

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	235
		TOP:	9
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	16.11.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Kuhn		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Bezahlbares Wohnen in Stuttgart mit mehr kommunalen Wohnungen! - Antrag Nr. 293/2017 vom 12.10.2017 (SPD, 90/GRÜNE, SÖS-LINKE-PluS)		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 27.10.2017, öffentlich, Nr. 126

Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung (9 Ja-, 7 Nein-Stimmen)

Zu Beginn ruft OB Kuhn auch den als Tischvorlage ausgeteilten Antrag Nr. 894/2017 der CDU-Gemeinderatsfraktion auf.

Zunächst begründen StR Körner (SPD), StRin Fischer (90/GRÜNE) und StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) ihren gemeinsamen Antrag.

Dabei weist StR Körner insbesondere auf das gemeinsam vom Mieterverein und Haus & Grund in Auftrag gegebene Gutachten hin, das einen Bedarf an 5.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr festgestellt habe, der natürlich nicht sofort umsetzbar wäre. Doch müsse die Stadtpolitik als Ziel 30.000 kommunale Wohnungen ansteuern, was man nicht alleine über den Neubau, sondern vor allem auch über den Ankauf von Bestandswohnungen in einigen Jahren erreichen könne. Zum Antrag der CDU merkt er an, die Stadt müsse zunächst die Ziele ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft festlegen. Insbesondere seine Fraktion mache sich auch für genossenschaftlichen Mietwohnungsbau stark. Und sie wolle auch frei finanzierten Wohnungsbau, wobei sie dort keine Probleme sehe.

Auch ihre Fraktion unterstütze die aktuelle Geschäftspolitik der SWSG und wolle ihren Wachstumskurs verstärken, betont StRin Fischer. Wie im Leonhardsviertel müssten Stadt und SWSG mehr Bestandsgebäude - z. B. auch Landes- und Bundesimmobilien - erwerben. Auf ihren eigenen Flächen müsse die SWSG bei Neuplanungen die Zahl der zuvor vorhandenen Wohnungen steigern und nach Möglichkeit im Umfeld vorhandene Flächen einbeziehen. Hier müsse sich die Stadt durch die Festsetzung von Sanierungsatzungen besondere Vorkaufsrechte sichern. Dies habe ihre Fraktion für das EnBW-Areal am Stöckach beantragt. Sie unterstreicht, ihre Fraktion stehe hinter dem Bündnis für Wohnen und könne auch dem zweiten Punkt des CDU-Antrags, auf eine gleichmäßige Partizipation zu achten, zustimmen. Und auch ihre Fraktion vertrete die Ansicht, dass auf den städtischen Flächen nicht automatisch 100 % geförderter Wohnraum entstehen müsse.

StR Adler kritisiert die Stuttgarter Wohnungspolitik und zitiert hier aus der Difu-Studie: "Zurückhaltung beim Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente, geringes Verständnis der Realität von Gentrifizierung in der Verwaltungsspitze, wenig wahrgenommenen Einfluss auf die kommunale Wohnungsbaugesellschaft". Seine Fraktionsgemeinschaft konkretisiere den Zielbeschluss in den Haushaltsanträgen und habe beantragt, städtischen Grund nicht mehr zu verkaufen, 175 Mio. € jährlich für den Kauf von Boden und Wohnungen einzustellen und auf stadteigenen bzw. zu erwerbenden Flächen für kleine und mittlere Einkommen bezahlbare Wohnungen zu bauen. Im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung müsse eine Task Force Spekulationsbremse mit mindestens 3 Stellen eingerichtet werden. Ebenso müsse das Personal für das Zweckentfremdungsverbot aufgestockt werden. Nach wie vor sei die Geschäftspolitik der SWSG z. B. im Hinblick auf Abriss und Neubau und die damit verbundene Verdrängung angestammter Mieterinnen und Mieter mit kleinem Einkommen zugunsten zahlungskräftigerer zu kritisieren. Stattdessen sollten Gebäude durch Aufsetzen von Geschossen ertüchtigt, instandgesetzt und attraktiv gemacht werden. Ein Film des SWR über Lörrach zeige dies. Und schließlich verschlechtere man durch Abriss und Neubau die CO₂-Bilanz für die nächsten 30 Jahre deutlich.

Demgegenüber bescheinigt StR Kotz (CDU) der SWSG hervorragende Leistungen im Bereich Neubau sowie Erhaltung und Modernisierung, und in den Jahren 2015/2016 auch bei der Flüchtlingsunterbringung. Er begründet den Antrag seiner Fraktion und ergänzt hier, aus vielen Gesprächen mit Mitgliedern des Bündnisses für Wohnen habe er ein völliges Unverständnis für den Antrag Nr. 293/2017 herausgehört. Hier widerspricht StR Körner, den keine Kritik an diesem Antrag erreicht habe. Er betont, dass es nicht darum gehe, genossenschaftlichen oder freien Mietwohnungsbau in Stuttgart zu verhindern, sondern dass die Stadt erkläre, was sie mit ihrem kommunalen Wohnungsbaunehmen in den nächsten Jahren vorhabe.

Den steigenden Wohnkosten lägen politische Entscheidungen zugrunde, erklärt StRin von Stein (FW), z. B. die Grunderwerbssteuer, Sicherheitsmaßnahmen, Brandschutzanlagen und energetische Sanierungen. Die SWSG habe ein bunt gemischtes Angebot, was aber auch bedeute, dass Wohnungen, deren Sanierung sich nicht mehr lohne, abgerissen werden müssten. Sie verweist auf die Keltersiedlung, bei der nach dem Abriss doppelt so viele neue Wohnungen entstünden. Gegenüber der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS betont sie, im Hallschlag hätten sich die sozialen Strukturdaten nach der Erneuerung des Wohnungsbestands nicht dramatisch verändert, von Gentrifizierung könne also keine Rede sein. Bei der Schaffung von Wohnraum müssten die Partner im Bündnis für Wohnen einbezogen werden. Nach Ansicht ihrer Fraktion könnten viele un-

terschiedliche Bauherren eine heterogene Durchmischung eher gewährleisten als nur ein einziger. Natürlich brauche man Sozialwohnungen, doch ebenso notwendig seien auch Wohnungen für diejenigen, die aufgrund der attraktiven Arbeitsbedingungen nach Stuttgart kämen. Nach Aussagen von alten Menschen seien die Bodenpreise in Stuttgart ohnehin schon höher gewesen als in anderen Gebieten.

StR Klingler (AfD) bittet, zwischen bezahlbar und günstig zu differenzieren. Das Problem sei allerdings, dass die Mischung der angebotenen Wohnungen nicht stimme. Personen mit hohem Einkommen fänden ebenso wenig eine Wohnung wie solche mit geringem Einkommen. Aber auch wenn die Notfallkartei 4.500 Haushalte umfasse, sei der Bau von Satellitenstädten wie z. B. in München der falsche Weg. Der Wohnungsmarkt in Stuttgart sei geprägt von sehr vielen privaten Eigentümern, und er habe nicht versagt, sondern werde durch immer neue Regularien wie z. B. immer höhere Energiesparziele behindert. Es gebe weder große Wohnungspakete, die zum Kauf angeboten würden, noch Flächen zum Bau von Wohnungen, weshalb die Forderung von 30.000 Wohneinheiten für die SWSG unrealistisch sei. Seine Fraktion erwarte von den Antragstellern Konzepte, wo gebaut werden könne. Grundsätzlich müsse man umdenken und Dächerprogramme auflegen sowie Straßen überbauen. Private Bauherren müssten motiviert werden.

Der Antrag enthalte viel Gutes, räumt StR Dr. Oechsner (FDP) ein. Doch bezweifle er den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem Anteil kommunaler Wohnungen und dem Mietpreis. Hierzu gebe es unterschiedliche Studien. So habe die Hans-Böckler-Stiftung festgestellt, dass Stuttgart in Bezug auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote hinter Hamburg und Frankfurt, deren Mietwohnungsmarkt durch große Wohnungsbaugesellschaften bestimmt werde, liege. Die Mietsituation sei in allen Ballungsräumen aufgrund ihrer Attraktivität schwierig, dies gelte nicht nur für Stuttgart. Abhilfe lasse sich nur durch stärkere Bautätigkeit schaffen. Die Hans-Böckler-Stiftung empfehle hier, das genossenschaftliche Wohnen und das selbstorganisierte Bauen zu unterstützen. Insofern ziehe der Antrag mit der Forderung nach möglichst vielen kommunalen Wohnungen und einem Anteil der SWSG von 30.000 Wohnungen den falschen Schluss. Deshalb könne seine Gruppierung nicht zustimmen.

Dagegen hätte StR Dr. Schertlen (STd) den Antrag gerne mitgezeichnet. Dabei ergänzt er, dass auch Genossenschaften einbezogen werden sollten, da diese ebenfalls Interesse an bezahlbarem Wohnraum hätten. Er erinnert an seinem Vergleich bodenpreisbereinigter Wohnungspreise zwischen Stuttgart und ländlichen Gebieten, bei dem deutlich geworden sei, dass gut ein Drittel der Wohnungspreise in Stuttgart reiner Investorengewinn sein müsse. Mit Blick auf den Haushalt und das niedrige Zinsniveau regt er an, dass die Stadt Grundstücke kaufen und an die SWSG in Erbpacht vergeben solle, die darauf dann bezahlbaren Wohnraum entwickeln solle.

In seiner anschließenden Stellungnahme zu den Ausführungen stellt OB Kuhn klar, dass die Stadt in den letzten vier Jahren im Schnitt 112 Sozialwohnungen geschaffen habe. 2017 werde man erstmals die projektierten 300 Wohnungen überschreiten und insgesamt 321 Wohnungen anmelden. Rechne man die vom Bündnis für Wohnen zugesagten 100 Wohnungen der Genossenschaften und 50 Wohnungen der SWSG hinzu, komme man auf über 450 Wohnungen. Dies würde bedeuten, dass man erstmals mehr Wohnungen schaffe als man verliere. Er macht nochmals deutlich, dass die im Antrag geforderte Erhöhung des städtischen Wohnungsbestands von 6 auf 10 % nicht erreichbar sei. Der höhere Anteil z. B. in Frankfurt oder Hamburg habe historische

Gründe. Natürlich könne man darüber diskutieren, wie man mehr erreiche, auch er wünsche sich ein Wachstum der SWSG. Hierfür gebe es drei Möglichkeiten. Man könne das Portfolio durch große Zukäufe erweitern, was derzeit jedoch nicht realistisch sei. Man könne auch die Außenentwicklung forcieren, was der Gemeinderat jedoch mehrheitlich abgelehnt habe. Gegenüber StR Körner betont er, die 5.000 Wohnungen, die Haus & Grund und der Mieterverein jährlich bauen wollten, seien "reines Illusionstheater", selbst wenn es nur 2.500 wären. Das würde bedeuten, jedes Jahr z. B. das Birkacher Feld sehr dicht oder 23mal das Olga-Areal zu bebauen. Mit Arrondierungen gewinne man nur einmalig ein paar hundert Wohnungen. Die dritte Möglichkeit wäre, in den anstehenden Baugebieten - z. B. NeckarPark, Bürgerhospital, Rote Wand, Rosenstein - ausschließlich SWSG-Wohnungen zu bauen. Wollte man die 10 %-Quote erreichen, dann gehe dies zulasten des Bündnisses für Wohnen. Da der Antrag nicht erläutere oder die Verwaltung um Vorschläge dafür bitte, wie dieses Ziel erreicht werden solle, könne er ihm nicht zustimmen. Es gehe um ein ökonomisch verträgliches Wachstum.

Er unterstreicht, dass es ihn bedrücke, dass es in Stuttgart zu wenig bezahlbaren Wohnraum für Krankenschwestern, städtische Mitarbeiter, Angestellte in der Altenpflege etc. gebe. Dennoch müsse die Realität berücksichtigt werden. Im Übrigen steige die Angebotsmiete in München stärker als in Stuttgart, obwohl dort dreimal so viele Wohnungen jährlich gebaut würden wie in Stuttgart. Dies liege an den spekulativen Prozessen und sei nicht durch die kommunale Wohnungspolitik verursacht, sondern durch die Nullzinspolitik. Die Spekulation könne man nicht mit den Mitteln der städtischen Politik allein besiegen. Vielmehr brauche man ein schlüssiges Konzept für mehr Sozialwohnungen in der richtigen Größe. 50 % der Haushalte in Stuttgart seien Single-Haushalte, also müssten mehr Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen gebaut werden. Allerdings fehlten Flächen hierfür, wenn man viele Flächen für Baugemeinschaften reserviere.

Der CDU-Antrag sei in seinen Augen durchaus sinnvoll. Über den gemeinsamen Antrag sollte man nochmals nachdenken. Er schätze die SWSG sehr, und er versichert, die Verwaltung werde alle Schritte unternehmen, dass sie sinnvoll wachsen könne - im Einklang mit dem Bündnis für Wohnen.

StR Körner stellt klar, dass nach Angaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnen in den letzten vier Jahren durchschnittlich nur 55 Sozialmietwohnungen/Jahr fertiggestellt worden seien. Zähle man - wie OB Kuhn - die Förderanträge, entspreche dies nicht der Realität, da die Fertigstellung in der Regel erst zwei oder drei Jahre später erfolge. Mit Blick auf die Argumentation von OB Kuhn, die Antragsteller würden keine Maßnahmen nennen, verweist er auf den Antrag, in dem im Zusammenhang mit dem Zielbeschluss vier Maßnahmen genannt seien. Im Übrigen gäben die Antragsteller mit den 30.000 Wohnungen ein klares politisches und auch realistisches Ziel vor. Er wirft OB Kuhn vor, die von Haus & Grund und dem Mieterverein genannte Zahl mit Absicht misszuverstehen. Diese hätten nicht den Bau von 5.000 neuen Wohnungen vorgeschlagen, sondern einen Bedarf von 5.000 neuen Wohnungen jährlich ermittelt.

EBM Föll stellt Konsens darüber fest, dass man das Bündnis für Wohnen nicht gefährden wolle. Keinen Konsens gebe es im Gemeinderat - nicht einmal innerhalb der Antragsteller - jedoch in der Frage der Außenentwicklung, die im Übrigen auch von der Verwaltung nicht gewünscht werde. Was das Aufkaufen größerer Bestände anbelange, so würden diejenigen, die solche Bestände hätten, gegenwärtig ebenfalls lieber zukaufen als verkaufen. Er erinnert daran, dass sich die Stadt darum auch schon in der Vergangenheit gekümmert habe, leider ohne Erfolg. Und schließlich stoße auch die Aus-

übung von Vorkaufsrechten an ihre Grenzen, wenn der Erwerber sich an die Vorgaben der Milieuschutz- bzw. Sanierungssatzung halte.

Die SWSG expandiere und werde 2024 einschließlich der 800 Personalwohnungen des Klinikums über gut 20.000 Wohneinheiten verfügen - 2.000 mehr als zehn Jahre zuvor. Er betrachte 350 Wohneinheiten im Neubau pro Jahr als ambitioniert. Aber die Erwartung, dass man 30.000 Wohneinheiten erreichen könne, sei illusorisch.

StR Kotz erinnert daran, dass StR Rockenbauch im WA auch von der Möglichkeit der Enteignung mit finanzieller Entschädigung gesprochen habe. Gegenüber StR Körner merkt er an, der gemeinsame Antrag sei zu sehr auf die SWSG fixiert und nehme damit den anderen Partnern im Bündnis für Wohnen die Möglichkeit zu bauen. Bei der Bedarfsanalyse fehle ihm die Grundlage zur Orientierung. Der Wohnungsmangel sei eben der Preis, den die Stadt für ihre Attraktivität zahlen müsse. Abschließend bittet er um Zustimmung zum Antrag seiner Fraktion.

Der Weg, den die Antragsteller für die SWSG vorsähen, überfordere das Unternehmen, erklärt StR Rudolf (CDU). Für ein Wachstum in dieser Geschwindigkeit verfüge man weder über das Personal noch über die Flächen. Außerdem frage er sich, wie die SWSG an Grundstücke kommen wolle, wenn sie nach wie vor nur 10 % über dem Verkehrswert zahlen dürfe. Er wendet sich an die Fraktion der GRÜNEN und der SPD, im Bündnis für Wohnen nochmals gemeinsam nach einem breiten Konsens zu suchen.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) beschreibt die aktuelle Situation so, dass die Spekulation mit Wohnungen, die Flucht ins Betongold, auch in Stuttgart dazu führe, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper werde. Da seine Fraktionsgemeinschaft Wohnen als ein Menschenrecht ansehe, komme sie hier zu konsequent anderen Instrumenten und deutlich anderen Zielen als die Verwaltung. Er bezweifelt deren Interesse, an der dramatischen Lage etwas zu ändern. Das Bündnis für Wohnen erwirke maximal einen begrenzten Zeitgewinn durch die Verlängerung von Sozialbindungen oder Förderprogramme für soziale Zwischennutzung. Doch brauche man eine langfristige Bodenvorratspolitik, die bezahlbaren Wohnraum auch über die Mietpreisbindungen von 20 bis 25 Jahren hinaus garantiere. Die Stadt - allenfalls noch die SWSG - müsse auf städtischen Flächen selber bauen und parallel dazu eine aktive Bodenerwerbspolitik betreiben. Dazu müsse flächendeckend die Milieuschutzsatzung angewendet werden. Das Baugesetzbuch erwähne in § 165 noch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Mit dieser könne man eine langfristige Bodenvorratspolitik betreiben. Ideal hierfür sei das ehemalige EnBW-Areal am Stöckach, das ab 2020 verfügbar sei. Seine Fraktionsgemeinschaft schlage es deshalb als konkrete Maßnahme zur Umsetzung des Zielbeschlusses vor.

Mit Freude nimmt StRin Fischer zur Kenntnis, dass über das Ziel, dass die SWSG wachsen solle, Konsens bestehe. Auf deren Geschäftspolitik habe der Gemeinderat den stärksten Einfluss. Daneben gelte es, noch mehr innerörtliches Potenzial zu aktivieren und hierbei mehr mit Sanierungssatzungen zu arbeiten. Der CDU-Antrag sei in ihren Augen praktisch schon erfüllt: Man habe Gespräche mit den Partnern im Bündnis für Wohnen geführt, die alle ihre Bestände erhöhen wollten. Einigkeit bestehe auch in Bezug auf gleichmäßige Partizipation bei Grundstücken, die außerdem nicht zu 100 % mit geförderten Wohnungen bebaut werden sollten. Darüber hinaus macht sie deutlich, dass man, auch wenn man die 20.000 Wohneinheiten 2024 erreicht habe, in den Anstrengungen nicht nachlassen dürfe.

An dieser Stelle beantragt StR Brett (AfD) das Ende der Debatte und die sofortige Abstimmung.

Der Vorsitzende wendet sich noch an StR Rockenbauch mit der Feststellung, dass man der Spekulation auf dem europäischen Wohnungsmarkt nur beikommen könne, wenn man die Nullzinspolitik der EZB beende. Das Bündnis für Wohnen leiste einen wertvollen Beitrag zu mehr Sozialwohnungen, indem es sich darauf verständigt habe, jährlich 150 Sozialwohnungen - davon 50 durch die SWSG - zu schaffen und keine Wohnungen mehr vorzeitig aus der Sozialbindung zu entlassen.

Er stellt abschließend fest:

Der erste Absatz des Antrags Nr. 894/2017 wird mit 26 Ja- und 31 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 293/2017 wird vom Gemeinderat mit 31 Ja- und 26 Nein-Stimmen mehrheitlich angenommen.

Den leicht modifizierten zweiten Absatz des Antrags Nr. 894/2017, der nun mit "Die Stadt wird beim Verkauf von Grundstücken ..." beginnt, nimmt der Gemeinderat mit 48 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung mehrheitlich an.

Den dritten Absatz des Antrags Nr. 894/2017 nimmt der Gemeinderat ebenfalls mit 48 Ja- und 8 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung mehrheitlich an.

In Bezug auf Absatz 4 des Antrags Nr. 894/2017 ist eine Abstimmung aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
SWSG
Stadtkämmerei (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat StU
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (3)
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. 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. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN