

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	65
		TOP:	8
Verhandlung		Drucksache:	12/2020
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	26.06.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	BM Pätzold, Herr Pazerat (ASW)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Wohnungswesen - Jahresbericht 2019		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 15.06.2020, GRDRs 12/2020. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zunächst stellt Herr Pazerat den Jahresbericht anhand einer Präsentation vor, 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.

BM Pätzold ergänzt, wichtig sei insbesondere, die Bindungen der Sozialmietwohnungen - nicht nur bei der SWSG - zu verlängern. Die großen Wohnbauprojekte müssten vorangetrieben werden. Die Verwaltung werde noch vor der Sommerpause mit den Grundsatzvorlagen zum Bürgerhospital und NeckarPark, 2. Bauabschnitt, kommen. Hier sei eine sehr hohe Quote an gefördertem Wohnungsbau wichtig.

Mit Abstand wichtigster Player im Bereich bezahlbarer und geförderter Wohnungsbau sei die SWSG, bei der er sich dafür bedanke, dass sie ihren sozialen Auftrag im Wohnungsbau ernst nehme. Vor diesem Hintergrund sei es richtig, die SWSG weiterhin auszubauen und ihre Wohneinheiten aufzustocken. Allerdings sei das Potenzial der SWSG beschränkt. Die von der SWSG zur Verfügung gestellten Personalwohnungen tauchten nicht in der Statistik der geförderten Wohnungen auf. Eventuell müsse man

auch diese Wohnungen künftig ausweisen, zumal die Stadt in größerem Umfang Personalwohnungen schaffen wolle.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Fischer (90/GRÜNE) erinnert an Versäumnisse vergangener Dekaden, in denen die Mehrheit im Gemeinderat auf frei finanzierten Wohnungsbau gesetzt habe, ohne dabei zu beachten, dass Belegungsrechte irgendwann ausliefen. Der Bau von Sozialwohnungen sei nur lasch betrieben worden. Bewegung sei erst 2013 aufgekommen, als OB Kuhn Zielzahlen genannt habe, sowie mit der Einberufung des Bündnisses für Wohnen. Über diesen Richtungswechsel und die hohe Zahl neu gebauter Sozialwohnungen sei ihre Fraktion froh. Dies so beizubehalten, sei aber sehr schwierig. Die Darstellung über drei Jahre halte sie für sinnvoll. Wichtig sei ihrer Fraktion, dass das Bündnis für Wohnen zusammengehalten werde, damit mehr Wohnungen mit Belegungsbindung erstellt würden. Erfreulich seien der Ausblick im Neubau für die nächsten Jahre sowie die 132 Anschlussförderungen für 30 Jahre. Die Verwaltung müsse rechtzeitig auf die Eigentümer von Sozialwohnungen zugehen und ihnen die Verlängerung der Bindung nahelegen. Unbefriedigend sei die immer noch lange Wartezeit von alleinstehenden Nicht-EU-Bürgern.

Im Gegensatz zu seiner Vorrednerin weist StR Mörseburg (CDU) auf die in seinen Augen dramatischen Zahlen - 4.500 Vormerkungen und knapp 3.000 Not- und Dringlichkeitsfälle - hin. Die Steigerung der Zahl der Sozialwohnungen in den letzten Jahren sei richtig gewesen. Wohnungsnot allerdings sei dann gegeben, wenn es gemessen am Bedarf weniger Wohnungen, und nicht: weniger Sozialwohnungen, gebe. Wolle man das Wohnungsproblem in Stuttgart lösen, müsse man mehr Wohnraum schaffen. Als Metropole teile Stuttgart das Problem mit allen anderen deutschen Metropolen, dass es grundsätzlich zu wenig Wohnraum für zu viele Menschen gebe. Neben dem Bau von Sozialwohnungen müssten zunächst einmal mehr Bauflächen ausgewiesen werden, damit überhaupt mehr Wohnungen entstehen könnten.

StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) entnimmt den Zahlen und den Veröffentlichungen der Immobilienwirtschaft, dass der Bedarf von solventen Wohnungssuchenden in Stuttgart gedeckt werde, während die Versorgung von kleinen und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum unverändert ein großes Problem darstelle. Bekanntlich hätten 50 % der Stuttgarter Mieter*innen-Haushalte, also über 100.000 Haushalte aus der Mitte der Gesellschaft, Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung, die es mit der bisherigen Politik niemals geben werde. Ausgehend von der Prognose für 2027, die gegenüber 2019 nur ein Plus von 300 Wohneinheiten annehme, würde es rund 400 Jahre dauern, bis der im Zielbeschluss angestrebte Sozialwohnungsbestand erreicht werde. Die Belegungsbindung, deren Verlängerung von der Stadt teuer erkaufte werden müsse, stelle immer nur eine soziale Zwischennutzung dar. Deshalb müsse dieses Modell durch einen öffentlichen städtischen Wohnungsbau auf städtischen Flächen abgelöst werden. Konkret bedeute dies, dass keine weiteren städtischen Grundstücke verkauft bzw. vermarktet werden dürften, sondern dass auf diesen - wie in Wien seit 100 Jahren erfolgreich - Gemeindewohnungsbau betrieben werden müsse. So könne auch der direkte städtische Bedarf, z. B. Wohnungen für Personal und Auszubildende, aber auch für Alleinerziehende und Personen in Systembauten, befriedigt werden. Mit Blick auf die Krawalle des vergangenen Wochenendes betont er, soziale integrative Wohnungspolitik sei einer der Ansatzpunkte für Prävention. Die Innenstadt müsse wieder ein Ort zum Wohnen wer-

den. Hier böten sich in nächster Zeit viele Möglichkeiten für die Stadt: Vorkaufsrechte, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen über Teile der Innenstadt und Umwidmung von nicht genutzten Flächen für Wohnen. Die Nutzung der Kasernengelände bei einem Abzug von Teilen der US-Army würde die Probleme der Landeshauptstadt mit einem Schlag lösen. Zusätzlich brauche man ordnungsrechtliche Maßnahmen, um die überhitzten Wohnpreise zu senken, z. B. konsequente Ahndung von Leerstand mit dem entsprechenden Personal, flächendeckende Milieuschutzsatzungen, SIM-Maßnahmen und einen Mietendeckel. In Berlin zeige Letzterer Wirkung. Von Januar bis Mai 2019 seien dort die Mieten um 8 % gesunken. Man müsse einem Churchill-Zitat zufolge auch in der Wohnungspolitik nicht nur tun, was man könne, sondern das, was erforderlich sei.

Der Wohnungsmarktbericht zeige deutlich, dass die Zahlen, die man sich im Bündnis für Wohnen gesetzt habe, in allen Bereichen nicht erreicht würden, bedauert StR Conzelmann (SPD). Dabei betont er, dass sich der Bericht nicht nur mit sozialem Wohnungsbau befasse, sondern mit dem gesamten Wohnungsbau in Stuttgart. Und der falle über alle Bereiche hinweg zu gering aus. Auch das Ziel von jährlich 100 neuen Belegungsrechten werde nicht erreicht. Als weiteres Problem erweise sich, dass die Zahlen aus der Zeitstufenliste Wohnen nicht verlässlich seien. Seiner Ansicht nach werde eine reine Innenentwicklung nicht ausreichen, sondern man müsse neue Wohngebiete, z. B. den Gaskessel in Stuttgart-Ost, erschließen. Ebenso berechtigt sei eine behutsame Entwicklung an den Siedlungsrändern. Nach wie vor erforderlich sei eine aktive Bodenvorratspolitik. Der Bericht zeige erfreulicherweise, dass eine Belegungsbindung im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben werden könne.

Der Bericht, so StR Neumann (FDP), zeige deutlich, dass zu wenige Wohnungen entstünden und die Entwicklung zu langsam voranschreite.

StR Zaiß (FW) erinnert daran, dass Stuttgart vor Jahren 560.000 Einwohner*innen gehabt und man dies als Grenze angesehen habe. Nun habe die Stadt 620.000 Einwohner*innen und sei immer noch nicht an der Grenze. Man komme aber dem Zuzug mit Wohnungsbau nicht nach. Zudem fehle eine Fehlbelegungsabgabe, da viele Menschen noch in Sozialwohnungen wohnten, die dazu nicht mehr berechtigt seien. Grundsätzlich dürfe die Stadt nicht nur Sozialwohnungen bauen, sonst sehe es so aus, dass es in Stuttgart Sozialwohnungen gebe und im Speckgürtel Einfamilienhäuser. Auch die umliegenden Städte müssten Sozialwohnungen bauen. Ein prinzipielles Problem liege darin, dass die städtischen Flächen begrenzt seien und man gleichzeitig keine Grünflächen bebauen wolle.

Eher optimistisch äußert sich StR Köhler (AfD). Er geht von einem sich abschwächenden Zuzug aus - bei gleichzeitig verstärkter Wohnungsbauaktivität auf vielen frei gewordenen Flächen.

Dagegen deuten die Zahlen für StR Puttenat (PULS) auf eine Stagnation hin. Die Stadt tue hier zu wenig. Angesichts der steigenden Zahl junger Menschen in der Stadt sollte man auch intensiver über alternative Wohnformen nachdenken.

Wichtig ist StR Körner (SPD) die genauere Betrachtung der im vergangenen Jahr fertiggestellten und bezogenen 461 Sozialmietwohnungen. Bei 132 Wohnungen handle es sich um eine verlängerte Belegungsbindung. Diese Wohnungen seien also bereits Sozialwohnungen. Bei 65 Wohnungen in der Variante 1 des Bündnisses für Wohnen handle es sich nicht um Sozialmietwohnungen, sondern sie würden von den Wohnungsun-

ternehmen mit Personen mit Wohnberechtigungsschein zu 90 % ortsüblicher Vergleichsmiete belegt. Dies seien keine geförderten Wohnungen, obwohl sie immer auf der Übersicht zu den geförderten Wohnungen geführt würden. 43 Wohnungen der SWSG lägen immerhin zwei Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, doch auch bei diesen handle es sich um Bestandswohnungen. Damit blieben lediglich 221 neue Sozialmietwohnungen übrig. Von diesen wiederum gehöre ein großer Teil zu einem sehr guten Projekt der SWSG im Hallschlag (Anlage 4: Lübecker/Dessauer Straße, 2. Bauabschnitt). Dort würden 150 bestehende Wohnungen durch 160 neue ersetzt. Unterm Strich komme er für 2019 auf insgesamt 36 tatsächlich neu gebaute Sozialmietwohnungen, allenfalls auf 50. In Hamburg seien es 3.700, auf die Größe von Stuttgart heruntergerechnet wären dies immer noch ca. 1.200. Er betont, ohne Wohnungsneubau insgesamt komme man auch bei den geförderten Wohnungen nicht weiter. Er zitiert aus der aktuellen Broschüre zum Landeswohnraumförderprogramm, in der 2019 im Stadtkreis Stuttgart lediglich 6 fertiggestellte neue Sozialmietwohnungen aufgelistet seien.

Statt Zahlen und Statistiken aufzuzählen, so StRin Fischer, sollte der Gemeinderat vielmehr konkrete Vorschläge unterbreiten, wie mehr Sozialwohnungen gebaut werden könnten. Ein theoretischer Vorschlag sei bislang gewesen, die fünf großen neuen Baugebiete, deren Flächen die Stadt gekauft habe, ausschließlich mit Sozialwohnungen zu bebauen. Doch habe sich der Gemeinderat für eine Mischung entschieden. Dort entstehe nun 60 % Sozialwohnungsbau mit mittelbarer Belegung. Und auch eine Bestandswohnung, bei der das Belegungsrecht verlängert werde, sei für sie von Wert. Sie fordert die Fraktionen, denen die Zahl der Sozialwohnungen nicht ausreicht, auf, konkrete Anträge zu stellen, wo diese gebaut werden sollten. Dann müssten die Flächen, auch an Siedlungsändern, einzeln bewertet werden. In der Innenstadt greife das SIM-Konzept.

BM Pätzold bestätigt, dass mehr Wohnungen gebaut werden müssten und auch bereits gebaut würden. Nur sei der Vorlauf sehr lange, wie allgemein bekannt sei. In der GRDRs 906/2015 habe der Gemeinderat festgelegt, dass man mehr geförderten Wohnungsbau brauche. Die dort aufgelisteten Flächen befänden sich aktuell in der Entwicklung. Die Verwaltung empfehle, bei allen größeren Bauvorhaben diese Quote weiterzuführen. Er bestätigt ebenfalls, dass die Stadt hierfür Grundstücke in eigener Hand benötige. Aus diesem Grund habe der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung eine Verkaufssatzung für das Gebiet Schafhaus beschlossen. Er betont nochmals, dass der Vorlauf für solche Projekte sehr lange und dies dem Gemeinderat auch bekannt sei. Zum Vergleich mit anderen Städten merkt er an, die Entwicklung von München-Freiham sei 1963 beschlossen worden und werde seit 2011 umgesetzt. Die Prozesse seien überall sehr langwierig. Wichtig sei, die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen in die Verfahren einzubeziehen. Er sieht einen großen Zugewinn darin, dass man die Wohnungsbaugenossenschaften zur Mitarbeit im Bündnis für Wohnen gewonnen habe, da sie die Mieten niedrig hielten. Andererseits müssten sie aber auch in das Thema sozialer Mietwohnungsbau und Förderung einsteigen. Angesichts der Prognose bis 2027, die einen Zugang von 2.800 Wohneinheiten einem Abgang von 2.500 Wohneinheiten gegenüberstelle, sei es wichtig, die Belegungsrechte zu verlängern - und zwar nicht nur bei der SWSG. Zur Entwicklung der Innenstadt mit Wohnbebauung erklärt er, hier greife inzwischen SIM. Im Buschle-Areal könnten nach dem Auszug der Allianz wieder Wohnungen gebaut werden. Die Stadt müsse die Konversionsflächen aktiv begleiten. In diesem Kontext weist er auf die Novelle des § 34 BauGB hin, wonach nun auch im Bestand Sozialmietwohnungen und soziale Förderungen eingefordert werden könnten. Das sei wichtig, da SIM nur bei neuem Baurecht angewendet werden könne. Den Men-

schen in der Vormerkdatei sei es wichtig, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen, unabhängig davon, wie sie gefördert worden sei.

Gegenüber StR Körner stellt er klar, mit den Betriebs- und Personalwohnungen solle nicht die Statistik geschönt werden, sondern er sehe dies als wichtige Aufgabe an, die der Gemeinderat beschlossen habe. Als grundsätzliches Problem bei der Nachverdichtung erweise sich, dass die Nachbarn überall dagegen seien. Positiv sei, dass die Infrastruktur bereits vorhanden sei und so die Baupreise niedrig gehalten werden könnten. In den nächsten Jahren werde sich der Wohnungsbestand deutlich erhöhen, z. B. um über 800 Wohneinheiten im NeckarPark. Auf jeden Fall müssten die Potenziale der Zeitstufenliste konsequent entwickelt werden. Der Gemeinderat müsse dann die entsprechenden Gebiete beschließen. Der Bau von geförderten Wohnungen sei eine Daueraufgabe, und die zehnjährige Pause beim Thema Sozialmietwohnungen und bezahlbarer Wohnraum räche sich jetzt.

StR Körner bittet um eine genaue Betrachtung der Zahlen. So sollten die Wohnungen aus dem Bündnis für Wohnen unter Ziffer 4, Variante 1 nicht als Sozialmietwohnungen bezeichnet bzw. aufgeführt werden, da bei einer Sozialmietwohnung die Miete um ein Drittel - und nicht nur um 10 % - unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Wenn ein Ergebnis der Diskussion sei, dass man viel mehr neue Wohnungen brauche, und die Fraktion 90/GRÜNE sogar bereit sei, über die eine oder andere Fläche am Siedlungsrand nachzudenken, werte er dies als großen Erfolg.

BM Fuhrmann stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Liegenschaftsamt (2)
Stadtkämmerei (2)
 3. Rechnungsprüfungsamt
 4. L/OB-K
 5. Hauptaktei

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