

1 Stuttgart ist für alle da – unsere Initiative fürs Wohnen

2 3 4 **Wohnen muss bezahlbar sein.**

5
6 Stadtluft macht in Stuttgart arm. Wir erleben in bestimmten Stadtbezirken einen
7 Verdrängungswettbewerb, der mittlerweile auch die Mittelschicht erreicht hat. Dies
8 hat Folgen: Familien, Alleinerziehende oder dringend benötigte ArbeitnehmerInnen,
9 wie Krankenschwestern und Krankenpfleger oder ErzieherInnen, ziehen ins Umland
10 oder nehmen erst gar nicht einen Arbeitsplatz in Stuttgart an. Gründe sind die stark
11 rückläufige Zahl bezahlbarer Wohnungen in Stuttgart und die dagegenstehenden
12 Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden zu erschwinglichen Konditionen.
13 Ein Verlust qualifizierter Fachkräfte ans Umland droht. Dadurch wird auch die
14 Sozialstruktur in Stuttgart gestört und die Finanzkraft geschwächt. Somit ist die sich
15 dramatisch verschärfende Wohnungsnot nicht nur ein soziales, es ist für die
16 Landeshauptstadt auch ein infrastrukturelles und ökonomisches Problem.

17
18 Insbesondere für Familien weist eine Studie der empirica AG aus, wie unzureichend
19 das Wohnungsangebot in Stuttgart ist: Für Familien in Stuttgart kommen nur 35%
20 aller Wohnungsangebote überhaupt in Frage, weil sie mindestens 75 qm groß sind
21 und mindestens drei Zimmer haben. Von diesen 35% können Familien mit in
22 Stuttgart durchschnittlichen Einkommen nur 28% finanzieren¹. Für Familien mit
23 geringen Einkommen oder Leistungsempfänger sind es nur 2% der 35%, bezogen
24 auf die Grundgesamtheit noch nicht einmal jedes hundertste Wohnungsangebot! ²
25 Diese Situation ist nicht akzeptabel.

26
27 Hinzu kommen weitere gesellschaftliche Entwicklungen, worauf der Wohnungsmarkt
28 noch ungenügend vorbereitet ist. Die Menschen werden älter, die Anzahl der
29 Pflegebedürftigen wächst. Da die Erwerbsbiographien lückenhafter werden, die
30 Realeinkommen sinken und die Renten kaum noch ansteigen, droht vielen Rentnern
31 der soziale Abstieg, gesundheitliche Ausgrenzung sowie eine Verdrängung und
32 Konzentrierung in unattraktivere Stadtviertel. Es fehlt an barrierefreien, kleinen und
33 günstigen Wohnungen und an Erreichbarkeit von wohnungsnaher Infrastruktur und
34 Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dieser Entwicklung ist entgegenzuwirken,
35 heute schon.

36
37 Dabei ist die Wohnungsnot ein sektorales Phänomen. Im Luxussegment ist sie
38 entgegen der immer wieder verbreiteten Meinungen kaum vorhanden. Hier fand in
39 den letzten Jahren und findet im Moment ausreichend Neubau statt, auch in
40 Flächenkonkurrenz zum Neubau von bezahlbarem, neuem Wohnraum.

41
42 Verschärfend kommt hinzu, dass der Sozialwohnungsbau jahrelang politisch
43 ausgeblendet wurde und die Nebenkosten für Energie in den vergangenen Jahren
44 überproportional angestiegen sind. Die Quittung zahlen Menschen, die es ohnehin
45 schwer haben, auf dem Markt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Deshalb ist es,
46 wie es zu allen Zeiten notwendig war, Aufgabe der Stadt, sich insbesondere um
47 preiswerten Wohnraum zu kümmern.

¹ bezogen auf die Grundgesamtheit, noch nicht einmal jedes zehnte Wohnungsangebot

² Die Nettoeinkommensgrenze des Familienhaushalts liegt dabei für eine Familie mit Vater, Mutter und zwei Kindern (6 und 15 Jahre alt) bei 3.660 Euro (Durchschnitt) bzw. bei 2.200 Euro („arme“ Familie).

48 Der Neubau und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart muss wieder zur
49 Chefsache werden, wie es bis Mitte der 90er Jahre der Fall war. Guter Wohnraum
50 und hohe Lebensqualität sind nicht der Anspruch weniger, sondern ein Anrecht aller
51 Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger. Die Kommunale Politik muss hier, wenn der
52 Freie Wohnungsmarkt diesen Wohnraum aufgrund von unternehmerischen
53 Überlegungen nicht realisieren kann oder möchte, mit funktionierenden Konzepten
54 gegensteuern oder korrigierend einwirken und den Bau von benötigtem und
55 bezahlbarem Wohnraum bei guter Qualität ermöglichen.

56

57 Mit dieser Programmatik geben wir konkrete Denkanstöße für bezahlbaren
58 Wohnraum. Denn eine Stadt wie Stuttgart ist für alle da und funktioniert als
59 Großstadt nur, wenn alle soziale Schichten hier auch weiterhin dauerhaft leben
60 können.

61

62

63 **Wohnungsbau - Bestandsaufnahme, Ziele**

64

65 Die Ergebnisse der Volkszählung von 2011 bestätigen den großen Wohnungsbedarf
66 in Stuttgart. So hat die Landeshauptstadt 16.000 Einwohner mehr und 6.000
67 Wohnungen weniger als die städtischen Statistiker bislang vermuteten. Damit ergibt
68 sich ein rechnerischer Fehlbestand von ca. 15.000 Wohnungen in Stuttgart. Allein die
69 Dringlichkeitskartei des Amtes für Wohnungswesen ist inzwischen auf 3.500 Notfälle
70 angestiegen.

71

72 Der Grund liegt schlicht darin, dass die Wohnungsbauförderung als Voraussetzung
73 für Investitionsentscheidungen von Bauträgern in diesem Segment spürbar
74 zurückgegangen ist. Wurden zwischen 1989 und 1999 durchschnittlich 738
75 Wohnungen gefördert, waren es 2000 noch 458 Wohnungen, die als
76 Sozialmietwohnungen, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher,
77 preiswertes Wohneigentum oder im Familienbauprogramm eine Förderung erhielten.
78 2012 waren es dann gerade noch 128 Wohnungen, darunter 43 Sozialmietwoh-
79 nungen und 16 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

80 Ein absoluter Tiefstand! Die zurückgefahrne Förderung des Landes durch die
81 damals CDU-geführte Regierung und der Mangel an Grundstücken dürften zwar mit
82 dafür ursächlich gewesen sein. Es fehlte aber vor allem am politischen Willen, eine
83 Förderung des Wohnungsbaus auch vor allem für junge Familien mit auch
84 berufsbedingt niedrigeren Einkommen zu verwirklichen.

85

86 Eines der den Handlungsdruck verstärkenden Ergebnisse dieser Politik ist es nun,
87 dass der Bestand an Sozialmietwohnungen, der 2000 noch 17.871 Wohneinheiten
88 (WE) umfasste, 2020 laut Prognose auf 12.500 WE absinken wird. Der Grund für
89 diese besorgniserregende Abnahme dürfte unter anderem darin liegen, dass die
90 ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften keine Sozialbindung mehr
91 eingehen, sondern zusätzlich auch zurückkaufen oder die Belegungsbindung
92 ablaufen lassen. Sie konzentrieren sich inzwischen vielmehr auf den Bestand, zumal
93 ihnen da dann immer wieder neue Hindernisse, wie technische, mit erheblichen
94 Kosten verbundene Vorgaben in den Weg gelegt wurden. Die
95 Wohnungsbelegungsrechte der Stadt Stuttgart werden jedenfalls von 22.788 WE im
96 Jahr 2000 auf 14.500 WE im Jahr 2020 zurückgehen. Die SWSG ist daher als
97 Bauherr wieder stärker gefordert. Der Bau von Sozialmietwohnungen und
98 Mietwohnungen, sowie auch städtebauliche Konzepte für kleine und mittlere

99 Einkommensbezieher müssen deshalb wieder zu einem Schwerpunkt der
100 städtischen Wohnungspolitik werden.

101

102

103 **Wohnungspolitik mit den Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften und –** 104 **gesellschaften**

105

106 Seit Generationen sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugenossen-
107 schaften und –gesellschaften, einschließlich der SWSG, das Rückgrat der sozialen
108 Wohnversorgung in Stuttgart. Sie vermieten insgesamt 16.500 geförderte
109 Sozialwohnungen. Sie liegen durchschnittlich 22 % unter der örtlichen
110 Vergleichsmiete und werden seit 2009 durch Satzung bestimmt. Die gegenwärtige
111 Durchschnittsmiete beträgt 5,79 Euro. Die Stadt hat den Wohnungsunternehmen
112 (WU) seit jeher stark verbilligte Baugrundstücke und Erbbaurechte, sowie – neben
113 der staatlichen Förderung – zinsgünstige Baudarlehen und Baukostenzuschüsse, zur
114 Verfügung gestellt. Als Gegenleistung haben die WU Mietpreisbindungen akzeptiert
115 und der Stadt langfristige Belegungsrechte eingeräumt. Die Bindungen bestehen
116 heute nur noch für 16.000 Wohnungen und nehmen, wie oben bereits beschrieben,
117 in den nächsten Jahren weiter stark ab.

118

119 Für die WU und die Stadt stand nach dem 2. Weltkrieg bis in die 90-er Jahre des
120 letzten Jahrhunderts der Wohnungsneubau zu günstigen, d.h. für breite Schichten
121 der Bevölkerung bezahlbare Mieten im Fokus, während die Bestandserneuerung fast
122 vollständig vernachlässigt wurde. Das stellt die WU heute in vielfacher Hinsicht vor
123 große Herausforderungen. Hohe Baukosten, immer höhere, gesetzlich vorgegebene
124 Standards bei Modernisierung und Sanierung, allgemein wachsende Ansprüche,
125 aber auch ein wachsender Anteil sozial auffälliger Mieter sorgen dafür, dass die WU
126 heute fast vollständig auf den Neubau von Sozialwohnungen verzichten und keine
127 Mietpreis- und Belegungsbindungen eingehen wollen. Die in dieser Frage über
128 Jahrzehnte gewachsene, sehr enge Kooperation von Stadt und WU besteht so nicht
129 mehr. Um aber die heraufziehenden Problem auch aufgrund des Bedarfes an
130 energetischen Modernisierungen in den Begriff zu bekommen, bedarf es **eines**
131 **neuen Sozialpaktes** der Kommunen und Städte mit den Wohnungsunternehmen.

132

133 Für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft steht auf absehbare Zeit die
134 Bestandserneuerung und die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit im
135 Blickpunkt der unternehmerischen Aktivitäten. Mit rd. 1,2 Mrd. € geplanter
136 Gesamtinvestitionen in den nächsten fünf Jahren stellen die WU einen beachtlichen
137 Wirtschaftsfaktor in der Landeshauptstadt dar. Die Wettbewerbsfähigkeit in Stuttgart
138 ist aber aufgrund des hohen Mietniveaus für die WU sehr komfortabel und daher
139 keineswegs gefährdet.

140

141 Übereinstimmend beklagen die Unternehmen eine wachsende Beanspruchung durch
142 immer neue, kostenintensive Normen und Genehmigungsverfahren. Hier ist seitens
143 der Stadtplanung und des Baurechtsamtes verstärkt darauf zu achten, dass hier
144 strukturelle Entscheidungen zu einer Senkung, nicht zu einer Steigerung der
145 Baukosten führen.

146

147 Die Baugenossenschaften und -gesellschaften verstehen den Auftrag,
148 Wohnungsnotfälle zu versorgen, heute als Aufgabe der Stadt. Vor diesem
149 Hintergrund wird der Neubau von Sozialwohnungen im Wesentlichen von der SWSG

150 zu leisten sein. Er kann aber von ihr nicht allein bewerkstelligt werden. Deshalb ist es
151 wichtig, die sich nach wie vor gemeinnützig verhaltenden Baugenossenschaften und
152 –gesellschaften wieder stärker in die kommunale Wohnungspolitik einzubeziehen.

153

154

155 **Die Basis für mehr Wohnungsbau: ein „Bündnis für Wohnen“**

156 Bürgerumfragen wie die ständig wachsende Einwohnerzahl zeigen: Stuttgart ist eine
157 attraktive und lebenswerte Stadt. Das freut uns einerseits, aber das bedeutet
158 andererseits, dass es für viele Menschen immer schwieriger wird, eine bezahlbare
159 Wohnung zu finden.

160 Es ist also fünf vor zwölf, und wir fordern erneut: Die Landeshauptstadt Stuttgart
161 muss eine Wohnungsbauoffensive für die nächsten zehn Jahre starten. Wir wollen,
162 dass in Stuttgart in den nächsten 10 Jahren 20.000 Wohnungen neu entstehen,
163 davon ein Drittel öffentlich gefördert. Die Basis dafür ist neben einer koordinierten
164 Anstrengung in der Verwaltung vor allem ein „Bündnis für Wohnen“. Dieses muss der
165 Oberbürgermeister zur Chefsache machen. Teilnehmer sind neben Vertreterinnen
166 und Vertretern der entsprechenden Referate und Ämter, der Politik, der
167 Sozialhilfeträger und der Kirchen vor allem die Wohnungsbau-gesellschaften und
168 Genossenschaften, Haus und Grund und Mieterverein.

169

170 Gemeinsam wird der Wille bekundet, attraktives und bezahlbares Wohnen in
171 Stuttgart zu schaffen. Die Wohnungsbaugesellschaften müssen gewonnen werden,
172 geförderten Wohnungsbau z.B. in der Nachverdichtung zu betreiben. Gemeinsame
173 Themen sollten dann sein: Neubau, Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM),
174 Nachverdichtung, (energetische) Sanierung im Bestand, größtmögliche
175 Energieeffizienz und CO₂-Vermeidung in Verbindung mit wirtschaftlich vertretbaren
176 Rahmenbedingungen bzw. zu sozial verträglichen Konditionen, Erhalt von sozialem
177 Wohnraum durch Ankauf von Belegungsrechten durch die Kommune, Verkauf
178 kommunaler Flächen unterhalb des Marktpreises mit Auflagen wie Konzeptvergabe,
179 Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht, Qualifizierung bisher weniger
180 nachgefragten Lagen mit angemessenem Engagement durch Bestandsaufwertung
181 und quartiersbezogenen Maßnahmen, Berücksichtigung des Bedarfs an
182 Wohnungsgrößen, gemeinschaftliches Wohnen, altersgerechter Wohnraum,
183 Barrierefreiheit, Wohnraum für Menschen mit besonderen Benachteiligungen, etc.
184 Aber auch eine mögliche Optimierung der Mietsatzung oder wie kann man den
185 steigenden Studentenzahlen gerecht werden.

186

187 Klar ist, dass zu vereinbarende Maßnahmen sozial ausgewogen erfolgen müssen.
188 Die Lasten dürfen weder auf die Mieter abgewälzt noch dürfen den Unternehmen
189 Unrentierlichkeiten entstehen. Eine regelmäßige Verifizierung optimiert das
190 gemeinsame Vorgehen. Eine vertragliche Regelung der Wohnbauziele ist
191 anzustreben.

192

193

194 **Die besondere Stellung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft 195 mbH (SWSG)**

196

197 Die SWSG stellt für die Stadt Stuttgart als alleiniger Gesellschafter den wichtigsten
198 Partner in der Wohnbau- und Stadtentwicklungspolitik dar. Sowohl die Fraktion der

199 SPD im Gemeinderat, als auch der Kreisverband der SPD erkennen die wichtige
200 Funktion der SWSG an und unterstützen daher vorbehaltlos die Umsetzung des
201 unternehmerischen Auftrages: „Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ zu
202 schaffen. Der Auftrag umfasst aus Sicht der SPD aber weiterhin auch die Schaffung
203 und Erhaltung von Wohnraum insbesondere für mittlere und untere Einkommens-
204 schichten, sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung von
205 Stadtquartieren mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung
206 der gegebenen demografischen, wirtschaftlichen und geografischen Bedingungen in
207 Stuttgart.

208

209 Im Vergleich zu genossenschaftlichen und privaten Wettbewerbern muss die SWSG
210 diese Aufgaben unter besonderen Bedingungen am Wohnungsmarkt erfüllen, wie
211 der sehr hohe Anteil von 46% preisgebundenen Wohnungen bei einem Anteil von
212 6% am Gesamtwohnungsbestand verdeutlicht.

213

214 Der SWSG gelingt es dabei im von sehr hohen Investitions- und
215 Instandhaltungskosten auf der einen und einem hohem Mietniveau auf der anderen
216 Seite geprägten Markt in Stuttgart eine positive Bilanz vorzuweisen, die jedoch die
217 Preisgestaltung im Segment des preisgebundenen und geförderten Wohnens durch
218 das Gebot der Wirtschaftlichkeit erheblich einschränkt. Auch durch andere Faktoren,
219 wie der Sanierung im Bestand, kommt es durch die notwendigen und erwünschten
220 Sanierungen zu Mietsteigerungen, die meist über einem erwünschten sozial
221 verträglichen Maß liegen.

222

223 Die SPD sieht die Aufgabe der Stadt daher darin, die SWSG in diesem schwierigen
224 Marktumfeld zu befähigen, ihren Auftrag auch zukünftig erfüllen zu können und eine
225 ausreichende Bestanderneuerungsquote weiterhin erreichen zu können.

226 Die Stadt muss die SWSG in die Lage bringen, dass diese ihren sozialen Auftrag
227 noch stärker wahrnehmen kann. Neben der Bestandserneuerung muss der soziale
228 Mietwohnungsbau wieder Schwerpunkt der Gesellschaft sein. Der Erfolg der SWSG
229 soll zukünftig nicht mehr allein am erzielten Unternehmensgewinn gemessen
230 werden, sondern an den neu entstandenen geförderten Wohnungen und an der
231 sozialverträglichen Modernisierung des Bestandes.

232

233

234 **Bestandserhaltung und Mietpreisbremse**

235

236 Laut Volkszählung standen im Mai 2011 in Stuttgart ca. 11.000 Wohnungen leer- ein
237 nicht unerheblicher Teil davon aus Spekulationsgründen oder aus
238 Wohlstandsgründen. Angesichts des drastischen Wohnungsmangels treten wir
239 Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten dafür ein, länger leer stehende
240 Wohnungen mittels der Zweckentfremdungsverordnung wieder Wohnzwecken
241 zuzuführen und die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberäume oder
242 Ferienzimmer zu unterbinden. Damit die Spekulation mit Mietwohnungen
243 eingedämmt wird, soll die Stadt von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Gebieten
244 mit Erhaltungssatzung (z.B. im Nordbahnhofviertel) die Umwandlung von
245 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu untersagen. Um extreme
246 Mietpreissteigerungen in bestehenden Mietverträgen zu verhindern, setzt sich die
247 SPD bei der Landesregierung für die umgehende Absenkung der Kappungsgrenze
248 bei Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent in drei Jahren ein. Die von der
249 SPD im Bund durchgesetzte Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen wird schon im

250 Sommer 2014 im Gesetz stehen. Die SPD wird danach sofort dafür sorgen, dass die
251 hierzu notwendigen Landesverordnungen beschlossen werden und damit die
252 Mietpreise bei Wiedervermietung in Stuttgart auf zehn Prozent über dem
253 Mietspiegelwert begrenzt werden. Da die hohen Neuvermietungsmieten von heute in
254 den nächsten Mietspiegel eingehen, werden wir mittels der Mietpreisbremse auch
255 den Anstieg zukünftiger Mietspiegel begrenzen und damit zur Eindämmung der
256 Mietpreisexplosion beitragen.

257
258

259 **Ressourcenschonende kommunale Wohnungspolitik und Stadtentwicklung**

260

261 Für die SPD muss moderne kommunale Wohnungspolitik den gesellschaftlichen
262 Aufgaben im Zusammenhang mit der Energiewende und der CO₂-Reduktion
263 Rechnung tragen. Der erfolgreichen Vereinbarung unterschiedlicher sozialer,
264 umweltpolitischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte unter dieser Prämisse kommt
265 dabei besondere Bedeutung zu. „Klimaschutz ist ein gesamtstädtisches Oberziel.
266 Daher steht das Thema auch immer im Vordergrund. Es handelt sich nie um eine
267 freiwillige Sache, sondern um ein Zukunftsthema in der integrierten
268 Stadtentwicklung.“ (Gerhard Osnadik, Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, NRW)

269

270 Das aktuelle Energiekonzept des Bundes zielt darauf ab, bis 2050 einen nahezu
271 klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen und den Bedarf an Endenergie
272 gegenüber 2010 um 49% zu reduzieren. Insbesondere fordert die Novellierung der
273 Energieeinsparverordnung in 2013 eine weitere drastische Reduktion des
274 Wärmeverlustes und Primärenergiebedarfs für Neubauten. Darüber hinaus soll in
275 Baden-Württemberg der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung auf
276 16% verdoppelt werden.

277

278 Die durch diese Maßnahmen erhaltene Energieeinsparung gilt für den Neubau und
279 ist alleine nicht ausreichend, die erforderliche CO₂-Reduktion zu erreichen. Eine aus
280 diesen Gründen erforderliche energetische Sanierung des Bestandes erfordert hohe
281 Investitionskosten, die selbst bei einer ungünstigen Kostenentwicklung für
282 Primärenergie erst nach etlichen Jahrzehnten zu finanziellen Entlastungen führen
283 können. Dies gilt umso mehr in Städten und Gemeinden mit einem hohen Anteil an
284 Altbauten.

285

286 Kommunale Stadtentwicklung muss darüber hinaus städtebauliche Gesichtspunkte
287 berücksichtigen, wie etwa den Erhalt denkmalgeschützter und architektonisch
288 wertvoller Fassaden sowie die sozio-strukturelle Zusammensetzung einzelner
289 Stadtteile. Ein erhöhter Mobilitäts- und Flächenbedarf aufgrund des demografischen
290 Wandels führt zu einem erhöhten Energiebedarf, der allein durch energetische
291 Sanierung nicht ausgeglichen werden kann. Diese Zusammenhänge erfordern ein
292 integrales Konzept für die Stadtentwicklung und die zukünftige Verknüpfung von
293 Wohnen, Arbeit und Verkehr.

294

295 Wir wünschen uns daher im Wissen um die große gesamtgesellschaftliche Aufgabe
296 des Klimaschutzes und des wirtschaftlicher Umgangs mit den zur Verfügung
297 stehenden Ressourcen ein konzertiertes Vorgehen im Wohnungs- und Städtebau,
298 maßgeblich über die kommunalen Beteiligungen an SWSG, Stadtwerken und SSB,
299 und darüber hinaus mit den Wohnbaugenossenschaften und privaten
300 Wohnbauunternehmen, sowie der Energiewirtschaft.

301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351

Dazu soll die Stadt

- die energetische Sanierung im Bestand durch gezielte Fördermaßnahmen über das Fördervolumen der KfW und des Landes hinaus unterstützen (wie oben vorgeschlagen durch Erhöhung der Fördergrenzen), um dadurch Anreize für Eigentümer zu schaffen, Energiesparmaßnahmen durchzuführen.
- nicht nur immer teurere Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) fördern, sondern viel mehr auf der energie-effizienten oder erneuerbaren, dezentralen Energieerzeugungsseite (Heizungstechnik) im gleichen Maße fördern.
- die sukzessive Sanierung im Bestand der Sozialwohnungen und preiswerte Wohnungen subventionieren, um so eine geringe oder keine Mieterhöhung im geförderten Wohnen und unteren Mietpreissegment zu gewährleisten und dies durch den von uns geforderten Wohnungs-Koordinator transparent machen und offenlegen.
- über ihre Beteiligungen an SWSG und Stadtwerken Ansprechpartner für energetische Optimierung und Energieeffizienz zur Verfügung stellen (Energieberater) bzw. vermitteln.
- insbesondere bei Neubebauung verstärkt durch Präsenz Vorort (z.B. temporäre Info-Pavillons) über die Möglichkeiten einer quartierweiten Nah-Wärme- und Energieversorgung sowie den Einsatz regenerativer Energien informieren. Oder eine dezentrale Energieberatung (Prospekte in Bürgerbüros, Infoveranstaltung) anbieten.
- Rahmenbedingungen schaffen, die Nahversorgung für den täglichen Bedarf im Quartier und wohnortnahe Arbeiten gewährleisten (Flächennutzungsplan, gute Beispiele Umbau Quartierszentren Fasanenhof und Stuttgart-Rot) und den öffentlichen Nahverkehr weiter zu einem effektiven Netz ausbauen, an das alle Quartiere sinnvoll angebunden sind (vorausschauende Stadtplanung).

Energieeinsparprogramm

Seit 1998 wurden die Qualitätsanforderungen durch die EnEV 2002 und 2009 verschärft, so dass sich die dafür notwendigen Investitionen ständig erhöht haben. Während aber die prozentualen Zuschüsse wiederholt reduziert wurden, sind die förderfähigen Kosten nicht erhöht worden. Die tatsächlich energiebedingten Kosten liegen inzwischen bei 70.000 Euro pro Wohnung. Auch bei der Pauschalförderung hinsichtlich der Dachdämmung wurden 2012 die Qualitätsanforderungen angehoben, weshalb sich die Kosten auf 300 Euro/qm Dachsanierung erhöht haben. Bei der Fensterpauschale schließlich werden von der Stadt nur noch 3-Scheiben-Verglasungen gefördert, obwohl die Kosten auf bis zu 700 Euro/qm gestiegen sind.

Das Energiesparprogramm muss deshalb weiterhin attraktiver gestaltet werden, ...

- um den Bau von mehr sozialen Zwecken dienenden Wohnungen, dafür weniger Eigentumswohnungen zu fördern.
- damit preiswerter Wohnraums erhalten bleibt.
- um maßvolle Mieterhöhungen bei nicht gebundenen Wohnungen und bei Modernisierungen sicherzustellen.
- dass bei minimalen Modernisierungskosten, die maximale Heizkosteneinsparung erzielt wird.

352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401

Ob in jedem Fall die gängige Praxis von neubaugleichen Modernisierungen erfolgen muss, ist dabei hinsichtlich der staatlich geförderten Sanierungskosten, auch im Einzelfall zu prüfen, da vor allem die neubaugleichen Modernisierungen im Verdacht stehen, die oft sehr hohen Modernisierungskosten zu verursachen.

Wohnungsnotfallhilfe Stuttgart

Die Wohnungsnotfallhilfe kümmert sich um wohnungslose Menschen und hilft ihnen wieder zurück in ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben. Sie kümmert sich um die Erstversorgung, um medizinische Hilfen, um die Sicherung der materiellen Existenz und um eine Unterkunft für die Bedürftigen. Hier ist die Lage äußerst angespannt. Deshalb setzen wir uns generell dafür ein, dass der Bestand von sozial gebundenem Wohnraum aufgestockt wird. Im speziellen ist aber für diese besondere Bedarfsgruppe ein festes Kontingent pro Jahr an Sozialwohnungen verbindlich zur Verfügung zu stellen. Dies muss Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG sein, die dafür durch die Stadt finanziell unterstützt wird. Dabei darf die Stärkung der Prävention von Wohnungsverlusten nicht vernachlässigt werden, wie z.B. die personelle Ausstattung der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit.

Die Gründung des „Runden Tisches Wohnungsnotfallhilfe“ (Ämter, SWSG, Freie Träger) ist ein richtiger Schritt. Er muss die Plattform zur Abhilfe der anstehenden Schwierigkeiten sein.

Leben im Alter

Jede fünfte Person (rd. 110.000) in Stuttgart ist 65 Jahre oder älter. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch in Stuttgart stark ansteigt. Die Wohnungsmarktbefragung 2012 liefert hier detaillierte Erkenntnisse für diese Zielgruppe. Mehr als die Hälfte der befragten Personen lebt in einem Einpersonenhaushalt. In den Genossenschaften wohnen mit 30% der Mieter überdurchschnittlich viele Menschen über 65 Jahren, wenn man den Gesamtanteil der Genossenschaften/Wohnungsunternehmen betrachtet. Sie bieten den Menschen bereits heute schon besondere Serviceleistungen wie „Wohnen mit Hilfe“ an. Ehrenamtliche Strukturen und integrierte soziale Dienste vor Ort spannen ein weites soziales Netzwerk, stärken das eigenverantwortliche und soziale Miteinander und verlängern damit die Selbst- und Eigenständigkeit der Menschen in der eigenen Wohnung. Die Soziale Teilhabe hängt aber neben der Barrierefreiheit und der Wohnform auch vom barrierefreien Wohnumfeld des Stadtteils ab.

Wir fordern deshalb:

In gemeinsamer Anstrengung mit Wohnungseigentümern und Wohnungswirtschaftsunternehmen soll durch und gemeinsam mit der Stadt darauf hingewirkt werden, dass

- beim Bau oder der Sanierung von Wohnungen ein noch deutlicherer Schwerpunkt auf Barrierefreiheit gesetzt wird:

- 402 ○ Häufig ist schon ein Griff an der Toilette eine erste kleine Maßnahme, die
- 403 schnell umzusetzen ist. Der Sanitärbereich muss altersgerecht sein, dies
- 404 erfordert z.B. ebenerdige Duschen.
- 405 ○ Vermeidung von Treppenstufen zum Eingang des Gebäudes und Aufzug
- 406 ○ Ausreichend breite Türen und Wände in den Wohnungen für Personen die
- 407 Gehunterstützung oder einen Rollstuhl benötigen.
- 408 ● selbstorganisierte Wohngemeinschaften oder betreute Wohnformen ausgebaut
- 409 werden. In größeren Wohnprojekten sollen Gemeinschaftsräume für eine
- 410 Begegnung der Bewohner eingerichtet werden. Der Gedanke vom gemeinsamen
- 411 „Leben im Quartier“ soll hier im Vordergrund stehen (Bsp. Integrative
- 412 Wohnformen e.V.).
- 413 ● Wohnraum für ältere Menschen auch preiswert bleibt.
- 414 ● dabei das Konzept der sozialen Durchmischung aber nicht zu kurz kommt und
- 415 auch weiterhin sinnvolle Mehrgenerationen-Konzepte verwirklicht werden.

416

417 Die Stadt erkennt ihre wichtige Rolle an und...

418

- 419 ● fördert konkret neue Projekte für das „Wohnen im Alter“ und macht über den
- 420 Koordinator für die WU diese Förderungen klar und transparent.
- 421 ● hat in der Weiterentwicklung der Stadtteile einen noch stärkeren Blick auf ein
- 422 barrierefreies Wohnumfeld. Dabei ist eine Barrierefreiheit konkret zu
- 423 Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken oder auch dem ÖPNV zu prüfen und
- 424 sicherzustellen.

425

426

427 **Wohnungspolitik für Studentisches Wohnen**

428

429 Die Wohnsituation verschärft sich bei der wachsenden Einwohnerzahl von Stuttgart
430 zunehmend und die Mietpreise steigen ungebremst – das trifft Studenten besonders
431 hart. 2013 wurden entgegen den Erwartungen noch einmal deutlich mehr
432 Studentenwohnungen beim Studentenwerk nachgefragt. Laut Spiegel (Ausgabe
433 4/2013) konnte Stuttgart im Jahr 2012 einen Zuzug von 3.836 Zuwanderern aus dem
434 Ausland (meist EU) verzeichnen; diese haben vermehrt eine Hochschulausbildung.
435 Bereits 2011/2012 erhöhte sich aufgrund der doppelten Abi-Jahrgänge und die
436 Reduzierung bzw. dem Wegfall der Wehrpflicht der Bedarf an Wohnraum für
437 Studenten drastisch. Hier konnte das Studentenwerk Stuttgart mit knapp 5.000
438 Wohnheimplätzen ca. 13,9% des Bedarfs von fast 36.000 Studierenden decken. Der
439 Deckungsgrad beim Studentenwerk Hohenheim lag bei ca. 12,1%. In 2013 wird der
440 Deckungsgrad voraussichtlich weiter unterschritten! Durch das knappe Angebot von
441 preiswertem Wohnraum in Stuttgart treten Studenten bei der Wohnungssuche in
442 Konkurrenz zu jungen Familien.

443

444 Die angespannte Wohnungssituation gilt es mit folgenden Maßnahmen zu entlasten:

445

- 446 ● Das Studentenwerk sollte dem Bündnis für Wohnen angehören, damit der
- 447 Wohnungsnot gemeinsam entgegnet werden kann.
- 448 ● Die Studenten schätzen und fordern weiterhin ein transparentes Verfahren für die
- 449 Vergabe von Wohnheimplätzen durch das Studentenwerk.
- 450 ● Die Erstellung eines Wohnheimplatzes kostet 50.000 € - die Förderung liegt
- 451 derzeit bei max. 8.000 €, das Studentenwerk fordert eine höhere Bezuschussung
- 452 durch das Land von mind. 25.000 €.

- 453 • Das Internationale Studentenhotel das u.a. für Austauschstudenten,
454 Gastdozenten eine wichtige und gut gehende Einrichtung vom Studentenwerk
455 geworden ist, könnte Modell für weitere Studentenhotels sein, wenn die Stadt
456 dafür weitere Grundstücke mit verbilligtem Erbbauzins oder geeignete
457 Bestandsimmobilien anbieten würde. Dies gilt auch für Studentenwohnheime
458 oder andere Wohnformen – eine verstärkte Unterstützung beim Immobilienerwerb
459 des Studentenwerks von Seiten der Stadt wäre wichtig!
- 460 • Eine Umnutzung von Gewerbe in Wohngebäude würde das Angebot vergrößern
461 und unkonventionelle Wohnformen begünstigen, die gerne von Studenten
462 bevorzugt werden.
- 463 • Innovative Hochschulprojekte – ähnlich dem Bauhäusle (Prof. Hübner Universität
464 Stuttgart) in den 80er Jahren - waren Ideenschmieden und beispielgebender
465 Ansporn zur Bewältigung der Wohnungsnotproblematik. Diese Projekte könnten
466 interdisziplinär angelegt sein und insbesondere studentische Familien fördern.
- 467 • Viele Lösungsansätze können auch als reversible Zwischennutzung angesehen
468 werden die, die aktuelle Wohnungsnot möglichst kurzfristig decken sollen und
469 später auch wieder umgenutzt werden können.

470

471

472 **Die Landeshauptstadt in der Region Stuttgart**

473

474 Die Wohnungssituation ist in der Region unterschiedlich gelagert. Der Trend in die
475 Stadt sorgt in der Landeshauptstadt zu steigenden Preisen und zu einer Abnahme
476 von preiswertem Wohnraum. Durch die gute Verkehrsanbindung der umliegenden
477 Kommunen an den Arbeitsmarkt in Stuttgart erleben wir, dass viele
478 ArbeitnehmerInnen aus Stuttgart ins Umland ziehen bzw. gezogen sind, weil dort die
479 Wohnkosten oder Immobilienpreise günstiger sind. Die Kommunen in der Region
480 Stuttgart profitieren von dem guten Arbeitsmarkt in Stuttgart. Im Gegenzug erleben
481 wir aber auch, dass sich die umliegenden Kommunen bei der Förderung von
482 preiswertem Wohnraum zurückhalten. Für den Wohnungsmarkt in der Region sorgt
483 diese Entwicklung für eine ungleiche Verteilung. Gut ausgebildete
484 ArbeitnehmerInnen aus Stuttgart ziehen in die Region, währenddessen Menschen,
485 die preiswerten Wohnraum suchen, in der Region kein Arbeitsplatzangebot finden.
486 Sie bleiben in Stuttgart.

487

488 Wir setzen uns dafür ein:

489

- 490 • Der Wohnungsmarkt muss in der Region Stuttgart ganzheitlich
491 betrachtet werden.
- 492 • Die Region wird in alle sozialen Wohnbau- und Erhaltungsprogramme
493 mit einbezogen. Im Idealfall entwickelt sie gemeinsame Programme.
- 494 • Ein regionweites Bündnis für Wohnen wird eingesetzt, zu denen die
495 Kommunen und die wohnungspolitischen Akteure eingeladen werden.

496 Landeswohnraumförderprogramm in der Landeshauptstadt

497

498 Die Förderung preiswerter Mietwohnungen ist durch das neue
499 Landeswohnraumförderungsprogramm des SPD-geführten Wirtschaftsministeriums
500 deutlich attraktiver geworden. Die Subvention einer Standardmietwohnung mit 75 qm
501 wurde um knapp 20 % auf jetzt 45.000 Euro erhöht. Seit die EU-Kommission diese
502 erhöhte Förderung genehmigt hat, sind die Förderanträge deutlich nach oben
503 gegangen. Hinzu kommt, dass das Land in Zukunft landeseigene Grundstücke um

504 bis zu 50 % unter dem Verkehrswert zur Verfügung stellt, wenn auf dem Grundstück
505 preiswerte Mietwohnungen erstellt werden. Schließlich hat das Land mit der
506 Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand auch
507 eine ganz neue Fördermöglichkeit geschaffen. Für eine bislang nicht gebundene
508 Mietwohnung mit 75 qm Wohnfläche erhält ein Wohnungsunternehmen bei 15
509 Jahren Miet- und Belegungsbindung einen einmaligen Zuschuss von 42.480 Euro,
510 bei 25 Jahren sogar 58.500 Euro. Stuttgart muss von diesen neuen Möglichkeiten
511 stärker als bislang Gebrauch machen.

512
513

514 **Die wichtigsten Forderungen gebündelt**

515
516 Die Stadt soll ...
517

- 518 • ein „Bündnis für Wohnen“ einrichten, in dem sich die Arbeitsgemeinschaft
519 Stuttgarter Wohnungsunternehmen, die beteiligten Referate und Ämter der Stadt
520 und die Arbeitsgemeinschaft der Träger der Wohnungsnotfallhilfe Stuttgart und
521 weitere zweimal jährlich treffen, um wohnungspolitische Fragen und Probleme zu
522 erörtern, Kriterien für den Wohnungsbau, Programme und das gemeinsame
523 Vorgehen zu entwickeln und festzulegen. Den Vorsitz soll der Oberbürgermeister
524 übernehmen.
- 525 • die Stelle eines Wohnungskoordinators schaffen, mit dem Ziel,
 - 526 ○ die Wohnungspolitik der Stadt und die Unternehmenspolitik der SWSG eng
 - 527 aufeinander abstimmen.
 - 528 ○ als Ansprechpartner der Wohnungsunternehmen und anderer Investoren
 - 529 im Wohnungsbau zu agieren. Wünsche bei Projekten sollen eindeutig im
 - 530 Vorfeld definiert werden.
 - 531 ○ Wohnungsfragen zu bündeln und für beschleunigte Lösungen und
 - 532 Verfahrensabläufe zu sorgen.
 - 533 ○ eine ganzheitliche Betrachtung des Wohnungsmarkts in der Region
 - 534 Stuttgart durch den Wohnungskoordinator sicherstellen.
- 535 • zusätzlich zum SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) neue Bauflächen
536 ausweisen, die den Bau von angestrebten jährlich 2.000 Wohnungen, darunter
537 1/3 geförderte Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen
538 ermöglichen.
- 539 • das Stuttgarter-Innenentwicklungsmodell (SIM) erweitern, in dem für alle
540 Neubauprojekte ein Anteil gefördertes Wohnen gefordert und dessen
541 Durchsetzung sichergestellt wird. Bei neuen Bebauungsplänen muss den
542 Investoren ein verbindlicher Anteil von zunächst 20 Prozent gefördertem
543 Wohnungsbau vorgeschrieben werden. Der Anteil soll in den nächsten Jahren auf
544 30 Prozent ansteigen. Auf städtischen Grundstücken muss der Anteil von
545 gefördertem Wohnungsbau 50 Prozent betragen.
- 546 • bei anstehende Projekten, wie z.B. dem Neckarpark eine deutliche Anzahl von
547 Flächen für den Bau von Wohnraum im Sektor von max. 2.500 EUR/qm
548 bereithalten und dadurch günstige Grundstücke ermöglichen.
- 549 • Bürgerbeteiligung bei Bauvorhaben verstärkt einsetzen.
- 550 • bei entsprechenden Flächen Baugemeinschaften einplanen.
- 551 • Bauflächen erwerben, die nur gegen Bindungsaufgaben (Miete- und Belegung) an
552 kooperationsbereite Investoren abgegeben werden und durch städtebauliche,
553 kleinteiligere Strukturen für eine größere Vielfalt auch an Kleininvestoren sorgen

554 und damit die Baupreise durch Markt-Konkurrenz, aber hier im Sinne der Stadt,
555 niedrig halten.

- 556 • flexible Belegungsrechte vereinbaren (Stadt benennt Mieter, das WU entscheidet,
557 in welche Wohnung seines Bestands dieser einzieht).
- 558 • umfangreiche Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen zusätzlich fördern, wenn
559 dafür Belegungsrechte eingeräumt werden.
- 560 • Verhandlungen mit den WU mit dem Ziel aufnehmen, auslaufende Bindungen
561 gegen angemessene Förderung verlängern (Nachsubventionierung).
- 562 • die Betreuung sozial auffälliger Mieter ausbauen und hierfür genügend
563 Planstellen in den entsprechenden Ämtern zu schaffen bzw. bereitzuhalten.
- 564 • die SWSG durch Vermittlung an und Beratung durch dritte soziale Dienste und
565 Einrichtungen bei ihrer überproportionalen Integrationsarbeit unterstützen
- 566 • Baugenehmigungen und die Bebauungspläne beschleunigen.
- 567 • eine aktivere Baulandpolitik betreiben, also mehr Grundstücke aufkaufen bzw.
568 dafür sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften nicht Wohnungen oder
569 Grundstücke an Dritte verkaufen, die damit für die primär der Stadt obliegende
570 spezifische Wohnungsbaupolitik verloren gehen. Bei der Vergabe städtischer
571 Grundstücke soll nicht der erzielbare Kaufpreis, sondern die Realisierung der
572 wohnungspolitischen Ziele der Stadt entscheidend sein. Eine weitere
573 Privatisierung von Öffentlichem Wohnraum lehnen wir ausdrücklich ab.
574 Wenn die Stadt über ein Vorkaufsrecht verfügt, soll sie von diesem auch verstärkt
575 Gebrauch machen. die Fördermittel des Landes BW in einem Programm, das
576 auch auf die Universitätsstädte passt, bedarfsgerecht ausgestalten, um den
577 wirtschaftlichen Gegebenheiten in Stuttgart Rechnung zu tragen. Derzeit ist die
578 Förderung die Niedrigste im Ländervergleich und in Zeiten niedrigster Bau-Zinsen
579 der Anreiz für andere Marktteilnehmer neben der SWSG, Programme wie z.B.
580 „mittlere Einkommensbezieher“ die Förderung zu bedienen, gering.
- 581 • ihr Fördersystem, wie z.B. die Ergänzungsförderung, klarer und nachvollziehbar,
582 d.h. berechenbar, formulieren. Alle Fördermaßnahmen müssen standardisiert und
583 möglichst transparent vorgegeben werden (siehe auch Hamburger Modell).
- 584 • Erhaltungssatzungen - wie von uns vor einem Jahr für das Nordbahnhofviertel
585 beantragt und ein Umwandlungsverbot in Eigentumswohnung zur Erhaltung der
586 ansässigen Wohnbevölkerung gezielt einsetzen.
- 587 • so der Gesetzesrahmen steht, die Mieterhöhungsgrenze von 20 % auf 15 %
588 festlegen, die Kündigungssperrfrist für Mietwohnungen auf 10 Jahre begrenzen.
589 und das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum wieder einführen.
- 590 • eine Bündelung des städtischen Wohnungsbestands bei der SWSG herbeiführen
591 (u.a. die Liegenschaften der SSB) und die SWSG beauftragen, im Namen der
592 Stadt preisgünstige Bestände zu erwerben, sollten diese auf den Markt kommen.
593 Insbesondere sollen Bestände, die sich in kommunalem oder Landeseigentum
594 bzw. SSB-Hand befinden, bevorzugt erworben bzw. in den Bestand der SWSG
595 überführt werden.
- 596 • über die SWSG preisgünstige Bestände, insbesondere ehemalige
597 Sozialwohnungen - wenn diese auf den Markt kommen - erwerben und
598 erforderlichenfalls sich an den Kosten von Sanierungsmaßnahmen beteiligen.
- 599 • als Landeshauptstadt zu ihrer Wohnungsbaugesellschaft SWSG stehen und
600 diese gleichzeitig auf ihren sozialen Auftrag verpflichten. Um sie hierbei zu
601 unterstützen, wird ein städtischer Finanzierungsplan vorgelegt, damit preiswerter
602 Wohnraum erhalten und maßvolle Mietpreiserhöhungen nach energetischen
603 Sanierungen/Modernisierungen im Bestand erzielt werden können.

604 Die SWSG muss hier eine Vorreiterrolle übernehmen und auch ihr
605 Marketingkonzept daraufhin verbessern und mit sozialem und preisgünstigen
606 Wohnraum in positivem Sinne werben und eine Image-Verbesserung
607 herbeiführen. Das heißt, die SWSG ist auch mit weiterhin guten Planungs-
608 konzepten so auszustatten, dass sie sowohl den Neubau mietgünstiger
609 Mietwohnungen als auch die Modernisierung/Sanierung ihres Bestandes leisten
610 kann und dabei von der Stadt her beste Unterstützung für die
611 Infrastrukturverbesserungen bekommt.
612