

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	54
		TOP:	5
Verhandlung		Drucksache:	139/2019
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	03.05.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Pazerat (ASW), Herr Dr. Schmitz-Veltin (StatA)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Wohnungswesen Jahresbericht 2018		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 16.04.2019, GRDRs 139/2019. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Die Tagesordnungspunkte 5 und 6 werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist nachfolgend wiedergegeben.

Zunächst berichtet Herr Pazerat im Sinne der Vorlage anhand einer Präsentation, 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.

Anschließend fasst Herr Dr. Schmitz-Veltin den Wohnungsmarktbericht zusammen. Die von ihm dazu verwendete Präsentation ist der NNr. 55 angehängt.

Es zeige sich z. B. an den gestiegenen Belegungsrechten, so BM Pätzold, dass das Bündnis für Wohnen und SIM inzwischen sehr erfolgreich seien. Immerhin habe man in den letzten Jahren gelernt, dass - insbesondere geförderter - Wohnungsbau eine Daueraufgabe der Stadt sei. Hierfür bittet er den Gemeinderat weiterhin um Unterstützung. Die Fertigstellung von rund 2.000 bis 2.100 Wohneinheiten/Jahr sei erfreulich, doch zeichne sich aktuell ab, dass die Bauwirtschaft an ihre Grenzen gelangt sei. Er weist darauf hin, dass Ende der 1960er-Jahre in Stuttgart ebenfalls über 600.000 Menschen

lebten. Während jedoch damals eine Person ca. 25 m² zur Verfügung hatte, seien dies aktuell ca. 39,5 m². Der Anteil der 1-Personen-Haushalte liege mittlerweile bei 51 %. In allen prosperierenden Städten sei der Wohnungsmarkt angespannt. Er versichert, dass die Stadt in ihrem Bemühen um Schaffung von Wohnraum nicht nachlassen werde.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen. Der Wohnungsmarktbericht stelle wieder ein fundiertes Nachschlagewerk und eine sehr gute Arbeitsgrundlage dar.

StR Rudolf (CDU) weist darauf hin, dass man für den Wohnungsbau auch Flächen benötige. Die Zahlen seien für die Betroffenen dramatisch schlecht, was allerdings nicht nur für Stuttgart, sondern für alle attraktiven Städte gelte. Wichtig sei, dass die Tendenz in die richtige Richtung gehe. An dieser Stelle wolle er nicht unerwähnt lassen, dass beim Wettbewerb zum Rosenstein-Quartier GRÜNE und SPD einen Entwurf zum Sieger gekürt hätten, der gegenüber dem Zweitplatzierten 20 % weniger Wohnraum zur Verfügung stelle.

Die Entwicklung des Energiesparprogramms begrüßt StRin Fischer (90/GRÜNE). Das Programm müsse weiterhin intensiv beworben werden. Am Anstieg der Zahl der Belegungsrechte habe das Bündnis für Wohnen einen sehr großen Anteil. Auch die Prognose der Zahl der Bezüge von 2019 sei positiv. Bei der Vormerkdatei müssten die Fristen gesenkt werden. Ungenutzte Bestandswohnungen müssten reaktiviert werden. Um die Zielzahl von 2.000 Wohnungen zu schaffen, wovon sie ausgehe, seien große Anstrengungen notwendig. Dann verfüge man in 15 Jahren über 30.000 zusätzliche Wohnungen. Wer noch mehr Wohnungen wolle, müsse dafür auch Flächen benennen.

In Anbetracht der angespannten Situation, in der Haushalte mit kleinem Einkommen 40 oder gar 50 % ihres Einkommens für Wohnen ausgeben müssten, sei deutlich, dass man relativ schnell 30.000 Wohnungen bei der SWSG und mit den Baugenossenschaften insgesamt 50.000 preisgebundene Wohnungen brauche, erklärt StR Lutz (SPD). Zum Bündnis für Wohnen merkt er an, die beste Qualität liefere hier die SWSG, die zwei Drittel der guten preisgebundenen Wohnungen erstelle. Die Variante 1 laufe allerdings nur 10 Jahre bei 90 % der Durchschnittsmiete. Hier weist er darauf hin, dass die glücklicherweise guten Mieten bei Wohnungsbaugenossenschaften ohnehin bei 90 % der im Mietspiegel ermittelten Werte lägen. Diese Wohnungen gehörten seiner Ansicht nach nicht in eine Statistik, bei der man von 33 % Absenkung gegenüber dem Mietspiegel-Durchschnittspreis ausgehe. Grundsätzlich sollten die Fertigstellungen von preisgebundenen Wohnungen nach aktuellem Kenntnisstand laufend bis 2024 fortgeschrieben werden. Nur so könne man sehen, wann man gegensteuern bzw. zusätzlich unterstützen müsse.

Mit dem Hinweis, dass nach Ansicht seiner Fraktion die Obergrenze für eine Sozialmiete bei 7,50 €/m² liegen sollte, bittet er um eine Erklärung zur Satzungsmiete und der Nachsubventionierung. Die 134 Wohnungen, die im ehemaligen Bettenhaus des Bürgerhospitals in der Tunzhofer Straße 12 geplant seien, seien im Landesbauprogramm angemeldet worden und sollten für 9,34 €/m² vermietet werden. Diese Miete sollte durch städtische Quersubventionierung auf 7,50 €/m² reduziert werden. SIM sei vor allem für Veränderungen im Bestand sinnvoll.

An der Datengrundlage liege es nicht, dass keine wirksame Mieten- und Wohnungspolitik entwickelt werde, betont StR Adler (SÖS-LINKE-PluS), doch fehle nach wie vor der politische Wille hierzu im Gemeinderat und der Spitze der Verwaltung. Vielmehr rolle

man den Investoren, die nicht auf bezahlbare Mieten, sondern auf bestmögliche Rendite achteten, den roten Teppich aus. Angesichts 25 % der Stuttgarter Mieterinnen- und Mieterhaushalte, die 40 % und mehr ihres verfügbaren Monatseinkommens für die Miete ausgeben müssten, könne er keine Trendwende erkennen. Der Bestand an geförderten Wohnungen schrumpfe weiter. Während es 1987 noch 35.000 Sozialmietwohnungen gegeben habe, gebe es 2018 noch 14.380. Die Prognose für 2024 - dann sollten die Maßnahmen gegriffen haben - weise lediglich 300 Sozialmietwohnungen mehr als zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus. Bei den Belegungsrechten sehe es nicht besser aus. Fünf Jahre, nachdem OB Kuhn sein wohnungspolitisches Programm, dem mit Ausnahme seiner Fraktionsgemeinschaft alle zugestimmt hätten, vorgelegt habe, sehe er keine Verbesserung. Wenn die vielen leerstehenden Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt würden, wäre dies ein signifikanter Beitrag als alle vom Gemeinderat beschlossenen Programme im Bündnis für Wohnen. Wenn man zweckentfremdete und leerstehende Flächen nach Münchner Vorbild zu Wohnraum machen wollte, bräuhete man viermal mehr Personal als gegenwärtig. Der Mietenexplosion infolge der Modernisierungsumlage müsse man mit Milieuschutzsatzungen in mindestens 50 % der Stuttgarter Quartiere begegnen. Darüber hinaus dürfe die Stadtentwicklung nicht - wie z. B. in der Hackstraße - den Investoren überlassen werden. Statt Verkauf von städtischem Boden sollte Boden hinzugekauft werden, um ihn dann selbst zu bebauen. Schließlich sollte ein strafbewehrtes Baugebot erlassen werden. Ein Blick in andere Großstädte wie Berlin, München oder Frankfurt zeige, dass verstärktes Bauen nicht zwingend zugleich sinkende Mieten bedeute. Diese erreiche man nur mit einer Spekulations- und Renditebremse.

StR Zaiß (FW) begründet den Leerstand zum Teil mit dem bestehenden Mietrecht, das Wohnungseigentümer, die z. B. Angst vor Mietnomaden hätten, dazu bringe, erst gar nicht mehr zu vermieten. Gegenüber StR Adler weist er darauf hin, dass das Grundstück Hackstraße der EnBW und nicht der Stadt Stuttgart gehöre. Die Nebenkosten einer Bebauung dürften nicht außer Acht gelassen werden. Und ein gewisser Standard sei auch nicht umsonst zu haben. In der Vormerkdatei seien schon immer um die 4.000 Haushalte aufgelistet gewesen. Und aktuell habe die Stadt einen großen Bevölkerungszuwachs zu bewältigen.

Den Mangel an Wohnungen hat nach Ansicht von StR Conz (FDP) der Gemeinderat zu verantworten, da dieser nicht genügend Fläche zum Bau von Wohnungen zur Verfügung stelle. Daraus, sowie aus den geforderten umfassenden Sanierungen zur Energieeinsparung resultiere der Mietpreisanstieg. Wenn man 30.000 geförderte Wohnungen wolle und es sich bei 30 % des Neubaus um geförderte Wohnungen handeln müsse, müssten 100.000 Wohnungen gebaut werden. Er frage sich, wo? Die Leerstandsquote sei mit 0,6 % so niedrig wie seit Jahrzehnten nicht. Die Stadt müsse mehr Bauland ausweisen und mehr Bauen ermöglichen. Der Bedarf sei ja vorhanden, und wenn weniger Menschen ins Umland abwanderten, bekomme man auch die Verkehrsprobleme eher in den Griff.

Gegenüber StR Adler betont StR Klingler (BZS23), dieser gehöre seit knapp zehn Jahren der politischen Mehrheit im Gemeinderat an. In dieser Zeit seien die Sozialmietwohnungen von knapp 17.000 auf nun 14.380 zurückgegangen. Bei einem CO₂-Anteil von nur 0,038 % an der Atmosphäre - und davon seien wiederum 3 % von Menschen gemacht - änderten Dämmungsmaßnahmen nichts. Die Mietbelastungen seien für Menschen mit geringem Einkommen zu hoch. Diese Menschen habe man z. B. in München mit dem Bau von Satellitenstädten gettoisiert - mit den bekannten Folgen, unter

anderem einer Verschuldung von 1 Mrd. €. An StR Lutz wendet er sich mit dem Hinweis, die Mieten seien zu hoch, weil zu wenig gebaut werde.

BM Pätzold erinnert daran, dass Gemeinderat und Verwaltung in den letzten Jahren vieles auf den Weg gebracht hätten, unter anderem SIM, das stadtweit überall dort gelte, wo Baurecht geändert werde. Wenn die Stadt selbst baue, müsse sie die Quote erhöhen. SIM habe auch den Vorteil, dass es die zuvor langwierigen Diskussionen mit den Investoren erledigt habe. Inzwischen unterstütze eine breite Mehrheit im Gemeinderat dieses Werkzeug.

Die SWSG habe aktuell eine Neubauquote von 2,01 % und liege damit an zweiter Stelle bei den kommunalen Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten. Die SWSG baue zu einem großen Anteil geförderte Wohnungen. Im Bündnis für Wohnen könne nochmals diskutiert werden, ob man auf Variante 1 verzichten wolle. Klar weist er die Aussage von StR Adler als unzutreffend zurück, Stuttgart würde nur noch für Investoren bauen. In städtischem Besitz befänden sich 80 bis 85 ha Wohnbauflächen auf dem Rosensteingelände, die dessen Fraktionsgemeinschaft nicht bebauen wolle. Die Verwaltung habe dagegen großes Interesse an einer baldigen Bebauung mit einem großen Anteil an gefördertem Wohnungsbau. In der Keltersiedlung entstünden keine neuen Grundstückskosten, da auf bestehenden Grundstücken der SWSG nachverdichtet werde.

Im Hinblick auf die Zweckentfremdung in München betont er, dort sei die Gesetzesgrundlage eine andere, da man rückwirkend vorgehen dürfe. Der Leerstand sei in Stuttgart sehr gering, ebenso die Fluktuationsquote, was sich als Problem erweise. Explizit ergänzt er, im Gebäude Forststraße 140 werde zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss und im bisher als Laden genutzten Erdgeschoss geschaffen.

Er sieht die Stadt auf einem guten Weg. SIM müsse fortgeschrieben werden, um auch mehr bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Sinnvoll sei es nach Ansicht seiner Fraktionsgemeinschaft, über aktuell zur Verfügung stehende Wohnungsbaupotenziale und nicht über zukünftige S 21-Flächen zu sprechen, so StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) mit dem Hinweis auf die ausführliche Diskussion im UTA. Notwendig wäre eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme z. B. am Stöckach, damit dort mehr bezahlbare Mietwohnungen entstünden und nicht, wie von der EnBW geplant, ein beachtlicher Anteil an Eigentum.

Die Mietpreissteigerung könne nicht durch Bauen geregelt werden, wie empirische Untersuchungen belegten. Dafür seien vielmehr das hohe Einkommensniveau und die wirtschaftliche Stärke der Stadt ursächlich. Begegnen könne man dem Problem nur mit deutlich mehr dauerhaft gebundenen Wohnungen. Zum Beispiel Keltersiedlung merkt er an, dort habe man nach Abschluss der Maßnahme nicht mehr Wohnungen unter 7 €/m² als zuvor, dafür aber zusätzliche Wohnungen mit Mieten von über 12 €/m², die wiederum zur Erhöhung des Mietspiegels beitragen. Deshalb lehne seine Fraktionsgemeinschaft diese Art der Nachverdichtung ab.

Auf Nachfrage von StR Adler legt Herr Dr. Schmitz-Veltin dar, die Zahl der Bauüberhänge (Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen) habe sich von 5.000 um ca. 500 verringert, da im letzten Jahr relativ wenige neue Wohnungen genehmigt worden seien. Genaue Zahlen liefere er gerne nach.

BM Pätzold stellt abschließend fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen hat von der GR Drs 139/2019 Kenntnis
genommen.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SOS
Statistisches Amt (2)
 3. Referat WFB
Liegenschaftsamt (2)
Stadtkämmerei (2)
 4. Referat SI
Sozialamt (2)
 5. BVin Nord
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. 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. SchUB
 9. AfD
 10. LKR