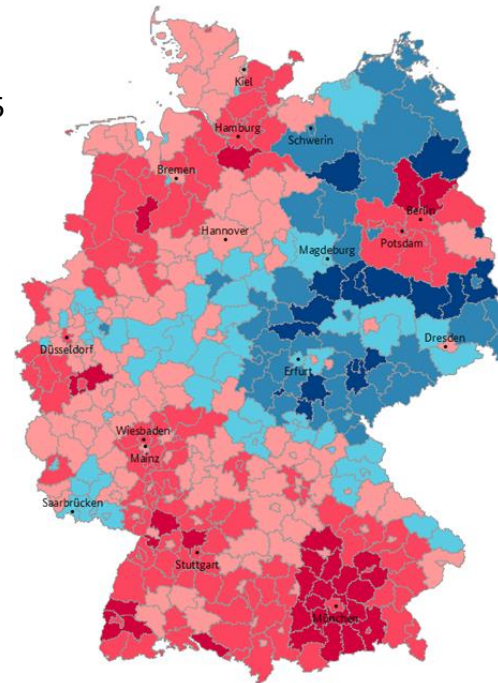
Quelle: 1. Wohnungsmarkt Stuttgart 2019 Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019  
2. Thomas Daily 03.07.2020

# 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Bevölkerung und Nachfrage

1990 - 2013



2012 - 2025



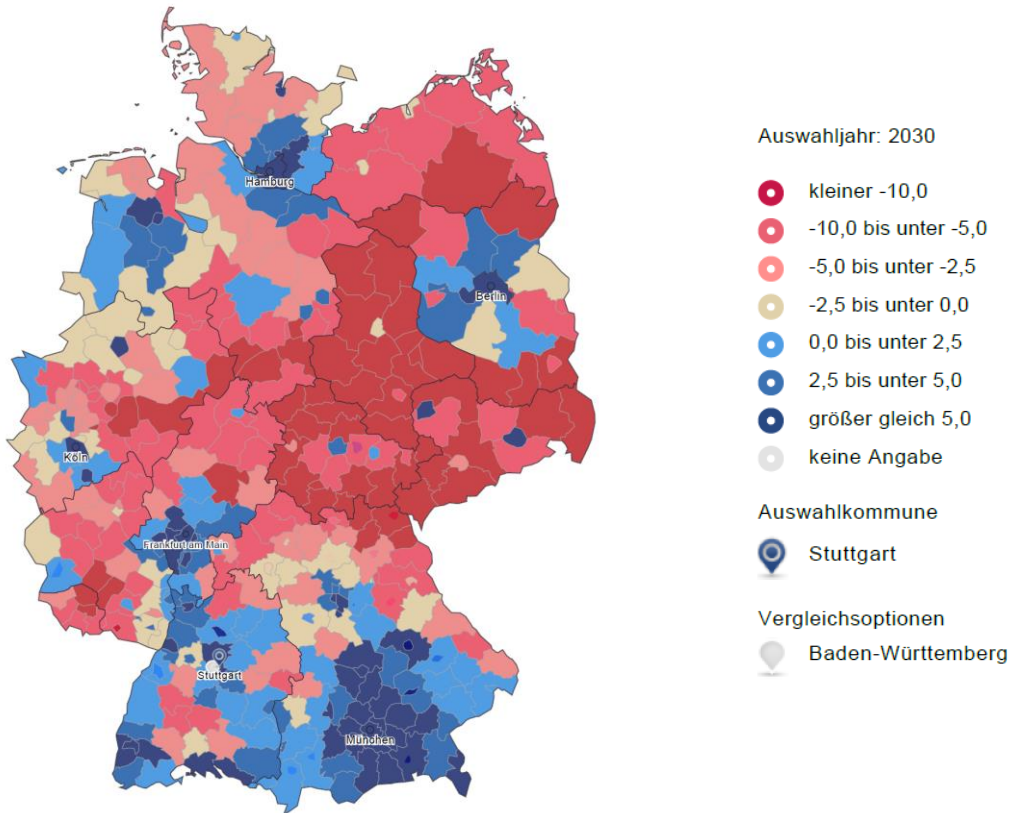
 Wachstum  
 Rückgang

→ Zunehmender Zuzug in die Ballungszentren – weiter steigende Nachfrage!

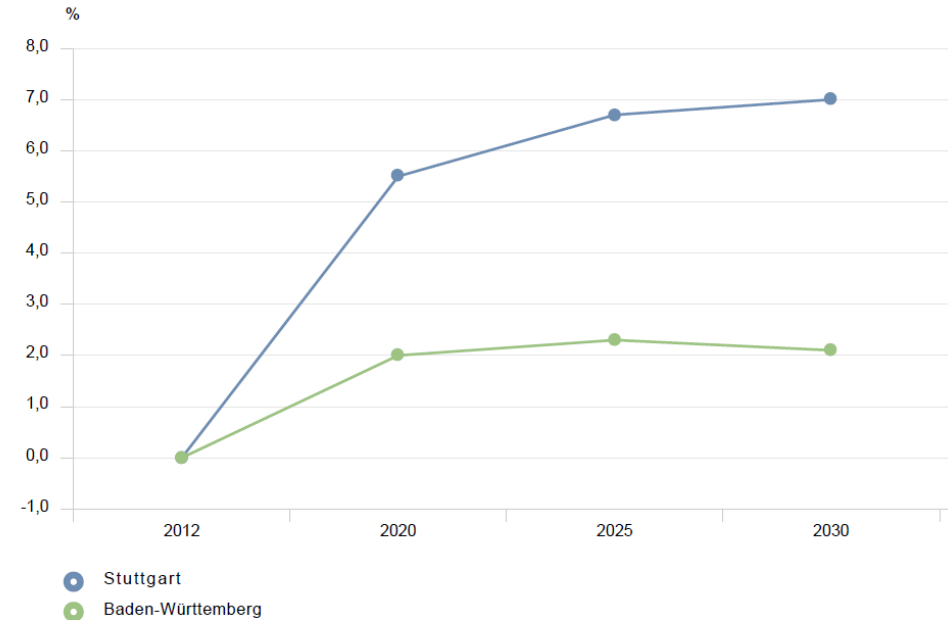
(Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2015): Bevölkerungswachstum)

# 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Bevölkerung und Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%) - Verteilung



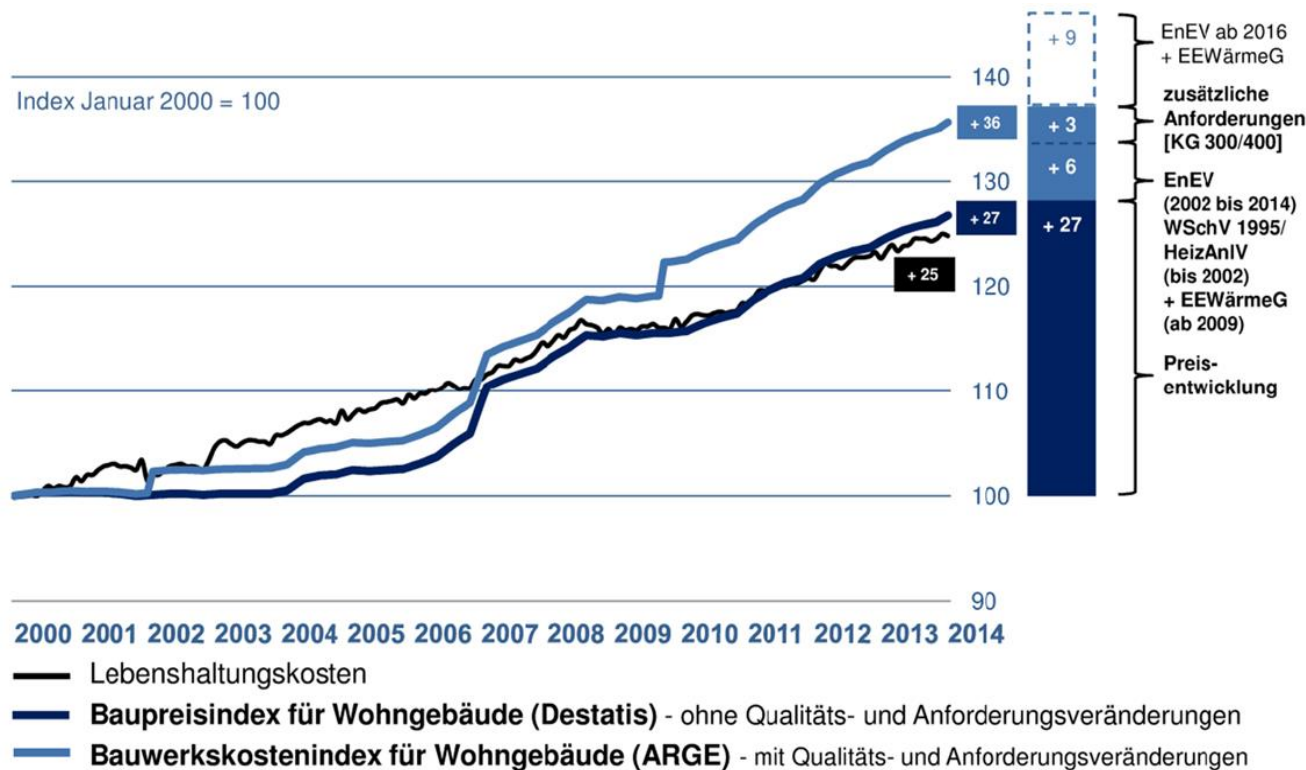
Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)



→ Zuzug nach Stuttgart

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

## 5. Gründe für Preissituation – Kostensteigerungen

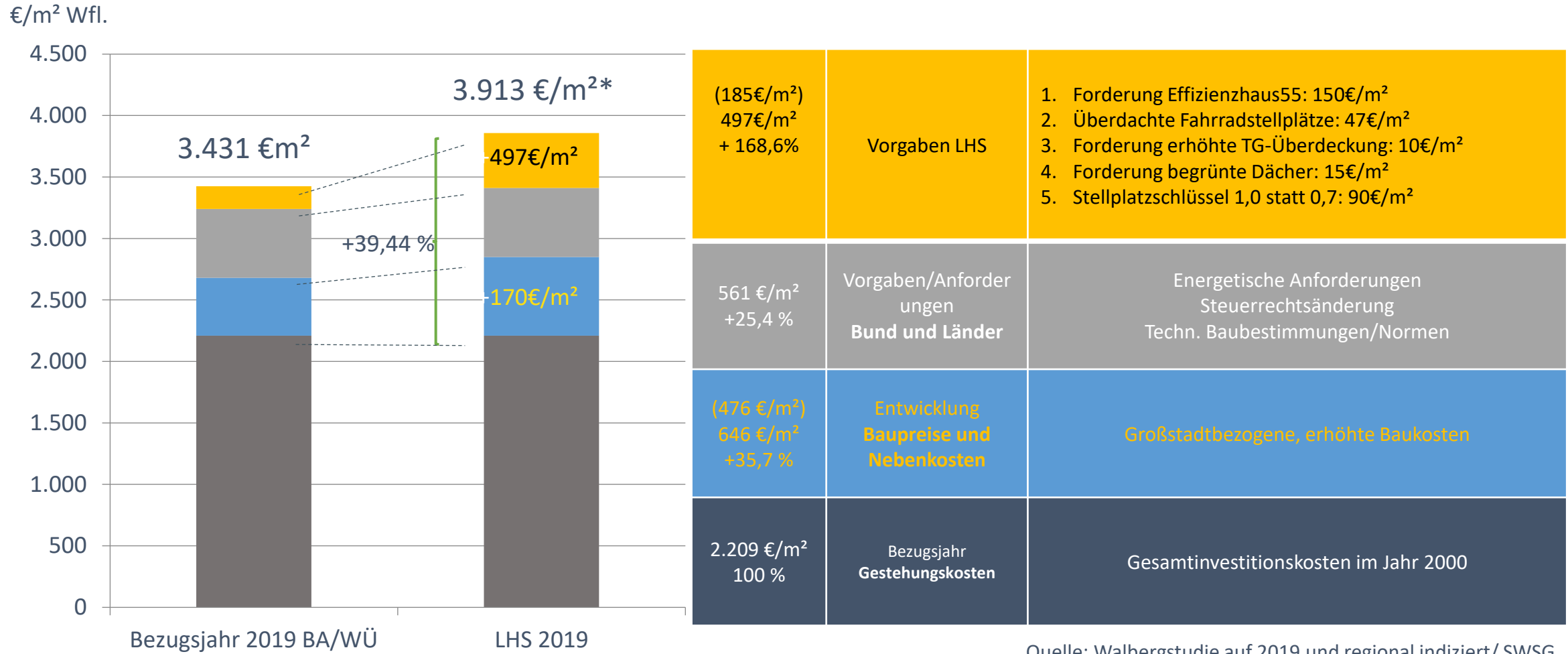


Steigende  
Bauwerkskosten

→ Steigende Anforderungen (z.B.: EnEV) führen zu steigenden Baukosten!

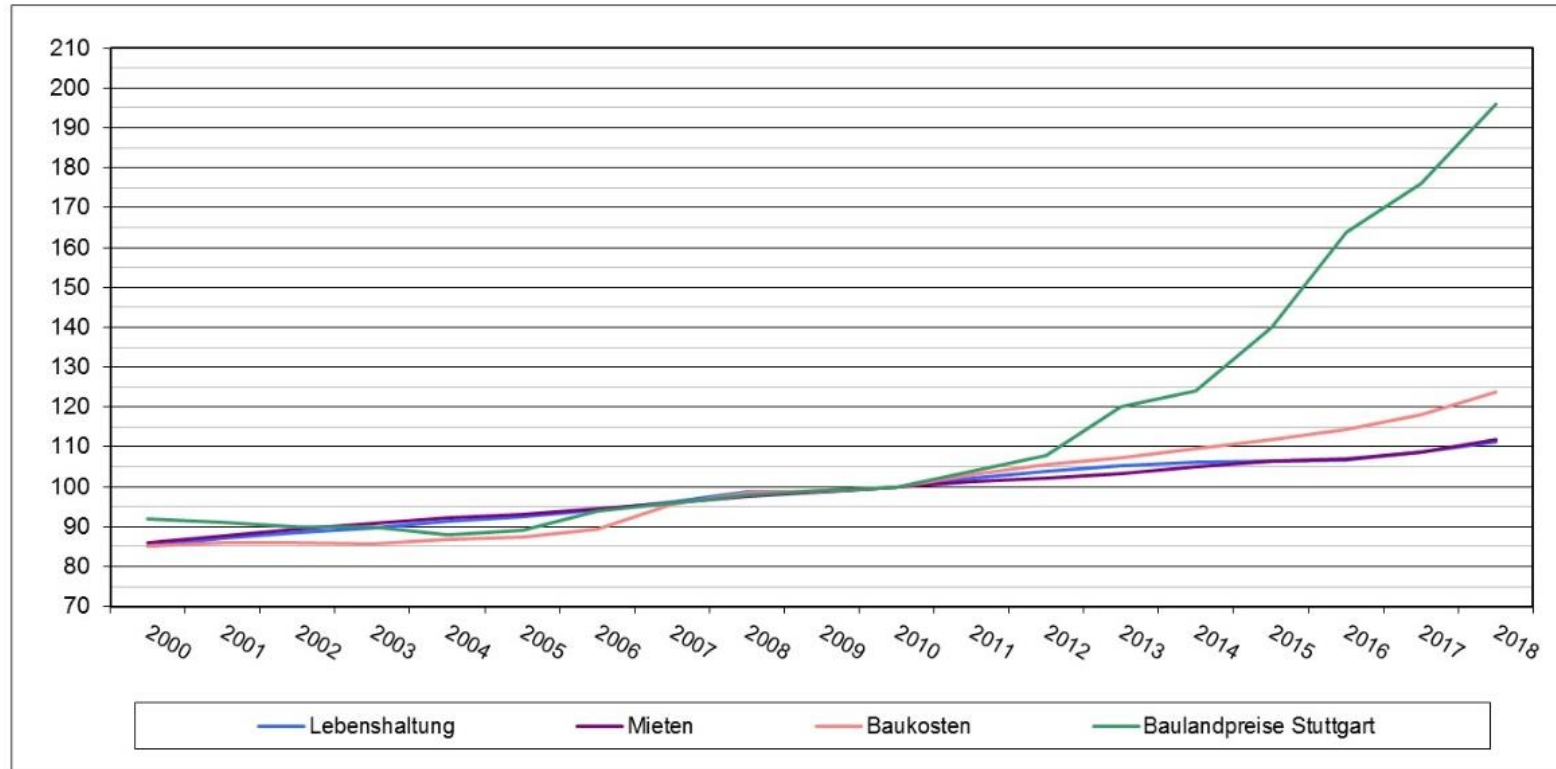
(Quelle: VDI Wissensforum GmbH (2016): Baukostenentwicklung in Deutschland – Treiber und Eindämmungsmaßnahmen, online.)

# Baukostenvergleich Baden-Württemberg/LHS für 2019 (Index 2000 = 100%)



\*Differenz Ba-Wü/LHS 482€/m<sup>2</sup>

## 5. Gründe für Preissituation – Baulandpreisentwicklung



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Stuttgart

Quelle für Lebenshaltung, Mieten und Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## 5. Gründe für die aktuelle Preissituation – Zu hohe Rendite des Vermieters?

Ab welcher Miete rechnet sich ein Neubauprojekt für einen Bestandshalter / Vermieter, der die Immobilie vom Projektentwickler erwirbt und anschließend vermietet?

### Ein Praxisbeispiel:

Ein Projektentwickler rechnet für ein 1.068 m<sup>2</sup> großes Grundstück, beispielsweise in einfacher bis mittlerer Lage in Stuttgart, mit existierendem Baurecht für Wohnen, mit einem Kaufpreis in Höhe von **711.362 €**.

Hierfür kalkuliert er inklusive aller Bau- und Vermarktungsrisiken etc. **lediglich mit einem Margenaufschlag i.H. von ca. 12%**

(setzt sich aus Risiko, Marge und Gewinn sowie den allg. Geschäftskosten zusammen).

Herleitung Grundstückskaufpreis, Residualberechnung	
Grundstücksgröße	1.068,00 qm
GRZ	0,40
GFZ	1,20
BGF	1.281,60 qm
Flächeneffizienz	0,78
Wohnfläche daraus abgeleitet	999,65 qm
TG Stellplätze	0,00
Ermittlung Abgabepreis	28,00 fach
Mietansatz	15,50 €/qm
Jahresmiete (1.000 x 15,50 x 12 Monate)	186.000,00 €
Abgabepreis an Bestandshalter, Jahresmiete 28-fach	5.208.000,00 €
Kosten	
Herrichten und Abbruch	50.000,00 €
Baumaßnahme ink. Abstellkeller	2.900.000,00 €
Außenanlagen	125.000,00 €
Baunebenkosten (Architekten, Ing. Gebühren) 17%	514.000,00 €
Finanzierung + Projektkosten	225.000,00 €
Risiko, Marge, allg. Geschäftskosten	624.960,00 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.438.960,00 €</b>
Rest für Grundstück	769.040,00 €
Erwerbsnebenkosten	-57.678,00 €
<b>Einkauf Grundstück</b>	<b>711.362,00 €</b>
pro qm	666,07 €/qm

## 5. Gründe für aktuelle Preissituation – zu hohe Rendite?

### Ein Praxisbeispiel - Marktwertermittlung durch den Bestandshalter / Vermieter

- Der Verkaufserlös des Projektentwicklers entspricht der Investition des Bestandhalters / Vermieters:  
→  $5.208 \text{ €/m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 = 5.208.000.- \text{ €}$  zzgl. 7% Kaufnebenkosten = **5.572.560.- €**
- Der Vermieter bewertet die Immobilie über den (Miet-)Ertrag

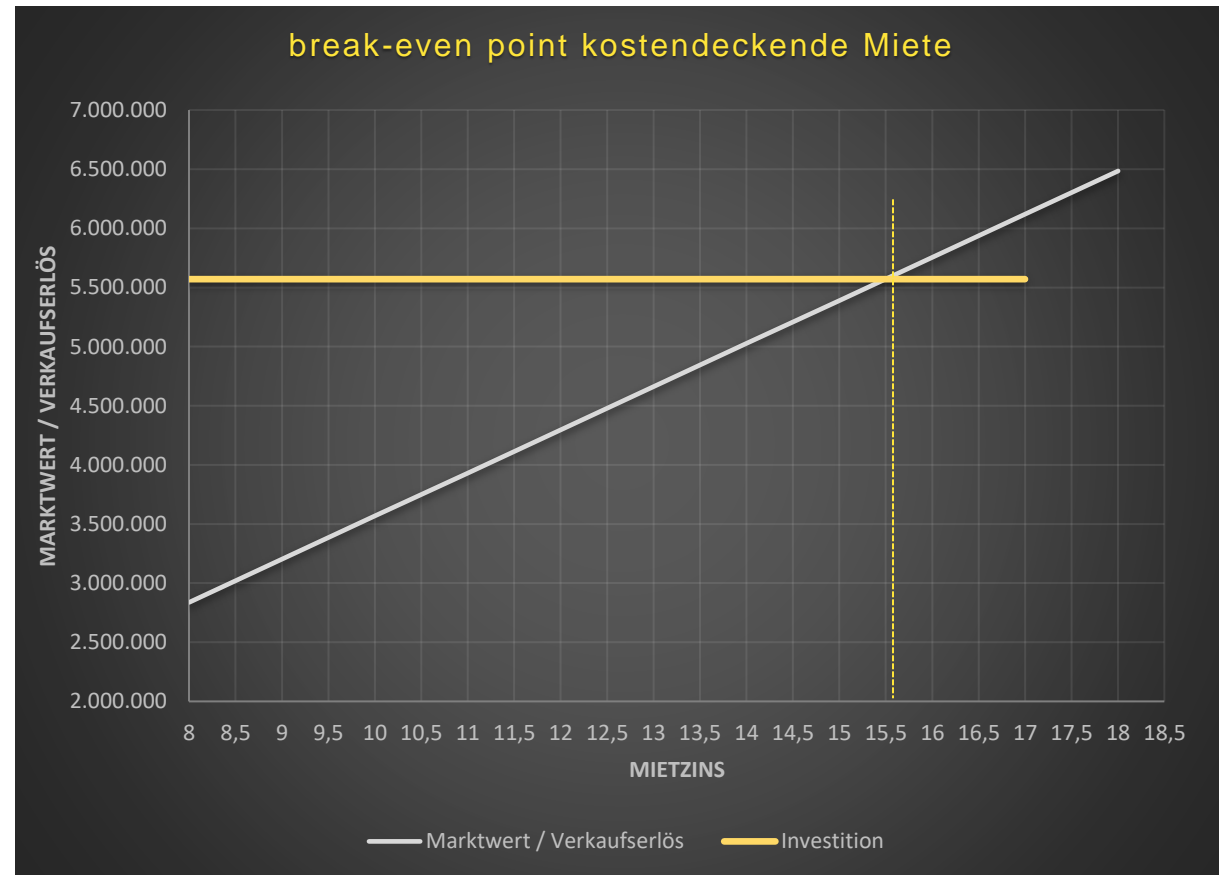
**Was muss der Vermieter über die gesamte Nutzungsdauer zur Deckung der Anschaffungs- und Unterhaltskosten über die Mieteinnahmen erwirtschaften?** Die Kalkulationsparameter legt er wie folgt fest:

- Bodenwert: 711.362.- € ( keine Abschreibung! )
- Mietausfallwagnis: 2%
- Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> Wfl. pro Jahr: 5,00 €
- EK-Anteil unverzinst bei 40%
- Verwaltungskosten 3,2 %
- Nicht umlegbare Betriebskosten: 0,60 €/m<sup>2</sup>
- FK Zins 3,0 % und 1% Tilgung

## 5. Gründe für aktuelle Preissituation – hohe Rendite?

### Ein Praxisbeispiel – Auswertung

- Wirtschaftlichkeitsermittlung durch den Vermieter: Erst ab einer Miete in Höhe von 15,50 €/m<sup>2</sup> ist die Immobilie überhaupt kostendeckend!
- Der Vermieter erhält lediglich eine Nettoanfangsrendite in Höhe von ca. 1,15%!
- Das eingesetzte EK bleibt in der Betrachtung unverzinst!
- Break Even bei 15,50 Euro (7,0% Kaufnebenkosten für Bestandshalter)



## 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Feststellungen

- Projekte, die nicht mindestens 15,50 €/m<sup>2</sup> Miete erwirtschaften, sind in Stuttgart mit den gegebenen Parametern vom Bestandhalter nicht kostendeckend anzubieten.
- Mietpreis Illusion von angeblich kostendeckenden monatlich 9,50 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen trifft auf monatlich

**→ 15,50 €/m<sup>2</sup> Realmiete in der Region Stuttgart für Neubau und sanierten Bestand.**

- Mietwohnungen in Stuttgart sind für den Normalverdiener unter derzeitigen Marktbedingungen nicht bezahlbar.
- Das fehlende Angebot an Mietwohnungen bedeutet für die Stadt Stuttgart und die Region, dass dringend benötigte qualifizierte Arbeitskräfte keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Dies bedeutet eine Gefährdung für den Wirtschaftsstandort Stuttgart (Stichwort Fachkräftemangel).

## 5. Gründe für die aktuelle Preissituation – politische Kostentreiber

Durch politische Maßnahmen sind die Baukosten in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Wie wirken sich die durch die Politik verursachten Kostensteigerungen auf die Mietentwicklungen aus?

### **Eine Untersuchung:**

Angenommen wurden die Baukosten einer Musterwohnung mit 90 qm in Stuttgart, der Investitionszeitraum beträgt 25 Jahre. Wie wirken sich die politischen Maßnahmen der vergangenen Jahre auf die Miete aus?

## 5. Gründe für die aktuelle Preissituation – politische Kostentreiber

Erhöhung in € / qm / Monat	Ursache		Erhöhung in € / Wohnung / Monat
0,03 €	aus der Erhöhung der Grunderwerbsteuer	3,5 % ⇒ 5 %	3 €
0,39 €	aus der Erhöhung der MwSt.	16 % ⇒ 19 %	35 €
0,21 €	aus der Erhöhung der HOAI (2009 -> 2013)	2009 ⇒ 2013 ca.+ 17%	19 €
0,39 €	aus der neuen ENEC	2014 ⇒ 2016	36 €
0,12 €	aus der Erfordernis des Schallschutzes	B-Plan	11 €
0,49 €	aus der Erfordernis von Abstellräumen	LBO	44 €
0,26 €	aus der Erfordernis von Fahrradabstellplätzen	LBO neu	23 €
1,18 €	aus der Stellplatzverordnung, Tiefgarage	LBO	106 €
0,32 €	aus der Erfordernis der Barrierefreiheit	LBO neu	29 €
0,27 €	aus der Erfordernis eines Aufzuges	Ab 13m höhe	25 €
0,17 €	aus der Erfordernis von Dachbegrünung	LBO neu	15 €
0,05 €	aus der Erfordernis von Spielplätzen, ab 3 WE	LBO	5 €
<b>3,68 € / qm</b>	<b>Durch den Verzicht dieser Standards könnte sich unsere Musterfamilie eine 90 qm große Mietwohnung in Stuttgart leisten. Für eine ETW gilt dies entsprechend. Und dann auch ein 2. Kind!</b>		<b>351 €</b>

Quelle:  
 ARGE // eV und Neuberechnung  
 IWS

Die Baukosten beinhalten  
 Bewertungsaufschläge in Bezug auf  
 die Marktlage in Stuttgart ca.  
 21,9% (ARGE // eV)

## 5. Gründe für aktuelle Preissituation – Zusammenfassung

- Bauflächen sind knapp, deshalb steigen die Baulandpreise.
- Bundes- und landespolitische Reglementierungen u. Vorschriften (z. B.: neue ENEV, höhere Brandschutzvorschriften, LBO-Anforderungen) verteuern das Bauen nochmals.
- Lokalpolitische Reglementierungen (z. B. Innenentwicklung / Nachverdichtung vor Außenentwicklung) verknappen die Grundstücke und verteuern diese somit.
- Genehmigungsphasen (B-Plan Verfahren, Städtebauliche Verträge) dauern zu lange.

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
- 6. Handlungsempfehlungen des IWS**
7. Ein konkretes Angebot des IWS
8. Zusammenfassung und Ausblick

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 1 – Kommunale Maßnahmen

- Die Außenentwicklung darf kein Tabu sein
- Mutigere Nachverdichtungen in der Innenstadt
- Subventionen und Grundstücksvergünstigungen
  - Für bezahlbare Mietwohnungen
  - Für bezahlbares Wohneigentum; Anhebung der Zuschüsse im neuen „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP)
  - Für den Bau von kostengünstigen Wohnraumlösungen mit innovativen Mobilitätskonzepten
- Beschleunigte und vereinfachte Genehmigungsverfahren

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 2 – Effizienteres Planen und Bauen

- wirtschaftliche, kompakte Grundrisse
- ggf. ohne Keller
- modulares Bauen
- Reduzierung des Stellplatzschlüssels
- ohne TG, dafür intelligente Mobilität + Ausbau ÖPNV – Angebot und Kapazität
- höhere Ausnutzungsgrade von Grundstücken in der Innenstadt
- Reduzierung verteuender (Bau-)Vorschriften (Fassadenbegrünung, Fahrradstellplätze etc.)
- Aufstellung adäquater B-Pläne und Verkürzung der Verfahren (Möglichkeit Urbanes Gebiet?)

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 3 – Bildung einer Taskforce

### **Taskforce aus Entwicklern und Behörden erarbeitet konkrete Vorschläge**

- zur Anpassung von Vorschriften, Verordnungen und Steuern im Hinblick auf konsequente Kostenreduzierung
- Vereinfachungen durch die neue LBO nutzen; z.B. Stellplatzschlüssel reduzieren.
- für geeignete Anreize für Vermieter
- zur Nachverdichtung im Innenstadtbereich
- für konkrete Grundstücksoptionen im Stadtgebiet zur kurzfristigen Umsetzung von Wohnraum

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 4 – Teamwork aller Beteiligten

### **Zusammenarbeit zwischen städtischen Ämtern, Entwicklern sowie Planern und Vermieter verbessern:**

- Klare sowie verlässliche und verständliche Aussagen und Handlungsempfehlungen gemeinsam definieren und einhalten.
- Kürzere Abstimmungs- und Genehmigungszeiten führen zur Akzeptanz höherer Gebührensätze für Baugenehmigungen.
- Genehmigungsprozesse durch Schaffung von Anreizen für die städtischen Ämter beschleunigen (Genehmigungsgebühren entsprechend anpassen).
- Deutliche Aufstockung des Personals in den Ämtern.
- Zusammenarbeit der Städtischen Behörden in wesentlichen Punkten weiter optimieren.

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 5 – Vernetzung der Region

### Handlungsansätze – VRS Regionalplan 2009 (1 von 2)

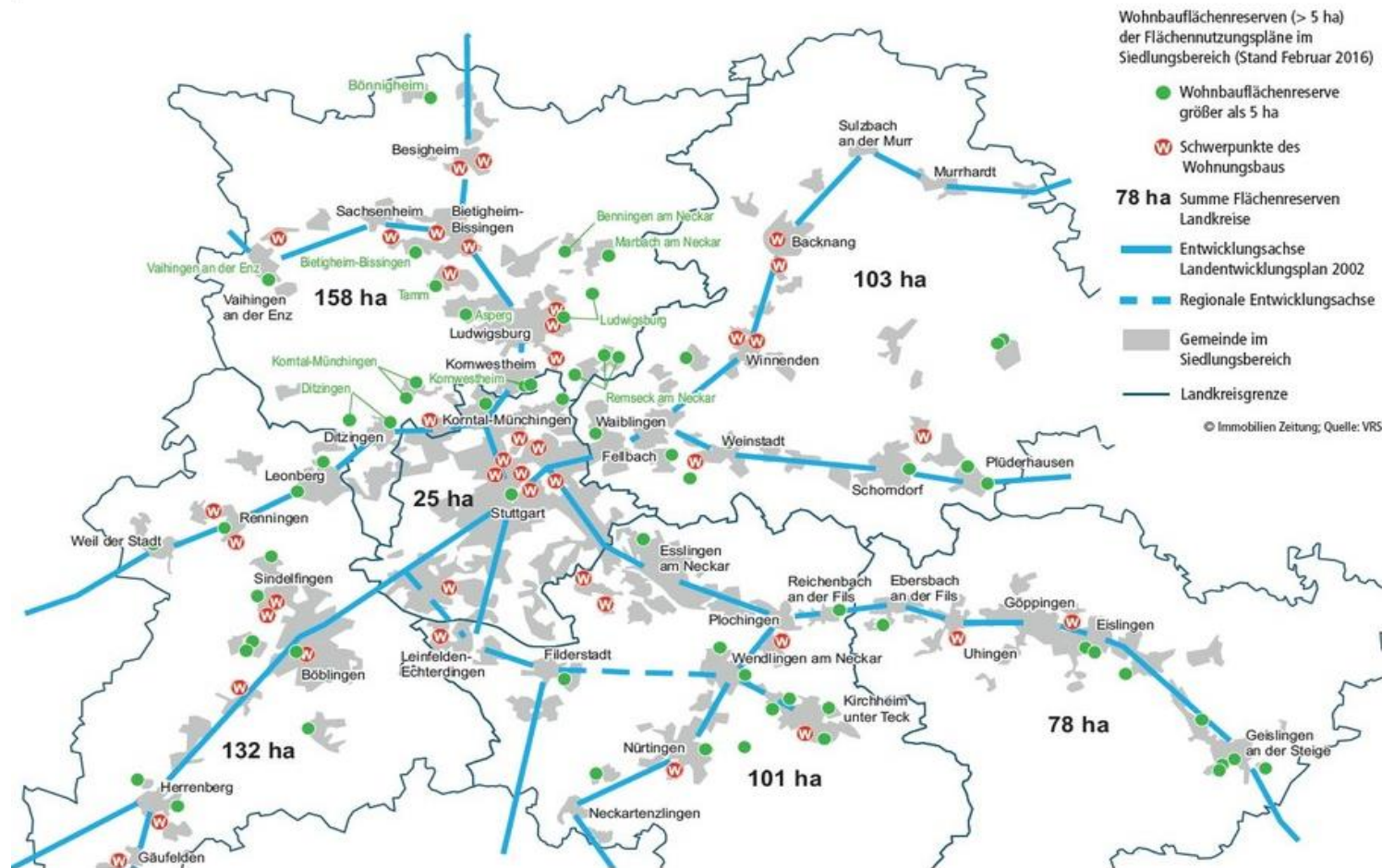
- Der Wohnraumbedarf in der Region muss unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung und der Nachfrage von Wohnraum aktualisiert werden.
- Es müssen gemeinsam Vorschläge erarbeitet werden für die Auswirkungen auf den bestehenden Regionalplan 2009; ggfs. ist ein Fortschreibungsverfahren einzuleiten.
- In den nächsten 10 Jahren werden ca. 150.000 Arbeitskräfte in Ruhestand gehen, diese bleiben zum Großteil in „ihrer“ Region. Es werden Arbeitskräfte zuziehen, oft auch mit Familie - für diese Personen muss Wohnraum geschaffen werden in der Größenordnung einer mittelgroßen Stadt!

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 5 – Vernetzung der Region

### Handlungsansätze – VRS Regionalplan 2009 (2 von 2)

- Im Regionalplan sind 41 Wohnungsbauschwerpunkte an den Nahverkehrsachsen ausgewiesen. Der Regionalplan (siehe folgende Seite) ist Grundlage für Entwicklungsstandorte (Kennzeichnung „W“).
- Gemeinden und Städte sind nunmehr gefordert, das im Regionalplan vereinbarte Konzept umzusetzen. Dazu sind Aufstellungsbeschlüsse durch die Gemeinderäte erforderlich, um Bebauungspläne zu entwickeln.
- Warum fehlen die Beschlüsse in den entsprechenden Städten und Gemeinden?
  - Vorbehalte der Bevölkerung bzgl. Überforderung der vorhandenen Infrastruktur
  - Bedenken in der Gemeinde vor unverhältnismäßiger Nachverdichtung durch zu hohe Baumasse
  - persönliche Befindlichkeiten in der Nachbarschaft ( Aussicht, Lärm, Verkehr, fehlende KiTa Plätze etc.)
- Erstellung eines Kommunikationskonzeptes, um die verschiedenen Interessensgruppen bei der Konzeption neuer Wohnbauflächen zu informieren und von deren Notwendigkeit zu überzeugen.

## 6. Handlungsempfehlung Nr. 5 – Vernetzung der Region



## 6. Handlungsempfehlung Nr. 6 – Bauen im Bestand

### **Warum ist auch Nachverdichtung im Bestand notwendig und sinnvoll ?**

- Wohnungen schaffen ohne natürliche Ressourcen zu verbrauchen – vorhandenen Baugrund nutzen.
- Bestandserweiterung nutzt bestehende Infrastruktur
- Notwendige Beschlüsse der Gemeinden für erweitertes Baurecht fallen leichter, als neue B-Pläne
- Baurecht schaffen für Aufstockungen, Anbauten, Ausbauten von bestehenden Gebäuden im Bestand
- Förderung von Umwidmungen von gewerblichen Gebäuden in Wohnungen (ggf. mit der späteren Möglichkeit diese wieder gewerblich nutzen zu dürfen)
- LBO und ENEV auf die Notwendigkeiten des Bauens im Bestand anpassen (ggf. übergangsweise Ausnahmetatbestände wohlwollend prüfen und genehmigen!)

**Bauen im Bestand ist keine Gesamtlösung, sondern lediglich eine Unterstützung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums!**

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
- 7. Ein konkretes Angebot des IWS**
8. Zusammenfassung und Ausblick

## 7. Ein konkretes Angebot des IWS

### Ansatz und Mitwirkungsmöglichkeiten des IWS mit kommunaler Unterstützung

- Der IWS entwickelt, plant und baut aus seinem Mitgliederkreis heraus ein **Wohnungsbau – Pilotprojekt** auf einem von einer Kommune zu Marktkonditionen in einfacher bis mittlerer Lage zur Verfügung gestellten Grundstück oder auf einem geeigneten privaten Grundstück.
- Der IWS erarbeitet die optimale Baustruktur auf Basis passenden Baurechts zur Schaffung von günstigerem Wohnraum. Die Kommune (Task Force) unterstützt dabei durch Ausnutzung ihrer Ermessensspielräume.
- Der IWS bietet die Übernahme des Projektes an den Baulandgeber / die Kommune / oder Dritte zu Herstellkosten (siehe Kalkulation) an.

**Ziel:** In diesem Wohnprojekt kann sich die hier beschriebene Musterfamilie die gewünschte 4 Zimmer Wohnung als Mieter leisten! Mieten um ca. 14,00 €/m<sup>2</sup> anstatt 15,50 €/m<sup>2</sup> sind erreichbar.

Alternativ kann die 4 Zimmer Wohnung von besagter Familie erworben werden.

## 7. Ein konkretes Angebot des IWS

### Voraussetzungen an das Grundstück für ein Wohnungsbau – Pilotprojekt

- Auf der Gemarkung Stuttgart
- GFZ min. 1,5 bei MGF ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Reine wohnwirtschaftliche Nutzung
- Keine besonderen Baukosten für Gründung, Hangabsicherung, Wasserhaltung, Dekontamination etc.
- Bei Möglichkeit keine TG oder max. 1 UG/TG-Geschoss notwendig
- Klassischer Erwerb des Grundstücks, kein Erbbaurecht
- Task Force unter Führung des OB/BauBM als Ansprechpartner für das Pilotprojekt
- Keine Baulücke, wegen Anschlusskosten an Nachbargebäude

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Ausgangssituation einer Familie – Praxisbeispiel
2. Handlungsalternativen einer Familie
3. Zwischenfazit
4. Offene Fragestellungen
5. Gründe für aktuelle Preissituation
6. Handlungsempfehlungen des IWS
7. Ein konkretes Angebot des IWS
- 8. Zusammenfassung und Ausblick**

## 8. Zusammenfassung und Ausblick

### Praxisnahe Empfehlung und Einschätzung

- Ohne eine regionale Vernetzung von Politik und Verwaltung sowie der Immobilienwirtschaft ist das Wohnraumproblem nicht zu lösen. Infrastruktur von morgen muss heute geplant werden.
- Falls weiteres Wachstum in Stuttgart möglich sein soll, sind schnellere B-Plan Verfahren erforderlich. Leben, Arbeiten und Wohnen sollte nicht nur in Zuge der IBA 2027 verfolgt werden, sondern die Auslegung der Vorschriften müssen die Umsetzbarkeit einheitlich unterstützen. (z.B. Umgang mit der TA-Lärm)
- Politik und Verwaltung müssen die Immobilienwirtschaft einbinden und anhören. Bauherren können am besten einschätzen und erläutern, welche Auswirkungen neue Auflagen und Vorschriften zur Folge haben (z.B. bei der Weiterentwicklung von SIM)
- Bestehende Vorschriften entschlacken, um bezahlbaren Wohnraum generell zu ermöglichen. (z.B. Anforderungen an TG-und Fahrradstellplätze)
- Ausweitung der Bereitschaft der Kommunen Grundstücke nicht zum höchsten Preis sondern für das beste Konzept zu vergeben.

# Anlagen

## Einkommen der Familie je Monat

Nettoeinkommen des Mannes (Ingenieur in einem Automotive Unternehmen in Stuttgart)	3.500 €
Nettoeinkommen der Frau (Krankenschwester in einem städtischen Krankenhaus, aktuell bei 50 % der Bezüge)	1.050 €
Kindergeld	204 €
<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>4.754 €</u></b>

## Monatliche Ausgaben der Familie (1 von 2)

<b>Konsumausgaben privater Haushalte (Paar mit 1 Kind)</b>	
• Nahrungsmittel, Getränke u. ä.	610,08 €
• Bekleidung, Schuhe	230,05 €
• Innenausstattung, Haushaltsgeräte und Gegenstände	277,08 €
• Gesundheit	147,44 €
• Verkehr	748,62 €
• Post und Telekommunikation	119,47 €
• Freizeit, Unterhaltung und Kultur	491,88 €
• Bildungswesen	108,04 €
• Gaststätten und Beherbergungsdienstleistungen	270,72 €
• Andere Waren und Dienstleistungen	184,30 €
<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>3.187,68 €</u></b>

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 5, EVS 2018: Konsumausgaben privater Haushalte)

## Monatliche Ausgaben der Familie (2 von 2)

<b>Übertrag</b>	<b>3.187,68 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Einnahmen</li> <li>Ausgaben (Lebenshaltungskosten ohne Wohnen)</li> </ul>	<p>4.754,00 €</p> <p>3.187,68 €</p>
<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>1.566,32 €</u></b>

→ Somit steht der Familie für das Wohnen noch maximal **1.566,32 €** monatlich zur Verfügung.

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 5, EVS 2018: Konsumausgaben privater Haushalte)

## Berechnung der Nettorendite

<b>Jährlicher Rohertrag</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> x 15,50 €/m<sup>2</sup> x 12</b>	<b>186.000,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten		
Verwaltungskosten	3,2% x 186.000,00 €	5.952,00 €
Instandhaltungskosten	1.000 m <sup>2</sup> x 5,00 €	5.000,00 €
Mietausfallrisiko	2% x 186.000,00 €	3.720,00 €
nicht umlagefähige Betriebskosten	1.000 m <sup>2</sup> x 0,60 €/m <sup>2</sup> x 12	7.200,00 €
<b><u>abzgl. Summe d. Bewirtschaftungskosten</u></b>		<b><u>21.872,00 €</u></b>
abzgl. Fremdkapitalzinsen	3,0% x 0,60 x 5.572.560,00 €	100.306,08 €
<b><u>Nettorendite</u></b>		<b><u>63.821,92 €</u></b>

→ Dies sind bei einer Investition in Höhe von 5.572.560,00 € = **1,15 % Nettorendite**