

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	143
		<b>TOP:</b>	6
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1018/2016
		<b>GZ:</b>	StU
<b>Sitzungstermin:</b>	04.04.2017		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	-		
<b>Protokollführung:</b>	Herr Häbe / de		
<b>Betreff:</b>	<b>Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Anpassung der Konditionen für den geförderten Wohnungsbau</b>		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 31.03.2017, öffentlich, Nr. 26

Ergebnis: Der WA 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.

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 (GR Drs 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.

Der Antrag Nr. 95/2017 vom 30.03.2017 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zustimmung zum Beschlussantrag signalisieren StR Hill (CDU), StRin Munk (90/GRÜNE) sowie StR Zeeb (FW). Von StR Brett (AfD) wird erklärt, die beste Mietpolitik sei eine gute Verkehrspolitik. Im Landkreis Göppingen gebe es genügend Wohnungen. Zudem teilt er mit, "wenn jemand sich Stuttgart nicht leisten kann, dann kann er hier eben nicht wohnen". Für Ausnahmen gebe es Sozialwohnungen, allerdings könne mit dem Bau von 300 bzw. 600 Sozialwohnungen/Jahr das Problem am Wohnungsmarkt nicht gelöst werden. Da in der Region Stuttgart neben der Landeshauptstadt nur einer der 5 Landkreise, nämlich Esslingen, sich im Sozialen Wohnungsbau engagiere "saugen wir die Sozialhilfeempfänger aus den anderen Landkreisen an".

Für StR Conz (FDP) muss realisiert werden, dass es in Stuttgart bestimmte Wohngegenden gibt, in denen SIM nicht sinnvoll ist. Bezug nehmend auf die Vorlagenbegründung sieht er im Bereich Bauen eine Überreglementierung. Da jedoch lediglich der Beschlussantrag und nicht die Begründung zur Beschlussfassung anstehe, werde er zustimmen.

Bezüglich des drittletzten Absatzes der Vorlagenseite 2 teilt StR Hill im Namen der CDU-Gemeinderatsfraktion mit, es werde davon ausgegangen, dass weiterhin ein Drittel des Planungsgewinnes beim Investor verbleibe. Von ihm wird der Antrag Nr. 95/2017 abgelehnt. Zu diesem Antrag verweist StRin Munk auf die Beratung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (siehe Rubrik Vorgang).

Ablehnend zur Beschlussantragsziffer 1 äußert sich StR Körner (SPD) im Namen seiner Fraktion. Dabei führt er aus, der bei den Sozialmietwohnungen eingeschlagene Weg, lasse deren Anzahl weiter absinken. Der Oberbürgermeister habe im Dezember 2013 das Ziel formuliert, 600 geförderte Wohnungen/Jahr zu errichten, davon 300 Sozialmietwohnungen. Bei den geförderten Wohnungen sei in den vergangenen 4 Jahren jedoch lediglich durchschnittlich ein Wert von 55 neuen Wohneinheiten (WE) erreicht worden. Im vergangenen Jahr sei keine einzige Sozialmietwohnung fertiggestellt worden. Die erfreuliche Entwicklung bei den Förderanträgen im Jahr 2015 (Anträge für 400 WE) sei im Jahr 2016 wieder abgeflacht (Anträge für 200 WE). Es gebe also einen gra-

vierenden Nachsteuerungsbedarf. Zu einem Neustart in der Wohnungspolitik sei seitens der SPD bereits ein Vorschlag unterbreitet worden.

Nun werde mit der GR Drs 1018/2016 vorgeschlagen, die Miethöhe für Sozialmietwohnungen um 20 % zu erhöhen (von 7,50 €/m<sup>2</sup> auf bis zu 9,00 €/m<sup>2</sup>). Aus Sicht der SPD-Gemeinderatsfraktion sei allerdings eine Miethöhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> für eine Sozialmiete zu hoch.

Es würden zwei Möglichkeiten gesehen, gegenzusteuern. So könne man sich vorstellen neben der Förderung von Mietwohnungen mittlerer Einkommensbezieher (MME) eine neue Förderlinie, einen dritten Förderweg aufzulegen, um mit einer höheren Bezuschussung pro Wohnung eine eher noch unter 7,50 €/m<sup>2</sup> Miethöhe zu erreichen. Eine andere Möglichkeit sei, das Förderprogramm Sozialmietwohnungen nicht zu ändern, innerhalb dieses Programms jedoch den Zuschuss pro Wohnung aus kommunalen Mitteln zu erhöhen. Stuttgart befinde sich bei der Miethöhe mittlerweile in Deutschland auf Platz 2, direkt hinter München. München erreiche jedoch mit einem ihrer 4 bzw. 5 verschiedenen Förderwege eine Miethöhe von 5,65 €/m<sup>2</sup>, da staatliche Fördermittel durch kommunale Mittel ergänzt würden. Der Weg, die Sozialmiete auf bis zu 9,00 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen werde als falsch angesehen. Nachvollzogen werden könne, Investitionen in Sozialmietwohnungen attraktiver zu machen, aber für sinnvoller werde es angesehen, diese Attraktivität durch einen höheren Zuschuss pro Wohnung und nicht durch eine höhere Miete zu steigern.

StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) macht deutlich, dass seine Fraktionsgemeinschaft in der kommunalen Wohnungspolitik eine Neuorientierung für dringend notwendig ansieht. Es müsse eine Renaissance des kommunalen Wohnungsbaus erreicht werden, und benötigt werde eine Wohnungsbauoffensive auf kommunalem Baugrund. Wie schon 2014 sei auch 2016 keine einzige Sozialmietwohnung geschaffen worden. Die der Öffentlichkeit vom Rat und vom Oberbürgermeister bzw. der Verwaltung in Aussicht gestellten 300 Sozialmietwohnungen/Jahr und 150 Belegungsrechte würden nicht einmal ansatzweise erreicht. Die wohnungspolitische Strategie des Oberbürgermeisters sei nicht wirksam. Die verfolgte Strategie sei letztlich auch nicht nachhaltig. Indem Probleme in den ländlichen Raum verschoben würden ergebe sich auch eine ökologische Frage, nämlich die Verkehrsprobleme durch Pendlerströme. Die wohnungspolitische Frage sei also nicht nur eine soziale Frage, sondern auch eine ökologische Frage.

Da durchschnittlich pro Jahr 450 Wohnungen aus der Bindung herausfallen, habe sich seine Fraktionsgemeinschaft mit Blick auf die Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik entschieden, eine eindeutige Korrektur bei der Wohnungspolitik einzufordern. Diesbezüglich begründet er in der Folge ausführlich den Antrag Nr. 95/2017. Dabei ändert er in der Ziffer 3 dieses Antrages, beziehend auf die neue Förderperiode des Landes, den Zeitraum der Mietpreisbindung für Sozialmietwohnungen (SMW) und MME von 40 Jahren auf 30 Jahre.

Prinzipiell schließt sich StR Dr. Schertlen (STd) den Aussagen von StR Körner und StR Ozasek an. Zudem kündigt er an, den Antrag Nr. 95/2017 zu unterstützen.

Von BM Pätzold wird gegenüber StR Ozasek betont, mit der GR Drs 906/2015 "Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken" sei die Quote des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken deutlich erhöht worden, auch mit dem Instrument der mittelbaren Belegung. Dies zeige, dass in der

kommunalen Wohnungspolitik sehr wohl ein wesentlich höherer Beitrag beim Thema geförderter Wohnraum und beim Thema bezahlbarer Wohnraum geleistet werde.

Mit Nachdruck widerspricht er der Aussage von StR Brett, dass die Landeshauptstadt Sozialhilfeempfänger "ansaugt". Geschaffen werde bezahlbarer Wohnraum für Berufsgruppen wie Erzieher/innen, Krankenschwestern, Polizisten etc.. Eine solche Bevölkerungsmischung benötige eine Stadt und die Menschen hätten ein Anrecht darauf, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Schon die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen zeigten, welche Berufsgruppen angesprochen würden.

Gegenüber StR Zeeb teilt er mit, nach Auffassung der Verwaltung sei mit dem Instrument SIM weder mehr noch weniger Wohnraum, allerdings sei mehr geförderter Wohnraum geschaffen worden. Ohne SIM würde es also deutlich weniger geförderten Wohnraum geben. Vor der Einführung von SIM habe es keinen Anreiz gegeben, freiwillig geförderten Wohnraum zu schaffen. SIM führe dazu, das Thema geförderten Wohnraum auf alle Schultern zu verteilen und damit nicht nur die SWSG zu belasten.

Zum Abschluss der Aussprache stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik lehnt den Antrag Nr. 95/2017, wobei in der Antragsziffer 3 "40 Jahre" in "30 Jahre" geändert wurde, mit 3 Ja- und 13 Gegenstimmen mehrheitlich ab.

Zu den Ziffern des Beschlussantrags der GRDRs 1018/2016 stellt der Bürgermeister fest:

- Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Beschlussantragsziffer 1 mehrheitlich bei 10 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung.
- Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Beschlussantragsziffer 2 mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung.
- Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Beschlussantragsziffer 3 mehrheitlich bei 15 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung.

Zur Beurkundung

Häbe / de

## Verteiler:

- I. Referat StU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR  
Rechnungsprüfungsamt  
OB/82
  3. S/OB  
Strategische Planung
  4. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
  5. L/OB-K
  6. 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