

Protokoll:	Verwaltungsausschuss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	42
		TOP:	3
	Verhandlung	Drucksache:	25/2019
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	06.02.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Föll		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Herr Häbe / pö		
Betreff:	Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum zur Miete		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 22.01.2019, öffentlich, Nr. 4

Ergebnis: einmütige Zustimmung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 22.01.2019, GRDRs 25/2019, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Richtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart für die kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum zur Miete wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gilt für alle Anträge, die ab diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen.
3. a) Für die Umsetzung des kommunalen Förderprogramms wird die Verwaltung ermächtigt, außerhalb des Stellenplans Personal im Umfang von 1,0 Vollzeitkraft (EG 10) ab dem 01.03.2019 unbefristet einzustellen. Die Ermächtigung gilt zunächst bis zum 31.12.2019. Über die dauerhafte Stellenschaffung ist im Rahmen des regulären Stellenplanverfahrens zum Doppelhaushalt 2020/2021 zu entscheiden.

3. b) Die Aufwendungen für die zusätzliche Personalstelle (2019 in Höhe von voraussichtlich 56.000 EUR ohne Verwaltungsgemeinkosten) werden aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position "Wohnraumoffensive Stuttgart" finanziert.
4. a) Die Auszahlung der Mittel des Förderprogramms in Höhe von vorerst bis zu 2.400.000 Euro zuzüglich 47.600 Euro Auszahlungen für Ersteinschätzung SWSG pro Jahr erfolgt aus dem Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen, AuszGr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte.
4. b) Die Auszahlung der Mittel des Förderprogramms wird aus Mitteln der zum Jahresabschluss 2017 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position "Wohnraumoffensive Stuttgart" finanziert.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei-
anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht.
Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier-
form angehängt.

Herr Pazerat (AfLW) stellt in seinem Sachvortrag die Inhalte der Präsentation dar.

Ergänzend merkt EBM Föll an, das Förderprogramm sei aus einer Initiative von Fraktionen, die Anträge zur Wohnraumoffensive gestellt haben, entstanden. Für die Verwaltung sei es wichtig gewesen, ein möglichst einfaches und schlankes Förderprogramm zu kreieren, um zusätzlichen Wohnraum durch Erweiterungen, Anbauten, Umwandlungen oder Revitalisierungen von derzeit nicht vermietungsfähigen Flächen zu schaffen. In der Logik könne eine zweckentfremdete Wohnung davon nicht betroffen sein, da beispielsweise für eine Wohnraumzweckentfremdung die Voraussetzung vorliegen müsse, dass es sich um eine vermietungsfähige Wohnung handle. Mit den beiden Fördervarianten würden interessante Anreize gesetzt. Auch das Rundum-Sorglos-Paket der SWSG sei ein Ansatz, der neben dem klassischen Zuschussprogramm einen neuen Impuls setzen könne. Ergänzend zu diesem Förderprogramm, und dies habe er bereits am vergangenen Freitag im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (WA) erklärt, werde seitens des Sozialreferats, ausgehend auch von den Erkenntnissen einer im Dezember stattgefundenen Fachtagung der Wohnungslosenhilfe, derzeit an einer Vorlage gearbeitet, wie das Instrument der Garantiemietverträge, speziell für Menschen, die in stationären oder teilstationären Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe lebten, breiter eingesetzt und auch additiv Eigentümern angeboten werden könne. Bei der Beratung der Eigentümer könne ergänzend/freiwillig, also nicht verpflichtend, bei der klassischen Fördervariante zusätzlich ein Garantiemietvertrag mit der Landeshauptstadt angeboten werden. Dieser weitere Baustein werde das heute zur Beratung stehende, aber auch andere Förderprogramme ergänzen.

StR Kotz (CDU), StR Winter (90/GRÜNE), StR Körner (SPD), StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS), StRin von Stein (FW) und StR Dr. Oechsner (FDP) äußern sich positiv zu der Vorlage. Von StR Rockenbauch wird erklärt, allein die Produktion von Wohnraum werde das Problem der bezahlbaren Wohnungen nicht lösen. Da bezahlbare Wohnungen etellt werden müssten, habe für seine Fraktionsgemeinschaft der Bau von Sozial-

wohnungen Priorität. Mit Steuergeld neu geschaffene Wohnungen sollten sich dämpfend auf die Mietpreise auswirken. Mit der vorgesehenen Mietspiegelorientierung werde dies nicht geschehen.

Im Verlauf der Aussprache merkt EBM Föll an, bei vielen Förderprogrammen sei es verwunderlich, weshalb diese nicht wie erhofft in Anspruch genommen würden. In der Regel liege dies daran, dass die Förderbestimmungen zu kompliziert seien. Häufig würden Interessierte durch den von ihnen geforderten Aufwand abgeschreckt. Daher habe die Verwaltung versucht, das Programm so einfach wie möglich zu gestalten. So würden auch Nachweispflichten auf das zwingend Notwendige beschränkt, damit ein korrekter Vollzug im Rahmen des Gemeindehaushaltsrechts möglich werde. Daher, und damit wendet er sich an StR Körner, sei auf die Einführung einer Förderobergrenze verzichtet worden; wenn mit Obergrenzen gearbeitet würde, müssten für die einzelnen Fördertatbestände sehr spezifische Obergrenzen eingeführt werden. Hierzu verweist der Erste Bürgermeister auf die großen Investitionskostenunterschiede bei einer Gebäudeaufstockung und einer Modernisierung (z. B. Einbau sanitärer Anlagen). Im selben Zusammenhang erwähnt Herr Pazerat den Deckelungseffekt der Vergleichsmiete .

EBM Föll geht davon aus, dass nach einer angemessenen Zeit, wenn notwendig, die Förderrichtlinien nachjustiert werden. Zunächst sollte so einfach wie möglich begonnen werden, damit das Förderprogramm möglichst zahlreich in Anspruch genommen werde. Das formulierte Ziel von 40 Wohneinheiten (WE)/Jahr basiere nicht auf irgendwelchen Erfahrungswerten, sondern dabei handle es sich um eine realistische Einschätzung. Die Verwaltung wünsche sich, dass mit dieser Bestands- und Innenentwicklung 40 WE/Jahr übertroffen werden. Zudem gibt er zu bedenken, dass bei einem Dachausbau die Investitionssumme nur sehr schwer vorab einschätzbar ist. Förderfähig seien neue, abgeschlossene Einheiten (Mietwohnungen). Es sei ein niederschwelliges Förderprogramm vorgegeben worden. Interessierte würden vom Amt für Liegenschaften und Wohnen beraten. Sollte sich bei einem Beratungsgespräch zeigen, dass die Anforderungen für eine Sozialmietwohnung, für die es Landesfördermittel gebe, erfüllt werden könnten, werde natürlich auch dahingehend informiert. Anfang des kommenden Jahres werde dem Gemeinderat über erste Erfahrungen berichtet. Dann würden, und dies sei bei Förderprogrammen üblich, geringfügige Nachjustierungen vorgenommen.

StR Kotz geht davon aus, dass die Personalkosten 2019 aus der Rücklage finanziert werden und dass die Verwaltung diese Kosten in ihren Etatentwurf 2020/2021 aufnimmt. Seitens des Vorsitzenden wird angeführt, die Verwaltung sei eigentlich aufgrund der gestellten Anträge davon ausgegangen, dass die Stellen dauerhaft, solange das Förderprogramm Bestand habe, aus der Ergebnissrücklage finanziert würden. Sollte eine andere Vorgehensweise gewünscht werden, könnten die Fraktionen dies in den Etatberatungen beantragen. Danach spricht StR Kotz die Erwartung aus, dass die Stellen im Stellenplanentwurf der Verwaltung aufgenommen werden und dass diese dann durch den Gemeinderat lediglich bestätigt werden müssen. Diesbezüglich erklärt der Vorsitzende, die Stellen würden als Vorgriffsschaffungen im Stellenplanentwurf aufgeführt. Damit sei jedoch die Frage, ob eine Finanzierung über den allgemeinen Haushalt oder über die Ergebnissrücklage erfolgen solle, nicht gelöst.

Im Umgang mit sozialen Bedarfsgruppen, so StR Winter, benötige der Gemeinderat zu den Haushaltsplanberatungen noch eine Vorlage des Referats SI. Von Herrn Spatz (SozA) wird zu sozialen Bedarfsgruppen vorgetragen, in bester Abstimmung mit dem Referat WFB (Amt für Liegenschaften und Wohnen) fertige sein Amt ein Add-on zu der

Variante 1 des Programms (zusätzliche Garantien des Sozialamts für die vom Sozialamt betreuten Bedarfsgruppen). Für die Bedarfsgruppen sei in der letzten Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses (SGA) eine Mietobergrenze beschlossen worden (486 € für 45 m² eines Ein-Personen-Haushalts). Im Detail spricht er von Garantien für Beschädigungen und Auszugsrenovierungen. Darüber hinaus werde sein Amt für 20 WE/Jahr ein zusätzliches Garantiekonzept erstellen. Eine zu gebende Sicherheit sei, dass seitens der Verwaltung ein Ansprechpartner 24 h/Tag erreicht werden könne. Die entsprechende Vorlage werde spätestens im April im SGA, also rechtzeitig vor den Haushaltsplanberatungen, vorgelegt.

Zu einer Frage von StR Körner verweist Herr Spatz auf eine Berichterstattung im SGA im vergangenen Dezember. Derzeit werde zu den 41 Sozialunterkünften/Sozialpensionen ein Konzept für den SGA erarbeitet. Diese Unterkünfte müssten neu sortiert werden. Überlegt werden müsse u. a., ob mit den seitherigen Betreibern, er nennt den Begriff "Einfach-Hotel-Betreiber", wie seither zusammengearbeitet werden solle. Eine Alternative gebe es angesichts des Unterbringungsdrucks kaum, aber mit dem, dem Fachausschuss vorgelegten Konzept wolle man sich einen Auftrag dazu abholen, wie das Thema Sozialunterkünfte weiter gestaltet werden solle.

In Fürsorgeunterkünften würden sich 1.100 Personen befinden. Geschäftspartner für diese Unterkünfte sei die SWSG, und außer Frage stehe, dass die SWSG faire Mieten habe. Die Sozialverwaltung schließe mit der SWSG in diesem Bereich Nutzungsvereinbarungen ab. Aus nachvollziehbaren Gründen sei es nicht gelungen, den Bestand von Fürsorgeunterkünften im angedachten Umfang zu reduzieren. Darüber habe es ebenfalls Berichterstattungen im SGA gegeben.

Zu der geplanten Programmbewerbung erachtet StR Kotz, unterstützt von StR Körner, ein Anschreiben der Gebäudeeigentümer unter Einsatz von Rücklagemitteln als lohnenswert. Dies, so Herr Pazerat, sei dieses Jahr als Beilage der Grundsteuerbescheide aus mehreren Gründen nicht möglich gewesen. Er schlägt vor, im nächsten Jahr entsprechend vorzugehen. Auf diverse Interessenvertreter von Gebäudeeigentümern wie Haus & Grund werde zugegangen. Andere Städte verfügen seines Wissens nicht über ein solches Programm. Er sieht daher die Stadt in einer Vorreiterrolle. Daran anknüpfend bittet StR Kotz, nochmals Überlegungen dazu anzustellen, wie das in den letzten Monaten Besprochene zu den Themen Beratung, Leerstand und Garantiemieten in einem einfachen Flyer, grafisch gut aufgearbeitet, zusammengetragen werden kann, um dann in die Haushalte mit Eigentum versandt zu werden. Durch EBM Föll wird zugesagt, diesen Hinweis mitzunehmen. Die Verwaltung habe schließlich ein Interesse daran, dass das Förderprogramm intensiv kommuniziert werde.

StR Rockenbach erachtet es als notwendig, innovative, flexible Wohnungszuschnitte stärker zu fördern. Beispielhaft fragt er nach, ob Überlegungen angestellt werden, wie Gemeinschaftswohnungen (Altenwohngemeinschaften), also Wohneinheiten, die von vielen Menschen genutzt werden, unterstützt werden könnten. Um Mieten unterhalb des Mietspiegels zu erreichen, schlägt er als Förderkriterium Folgendes vor: Mietspiegel minus 5 %. Laut EBM Föll ist eine solche Festlegung in dem Förderprogramm möglich, allerdings zeige die Erfahrung, dass sich dann die Abwehrreflexe potenzieller Eigentümer vergrößern, an dem Programm teilzunehmen. Dies sei die Realität. Von einer solchen Festlegung rate die Verwaltung ab, da damit die Attraktivität des Förderprogramms eingeschränkt würde. Ortsübliche Vergleichsmieten würden als bezahlbar angesehen. Anders verhalte es sich z. T. bei Angebotsmieten.

Die Nachfrage von StR Brett (AfD), ob lediglich bei Antragstellung eine Einkommensüberprüfung stattfindet, bejaht Herr Pazerat. Als erste Priorität nennt er die Schaffung von Wohnraum, und als zweite Priorität die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Abschließend stellt EBM Föll fest:

Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Beschlussantrag einmütig zu.

Zur Beurkundung

Häbe / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
SWSG
weg. UA Wohnungsbau, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 4. Referat StU
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (3)
 5. GPR (2)
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. Gruppierung FDP
 7. Gruppierung BZS23
 8. Die STAdTISTEN
 9. AfD
 10. LKR