

Stuttgart, 21.11.2023

Haushalt 2024/2025

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 23.11.2023

Endlich umsteuern: Zeit für eine soziale Wohnungspolitik!

Beantwortung / Stellungnahme

Der Antrag wird wie folgt beantwortet:

1. Gründung eines kommunalen Boden- und Wohnbaufonds

Die Stadt verfolgt bei der Schaffung und insbesondere bei der Bestandshaltung von Sozialmietwohnungen die Strategie der Zentralisierung des „städtischen“ Wohnraums bei der SWSG. Dort bestehen die erforderlichen Strukturen, den Wohnraum u.a. effizient und effektiv zu bewirtschaften. Ein Aufbau einer Parallelstruktur bei der Stadt wird als nicht zielführend angesehen. Auch wäre die Aufgabenwahrnehmung nicht mehr konkret zuordenbar.

Unabhängig davon hat die Verwaltung Mittel im Haushalt eingeplant, um entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik (GRDrs 146/2021 Neufassung) strategischen Grunderwerb durchführen zu können. Bez. des Grunderwerbs von Objekten im Streubesitz wird auf die HH-Vorlage GRDrs 1436/2023 verwiesen.

Durch die Gründung eines kommunalen Bodenfonds mit entsprechender Mittelbereitstellung wäre folgendes zu beachten:

Die Stadt wäre verstärkt Teilnehmerin am Stuttgarter Grundstücksmarkt und würde durch ihre Gebote in die allgemeinen Entwicklungen eingreifen. Erwerbe zum Verkehrswert sind bereits heute kaum mehr möglich und damit müsste sich die Stadt am Wettbewerb beteiligen, was sich wiederum negativ auf die Verkehrswerte im Stuttgarter Grundstücksmarkt auswirken würde.

Es kann nicht geplant bzw. vorhergesagt werden, welche Objekte zum Verkauf kommen und welche Kaufpreise aufgerufen werden. Die benötigten Fonds-Mittel wären daher nicht hinreichend planbar. Es müssten ggf. Kredite zur Finanzierung und Vorhaltung der Mittel aufgenommen werden; in welcher Höhe und wann die Mittel abfließen wäre aber unbestimmt.

Erfahrungsgemäß entsprechen die Objekte am Markt nicht dem neuesten Stand. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen am/im Gebäude insbesondere zur Erlangung der Klimaneutralität müssten städtischerseits durchgeführt werden, was wiederum auf Kapazitätsprobleme bei den umsetzenden Stellen stößt und weitere Sanierungsmittel in nicht vorhersehbarer Höhe notwendig machen würde.

Unabhängig von der in Absatz 1 genannten Strategie wäre auch aus den vorgenannten Gründen von der Gründung eines kommunalen Boden- und Wohnungsfonds abzuraten.

2. Erwerb von Büroimmobilien und Umnutzung zu Wohnraum durch Anpassung des Flächennutzungsplans und bautechnische Umgestaltung

Die Rückgewinnung des Wohnens in den urbanen Lagen ist ein zentrales Ziel der Stadtplanung. Sollte damit die Schaffung von neuem Planrecht mit ggf. vorheriger Änderung des Flächennutzungsplans verbunden sein, ist eine solche Umwidmung zeitintensiv und bindet personelle Kapazitäten beim Amt für Stadtplanung und Wohnen. Daher wird diese Möglichkeit eher bei größeren Vorhaben und nicht bei kleineren Einzelobjekten gesehen.

Eine bautechnische Umgestaltung von Büro- in Wohnraum muss je Bautyp und Einzelfall geprüft werden und kann, je nachdem welche Maßnahmen (Brand- und Schallschutz, Fluchtwege, Haustechnik, Sanitär, etc.) hierzu erforderlich wären, gegebenenfalls nicht wirtschaftlich umsetzbar sein.

3. Erworbene Wohnungen als Sozialmietwohnungen anbieten

Hier ist zu berücksichtigen, dass beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern die jeweiligen Mietverhältnisse zu übernehmen sind („Kauf bricht nicht Miete“) und diese zunächst nicht als Sozialmietwohnungen genutzt werden können. Erst bei Freiwerden der Wohnungen können diese entsprechend dem Antrag als Sozialwohnung vermietet werden.

Nach derzeitigem Förderprogramm können bei Neuvermietungen für diese Wohnungen Fördermittel des Landes für die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen hinsichtlich Wohnungsgröße und Zimmeranzahl förderfähig sind. Ältere Gebäuden haben oft viel Wohnraum auf wenige Zimmer verteilt. Diese Wohnungen sind nicht förderfähig.

Bei nicht förderfähigen Wohnungen müsste die Stadt die Mieten mit eigenen Mitteln subventionieren.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass diese Sozialmietwohnungen jedoch keine Berücksichtigung im Mietspiegel finden, da dort nur freifinanzierte Wohnungen berücksichtigt werden dürfen. Davon ausgehend, dass die Mieten in älteren Bestandsgebäuden eher im unteren Mietsegment angesiedelt sind, könnte dies entsprechende Auswirkungen auf den Mietspiegel haben, wenn diese dann als Sozialmietwohnung keine Berücksichtigung mehr findet.

4. Mittel zur Schaffung von Personalwohnungen

Die Abteilung Wohnen bei Amt für Stadtplanung und Wohnen ist dauerhaft bemüht, neue Belegungsrechte zu begründen und auslaufende Belegungsbindungen zu verlängern. Dies gilt sowohl für Wohnungen im Bereich der Gruppe „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ als auch für allgemeine Sozialmietwohnungen. Entsprechende Beschlussvorlagen werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Eine Besonderheit im aktuellem Förderprogramm des Landes ist die Förderschiene „soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern“ auf die der Antragsteller abhebt. Aus Sicht der Wohnbauförderung sind neue Belegungsrechte für alle genannten Gruppen erstrebenswert.

Sozialmietwohnungen für städtisches Personal stehen somit in Konkurrenz zu anderen Bedarfsgruppen, die dringend auf eine geförderte Mietwohnung angewiesen sind.

Zwischen der SWSG und dem Haupt- und Personalamt und unter Einbeziehung des Gesamtpersonalrats gibt es bereits einen intensiven Austausch über die Schaffung von Personalwohnungen für städtische Mitarbeitende und Auszubildende. Neben frei-finanzierten Wohnungen könnten auch Sozialmietwohnungen nach der vorgenannten Förderschiene geschaffen werden.

5. Jährlicher Bericht zum Mittelabfluss

Ein Bericht jeweils zum Jahresende über den Mittelabfluss wäre möglich.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

4000/2023 Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

--

<Anlagen>