

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	26
		<b>TOP:</b>	3
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1018/2016
		<b>GZ:</b>	StU
<b>Sitzungstermin:</b>	31.03.2017		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	EBM Föll		
<b>Berichterstattung:</b>	-		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / de		
<b>Betreff:</b>	<b>Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen für den geförderten Wohnungsbau</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 17.03.2017, GRDRs 1018/2016, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Ergebnisse aus dem "Bündnis für Wohnen" werden für die Sozialmietwohnungen (SMW) auf SIM übertragen. Je nach Lage und Bodenpreis beträgt die monatliche Nettokaltmiete zwischen 7,50 und 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF).
2. Nach dem Grundsatzbeschluss zu SIM (GRDRs 13/2014) gelten für das städtische Programm "Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher" (MME) die Mieten aus den aktuellen Richtlinien für SIM entsprechend. Die bisherigen Mieten in SIM von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> WF werden deshalb auf eine maximale monatliche Ausgangsmiete (nettokalt) je nach Lage und Bodenpreisen zwischen 9,00 und 10,50 €/m<sup>2</sup> WF erhöht. Die Einkommensgrenzen gelten entsprechend der jeweils aktuellen Richtlinie.
3. Für das Eigentumsprogramm "Preiswertes Wohneigentum" (PWE) werden je Einkommensgruppe Obergrenzen für Verkaufspreise inkl. Grundstückskosten, aber ohne Stellplatz sowie ohne Notar und Grunderwerbsteuer festgelegt. Weiterhin werden für das PWE maximale Wohnflächen abhängig von der Anzahl der Zimmer festgelegt. Es sind ausschließlich 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zulässig. Mit Zustimmung der Stadt sind ausnahmsweise einzelne 5-Zimmer-Wohnungen zulässig.

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

EBM Föll weist eingangs auf den Antrag Nr. 95/2017 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 30.03.2017 hin. Dieser Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zum Antrag merkt EBM Föll an, dass zunächst ein Planungsgewinn entstehen müsse, um SIM anwenden zu können. Vom Planungsgewinn würden zwei Drittel abgeschöpft, ein Drittel verbleibe beim Bauherrn. Die zwei Drittel würden für unterschiedlichste Themen eingesetzt, im Falle von Wettbewerben z. B. für Verfahrenskosten, aber auch für soziale Infrastruktur wie Kitas und für den geförderten Wohnungsbau. Würde man die Quote auf 50 % festsetzen, gäbe es keine Regelverfahren mehr, sondern jedes Verfahren würde automatisch eine Ausnahmeregelung benötigen. Referat StU prüfe angesichts der nächsten Evaluierung gegenwärtig, ob - wie zum Teil in anderen größeren Städten - eine Erhöhung von 20 auf 30 % machbar wäre.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StR Rudolf (CDU) sieht die Anpassung als notwendig an. Seine Fraktion werde der Vorlage zustimmen. Was den Antrag anbelange, so unterstütze seine Fraktion die Position von EBM Föll.

Letzterem schließt sich auch StRin Fischer (90/GRÜNE) im Namen ihrer Fraktion an. Man habe die Quote auf 20 % festgelegt, um möglichst viele Regelverfahren zu haben. Zugleich signalisiere man so, dass alle Investoren gleich behandelt würden. Spitzen könne man durch Einzelbetrachtungen abfedern. Bei einer Quote von 50 % müsse wieder wie zu Beginn über jedes Vorhaben extra verhandelt werden. Bei der Auswertung von SIM alle zwei Jahre sollte man nochmals darstellen, ob die 10 %ige Erhöhung machbar wäre und was dies bedeuten würde. Zur Vorlage merkt sie an, Ziel sei eine gute Mischung bei den geförderten Wohnungen. Die Vorlage sei grundsätzlich positiv. Sie bittet um Darstellung, was die mögliche Erhöhung der Miete bis zu 9 €/m<sup>2</sup> für die Nutzer der Sozialwohnungen, insbesondere auch für Schwellenhaushalte bedeute. Zugleich sehe sie die Notwendigkeit, in bestimmten Lagen auch über 7,50 €/m<sup>2</sup> gehen zu müssen.

Auch seine Fraktion werde dem Antrag nicht zustimmen, erklärt StR Lutz (SPD). Klar sei für ihn jedoch, dass die schon vereinbarte Öffnungsmöglichkeit in SIM für städtische Grundstücke mit 50 % immer genutzt werden müsse. Beschlussantragsziffer 3 unterstütze seine Fraktion uneingeschränkt, die Ziffer 1 lehne sie ab und der Ziffer 2 könne sie notfalls zustimmen, da sie davon ausgehe, dass es sich um eine hoch qualifizierte Bausubstanz handle, sodass sich die Nebenkosten deutlich reduzierten. Deshalb bitte er um getrennte Abstimmung der einzelnen Ziffern.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) räumt ein, dass es nun um den Vollzug der Ergebnisse des vom Gemeinderat bereits beschlossenen Wohnungspakts gehe. Bedauerlicherweise liege der Wohnungsbericht nicht vor, und deshalb könne man die Vorlage nicht in den Gesamtkontext bzw. den Erfolg oder Misserfolg der bisherigen Wohnungsbaupolitik einordnen. Stattdessen werde die Diskussion wieder vertagt. Sachgerecht

wäre seiner Ansicht nach, SIM und das Fördermodell zu überarbeiten, sodass eine Bilanz vorliege. Wenn der Erfolg der städtischen Wohnungspolitik sichtbar wäre, würde man anders über dieses Instrument reden. Er bezweifle, dass es bei SIM tatsächlich so viele Regelfälle gebe. Ohnehin gehe es nicht um die Zahl der Regelfälle, sondern darum, dass bezahlbarer Wohnraum entstehe.

Im Weiteren begründet er ausführlich den Antrag seiner Fraktionsgemeinschaft. Mietpreise von 9 €/m<sup>2</sup> halte seine Fraktionsgemeinschaft nicht mehr für bezahlbar. Diese ergäben sich, da Bauherren aufgrund der relativ kurzfristigen Belegungsbindung mit Blick auf die anschließende Marktgängigkeit höherwertig bauten. Mit dem Ersatzneubau als "Motor der Gentrifizierung" mache man es attraktiv, Verdrängungsprozesse einzuleiten. Auf einem üblichen Markt, dem der Wohnungsmarkt seiner Ansicht nach aber nicht zugerechnet werden könne, führe eine Erhöhung des Angebots zu sinkenden Preisen. Da jedoch Boden nur begrenzt zur Verfügung stehe, könne eine reine Angebotsschaffung nicht funktionieren. Ein anderes Instrument sei die finanzielle Förderung, um die Schaffung sozialen Wohnraums auch für private Bauherren attraktiv zu machen. Doch angesichts der durch Anleger in einer länger andauernden Niedrigzinsphase geprägten Preise müsste die Förderung weitaus höher ausfallen. Die aktuelle Förderung locke nicht einmal Baugenossenschaften oder die SWSG.

StR Zaiß (FW) widerspricht ihm. Ohne Wohneigentum könne man eine Stadt nicht am Leben erhalten. Den m<sup>2</sup>-Preis von 9 € halte er für angemessen, da man auch die Lohn-erhöhungen berücksichtigen müsse. Er werde der Verwaltungsvorlage zustimmen.

StR Klingler (AfD) kritisiert, dass der Antrag so kurzfristig als Tischvorlage präsentiert worden sei. Das im Antrag zitierte DIFU-Institut sei seines Wissens "ein sehr linksorientiertes Institut", dem er jede Objektivität abspreche. Deshalb werde er den Antrag ablehnen.

Zur Vorlage merkt er an, den Ziffern 1 und 2 könne er zustimmen, bei Ziffer 3 sollten aber Stellplätze eingeschlossen sein, um weniger Parksuchverkehr zu generieren und die Wohngebiete attraktiv zu gestalten. Deshalb lehne er Ziffer 3 ab. Die Förderprogramme auch zum Eigentumserwerb halte seine Fraktion für sehr wichtig. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen und sinkender Renten sei es wichtig, dass der Anteil der Wohnkosten im Alter nicht zu hoch werde. Nicht befürworten könne er die Begrenzung der Wohnungsgrößen zur Verringerung des Wohnflächenbedarfs im PWE. Dies sollte man den Menschen selbst überlassen.

Den Antrag erklärt StR Conz (FDP) für realitätsfern und somit nicht zustimmungsfähig. Im Hinblick auf die Vorlage führt er aus, das von seiner Gruppierung bislang immer abgelehnte SIM werde nun "nach oben angepasst", um Schlagzeilen wie denen vom August 2016 in der Stuttgarter Zeitung - "Stadt zahlt Zuschuss für Luxuswohnungen" - entgegenzutreten. Im Ergebnis zahle man nun noch mehr Zuschuss, um in Wohngebieten, für die SIM überhaupt nicht passe, noch fördern zu können. Dem Beschlussantrag könne seine Gruppierung zustimmen, wenngleich sich in der Begründung eine "massive Überregulierung" zeige, die sie auf gar keinen Fall unterstützen könne.

An StR Rockenbach gewandt bedauert StR Winter (90/GRÜNE), dass der Antrag so kurzfristig vorgelegt worden sei. In einigen Punkten habe der Stadtrat treffend analysiert, doch sei eine Tischvorlage nicht der richtige Weg, um z. B. mit anderen Fraktio-

nen gemeinsam zu handeln. Hier hätte die Fraktionsgemeinschaft zunächst das Gespräch mit anderen Fraktionen suchen müssen.

Gegenüber StR Zaiß bestätigt EBM Föll, die Formulierung in Beschlussantragsziffer 3 "ohne Stellplatz" besage, dass ein Stellplatz zulässig sei, jedoch nicht bezuschusst werde. Hier gehe es darum, die Obergrenzen für die Wohnflächenbaukosten zu definieren. Insbesondere bei PWE in innerstädtischen Lagen seien die hohen Grundstückspreise problematisch, wie sich am Azenberg-Areal gezeigt habe, da man mit den Verkaufspreisen die Zielgruppe nicht mehr erreiche. Aus diesem Grund habe der Ausschuss z. B. im vergangenen Jahr einen Einzelfallbeschluss bezüglich eines SIM-Falles in Heslach gefasst. Grundsätzlich habe der Bauherr auch hier immer noch die baurechtlich notwendige Zahl an Stellplätzen herzustellen.

An StR Lutz wendet er sich mit dem Hinweis, selbstverständlich habe man bei städtischen Grundstücken, unabhängig davon, ob es sich um einen SIM-Fall handle oder nicht, die Regelung, dass 50 % im geförderten Wohnungsbau in der tatsächlichen Belegung erfüllt sein müssten. In bestimmten Gebieten reguliere man einen höheren Anteil über die mittelbare Belegung. Hier sei ja inzwischen aus Brüssel die Bestätigung gekommen, dass das Instrument der mittelbaren Belegung auch künftig angewendet werden könne und im Einklang mit dem EU-Recht stehe.

Das Landeswohnraumförderprogramm sehe die Absenkung um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. In bestimmten Lagen komme man auf unsubventionierte Neubaumieten von 13 - 14 €/m<sup>2</sup>, nicht zuletzt wegen hoher Auflagen, die die Bauherren erfüllen müssten. Auf diese Weise brauche man einen Korridor von 7,50 - 9 €/m<sup>2</sup>. In bestimmten Gebieten der Außenstadtbezirke könnten auch künftig 7,50 €/m<sup>2</sup> ausreichen. Er halte im Übrigen eine Miete von 7,50 - 9 €/m<sup>2</sup> im Neubau für günstig. Dies entspreche bei einer 70 m<sup>2</sup>-Wohnung einer Kaltmiete von 610 €. Selbstverständlich werde man auch die Möglichkeiten des neuen Landeswohnraumförderprogramms, das ab 01.04.2017 gültig sei, nutzen. Dies gelte z. B. für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsrechtsbindungen, die nun auf maximal 30 Jahre ausgedehnt worden sei.

Die Verwaltung wolle möglichst viele SIM-Verfahren im Regelverfahren durchführen, um von vornherein verlässliche Rahmenbedingungen für den Bauherrn zu gestalten. Er stellt klar, dass die Stadt keinerlei Probleme habe, entsprechende Partner für den geförderten Wohnungsbau zu finden.

StR Rockenbauch erklärt nochmals, dass der Wohnungsmarkt kein normaler Markt sei, weil Boden endlich sei und der Markt durch das vorhandene Geld überhitzt sei. Es sei erfreulich, wenn die Stadt problemlos Partner für geförderten Wohnungsbau finde, doch wundere er sich, dass dennoch so wenige Sozialwohnungen entstünden. Dann entfalle sein Argument, dass die Erhöhung der Miete infolge eines Deals mit der Wohnungswirtschaft notwendig werde, damit weiterer sozialer Wohnraum gebaut werde. Wenn man ohne Probleme Investoren finde, die auch im Hinblick auf eine Miete von 7,50/m<sup>2</sup> Wohnraum bauen würden, gebe es keinen Grund, die Mietpreise zu erhöhen. Seine Fraktionsgemeinschaft lehne diese Erhöhung ab. OB Kuhn habe versprochen, für Stuttgart und nicht für Investoren zu bauen. Seiner Ansicht nach sei es nicht Aufgabe der Kommunalverwaltung, klug zu verhandeln, sondern selbstbewusst ihr Ziel - 50 % - klarzumachen.

Er stellt gegenüber StR Zaiß klar, dass selbstverständlich Eigentum entstehe dürfe, er lehne hierbei lediglich die städtische Förderung ab.

Zu dem von den anderen Fraktionen kritisierten Vorgehen in Bezug auf den Antrag lädt StR Rockenbauch die Fraktionen von SPD und 90/GRÜNE ein, Anfang Mai über die städtische Wohnungspolitik zu sprechen. Er unterstreicht, dass seine Fraktionsgemeinschaft die Forderungen in Bezug auf SIM nicht zum ersten Mal stelle.

EBM Föll erinnert daran, dass mit der Vorlage das umgesetzt werde, was Mitte 2016 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen mit großer Mehrheit im Gemeinderat beschlossen worden sei. Ergänzt habe man nur die Nachregulierung im PWE-Programm mit den Obergrenzen. Für die Wohnungswirtschaft sei wichtig, sich für längere Zeit auf verlässliche Rahmenbedingungen einstellen zu können.

EBM Föll stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt die Ziffern 1 und 3 des Antrags Nr. 95/2017 bei jeweils 3 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Ziffer 2 des Antrags lehnt der Ausschuss bei 2 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung ebenfalls mehrheitlich ab.

Der Ausschuss beschließt Ziffer 1 der GRDRs 1018/2016 mit 12 Ja- und 5 Nein-Stimmen mehrheitlich.

Ziffer 2 der Vorlage wird vom Ausschuss mit 14 Ja- und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen.

Ziffer 3 der Vorlage beschließt der Ausschuss mit 16 Ja- und 1 Nein-Stimme ebenfalls mehrheitlich.

Zur Beurkundung

Sabbagh / de

## Verteiler:

- I. Referat StU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)  
weg. UTA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR  
Rechnungsprüfungsamt
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (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