

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	142
		<b>TOP:</b>	2
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	344/2016
		<b>GZ:</b>	WFB
<b>Sitzungstermin:</b>	16.12.2016		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	EBM Föll		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Sidgi (SWSG)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Strukturverbessernde Maßnahmen der SWSG</b>		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 29.11.2016, GRDRs 344/2016. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zunächst weist Herr Sidgi auf ausgewählte Punkte der Vorlage hin, insbesondere die Bestands- und Quartiersentwicklung sowohl aus baulicher Sicht als auch in Bezug auf die Frage, welche Infrastruktur - Begegnungszentren, Jugendtreffs etc. - man schaffen könne. Außerdem bemühe sich die SWSG in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen um eine ausgewogene Wohnungs- und Quartiersbelegung. Hier habe man in den letzten Jahren beachtliche Erfolge erzielt. Weitere Themen seien Mieterbeteiligung, Kommunikation, Kundennähe, eine gesunde Durchmischung der Belegungsstruktur und das seit Ende der 1990er-Jahre stetig weiterentwickelte Sozialmanagement. Schließlich gehe es auch um die Vermittlung von Kompetenzen an die Mitarbeiter der SWSG, um vor Ort ein vernünftiges Miteinander zu ermöglichen.

Er fasst zusammen, dass sich die Struktur in großen Teilen der Gebiete sowohl durch Investitionsmaßnahmen als auch durch Maßnahmen aus der Quartiersentwicklung verbessert habe, weist aber auch ausdrücklich darauf hin, dass man die Strukturverbesserungen vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum auch in Zukunft stets vor Augen haben müsse. In Bezug auf belegungsgebundenen Wohnraum sollte man nicht nur eine quantitative Diskussion führen, wie viele Wohnungen man an welchem Standort brauche, sondern auch über die Qualität von Quartieren

sprechen. Hier weist er auf Begegnungsstätten, die mit Partnern aus dem Quartier geschaffen worden seien, hin. Ein schönes Beispiel, wie sich Bewohner, aber auch alle anderen Beteiligten inklusive der SWSG vor Ort treffen könnten, sei am Raitelsberg entstanden. Deutlich intensiviert habe die SWSG in den letzten beiden Jahren die Zusammenarbeit mit den freien Trägern und der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Jugendtreff Lauchhau zeige, inwiefern die Unterstützung durch die SWSG das Zusammenleben, auch zwischen Jung und Alt, deutlich verbessere.

EBM Föll ergänzt, bei dem eher technokratischen Begriff der strukturverbessernden Maßnahmen gehe es im Kern darum, sozial gemischte Quartiere mit stabilen Hausgemeinschaften zu bekommen. Die Stadt verfolge dieses übergeordnete Ziel flächendeckend, insbesondere auch bezogen auf den Wohnungsbestand der SWSG. Es sei aber auch ein Ziel der Mieterinnen und Mieter im Quartier, wie sich in den Diskussionen in den Mieterbeiräten zeige. Hier lege die SWSG seit Jahren Erfolgsberichte vor, die nicht zuletzt durch Impulse aus dem Ausschuss seit dem Jahr 2000 ermöglicht worden seien. Er sei davon überzeugt, dass die SWSG in vielen Quartieren und Bestandsgebieten sehr große Fortschritte gemacht habe. Dennoch sei das Thema nicht erledigt, sondern müsse stetig weiterentwickelt werden.

Für sozial gemischte Quartiere und stabile Hausgemeinschaften sei in Neubaugebieten die mittelbare Belegung das zentrale und unverzichtbare Instrument. Ihm fehle jedes Verständnis dafür, dass ein Verband der freien Wohnungswirtschaft, der Bauträgerinteressen vertrete, mit der rechtlichen Überprüfung dieses Instruments drohe. In Stuttgart decke der freie Wohnungsmarkt rund 75 bis 80 % des Wohnungsmarkts ab. Die öffentliche Hand müsse aber zumindest im verbleibenden Bereich steuernd so eingreifen können, dass einerseits mehr öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden könnten und andererseits auch sozial gemischte Quartiere entstünden. Hierfür brauche man dieses Instrument zwingend. Er hoffe, dass das Ministerium diese informelle Anfrage zügig zu einem positiven Ergebnis bringe, denn solange es in der Schwebe sei, führe dies zu Verzögerungen in entsprechenden Neubaugebieten. Die Landesregierung werde ihre Zielsetzung im geförderten Wohnungsbau nicht erreichen, wenn das Instrument der mittelbaren Belegung nicht zur Verfügung stehe.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen und die von Herrn Sidgi und seinem Team geleistete Arbeit.

Aus Sicht ihrer Fraktion, so StRin Fingerle (CDU), hätten die vergangenen 16 Jahre gezeigt, dass die Maßnahmen fruchteten. Sie müssten stetig weiterentwickelt werden, aktuelle Themen würden aufgegriffen und weiterverfolgt, z. B. werde aufgrund des demografischen Wandels barrierefreies Bauen zum Standard. Die Kundenzufriedenheit steige, und somit sinke die Fluktuationsrate. Sehr gut gestalte sich auch die Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat.

Auch StRin Fischer (90/GRÜNE) zeigt sich von den dargestellten Aktivitäten der SWSG beeindruckt. Auch wenn man hier schon auf einem sehr guten Niveau sei, werde es dennoch immer Optimierungsbedarf geben. Besonders positiv beurteilt sie, dass sich die SWSG in die Stadtbezirke hinein geöffnet und mit den Trägern vor Ort vernetzt habe. Problematisch seien ja immer die Übergänge. Wenn schon 71 % der SWSG-Wohnungen dem Belegungsrecht unterlägen, sei ein möglichst nahtloses System besonders wichtig, sodass sich Probleme nicht weiter aufbauten, sondern man ihnen frühzeitig entgegenwirken könne. Ausdrücklich begrüßt sie die Äußerungen von EBM Föll

zur mittelbaren Belegung. Vor 2009 seien die privaten Bauträger noch weitaus besser mit Flächen versorgt worden. Seither achte man darauf, die großen Gebiete - Konversionsflächen wie z. B. das Schoch-Areal - nicht mehr an einen Investor zu verkaufen, sondern man überlege sich, wie man Gebiete teilen und eine gute architektonische sowie Nutzungsmischung entwickeln und die SWSG und lokal agierende Genossenschaften besser mit Flächen versorgen könne. Als sehr bedauerlich bezeichnet sie das Vorgehen des Verbands der freien Wohnungswirtschaft in Bezug auf die mittelbare Belegung. Im Übrigen sollte ihrer Ansicht nach Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass die Fördermittel auch abgerufen werden. Sie hoffe, dass der Zeitrahmen bis Ende Februar einigermaßen eingehalten werde.

StR Lutz (SPD) bescheinigt der SWSG, dass sie ihre Ziele nicht nur auf dem Papier darlege, sondern sie auch mit Herzblut lebe und umsetze. Das werde seine Fraktion weiter unterstützen, und sie bitte zugleich, dieses hohe Niveau beizubehalten oder nach Möglichkeit sogar noch auszubauen. Ein großes Problem für die Betroffenen stelle die sozialverträgliche Mietpreisgestaltung dar. Er erlebe vor Ort oft, dass Modernisierungen nicht unberechtigte Sorgen auslösten. Hier sollte das Vorgehen noch verbessert werden. Grundsätzlich sehe er die SWSG in der Lage, mehr Wohnungen zu bauen bzw. zu verwalten. Seine Fraktion werde sich für einen deutlichen Wohnungszuwachs einsetzen. Wie EBM Föll könne auch er sich nicht vorstellen, wie die Stadt ihre wohnungspolitischen Ziele ohne die mittelbare Belegung erreichen könne. Dies sollten die CDU und die Grünen deutlich im Wirtschaftsministerium vermitteln.

Dass die SWSG sich bemühe, für verbesserungswürdige Zustände in ihren Prozessen Lösungen zu entwickeln, erkennt auch StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) im Namen seiner Fraktionsgemeinschaft an. Allerdings sei bei etlichen Positionen, z. B. der Erreichbarkeit und der Qualität der Nebenkostenabrechnungen, noch Luft nach oben. Positiv beurteilt er das Concierge-Projekt. Im Aufsichtsrat habe man deshalb signalisiert, dass die SWSG nicht nur in Form von Objektbetreuern Managementfunktionen vorhalten sollte, sondern dass Hausmeister vor Ort diese Aufgabe übernehmen sollten. Damit könne die Mieterzufriedenheit erhöht werden.

Widersprechen müsse er der zentralen Behauptung des Berichts, wonach Mieterstrukturen in Wohnungsbeständen, die von sozialwohnungsberechtigten Mietern bewohnt würden, schlecht und veränderungsbedürftig seien. Wenn ständig von der sozialen Durchmischung geredet werde, werde die soziale Realität hartnäckig ignoriert, die durch Niedriglohnsektor und prekäre Beschäftigungsverhältnisse erzeugt worden sei. In diesem Sektor arbeiteten inzwischen über 25 % der Beschäftigten, und sie verdienten so wenig, dass sie dringend auf mietpreisgebundene Wohnungen angewiesen seien. Gehe man allerdings so vor, wie man es im Bündnis für Wohnen konzipiert habe, werde das Angebot bezahlbarer Wohnungen weit hinter dem Bedarf zurückbleiben. Bisher habe niemand fundiert begründet, warum Wohngebiete, in denen viele Arzthelferinnen, Paketboten, Leiharbeiterinnen und -arbeiter, Parkscheinkontrolleure lebten, schlechte Sozialstrukturen haben sollten und auch keine stabilen Hausgemeinschaften bilden könnten. Dafür brauche man kein bestimmtes Einkommen, sondern eine gute Infrastruktur mit Versorgungsmöglichkeiten und einem entsprechend gestalteten Umfeld. In dieser Debatte gehe es nicht um stabile Hausgemeinschaften, sondern darum, die Verdrängung von Personen mit kleinen Einkommen zugunsten Zahlungskräftiger zu legitimieren. Genau das sollte aber in einer städtischen Wohnungsgesellschaft nicht der Fall sein.

Mit Blick auf Presseberichte zur ökologisch problematischen Entsorgung des Dämmstoffes Polystyrol sollte dieser Dämmstoff nicht mehr verwendet werden. Die niedrige Fluktuationsquote ergebe sich seiner Ansicht nach nicht aus den strukturverbessernden Maßnahmen der SWSG, sondern aus dem angespannten Wohnungsmarkt in Stuttgart. Niemand, der nicht dazu gezwungen werde, räume gegenwärtig freiwillig eine Wohnung. Bei der auf den Seiten 12 und 13 dargestellten Mietpolitik komme die SWSG nicht der Aufgabe einer städtischen Wohnungsgesellschaft nach, nämlich durch Verzicht auf Mieterhöhungen dazu beizutragen, dass die Entwicklung im Mietspiegel gedämpft werde. Einen solchen Antrag habe seine Fraktionsgemeinschaft gestellt.

Veränderungen in den Quartieren sollten - wie z. B. in der Keltersiedlung, im Hallschlag oder in Stuttgart-Ost geschehen - nicht erst kommuniziert werden, wenn die Planung schon weit vorangeschritten sei. Vielmehr sollten die Mieter von Anfang an einbezogen werden und nach ihren Bedürfnissen befragt werden.

Die im Jahr 2000 in die Wege geleiteten strukturverbessernden Maßnahmen hätten gegriffen, erklärt StR Zaiß (FW). Dafür seien gewisse Anpassungen erforderlich, die man auch durchgeführt habe, z. B. eine gute Mieterstruktur. So habe man die beträchtlichen Probleme im Hallschlag sehr gut gelöst, sodass dieser Stadtteil inzwischen eine gute Wohnadresse sei. Deshalb unterstütze seine Fraktion den Prozess der Strukturverbesserung, der noch nicht abgeschlossen sei, sondern weiterbetrieben werden müsse.

StR Klingler (AfD) macht die zunehmende Kundenzufriedenheit an der engagierten Arbeit der Herren Sidgi und Hoffmann fest. Diese müsse fortgesetzt werden. Durch die Quartiers- und Mieterfeste kämen Menschen aus vielen verschiedenen Kulturen zusammen und könnten so Verständnis füreinander entwickeln. Für ihn habe eine stabile Hausgemeinschaft nichts mit Einkommens- oder Berufsgruppen zu tun, sondern hauptsächlich mit kulturellen Problemen und Unterschieden, die durch solche Feste abgebaut werden könnten.

Der angespannte Wohnungsmarkt sei auch eine Folge von zu wenig kurzfristig bebaubaren Flächen. Er plädiere nicht für das Bauen auf der grünen Wiese, sehe jedoch noch Arrondierungsflächen in Stuttgart. Unter der seniorengerechten Anpassung von Wohnungen verstehe man in der Regel den Umzug in eine kleinere Wohnung zum gleichen Preis. Hier sollte z. B. ein finanzieller Anreiz geboten werden. Zur Mietpolitik merkt er an, hier habe sich bei den Modernisierungen sehr viel getan. Die effektive Warmmietenerhöhung solle nach Möglichkeit nicht mehr als 20 % betragen. Das sei aber immer noch viel, vor allem für Menschen, die wenig Geld zur Verfügung hätten. Und die in diesem Kontext immer wieder erwähnten Einsparungen bei den Energiekosten fänden in der Realität nicht statt, wie er aus vielen Gesprächen wisse. Deshalb sollten die Kaltmieten verglichen werden.

Auch StRin Yüksel (FDP) schließt sich den Ausführungen von EBM Föll an.

Gegenüber StR Adler führt Herr Sidgi aus, bei den Modernisierungen habe die SWSG unverzüglich auf die neuen Verordnungen reagiert und die Leistungsverzeichnisse angepasst. Sie achte in den Ausschreibungen darauf, dass z. B. in dem häufig als Dämmstoff verwendeten Polystyrol kein HBCD enthalten sei, da man dies sonst als Sondermüll entsorgen müsse. Grundsätzlich gebe es aber aufgrund der technischen Weiterentwicklung des Bauens ständige Änderungen in der Einschätzung der Baustoffe. Die SWSG bemühe sich hier um eine detaillierte Abwägung, welches Produkt jeweils am

nachhaltigsten sei. Grundsätzlich wolle man das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung künftig weiter in den Fokus rücken. Dabei seien gerade Fragen der Unternehmensführung, die nicht nur ökologische, sondern auch soziale und ökonomische Perspektiven beleuchteten, sehr wichtig. In dem so kapitalintensiven Unternehmen SWSG bemühe man sich ständig um Abwägung im Sinne des Unternehmensauftrags. Insofern sei die SWSG in ihrer Struktur so aufgestellt und auch bereit, solche Themen zu berücksichtigen.

EBM Föll stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)  
Stadtkämmerei (2)  
SWSG  
weg. SGA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat SI  
Sozialamt (2)
  3. Rechnungsprüfungsamt
  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