

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	4
		TOP:	4
Verhandlung		Drucksache:	25/2019
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	01.02.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Föll		
Berichterstattung:	die Herren Pazerat (AfLW), Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum zur Miete		

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 Ergebnismittelgebildeten davon-Position "Wohnraumoffensive Stuttgart" finanziert.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

EBM Föll bezieht sich eingangs auf seine Zusage im UA Wohnungsbau am 17.12.2018 (siehe NNr. 17), dem WA zu diesem Thema eine Vorlage zu präsentieren.

Zunächst erläutern Herr Pazerat und Herr Sidqi die Vorlage.

EBM Föll ergänzt, zweckentfremdete Wohnungen würden nicht gefördert, weil diese ja grundsätzlich vermietungsfähig, wenn auch möglicherweise von niedrigerem Standard seien. Zur Variante 2 äußert er die Ansicht, dass es Eigentümer gebe, die damit überfordert seien, ihren potenziell vorhandenen Wohnraum zu renovieren, um ihn dann vermieten zu können. Ältere Eigentümer scheuten sich oft, einen Kredit dafür aufzunehmen, bzw. wollten dies nicht oder erhielten gar keinen mehr.

Ergänzend zur Vorlage informiert er, das Sozialreferat werte derzeit Erkenntnisse aus einer Fachtagung zum Thema Unterbringung ehemals wohnungsloser Menschen in Individualwohnraum aus und werde in den nächsten Wochen eine Vorlage zur Frage erstellen, wie das Instrument der Garantie-Mietverträge nach dem Karlsruher Modell weiterentwickelt werden könne. Die Stadt wolle auch bei der klassischen Variante 1 auf freiwilliger Basis einen Garantie-Mietvertrag anbieten.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StR Rudolf (CDU) begrüßt das durchdachte Förderprogramm im Namen seiner Fraktion. Der Zeithorizont von zehn Jahren sei überschaubar.

Im Namen ihrer Fraktion schätzt auch StRin Fischer (90/GRÜNE) das Programm als erfolgversprechend ein. Sie hielte eine Verlängerung der Bindungsfrist von zehn Jahren für sinnvoll.

StR Lutz (SPD) befürwortet das Förderprogramm ebenfalls im Namen seiner Fraktion. Bei größeren Investitionen sollten durchaus längerfristige Bindungen erwogen werden. Die Stellen müssten möglichst schnell besetzt werden. Wenn sich das Programm als erfolgreich herausstelle, könne es im nächsten Doppelhaushalt erweitert werden. Äußerst wichtig sei Werbung für das Programm, z. B. könne auch in Kirchengemeinden dafür geworben werden.

StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) begrüßt explizit die angekündigte Vorlage zu Garantiemietverträgen nach dem Karlsruher Modell. Die aktuelle Vorlage bestätige die langjährige Argumentation seiner Fraktionsgemeinschaft. Allerdings seien einige Fragen noch offen. So halte seine Fraktionsgemeinschaft es für erforderlich, bei Verwendung städtischer Mittel auf eine mietpreisdämpfende Wirkung zu achten, und deshalb die Miethöhe nicht auf die im Mietspiegel dokumentierte ortsübliche Vergleichsmiete festzulegen. Außerdem sollte man prüfen, welche Möglichkeiten eine Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen, z. B. der Landesförderung für Sozialmietwohnungen, eröffnen würde. Zu diskutieren sei die Umwandlung leerstehender Läden zu Wohnraum, denn sie blockiere das Ziel, lebendige Quartiere mit gemischter Struktur zu erhalten. Kritisch sehe seine Fraktionsgemeinschaft auch die Bindungsfrist von zehn Jahren, sie sei angesichts der erheblichen öffentlichen Fördermittel zu kurz. Und schließlich halte er 1 Personalstelle für deutlich zu wenig, um die positiven Ziele zu erreichen.

Für das sinnvolle Programm müsse intensiv geworben werden, erklärt StRin von Stein (FW). Sie gibt zu bedenken, dass leerstehende Läden oft eine zu geringe Fläche hätten, um wirtschaftlich betrieben werden zu können.

Letzteres bestätigt StR Dr. Oechsner (FDP). Er ergänzt, das Einkaufsverhalten der Menschen habe sich geändert. Er unterstützt das Programm vorbehaltlos.

Auch StR Klingler (BZS23) begrüßt das Programm. Nun gelte es abzuwarten, wie es angenommen werde. Zunächst müsse die geschaffene Stelle ausreichen. Er bedauert die Deckelung auf 105 m² Wohnfläche/Wohnung.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) lobt am Programm, dass beim Vermieten organisatorische Hilfe geleistet werde. Er weist darauf hin, dass es sich oft nicht um heruntergekommenen Wohnraum handle, sondern um demografisch bedingten zu großen Wohnraum. Hier sollte auch die Möglichkeit einbezogen werden, z. B. ein Einfamilienhaus, das nach dem Auszug der Kinder und eventuell dem Tod des Partners für eine Person viel zu groß sei und sie möglicherweise auch überfordere, architektonisch so zu verändern, dass es in diesem Haus zwei abgeschlossene Wohnungen gebe.

EBM Föll führt aus, die Verwaltung habe sich um ein möglichst einfaches Förderprogramm auf freiwilliger Basis bemüht, um die Wahrscheinlichkeit, dass es in Anspruch genommen werde, zu erhöhen. Für den Anfang schätze die Verwaltung die Inanspruchnahme auf 20 Wohneinheiten (WE) je Fördervariante, also insgesamt 40 WE/Jahr. Sollte die Stadt von Anträgen überrollt werden, was sehr wünschenswert wäre, könnte sie flexibel nachsteuern, da das Förderprogramm und die Stellen aus der Rücklage der 150 Mio. € für die Wohnraumoffensive finanziert werden könnten. Wichtig sei, dass am Ende zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung stehe, der entweder vom Eigentümer direkt vermietet oder von der SWSG angemietet und dann weitervermietet werde.

Die Stadt habe bewusst darauf verzichtet, eine Variante im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu integrieren, denn dies löse zum Teil heftige Abwehrreflexe bei Eigentümern aus. Er vertrete auch nicht die Ansicht, dass das Programm den Tod der Eckkneipe oder des funktionierenden Handels in lebendigen Quartieren bedeute. Aber leerstehende oder als Lagerfläche genutzte Läden leisteten keinen Beitrag zur Lebendigkeit eines Quartiers. Und sollte sich herausstellen, dass das Programm eine solche

Sogwirkung habe, dass damit funktionierende, lebendige Strukturen im Quartier zerstört würden, werde man diesen Punkt aus dem Programm herausnehmen.

Nun müsse man dem Programm etwas Zeit geben, bis Referenzprojekte vorlägen, an denen man insbesondere sehen könne, wie gut das Rundum-Sorglos-Paket funktionieren würde. Anfang 2020 könne man die Eigentümer zusammen mit dem Grundbesitz-Abgabenbescheid flächendeckend informieren.

Herr Pazerat ergänzt, erste Priorität habe die Schaffung von Wohnraum für - zweite Priorität - ein bestimmtes Klientel. Insofern halte die Verwaltung auch die Befristung auf zehn Jahre für gerechtfertigt, denn damit habe man im elften Jahr eine neue Wohnung geschaffen. Die Bedingung, mit der Miete unterhalb des Mietspiegels zu bleiben, sehe er kritisch, wie er gegenüber StR Adler anmerkt. Das schließe nicht aus, Eigentümer im Einzelfall dahingehend zu beraten, doch als Förderkriterium würde er es nicht aufnehmen. Eine Aufstockung sei aus seiner Sicht förderfähig, sofern dies baurechtlich möglich sei. Förderfähig sei nach seinem Dafürhalten auch, wenn man durch eine zusätzliche Eingangstür eine neue abgeschlossene Wohnung erhalte.

Herr Sidgi stellt nach einer Erstprüfung eine umfassende Beratung in Aussicht, bei der man flexibel auf besondere Potenziale, die durch das Programm eventuell nicht abgedeckt seien, eingehen werde. Eine Erweiterung des Bestands sei grundsätzlich förderfähig. Er stellt klar, dass nicht vorgesehen sei, große Aufstockungsprogramme mit Modulelementen zu realisieren.

Zur Umwandlung von Ladenflächen und Erdgeschosszonen merkt StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) an, dies laufe dem Ziel einer guten Stadtentwicklung - unter anderem produktive Quartiere auch im Hinblick auf die IBA, kompakte Stadt, fußläufige Versorgung angesichts des demografischen Wandels - zuwider. Er bezweifelt die Qualität solcher Wohnungen, die aufgrund ihrer Tiefe zum großen Teil mit Kunstlicht beleuchtet werden müssten. Außerdem fehle dort die Privatsphäre, da die Wohnungen von der Straße aus einsehbar seien. Mit einer Umnutzung beraube man sich aber der Möglichkeit, die Quartiere zu revitalisieren.

In der Theorie kann StRin Münch (90/GRÜNE) ihrem Vorredner zustimmen. In der Praxis seien aber viele dieser Läden zu klein, um wirtschaftlich geführt werden zu können. Dies gelinge nur noch, wenn die Betreiber hinter dem Laden wohnten und nach vorne kämen, wenn jemand den Laden betrete. Die kleinen Läden überlebten nur noch im Umfeld von Schulen. Und für viele kleine Gastronomiebetriebe fänden sich keine Nachfolger mehr.

StR Pfeifer (SPD) gibt sowohl StR Ozasek als auch StRin Münch recht, was die Situation vor allem in den Stadtbezirken anbelange. Er betont aber, man sollte nicht bei jeder Idee sofort als Bedenkensträger auftreten. Das vom Gemeinderat beschlossene Programm StadtKernZiele habe zum Ziel, die sich auflösende Einzelhandelsstruktur, die keine Zentrumsbildung mehr ermögliche und damit auch keine Frequenz mehr bringe, wieder zu stärken und zu konzentrieren. Wenn man nun versuche, solche Flächen in Wohnraum umzuwandeln, sei dies sehr lobenswert.

Auf die extreme Diversifizierung des Lebensmittelangebots weist StRin von Stein hin. Um dieses von den Kundinnen und Kunden erwartete Angebot vorzuhalten, benötige ein Laden eine gewisse Fläche, die oft nicht vorhanden sei.

EBM Föll bittet, diesen Fördertatbestand im Programm zu belassen. Er sagt zu, die diesen Fördertatbestand betreffenden umgesetzten Maßnahmen explizit und konkret im Bericht Anfang 2020 darzustellen. Aus diesem Bericht könnten dann Schlussfolgerungen gezogen werden, ob das von StR Ozasek geschilderte Szenario so eingetreten sei. Dann könne man neu entscheiden, ob der Fördertatbestand im Programm bleiben solle oder nicht. Ohnehin gehe er nicht davon aus, dass eine große Anzahl leerstehender Ladenflächen in Wohnraum umgewandelt werde.

Auf Nachfrage von StR Rudolf erläutert StR Ozasek, es gelte, den Blick in die Zukunft zu richten. In Anbetracht des digitalen Wandels der Arbeitswelt diskutiere man eher in Richtung Coworking Spaces in den Quartieren - z. B. multifunktional nutzbare Räume für Menschen aus der Kreativwirtschaft. Man brauche dezentrale Wirtschaftsfläche. StR Adler begründet schließlich die Stimmenthaltung seiner Fraktionsgemeinschaft mit Diskussionsbedarf über etliche in der Debatte angesprochene Details. Dies solle keine negative Wertung der Vorlage sein.

EBM Föll stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen stimmt dem Beschlussantrag bei 3 Enthaltungen einmütig zu.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 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. Gruppierung FDP
 7. Gruppierung BZS23
 8. Die STAdTISTEN
 9. AfD
 10. LKR