

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	79
		TOP:	8
	Verhandlung	Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	07.04.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Dr. Nopper		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Die Stadtgesellschaft muss bei immer höheren Wohnkosten zusammenhalten: Mit einem dreijährigen Mietmoratorium könnten Vermieterinnen und Vermieter mit den Mieterinnen und Mietern solidarisch sein! - Antrag Nr. 77/2022 vom 18.03.2022 (SPD)		

Beratungsunterlage ist der Antrag Nr. 77/2022 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 18.03.2022.

Zum ersten Mal mache die SPD-Fraktion von einer Möglichkeit Gebrauch, die die Gemeindeordnung von Baden-Württemberg seit einigen Jahren eröffnet, nämlich einen ihrer Anträge auf die Tagesordnung der Vollversammlung setzen zu lassen, schickt StR Körner (SPD) seinem Redebeitrag voraus, in welchem er engagiert im Sinne des o.g. Antrags argumentiert und um dessen Zustimmung er wirbt.

OB Dr. Nopper unterstreicht, Mietrecht sei Bundesrecht, weswegen es die Aufgabe des Bundes sei, Mietmoratorien zu veranlassen - allen voran Aufgabe des Bundeskanzlers oder der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, beides Sozialdemokraten. Zudem habe Olaf Scholz als Kanzlerkandidat beim Deutschen Mietertag im Juni 2021 angekündigt, er wolle in den ersten 100 Tagen seiner Kanzlerschaft ein gesetzliches Mietmoratorium einführen. Auch halte er es nicht für sachgerecht, dass ein Oberbürgermeister oder eine Stadtverwaltung in einer sozialen und ökologischen Marktwirtschaft ohne jede sachliche Zuständigkeit auf Privatrechtsverhältnisse Einfluss nimmt auf Preise. Nach seinem Verständnis sollen sie dies auch nicht in Form eines moralischen Appells tun - zumal verschiedene Preise momentan noch stärker steigen als die Mieten.

Anderes gelte für den eigenen Zuständigkeitsbereich der Stadt. So habe er vor wenigen Monaten eine Sozialklausel bei der städtischen SWSG angestoßen, sodass besonders bedürftige SWSG-Mieter in den Genuss einer Mietpreisbremse kommen, indem deren Bruttokaltmiete auf 30 % des Haushaltsnettoeinkommens begrenzt wird.

Weil die Wirkung der Mietpreisbremse laut Berliner Mieterverein gleich null ist, sei der Bau von deutlich mehr bezahlbaren Wohnungen gerade auch durch die städtische SWSG und durch die Baugenossenschaften sowie die öffentliche Förderung der Bildung von Wohneigentum gerade auch für junge Familien der richtige Ansatz zur Verbesserung der schwierigen Situation von Mieterinnen und Mieter.

StRin Fischer (90/GRÜNE) erklärt, ihre Fraktion lehne den Antrag ab und halte es nicht für gerecht, als SPD die Armut und den Reichtum zu beschwören, da diese in den letzten Jahren in der Bundespolitik durchaus Möglichkeiten des Gegensteuerns hatte. Hinzu komme, dass die Bündnispartner, die im Antrag angesprochen sind, "die guten Vermieter" seien, die nicht die höchsten Mieten verlangen. Auch die Mitglieder von Haus und Grund seien sehr vielfältig. Diese Unterschiedlichkeit wolle man würdigen und nicht mit einem pauschalen Mietendeckel belegen. Auch werden diejenigen, die alle drei Jahre die maximale Mieterhöhung vornehmen, und Immobilienhaie, die Immobilien kaufen, nicht in Stand halten oder modernisieren und nach zehn Jahren den Spekulationsgewinn abziehen, im SPD-Antrag nicht benannt, obwohl dort ein Handlungsfeld liege.

Sie fasst den Beschluss, den der Aufsichtsrat "nach sehr vielen Schleifen zu den SWSG-Mieten" mit großer Mehrheit gefasst hat, zusammen und vertritt die Meinung, die SPD müsse lernen, Mehrheitsentscheidungen anzuerkennen und aus ihrer Endlosschleife mit einem Mietenstopp herauskommen. Weiter weist sie auf die sehr hohen Anforderungen an die Bauwilligen in Stuttgart hin. Um viel mehr Wohnungsbau in der Stadt zu haben sei es wichtig zu erreichen, dass die Förderprogramme abgerufen werden. In diesem Zusammenhang weist die Stadträtin auch darauf hin, dass bei Modernisierungsumlagen 8 % dauerhaft auf die Miete umgeschlagen werden darf, auch wenn sich die Investitionskosten amortisiert haben. Sie schläge vor, dass die SPD diesbezüglich versucht, gegenzusteuern, um eine gewisse Entlastung für Mieterinnen und Mieter zu erreichen. Zutreffend sei, dass die Mieten in Stuttgart zu hoch sind. Deswegen habe man beantragt, dass OB Dr. Nopper wieder Gespräche mit den Bündnispartnern dazu aufnimmt. Man wolle, dass es mehr günstigen Wohnraum in der Stadt gibt, mehr Belegungsrecht im Bestand und mehr geförderte Neubauwohnungen. Die Hauptpartner dafür seien die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Deswegen wäre es aus Sicht ihrer Fraktion das völlig falsche Signal, an diese Partner Forderungen zu stellen mit einem Mietenstopp. Viel gerechter wäre es, hohe Energiekosten durch bundespolitische Maßnahmen abzumildern, auch deswegen, weil Vielverdiener wenig profitieren werden und Empfänger von Sozialleistungen stark profitieren werden.

Nach der festen Überzeugung von StR Kotz (CDU) ist es Realität, dass die allermeisten Vermieter in Stuttgart, gerade auch die privaten, sehr solidarisch mit ihren Mieterinnen und Mietern sind - und zwar ohne Aufforderung oder Appell durch den SPD-Fraktionsvorsitzenden oder durch den Oberbürgermeister. Auch wäre - wenn es StR Körner tatsächlich um das Ziel gegangen wäre, den Oberbürgermeister zu motivieren, diese Gespräche zu führen -, der richtige Ansatz gewesen, ihn in einem Vieraugen-Gespräch von seiner Idee zu berichten und anzuregen, in der Runde der Fraktionsvorsitzenden darüber zu sprechen. So aber werde er den Eindruck nicht los, dass es dem Fraktionsvorsitzenden Körner von Anfang an darauf ankommt, mit seinem Antrag eine

politische Bühne zu haben. Außerdem frage er sich, wann denn nach Einschätzung der SPD-Fraktion je der richtige Zeitpunkt für Mieterhöhungen wäre. 2018 und 2019 habe die Mehrheit des Gemeinderats bereits auf deren Bitte hin die Mieterhöhung bei der SWSG für drei Jahre ausgesetzt.

Er teile die Meinung von StRin Fischer, wonach viel nachhaltiger als ein dreijähriges Mietmoratorium die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist. Man habe ein Förderprogramm hierfür so stark aufgelegt, dass warmmietenneutral saniert werden kann, selbst wenn die prozentualen Umlagen der Sanierungskosten umgelegt werden sollten. Hiervon sähen jedoch die allermeisten privaten Vermieter aufgrund der juristischen Hürden ohnehin ab. Daher sei der Appell an die Vermieterinnen und Vermieter, ihren Gebäudebestand zu sanieren, viel besser, denn dann kämen beim Mieter keine Mehrkosten an, und zwar dauerhaft und nicht nur für drei Jahre, und es tue dem Klima gut. Darüber hinaus, wohlwissend, dass es nicht für jede Bürgerin und jeden Bürger in Stuttgart zum Tragen kommen wird, sei der beste Schutz vor steigenden Mieten das eigene Eigentum - und zwar auch durch kommunale Förderprogramme zur Eigentumsbildung. Jede und jeder, der es schafft, von der Miete ins Eigentum zu gehen, sei geschützt, zukünftigen Mietentwicklungen in irgendeiner Situation problematisch gegenüberzustehen.

StRin Tjarks (FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) dankt den Antragstellern hingegen für ihren Antrag und die hervorragende Situationseinschätzung durch StR Körner, die sie um einige Dinge ergänzen wolle. Aus ihrer Sicht geht es nicht um den Vermieter, der die eine Wohnung vermietet und dazu ein ganz persönliches Verhältnis habe. Deswegen richte sich der Antrag auch direkt an die Bündnis-für-Wohnen-Teilnehmenden. Die Forderung der FrAKTION würde über diesen Antrag hinausgehen: Es brauche nämlich eigentlich, wenn man sich die beschriebenen Wertsteigerungen anschaut, eine Mietpreissenkung für die Mietenden. Denn die Mieten seien ins Unendliche gestiegen und trotzdem habe man noch eine schwierige soziale Situation für viele Mietenden. Die Stadträtin führt dies weiter aus und weist darauf hin, dass sich in Stuttgart auch keine Sozialmietwohnungen mehr finden lassen, weil auch deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand kontinuierlich sinkt. Von der Gesamtzahl der mit dem Bündnis für Wohnen entstandenen Wohnungen seien nur 12,6 % im geförderten Bereich entstanden, und auch die Mietpreis- und Belegungsbindungen waren nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Bis auf die SWSG habe sich kein Teilnehmer vom Bündnis für Wohnen an die ausgemachten Regeln gehalten. Sie verstehe daher nicht, warum immer wieder betont wurde, "dass wir uns auf die verlassen könnten".

Sie weist weiter darauf hin, dass der Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik erst vor kurzem gefasst worden sei. Man hätte auch erst einmal etwas ändern können in eine andere Richtung, nicht in Richtung Eigentum. Es gebe jede Menge Leute in Stuttgart, die sich Eigentum - auch gefördertes - nicht leisten können. Abschließend stellt sie klar, "dass die Verwaltung weiterhin ohne uns und ohne Politik das Bündnis für Wohnen betreibt". Sie freue sich sehr, dass die SPD es hinbekommen hat, gem. § 34 Abs. 1 Satz 4 der Gemeindeordnung ihren Antrag in den Gemeinderat zu bekommen. Die FrAKTION habe dies versucht mit dem Antrag "Die Politik am Bündnis für Wohnen 2.0 beteiligen", welcher aber leider heute nicht hier verhandelt werde, obwohl er eigentlich auf der Tagesordnung hätte stehen müssen. Hinweisen wolle sie auch auf den Antrag Nr. 72/2022 der FrAKTION, um die Mietpreiserhöhungen bei der SWSG zu stoppen. Denn bei der SWSG habe man die Möglichkeit, wenigstens für einen Teil der Mieter*innen in Stuttgart etwas zu tun. Dem SPD-Antrag werde man zustimmen.

Aus Sicht von StR Dr. Oechsner (FDP) ist das im Antrag formulierte Anliegen insgesamt in Ordnung, das Ganze sei aber nicht sachgerecht, "weil Äpfel und Birnen wild durcheinandergewürfelt werden". So werde klassenkämpferisch die Wertsteigerung der bösen Vermieter auf ihre Immobilien angeführt. Richtig sei zwar, dass die Immobilienpreise sich erhöht haben, doch dies realisiere sich nicht sofort. Die Vermieter hätten davon keinen Cent mehr in der Tasche als zuvor, zumal ganz viele dieser Leute die Immobilie wahrscheinlich vererben. Dann falle zuerst Erbschaftssteuer an und wenn die Immobilie dann verkauft wird, komme die Einkommenssteuer dazu, sodass viel von dieser Wertsteigerung wieder weg sei. Die Inflation treffe zudem alle, Mieter*innen und Vermieter*innen. Theoretisch könne man bei der SWSG die Forderung, die Vermieter sollen solidarisch zu ihren Mietern sein, diskutieren. Diesbezüglich und was die privaten Vermieter und ihr Verhältnis zu deren Mieter*innen angeht, teile er die Aussagen von StR Kotz. Auch die gestiegenen und steigenden Nebenkosten treffen alle gleich und sogar die Vermieter mehr, weil sie insgesamt Vorlaufkosten haben.

Es scheine der SPD-Fraktion tatsächlich darum zu gehen, den verlorenen Kampf, bei der SWSG die Mieten auf 30 % und weniger unter den Mietspiegel zu drücken, nochmal aufzunehmen. Dies aber werde nicht funktionieren, weil die Lösung des Mietproblems sei, mehr zu bauen. "Und wenn Sie den Leuten die Möglichkeit zur Investition ins Bauen nehmen, indem Sie Ihnen die Einkommen kürzen, dann werden Sie auch keine Wohnungen gebaut kriegen!" Auch die Stadt selbst könne dann nicht mehr bauen, weil sie zum einen davon lebt, dass Gewerbesteuern fließen. "Geld muss erwirtschaftet werden, bevor man es ausgeben kann. Und das Erwirtschaften ist für diejenigen, die in dieser Gesellschaft eine Leistung erbringen, gar nicht mal so einfach!" Den Antrag der SPD-Fraktion bezeichnet er als vollständigen Unsinn. Es sei ein politisch motivierter Antrag, um im Gemeinderat ein Forum zu haben, aber keine Form von Gerechtigkeit.

StR Puttenat (PULS) geht aufgrund der vorausgegangenen Diskussionen in Bezug auf die SWSG davon aus, dass auch heute die gleichen drei Fraktionen dem Antrag zustimmen werden und die anderen Fraktionen diesem Antrag nicht zustimmen werden. Angesichts der aktuellen Umstände werde sich seine Fraktion erst recht für die Bitte um ein rein freiwilliges Moratorium aussprechen und sich auch dafür einsetzen. Die Gründe dafür lägen auf der Hand, weil die Lebensunterhaltskosten unaufhaltsam steigen. Natürlich sei es ein politisch getriebener Antrag, aber es sei kein verlogener Antrag, der hier im Raum stehe mit der Bitte um ein rein freiwilliges Moratorium. Auch in der Rede des Oberbürgermeisters habe er nichts Konstruktives gehört, sondern ein politisches Scharmützel gegen politische Kontrahenten die in Berlin sitzen. Dies sei nicht hilfreich, weil es die Probleme der Leute hier in Stuttgart, die ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, nicht löst. Als Stadt könne man nur im Bereich der SWSG etwas tun und da sollte man es auch probieren. "Denn wenn wir schon eine Wohnungsbaugesellschaft in Stuttgart haben, dann können wir doch nicht mit den gleichen Ansätzen und Hebeln denken und handeln, wie es der freie Markt macht. Wozu haben wir denn eine eigene Wohnungsbaugesellschaft?"

Die SPD-Fraktion habe lediglich einen Vorschlag gemacht. Selbst wenn es am Ende darauf hinausläuft, dass sich gar nichts verändert und das Bündnis für Wohnen macht was es will, dann habe man wenigstens ein politisches Signal aus dem Stuttgarter Gemeinderat gesetzt. Was das Bündnis für Wohnen angeht, so habe die PULS-Fraktion bislang kein Vertrauen aufbauen können, weil man als Fraktionen nicht involviert sei.

"Entweder wir stellen dieses Bündnis für Wohnen neu auf und integrieren die Politik, oder wir als PULS jedenfalls können da auch kein Vertrauen entwickeln."

StR Zaiß (FW) schickt voraus, seine Fraktion werde den Antrag der SPD ablehnen. Jeder Mieter habe die Nebenkosten zunächst selbst in der Hand, denn jeder könne mit Sparen bei seinen Nebenkosten anfangen - sei es an der Heizung, am Strom, am Wasser oder am Licht. Von dem erwähnten Wertzuwachs habe ein Vermieter so lange nichts, bis er in einen Verkauf eintritt. Dann erst stelle die Immobilie bei einer Veräußerung oder bei einer Beleihung ein besseres Rating dar. Man bekomme jedoch keinen größeren Wert, sondern bei einer Veräußerung werde der Veräußerungsgewinn richtig stark besteuert. Eine Verkäuferin hatte die Lohnsteigerungen der letzten zehn Jahre von 19 % real. Der Vermieter hingegen hatte höhere Nebenkosten in Form von Handwerkerkosten, die enorm gestiegen seien. Die Rückstellung von 1 Milliarde € bei der SWSG seien versteckte Werte, von denen sie nicht "runterbeißen" könne. Die SWSG habe die Mieten nun um durchschnittlich 38 Cent pro Quadratmeter erhöht, und bei denen, die 30 % des Einkommens und mehr für die Miete ausgeben, erhöhe sie gar nicht. Die Durchschnittsmiete nach der Mieterhöhung liege bei 7,59 EUR/m². Wenn die SWSG in Zukunft kein wirtschaftliches Unternehmen mehr sein soll, dann könne sie für die Stadt in absehbarer Zeit auch keine Wohnungen mehr bauen. Er verstehe nicht, wie Herr Körner auf eine solche Idee kommen konnte.

StR Dr. Mayer (AfD) findet den Antrag der SPD respektabel und die Idee dahinter äußerst ehrenwert. Stuttgart habe wirklich das Problem mit steigenden Mieten und den steigenden Nebenkosten. Die Überschrift des Antrags impliziere ein gewisses Klassendenken, was er für schwierig halte. Denn die Ursachen der Mietpreis- und Nebenkostenentwicklungen lägen tiefer, nämlich an einer völlig unverantwortlichen Finanzpolitik in der EU und in der EZB, die dazu geführt habe, dass es einen unvorstellbaren Immobilienboom bei den Preisen gegeben hat, weil Immobilien noch eine Rendite versprechen im Gegensatz zu sonstigen Kapitalanlagen.

Eine zweite Ursache sei die Nachfrage nach Wohnraum, wo er in der ganzen Diskussion bisher noch nie den Begriff des Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung gehört habe. Jedes Jahr kämen Hunderttausende von Zuwanderern nach Deutschland, und auch nach Stuttgart, die alle irgendwo wohnen müssen. Auch deswegen sei die Nachfrage sehr hoch. Hinzu kämen komplizierte und teure Energievorschriften. Nicht erst seit dem Kriegsausbruch in der Ukraine gebe es Lieferkettenprobleme, sondern diese seien schon vorher "durch unsägliche angebliche Corona-Schutzmaßnahmen verursacht worden". Auch die technische Entwicklung führe zu Teuerungen, die man sich nicht vorstellen konnte. So sei z. B. eine Wärmepumpe viel teurer als eine konventionelle Gastherme. Auch die schon heute praktisch gescheiterte Energiewende durch den Verzicht auf Kohlekraftwerke und den Verzicht auf Kernkraftwerke mache die Energie immer noch teurer. Dies alles müsse zusammen ausgehalten werden und deshalb sei der scheinbare Gegensatz zwischen Vermietern und Mietern irreführend. Zusammenhalten bedeute aus seiner Sicht, zusammen gegen die verantwortungslose EU-Finanzpolitik und gegen die verantwortungslose Null-Zins-Politik der EZB vorzugehen, sich gemeinsam um die Kontrolle der bisher nahezu unkontrollierten Migration zu kümmern und alle zusammen dafür zu sorgen, dass Bauen erleichtert wird und die überbordenden Vorschriften zurückgeführt werden, sich zusammen für eine sichere Energieversorgung einzusetzen. Schließlich müssten sich alle zusammen einsetzen für den Erhalt und die Förderung der Wirtschaft in der Region, hauptsächlich der Automobilindustrie und deren Zulieferbetriebe und damit dem Erhalt der Arbeitsplätze, Arbeitseinkommen und des

Wohlstands. Dann erst könne man wirklich Bauen und darin liege die eigentliche Lösung des Problems.

Er sei der Meinung, dass der Rat in der Tat über die Frage, was eigentlich Gerechtigkeit heute bedeutet, öffentlich streiten muss, und er sei daher schon jetzt dankbar für die kontroverse Auseinandersetzung, so StR Körner. Der These, die Vermögensverbesserung im Buchwert von 1 Mio. EURO bringe doch gar nichts, widerspricht der Stadtrat, der vorschlägt, mit einer Verkäuferin über ihre Altersversorgung zu reden und darüber, ob eine Vermögenspositionsverbesserung von 1 Mio. EURO die mit einem Schlag erledigen würde. Es mache einen gravierenden Unterschied, ob jemand - ohne irgendetwas tun zu müssen -, in den letzten zehn Jahren seine Altersversorgung um über 1 Mio. EUR verbessern konnte, während gleichzeitig die Verkäuferin, die sich das Einkommen nicht aufbauen konnte, auch hart arbeiten musste und Einkommen verloren hat nach Miete. Dies gelte es zu benennen und darauf hinzuweisen, dass hier ein Gerechtigkeitsproblem besteht, was die Menschen in Stuttgart beschäftigt.

Dies und die Frage, was können wir dagegen tun, müsse Gegenstand des Bündnisses für Wohnen sein. "Und wir wollen mal wissen, was wollen wir denn im Bündnis für Wohnen? Wollen wir da Neubauziele vereinbaren? Zeitstufenliste Wohnen - 1.000 neue Wohnungen pro Jahr sind möglich. Die GRÜNEN geben sich damit zufrieden, verlangen gleichzeitig im Bund 100.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr, was in Stuttgart gerade mal 1.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr bedeutet." Nach seinem Eindruck will man im Bündnis für Wohnen gar nichts zu den Neubauzielen vereinbaren. Seine Fraktion sei jedoch der Meinung, "wir müssen in diesem Bündnis für Wohnen über Neubauziele, über Sozialmietwohnungen und selbstverständlich über Mieten reden!" Natürlich gehe es da um die Frage, wie die beschriebene Ungerechtigkeit behoben werden kann und darum drehe sich der Antrag.

OB Dr. Nopper vertritt die Auffassung, dass man im Bündnis für Wohnen sehr wohl über Neubauziele sprechen sollte, nicht aber über Mietmoratorien.

Abschließend stellt er den Antrag Nr. 77/2022 zur Abstimmung und hält fest:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 77/2022 mit 18 Ja-Stimmen und 34 Nein-Stimmen (0 Enthaltungen) mehrheitlich ab.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

- I. Herrn Oberbürgermeister
zur Weiterbehandlung

- II. nachrichtlich an:
 1. OB-PR
 2. S/OB
 3. Referat WFB
Liegenschaftsamt (2)
SWSG (2)
Stadtkämmerei (2)
 4. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
 5. Amt für Revision
 6. L/OB-K
 7. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *FDP-Fraktion*
 6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*

kursiv = kein Papierversand