

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	47
		<b>TOP:</b>	2
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	445/2020
		<b>GZ:</b>	WFB
<b>Sitzungstermin:</b>	29.05.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Fuhrmann		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Sidgi (SWSG)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Bericht über die Quartiersentwicklung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)</b>		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 18.05.2020, GRDRs 445/2020. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Herr Sidgi (SWSG) schickt voraus, dass der frühere defizitorientierte Strukturverbesserungsbericht nun durch einen gestaltungsorientierten Bericht über die Quartiersentwicklung ersetzt worden sei. Anschließend stellt er den Bericht anhand einer Präsentation vor, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für den Bericht.

StRin Fischer (90/GRÜNE) sieht das umgesetzt, was ihrer Fraktion in den letzten zwanzig Jahren wichtig gewesen sei. Zum einen sei durch Eigentumsmaßnahmen und frei finanzierten Wohnraum die soziale Mischung in den Quartieren so weit vorangebracht worden, dass in ursprünglich sozial schwachen Gebieten inzwischen auch wieder Sozialwohnungen gebaut werden könnten. Unterstützt habe man die positive Entwicklung auch mit Bundesmitteln für "Soziale Stadt"-Projekte sowie durch Infrastrukturmaßnahmen, wie etwa die Stadtbahnlinie zum Hallschlag. Umgekehrt müssten nun auch in Gebieten mit überwiegend Wohneigentum Sozialwohnungen gebaut werden. Fürsorge-

wohnungen könnten mit entsprechender Sozialbetreuung in SWSG-Wohngebäuden eingestreut werden. Große Fortschritte seien auch in der Kommunikation der SWSG mit ihrer Mieterschaft zu verzeichnen. Offen sei noch, wie man mit Menschen umgehe, die keine Möglichkeit hätten, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden. Hier sei insbesondere eine enge Abstimmung zwischen der SWSG und dem städtischen Wohnungsamt sowie die Möglichkeit, eine Fürsorge-Unterkunft in eine normale Sozialwohnung umzuwidmen, wichtig.

Beeindruckend ist für StR Mörseburg (CDU) der große Strauß unterschiedlicher Projekte der SWSG. Beispielhaft greift er das Projekt "Aus groß mach passend" heraus, bei dem ältere Menschen, die in einer zu großen Wohnung der SWSG lebten und gerne in eine kleinere umziehen würden, jedoch den dann bei einer Neuvermietung anfallenden deutlich höheren Mietpreis nicht bezahlen wollten oder könnten, von der SWSG eine auch im Mietpreis passende Wohnung erhielten. Er regt an, dieses Projekt auf Mieter von Baugenossenschaften oder privaten Wohnungen auszuweiten. Die ausgeprägte Verwurzelung in den Stadtbezirken und die sehr hohe Eigentümerquote bewirkten seiner Ansicht nach das gute soziale Zusammenleben in Stuttgart. Insofern begrüße seine Fraktion ausdrücklich auch die Projekte zur Eigentumsförderung.

Als sehr sinnvoll bezeichnet es StR Adler (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierchutzpartei), dass demografische Entwicklungen in der Planung der Maßnahmen berücksichtigt würden, z. B. die hohe Zahl der Ein-Personen-Haushalte oder eine altersadäquate Ausstattung der Wohnungen. So könnten soziale Probleme vermieden bzw. abgemildert werden. Allerdings seien die 20 Jahre alten Thesen bezüglich der sozialen Probleme und der Verbesserung der Mieterstruktur völlig veraltet. In Stuttgart wäre inzwischen immerhin die Hälfte aller Mieter\*innen-Haushalte - und damit die sogenannte Mitte der Gesellschaft von der Pflegekraft über den Polizisten bis zur Verkäuferin - berechtigt, in einer Sozialwohnung zu wohnen. Soziale Probleme und Spannungen hätten heute doch ganz andere Ursachen und Gesichter. Insofern dürfe Quartiersentwicklung aus Sicht seiner Fraktion nicht länger dem im Jahr 2000 ausgegebenen Ziel der Durchmischung folgen, da so Mieter\*innen mit kleinem Geldbeutel verdrängt (und durch solventere Mieterschichten ausgetauscht) würden. Die niedrige Mieterfluktuation liege im Übrigen am Mangel an bezahlbaren Wohnungen und betreffe nicht nur die SWSG. Die Auswirkungen der Durchmischungsstrategie als Resultat der Beschlüsse aus dem Jahr 2000 sollten für den gesamten Wohnungsbestand der SWSG und insbesondere für die Quartiere mit umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen separat dargestellt werden. Seine Fraktion schlage eine entsprechende Untersuchung bzw. ein Forschungsprojekt des Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) vor, das zu Gentrifizierungsprozessen in Stuttgart bereits sehr fundiert tätig gewesen sei.

Der Bericht vermittle einen sehr tiefen Einblick in die Arbeit der SWSG, lobt StR Conzelmann (SPD). Von den 20 aufgeführten Maßnahmen sei ungefähr die Hälfte seit dem letzten Bericht 2016 hinzugekommen. In diesem Zusammenhang regt er einen zweijährigen Turnus für die Berichterstattung im Ausschuss an. Er betrachte es durchaus als eine wirtschaftliche Herausforderung für die SWSG, dass diese 71 % der Sozialwohnungen in Stuttgart stelle. Er bestätigt, dass 50 % der Mieter\*innen in Stuttgart ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, was aber nicht heiße, dass alle tatsächlich auch einen hätten. Insofern spiegle sich dies nicht eins zu eins in der Mieterstruktur wider. Vielmehr fänden sich dort auch problematische Fälle. Deshalb sei die Quartiersentwicklung mit der Schaffung von Quartiersplätzen und Begegnungsstätten sinnvoll und könne einiges auffangen.

StR Neumann (FDP) erklärt, er habe die Durchmischung bislang als sehr positiv wahrgenommen. Insofern verstehe er die Kritik von StR Adler nicht und bitte um Erläuterung.

An den schlechten Ruf des Hallschlags noch im Jahr 2000 erinnert StR Zaiß (FW). Erst durch die vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen zur Sanierung und Durchmischung sei der Hallschlag zu einer guten Adresse geworden. Und viele andere Quartiere hätten sich infolge der von der SWSG durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ebenso positiv entwickelt. Für diese Investitionen, ohne die die Gebäude an Wert verlieren würden, brauche die SWSG genügend Mittel.

Ohne das Verdienst der SWSG für solche komplizierten Entwicklungen kleinreden zu wollen, bezweifelt StR Köhler (AfD), dass alleine die Renovierung von Wohnungen, die Verbesserung der Infrastruktur dieser Quartiere und die Durchmischung zur Aufwertung dieser ehemals problematischen Quartiere geführt haben. Diese vielschichtige Frage lasse sich nicht allein über die Wohnungspolitik lösen.

An StRin Fischer gewandt führt Herr Sidqi aus, bei Fürsorge-Unterkünften handle es sich mietrechtlich um Nutzungsverhältnisse. Gemeinsam mit den Fallmanagern beim Sozialamt bemühe sich die SWSG um eine Umwidmung in Wohnraum in entsprechenden Fällen. Dies gelinge bei ca. 25 bis 30 Fällen im Jahr. Hier sei darauf zu achten, dass sich die eingestreuten Fürsorge-Unterkünfte nicht immer in den gleichen Häusern befänden, damit hier nicht sukzessive Zweckbauten entstünden. Er räumt ein, dass dies nicht immer konfliktfrei ablaufe, da die Anwohner diese kommunale Aufgabe zwar grundsätzlich akzeptierten, es sich bei den Personen, die ihre Wohnung verloren hätten, in Einzelfällen jedoch auch um schwierige Mieter\*innen bzw. Nachbarn handle. Hier investiere die SWSG sehr viel Zeit in die Moderation. Diese Problematik werde ein Dauerthema bleiben. Gegenüber StR Conzelmann ergänzt er, es komme nur äußerst selten vor, dass einem Mieter aufgrund seines Wohnverhaltens gekündigt werden müsse. Zuvor setze man das Konfliktmanagement ein, das manche Mietverhältnisse auch über Jahre bzw. dauerhaft begleiten müsse.

Auf Nachfrage von StR Mörseburg erklärt er, bei den großen Wohnungsbaugenossenschaften und den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sei das Modell "Aus groß mach passend" bekannt und es sei im Unterausschuss WA + STA Wohnungsbau auch schon diskutiert worden. Er könne verstehen, dass bei diesem Unternehmen die Bereitschaft, dem aus einem anderen Unternehmen wechselnden Mieter seine bisherige Miete zu garantieren, nicht sehr groß sei. Schließlich gebe es hier unterschiedliche Förderinstrumente, Baualterstrukturen und Gebäudezustände, und beim Genossenschaftsmodell ohnehin einen speziellen Ansatz.

StR Adler gegenüber betont er, bei der SWSG treffe es nicht zu, dass Investitionen zur Verdrängung und Gentrifizierung führten. Hier gelte es, die Entwicklung differenzierter zu betrachten. So sei die Miete im Gebiet Raitelsberg nach einer unbewohnten Modernisierung durch Fördermodelle auf dem gleichen Niveau gewesen wie zuvor. Dennoch hätten viele Mieter signalisiert, die Chance auf räumliche Veränderung nutzen zu wollen, unter anderem auch, weil dieses Wohngebiet in Teilen noch stigmatisiert sei. Die SWSG bemühe sich, dies zu überwinden.

An StR Conzelmann gewandt räumt er ein, mit der 30 %-Quote in den Gebieten der Sozialen Stadt habe die SWSG weniger Spielraum in der Belegung. Allerdings betreffe

dies nur die Wohnungen, die aufgrund des subventionierten Erbbauzinses einem Belegungsrecht unterlägen, nicht aber die geförderten Wohnungen. Insofern sei die Zahl überschaubar und damit auch die negativen Auswirkungen. Darüber hinaus gebe es in den Vormerk- und Belegungsrichtlinien die Besonderheit, dass die SWSG, wenn sie selbst investiert habe, die Erstbelegung unabhängig von der Beschränkung selbst durchführen dürfe. Seinerzeit habe man mit diesem Instrument den Zugriff auf belegungsgebundene Wohnungen verstärkt, um die Vormerkdatei nicht weiter anwachsen zu lassen.

BM Fuhrmann stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Liegenschaftsamt (2)  
Stadtkämmerei (2)  
SWSG  
weg. SGA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat SI  
Sozialamt (2)
  3. Referat SWU  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
  4. Rechnungsprüfungsamt
  5. L/OB-K
  6. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS