

Protokoll:	Sozial- und Gesundheits- ausschuss des Gemein- rats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	165
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	344/2016
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	19.12.2016		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Wölfle		
Berichterstattung:	Herr Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Frau Gallmeister / de		
Betreff:	Strukturverbessernde Maßnahmen der SWSG		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 16.12.2016, öffentlich, Nr. 142

Ergebnis: Kenntnisnahme

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 29.11.2016, GRDRs 344/2016.

Nachdem BM Wölfle ihm das Wort erteilt, erinnert Herr Sidgi an die Beratung der Vorlage im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (vgl. Vorgang). Anstelle des Betreffs "Strukturverbessernde Maßnahmen" sollte eher die Bezeichnung "Maßnahmen zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur" genommen werden, fährt Herr Sidgi fort. Seitens der SWSG werde die Ansicht vertreten, dass heterogene, gut durchmischte Quartiere die Grundlage für stabile Bewohnerstrukturen, für eine hohe Zufriedenheit und eine hohe Identifikation durch die Durchmischung von Alt und Jung, von unterschiedlichen Einkommenschichten und unterschiedlichen Kulturen - sind. Versucht werde auch, dies in den Investitionsplanungen zu berücksichtigen.

Im Übrigen erläutert der Berichterstatter im Sinne der GRDRs 344/2016, wobei er im Hinblick auf gesellschaftliches Engagement darlegt, dass die SWSG jedes Jahr versuche, einen signifikanten Beitrag zu leisten durch die Unterstützung sozialer Projekte sowie die gezielte Unterstützung der Quartiersentwicklung. Beispielsweise sei im ver-

gangenen Jahr, und dies solle auch in den kommenden drei Jahren der Fall sein, der Jugendtreff Lauchhau mit einem hohen Geldbetrag unterstützt worden.

Im Rahmen seiner Erläuterung zum Sozialmanagement dankt Herr Sidgi dem Leiter des Sozialamts, Herrn Spatz, und allen anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sozialamts herzlich für die gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit.

In den Ausführungen von Herrn Sidgi sei deutlich geworden, wie viel die SWSG für ein sozial gutes Klima in Stuttgart tue, merkt BM Wölfle an.

Für StR Bott (CDU) ist die SWSG eine wichtige Gesellschaft für die Stadt. Er halte die Arbeit der SWSG für sehr eindrucksvoll. Die Mietpreisgestaltung von 6,92 €/m² halte er für sehr sozial und bemerkenswert. Hinsichtlich der Kundenzufriedenheitsbefragung und der Mieterbeteiligung halte er es für sehr gut, wenn ein Unternehmen sich immer wieder frage, ob die Kunden mit dem Angebot zufrieden sind. Positiv sei ebenfalls, dass die SWSG bezüglich ihrer Schuldnerberatung mit der Zentralen Schuldnerberatung vernetzt ist. Er wünscht der SWSG für ihre Arbeit weiterhin viel Erfolg.

Für seine Fraktion dankt StR Stopper (90/GRÜNE) für den Bericht und für die gute Arbeit der SWSG. Für das soziale Miteinander in der Stadt sei es sehr gut, dass es die SWSG gibt. Allerdings könne sich die SWSG nicht vollkommen vom Markt entkoppeln und seine Fraktion erwarte, dass die SWSG ihren Bestand durch Modernisierung und Sanierung "in Schuss halte". Dies sei mit Kosten verbunden, aber die SWSG habe die "Gratwanderung" zwischen Modernisierungserfordernissen, Sanierungsbedürfnissen und einem Mietpreis, der nicht den Rahmen sprengt, in den letzten Jahren gut gemeistert.

Er wolle an dieser Stelle ausdrücklich erwähnen, dass seine Fraktion der Meinung sei, dass die SWSG durch die Herren Sidgi und Caesar sehr gut geführt wird, und dass das Unternehmen sich gut entwickelt. Seine Fraktion danke den beiden Herren und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dafür, so StR Stopper.

Erfreulich sei, dass es bei der SWSG wieder einen Sozialmanager, Herrn Böhme, gibt. Der Stadtrat wünscht ihm viel Erfolg bei seiner schwierigen Arbeit im Bestand. Wichtig sei auch die Tätigkeit der Mitarbeiterin im Konfliktmanagement. Seiner Meinung nach könnten sich, wie bei vielen anderen Punkten des Berichtes, zumindest die meisten anderen Wohnungsbaugesellschaften in Stuttgart daran ein Beispiel nehmen. Er sage dies ganz bewusst auch in Richtung der genossenschaftlichen Gesellschaften. Die Arbeit sei schwierig, da die SWSG eine hohe Belegungsquote durch die Stadt habe, was für die Stadt wichtig sei, aber für ein Unternehmen eine Herausforderung darstelle. In Stuttgart sei es wichtig, dass das Amt für Liegenschaften und Wohnen die Möglichkeiten der Belegung habe.

StRin Gröger (SPD) beginnt ihre Ausführungen mit dem Lob für "einen sehr sorgfältigen und ausführlichen Bericht", der nur sehr wenige Fragen offenlasse; gegenüber dem auch bereits guten Bericht aus dem Jahr 2013 sei er nochmals verbessert worden. Wenn man die Haltung der SWSG gegenüber Mietern in der Vergangenheit betrachte, müsse festgestellt werden, dass ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Im Bericht stelle die SWSG sehr gut dar, dass nicht nur die Versorgung mit Wohnraum wichtig sei, sondern auch das Miteinander.

Die Sanierung des Wohnungsbestands der SWSG sei noch nicht abgeschlossen, fährt StRin Gröger fort. Allerdings könnten Sanierungen nur durchgeführt werden, wenn Finanzmittel in entsprechender Höhe bereitstünden, was sich in der Mietentwicklung leicht widerspiegeln würde. Die altersgerechte Anpassung habe bereits im Bericht aus dem Jahr 2013 eine Rolle gespielt und spiele jetzt eine noch größere Rolle. Ein gelungenes Projekt seien u. a. die beiden ambulant betreuten, selbstorganisierten Senioren-Wohngemeinschaften in Stuttgart-Rot. Im Sommer könne festgestellt werden, dass eine solche Wohngemeinschaft auch Auswirkungen auf die restlichen Mieter in einem solchen Komplex hat. Für alle Mieter im nicht betreuten Wohnraum gebe es dadurch eine gewisse Sicherheit, dass sie im Fall des Eintritts von Pflegebedürftigkeit in ihrer gewohnten Umgebung bleiben könnten. Bei künftigen Umbau- und Bauvorhaben müsste es im Prinzip Standard werden, solche Dinge mit einzuplanen.

StRin Gröger erinnert an die Beratung über Fürsorgeunterkünfte Ende November 2016, bei der es der Wunsch ihrer Fraktion gewesen sei, Fürsorgeunterkünfte - derzeit verteilt auf Stuttgart-Rot, Hallschlag und Fasanenhof - breiter in der Stadt zu verteilen. Es würde sie interessieren, wie die SWSG daran arbeite, eine größere Streuung im Stadtgebiet zu erreichen. Es sei ein Erfolgsmodell, dass man vielleicht wieder Fuß fassen könne, wenn man nicht das Stigma einer bestimmten Adresse habe, von der allgemein bekannt sei, dass es sich um eine Fürsorgeunterkunft handelt. Das Eingestrebte könne aber auch nur dann wirklich wirksam sein, wenn auch noch Hilfspotenzial im Quartier für Familien, die sich in einer schwierigen Situation befinden, aufgebaut werden könne.

Insgesamt könne man ihres Erachtens mit der Entwicklung der SWSG sehr zufrieden sein, auch wenn die Situation in Teilen schwieriger geworden sei, so StRin Gröger.

Er habe vor Kurzem die Fürsorgeunterkunft in Stuttgart-Rot angeschaut, bemerkt der Vorsitzende, und es sei erfreulich, dass die Fürsorgeunterkunft selbst gar nicht mehr zu erkennen sei, da sie mit anderen Wohngebäuden in der Umgebung vergleichbar sei.

Als positive Dinge des Berichts hebt StR Pantisano (SÖS-LINKE-PluS) die hohen Investitionen im Bestand, die Gestaltung und Aufbereitung des Wohnumfelds, den Aufbau und die Unterstützung von Begegnungsstätten und die Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern vor Ort hervor, die sehr wichtig für die Quartiere seien. Er begrüße auch die Durchführung von Modellvorhaben wie das Concierge-Projekt in Botnang oder die kultursensiblen Senioren-Wohngemeinschaften. Sehr positiv bewertet der Stadtrat auch das gesellschaftliche Engagement der SWSG durch Spenden. Er regt an, ob evtl. ein kleines Budget für Bewohner-Ideen eingerichtet werden könnte, sodass Mieter/-innen, die, unabhängig von Festeinwohnern, Ideen für Aktionen haben, sich um Gelder bewerben könnten. Sehr positiv sehe er auch die Zusammenarbeit mit der Kinderbeauftragten und die Beteiligung von Kindern beim Bau von Spielplätzen.

StRin Bodenhöfer-Frey (FW) dankt für die Mitteilungsvorlage. Sie merkt an, dass sie verschiedene Wohnungen besichtigen konnte, welche die SWSG im Bestand renoviert hat. Die Wohnungen seien ihres Erachtens sehr nachhaltig renoviert worden, sodass bei einem Mieterwechsel die Wohnung nicht komplett gerichtet werden müsse, sondern sie könne durch Reparaturen und Verschönerungen wieder gut instand gesetzt werden. Wie ihr Vorredner erkundigt sich die Stadträtin nach den Kriterien für die Mieterauswahl, um eine stabile Mieterschaft zu erhalten. BM Wölfle erinnert daran, dass die Belegungskriterien aus der Notfallkartei der Gemeinderat beschlossen hat.

In seinen Ausführungen legt StR Dr. Fiechtner (AfD) zur Unternehmensstruktur der SWSG dar, dass er es grundsätzlich für nicht günstig halte, wenn die öffentliche Hand durch einen eigenen Betrieb in marktwirtschaftliche Belange, in diesem Fall den Wohnungsmarkt, eingreife. Der soziale Wohnungsbau habe bis in die 1990er-Jahre bestanden, sei dann "aus guten Gründen eingestampft" und zwischenzeitlich in Stuttgart und einigen anderen Städten wieder aufgenommen worden. Die durchgeführten Maßnahmen, u. a. die Durchmischung der Wohnquartiere, liefen unter dem Begriff Quartiersverbesserung; er würde den Begriff Quartiersveränderung bevorzugen, da nicht bewiesen sei, ob durch die Maßnahmen tatsächlich eine Verbesserung eintrete. Kritisch äußert sich der Stadtrat auch hinsichtlich der Sozialmietpreise, die durch Subventionen zustande kämen. Dass der Wohnraum in Stuttgart teuer ist, liege daran, dass viele Menschen gerne in Stuttgart wohnen wollen; es gebe aber überhaupt kein Anrecht darauf, in Stuttgart wohnen zu dürfen oder zu können. Wer sich die Mieten hier nicht leisten könne, müsse eben ins Umland ziehen. Die Freizügigkeit in der Wohnortwahl sei durch die finanzielle Lage jedes Einzelnen mitbestimmt. Nach seiner Auffassung sei es letztlich "asozial" gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, die mit ihren Steuergeldern die Wohltaten, die man einem begrenzten Klientel zukommen lasse, mit finanzieren müssten. Sozial sei es, wenn man jemand, der bedürftig ist, mit einem Wohnberechtigungsschein oder Wohngeld unterstützt.

Auf die Wortbeiträge und Fragen geht Herr Sidji wie folgt ein:

- Die Finanzierung des Concierge-Projekts in Botnang werde zum großen Teil durch die SWSG getragen - Kosten pro Jahr ca. 50.000 €. Es seien die Mittel aus den vergangenen Jahren bestätigt und für die kommenden drei Jahre nochmals aufgestockt worden. In Zusammenarbeit mit den Fördermöglichkeiten über das Jobcenter trage sich das Projekt.
- Die aktuelle Anzahl von 87 mittelbar belegten Wohnungen sei im Moment nicht viel. Das Instrument der mittelbaren Belegung sei für die zukünftigen Investitionen, gerade auf den großen städtischen Entwicklungsflächen, ein Hauptinstrument, auf dem die Gesamtkonzeption des sozialen Wohnungsbaus aufgebaut sei. Für die Zukunft werde es noch wichtiger und werde sich signifikant erhöhen.
- Eingestreute Fürsorgeunterkünfte: Es treffe zu, dass in einzelnen Stadtteilen noch viele dieser Unterkünfte vorhanden sind. Ein genauerer Überblick könne den Ausschussmitgliedern gegeben werden. Das Thema der eingestreuten Fürsorgeunterkünfte sei mit dem Sozialamt intensiv zum Gesprächsinhalt gemacht worden. Dabei sei sowohl die Frage der bestehenden eingestreuten Fürsorgeunterkünfte als auch die Frage, wo künftig z. B. geförderte Wohnungen gebaut werden sollen, beraten worden. Jede neu hinzu kommende Wohnung sei intensiv abgestimmt und in unterschiedlichen Gremien bewertet. Es werde davon ausgegangen, dass in Zukunft eine höhere Streuung erreicht werde.
- Die SWSG beabsichtige, das Konzept der Senioren-WGs auch in Zukunft umzusetzen. Dazu sei es notwendig, Erfahrungen zu sammeln. Es sei seitens der SWSG nicht die Frage, ob Senioren-WGs angeboten werden, sondern eher wie diese ausgestaltet werden.
- Die Frage, ob nicht auch die Ideen der Bewohner/-innen in die Spendenauswahl mit einfließen könnten, sei innerhalb der SWSG diskutiert worden, und es solle auch

versucht werden, in einen Teil der Spenden auch die Mieter/-innen der SWSG mit einzubinden.

- Zur Definition des Begriffs stabile Bewohnerstruktur könne versucht werden, dies über die Sozialdaten oder insgesamt an anderen Indikatoren (Wie hoch sind die Vandalismusschäden, wie hoch ist das Aufkommen von Beschwerden, von Störungen, wie ist das Bild des Quartieres insgesamt?) festzumachen. Für die Mieterauswahl, gerade der belegungsgebundenen Wohnungen, habe die SWSG zum einen vorgegebene Bedingungen, an die sie sich halten müsse - die Vormerk- und Belegungsrichtlinien, die Richtlinien des Landeswohnraumförderungsgesetzes -. Zum anderen gebe es bei frei finanzierten Wohnungen ein stufenweises Vorgehen, in das unterschiedliche Mitarbeiter involviert sind, die Vorschläge unterbreiten, und letztlich ein kleines Gremium, bestehend auch aus dem Kundenbetreuer und dem Kundencenterleiter, der aus mehreren Vorschlägen jeweils die Auswahl treffe.
- Der Migrationshintergrund, möglicherweise erkennbar am Namen von Klingelschildern, könne keine Grundlage bei der SWSG für die Vergabe einer Wohnung sein. Es werde eher die Zusammensetzung einer Hausgemeinschaft geprüft, und ob der neue Mieter in der Lage sei, sich in die Hausgemeinschaft zu integrieren.
- Die in der "Tortengrafik" auf Seite 13 des Strukturverbesserungspapiers 2016 dargestellte Preisentwicklung sei normal, da die Mieten ein Stück weit sicherstellen müssten, dass die SWSG in der Lage sei, ihr Geschäft zu betreiben. Die Steigerungsraten würden jedes Jahr im Geschäftsbericht ausgewiesen. Die Entwicklungsdaten könnten beim nächsten Mal mit eingebunden werden.
- Die Reduzierung von 1 €/m² beziehe sich auf die neue Miete. Diese Reduzierung könne jeder in Anspruch nehmen, der in eine Wohnung ziehe, die ab 2005 umfassend modernisiert oder fertiggestellt wurde. Die Mietreduzierung werde dauerhaft gewährt.
- Die SWSG sei im Sozialmanagement im Vergleich mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen oder anderen Wohnungsunternehmen weit überdurchschnittlich aufgestellt. Die eine Mitarbeiterin im Konfliktmanagement dürfe nicht isoliert in dieser Aufgabenstellung betrachtet werden; insgesamt habe die SWSG fünf Mitarbeiter in diesem Bereich im Einsatz. Insofern sei man seitens der SWSG der Meinung, dass hier eine komfortable Ressourcenausstattung bestehe, die insgesamt für die Arbeit ausreiche.
- Der Hinweis von StR Pantisano wegen der fehlenden Darstellung der Entwicklung im Bericht sei aufgenommen. Es werde geprüft, wie der Bericht entsprechend weiterentwickelt werden könne.
- Ob Informationen von den Stadtwerken Stuttgart in der Informationsmappe der SWSG für neue Mieter möglich sind, werde ebenfalls geprüft.
- Die SWSG habe 35 Objektbetreuer, die in den jeweiligen Gebieten zu finden seien, ebenso die jeweiligen Objektbetreuerbüros, die sich direkt im jeweiligen Quartier befänden. Es gebe ein Kundencenter als Außenstelle, und zwar das Kundencenter Bad Cannstatt im Hallschlag. Die anderen drei Kundencenter befänden sich am Hauptsitz der SWSG in Obertürkheim.

Zum Thema Sozialwohnungen generell weist Herr Sidgi darauf hin, dass es in der Gesellschaft die unterschiedlichsten Menschen gibt, und man könne nicht so tun, als ob es keine Rolle spiele, dass ein Teil der Menschen sich Wohnen in einer prosperierenden Gegend nicht leisten könne. Es sei für den sozialen Frieden durchaus wichtig und sinnvoll, dass sich nicht zu viele Menschen abgehängt fühlen.

Abschließend stellt BM Wölfle fest:

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss hat Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Gallmeister / de

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
Rechnungsprüfungsamt
OB-KB
 3. Referat SI
Sozialamt (2)
 4. L/OB-K
 5. 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