

Zeit zu handeln!

Bezahlbares Wohnen.

Selbermachen.

MietEntscheiden!



6 Forderungen für bezahlbares Wohnen in Stuttgart

Im Frühjahr 2019 hat sich in Stuttgart das Bündnis „Mietentscheid Stuttgart“ gegründet. Ziel der Initiative ist die Durchführung eines Bürgerbegehrens für bezahlbares Wohnen. In einem mehrmonatigen Verfahren wurden sechs wohnungspolitische Forderungen entwickelt und der Trägerkreis des Bündnisses um insgesamt 30 zivilgesellschaftliche Initiativen, sowie Gewerkschaften, Vereine und Parteien vergrößert.

Gründe für das Bürgerbegehren liegen auf der Hand: Stuttgart gehört zu den teuersten Städten Deutschlands. Seit 2004 haben die Mietpreise in Stuttgart um 57 Prozent zugelegt. Rund 23 Prozent der Mieterhaushalte wenden mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete auf. Weitere 14 Prozent sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens. Gleichzeitig werden Mietwohnungen mit leistbaren Mieten und erhaltenswerter Bausubstanz abgerissen und durch teure Miet- und Eigentumswohnungen ersetzt.

Stadt trägt eine Mitverantwortung für die Misere

Die Stadt Stuttgart trägt für die gegenwärtige Misere auf dem Wohnungsmarkt eine Mitverantwortung. Ganz nach dem Motto „Der Markt wird es richten“ wurden in den letzten Jahrzehnten eigene Wohnungsbestände und Grundstücke systematisch an Privatinvestoren verkauft und viel zu wenig in einen dauerhaften sozialgebundenen Wohnungsbau investiert. Die städtische Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (WSG), zu 100 Prozent im Besitz der Stadt Stuttgart und damit unter der Kontrolle des Gemeinderates, verlangt für viele Wohnungen

Mieten, die sich selbst Normalverdienende nicht mehr leisten können. Bis 2013 wurden bei der SWSG alle Jahre die Mieten um bis zu 10% erhöht. Erst aufgrund der Proteste der Mieterinitiativen fiel die Mieterhöhung 2016 geringer und 2019 ganz aus. Im Jahr 2022 soll es wieder eine allgemeine Mieterhöhung geben.

Dass es anders geht, zeigt die Stadt Wien seit Jahrzehnten: Der städtische „Wohnfonds Wien“ ist der größte Grundbesitzer der Stadt. 220.000 Wiener*innen wohnen in von der Stadt gebauten und verwalteten Gemeindewohnungen. Die Stadt hat zudem einen sehr viel größeren Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt, weil 32 Prozent der Wohnungen in kommunaler Hand sind. Ein Vergleich: Die SWSG verfügt laut Geschäftsbericht 2019 über „gut neun Prozent aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“

Wenn die Stadt nicht handelt – ist unser Handeln gefragt!

Die Realität von Mietenwahnsinn und Wohnraumangel ist ein deutlicher Handlungsauftrag an die Politik. Doch statt spürbaren Verbesserungen steigen die Mieten immer weiter. Ziel des Bürgerbegehrens ist deshalb als Bürger*innen die Lokalpolitik zum Handeln zu verpflichten. Den Bündnisbeteiligten ist klar, dass das Bürgerbegehren nicht die Lösung aller Probleme ist. Doch es ist ein wichtiges Signal hin zu einer Politik, die das Grundbedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum in den Mittelpunkt des Handelns stellt und nicht die Renditebestrebungen von Immobilienfirmen und Spekulanten.

Reaktion der Stadtverwaltung: Hinhalten und hinauszögern

Am 11.11.2019 wurde Oberbürgermeister Fritz Kuhn in einem Schreiben über die Initiative für ein Bürgerbegehren informiert. Im selben Schreiben wurde OB Kuhn aufgefordert seiner Verpflichtung nachzukommen, zur Erstellung des Kostendeckungsvorschlags Auskünfte zur Sach- und Rechtslage zu geben. Zu dieser Auskunft ist die Stadt nach § 21 Abs. 3 Satz 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) verpflichtet. Für die Durchführung eines Bürgerbegehrens muss ein Kostendeckungsvorschlag vorliegen. Die jeweilige Initiative muss also beziffern, wie viel die Umsetzung der Forderungen kosten würden und wie diese finanziert werden können. Für diesen komplexen Sachverhalt ist die Initiative auf Auskünfte der Stadt angewiesen.

Statt einer Kommunikation auf Augenhöhe und zügigen Beantwortung der Anfrage übten sich OB Kuhn und Verwaltung in einer Hinhalte- und Verzögerungstaktik. Erst ein halbes Jahr später, am 15.05.2020 antwortete Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann mit einem Schreiben und Angaben zu den Kosten.

Kostenermittlung der Stadt wirft Fragen auf

Nach einem halben Jahr Wartezeit antwortete die Stadt mit einer milliardenschweren Kostenschätzung, die viele Fragen aufwirft und maximal bürgerunfreundlich ist. Denn bei vielen Forderungen hätten gänzlich andere Kriterien und Berechnungsgrundlagen verwendet werden können. Im Folgenden kommentieren und bewerten wir die Kostenauskunft der Verwaltung anhand der einzelnen Forderungen des Bürgerbegehrens:

Forderung 1

Kein Verkauf von für Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohnhäuser im Eigentum der Stadt

Das sagt die Stadt:

Hinsichtlich dieser Forderung ist lediglich eine Grobschätzung möglich: Nach Maßgabe der durchschnittlichen Einnahmen in den vergangenen fünf Jahren, den Planansätzen der Haushaltsjahre 2020/2021 und den voraussichtlichen Einnahmen aus den künftigen Verkäufen würden die Einnahmeausfälle der Stadt pro Jahr bei etwa 25 Mio. EUR liegen.

Was sagen wir:

Ein Verkaufsstopp rentiert sich vor allem auf lange Sicht. Denn Baugrundstücke und Wohnhäuser sind begrenzt und wertvoll. Um auf kommunalen Grund und Boden selbst bauen und damit dauerhaft leistbaren Wohnraum schaffen zu können, sind ein Zugriff auf und Verfügbarkeit von Grundstücken unabdingbar. Ein Verkaufsstopp ist Grundlage um eine leistbare Wohnraumversorgung in öffentlicher Hand zu gewährleisten. Dass ein konsequenter Verkaufsstopp von Verkäufen richtig ist, wird auch von der erfolgreichen Wohnbaupolitik in Zürich bestätigt. Zürich macht seit langem Bodenvorratspolitik und vergibt Grundstücke nur in Erbpacht! Die Ausgaben der Stadt von jährlich fünf bis sieben Millionen Euro für die Unterbringung von Wohnungslosen in „Sozialhotels“ würde wegfallen. Diese Einsparung taucht in der Rechnung der Stadt zum Mietentscheid nicht auf.

Forderung 2

Verdopplung des eigenen Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt Stuttgart von heute 18 500 auf 37 000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 durch Bau, Ankauf und Nachverdichtung.

Das sagt die Stadt:

Unter der Prämisse, dass die Umsetzung durch Bau der SWSG erfolgt, und Zugrundelegung der heutigen Baukosten von 3000 EUR/qm, konservativ angenommener Preissteigerungen und Grundstückskosten von 1000 EUR/qm, ergeben sich bei einer GFZ von 1, Mehrkosten von 6.100 Mio. EUR in den kommenden 15 Jahren bis zum Jahr 2035.

Das sagen wir:

Die Verwaltung beziffert die Kosten in den kommenden 15 Jahren auf 6,1 Mrd. EUR. Dies entspricht jährlichen Kosten von 406 Mio. EUR. Die Kosten der Neubauten sind bei der SWSG extrem hoch. Das hängt damit zusammen, dass in der Regel Altbauten vorher abgerissen werden, die SWSG mit Generalunternehmen statt mit eigenem Personal baut und die Bauten durch den obligatorischen Bau von Tiefgaragen erfolgen. Hier ergeben sich enorme Einsparpotenziale. Ein Vergleich mit den Baukosten der

Landesbaugenossenschaften (LBG) zeigt, dass die LBG mit der Hälfte und sogar bis zu einem Drittel der Baukosten der SWSG baut. Es besteht auch ein erhebliches Potential für Baukostensenkungen beim Geschosswohnungsbau (z.B. Mehrfamilienhäusern) durch Normung, Typisierung und einer modularen Bauweise. Damit kann der Baupreis auf 1.500 EUR/qm bei Nachverdichtung und 1.800 EUR/qm bei Neubau reduziert werden.

Wir fragen uns weiter: Warum wurde nur mit Neubau kalkuliert, obwohl in der Forderung unmissverständlich mehrere Instrumente aufgeführt sind, darunter die Reduzierung des spekulativen Leerstands, eine Nachverdichtung, die in einigen Fällen kostengünstiger abgewickelt werden kann, weil Infrastruktur bereits vorhanden ist. Ebenfalls wird bewusst ignoriert, dass Grundstückskosten entfallen, wenn die Stadt auf eigenem Grund und Boden baut. Natürlich kostet die Schaffung von zusätzlichen 18.500 Wohnungen eine Stange Geld. Für die Bewertung der Kosten muss aber beachtet werden, dass es sich erstens um eine öffentliche Daseinsvorsorge und soziale Zukunftsinvestition handelt und zweitens, dass 18.500 neue Wohnungen natürlich auch wieder Mieteinnahmen für die Stadt generieren. Beträgt die Nettokaltmiete einer durchschnittlichen Geschosswohnung mit 71.5 m² Wohnfläche z.B. 5,00 Euro, so sind dies bei 18.500 Wohnungen jährliche Mieteinnahmen von 79,3 Mio. Euro. Bei einer kalkulierten durchschnittlichen „Lebenserwartung“ der Wohnhäuser von 80 Jahren sind das Einnahmen von 6,3 Mrd. EUR. Hier müssen noch Aufwendungen für Instandhaltung abgezogen werden. Völlig unberücksichtigt lässt das Schreiben zur Finanzierung des Mietentscheids, dass das Land für Sozialwohnungen (auch wenn Wohnungen für die Nutzung als Sozialwohnungen gekauft werden) 80% der Baukosten zu null Prozent Zins auf 30 Jahre finanziert. Auch der Bau von Personalwohnungen wird bezuschusst. Die Kosten für die Schaffung von 18.500 bis 2035 müssen deshalb von der Stadt revidiert werden.

Forderung 3

Schaffung von 100 % geförderten Wohnraum durch die SWSG für Menschen, die vom Einkommen her Anspruch auf eine öffentlich geförderte Sozialmietwohnung oder auf eine von der Stadt geförderte Mietwohnung für mittlere Einkommensbezieher haben.

Das sagt die Stadt:

Die Grundstückssubventionierung der LHS müsste hier jährlich bei 12,8 Mio. EUR liegen. Hinzu käme eine jährliche Mietsubventionierung für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) von 500 Haushalten mit Kosten in Höhe von jährlich 720 TEUR und die Mietsubventionierung für Sozialmietwohnungen (SMW) bei 1.500 Haushalten in Höhen von jährlich 2,4 Mio. EUR.

Das sagen wir:

Dies sind tragbare Mehrausgaben. Denn jeder zweite Miethaushalt in Stuttgart, also rund 100.000 Haushalte, haben vom Einkommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung. Zur Verfügung stehen jedoch nur rund 15.000 Sozialmietwohnungen (viele davon zeitlich befristet). Hier ist rascher

Handlungsbedarf erforderlich. Wenn die Hälfte aller Stuttgarter Miethaushalte vom Ankommen her Anspruch auf eine Sozialwohnung hat, ist eine soziale Durchmischung automatisch gegeben. Denn Menschen verschiedener Berufsgruppen und sozialer Milieus fallen mittlerweile unter die Anspruchsberechtigten.

Forderung 4

Absenkung und dauerhafte Fixierung der Mieten aller Wohnungen im Eigentum der Stadt, der städtischen Eigenbetriebe und 100-prozentigen Tochtergesellschaften auf maximal 5,00 Euro Kaltmiete pro qm

Das sagt die Stadt:

Ausgehend von einer Kaltmiete von 7,45 EUR/qm Wohnfläche zum 31.12.2019 ergibt sich für die SWSG nach Maßgabe der vermieteten Wohnfläche 2019 ein jährlicher Verlust von 36,7 Mio. EUR. Hinzu kämen jährlich 1,4 Mio. EUR bei der SSB, 400.000 Euro beim Klinikum und 9,4 Mio. EUR beim Liegenschaftsamt.

Das sagen wir:

Die aktuelle Mietbelastung ist für viele Stuttgarter Haushalte nicht tragbar. Ein dauerhaft gebundener Quadratmeterpreis von 5,00 EUR ist unseres Erachtens ein sozialverträgliches Niveau. Eine soziale und preisgünstige Grundversorgung mit Wohnraum ist elementar für eine lebenswerte Stadt. Der Mietendeckel leistet hier einen wichtigen Beitrag. Hier wäre es eine Neuerung, in Wien bereits vielfach Realität: Dort wurde eine Bauordnung beschlossen die besagt, dass alle Wohnungen die künftig gebaut werden, zu zwei Dritteln als „geförderte Wohnfläche“ entstehen müssen und diese Wohnungen höchstens fünf Euro pro Quadratmeter kosten dürfen.

Forderung 5

Die Landeshauptstadt Stuttgart spricht Baugabote für alle Baureifen jedoch nicht bebauten Grundstücke aus. Bei Nichtbebauung und wirkungslosen Bußgeldbescheiden leitet sie zum Wohle der Allgemeinheit als letztes Mittel ein Enteignungsverfahren ein

Das sagt die Stadt:

Die zusätzlichen Personalkosten von einem Juristen in EG 14, einer qualifizierten Vertretung in EG 13, zwei VZÄ Erfassung / Bestandsaktualisierung in EG 12 sowie zwei VZÄ Ablaufkontrolle EG 12 sowie Sekretariat EG 12 würden pro Jahr 761.000 EUR pro Jahr umfassen.

Das sagen wir:

Der Bauüberhang – also Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – belief sich 2018 auf insgesamt 4.299 Wohnungen. Laut einer Stellungnahme des OB Kuhn vom 02.10.2018 gibt es im Stadtgebiet 660 Wohnbaulücken mit einem Potential

von rund 2580 Wohneinheiten. Hunderte brachliegende Baugrundstücken sind angesichts von Mietenexplosion und Wohnungsnot untragbar. Es sei auch angemerkt, dass durch Bußgelder wieder Einnahmen generiert werden können.

Forderung 6

Schaffung von 11 zusätzlichen Personalstellen für die Verhinderung von Leerstand- und Zweckentfremdung von Wohnen

Das sagt die Stadt:

Die zusätzlichen Personalkosten von einer Sachgebietsleitung A13gD, einer stellvertretenden Sachgebietsleitung A12, acht zusätzlichen Sachbearbeiter All sowie einer VZÄ Geschäftszimmer würden pro Jahr ca. 1,33 Mio. EUR umfassen.

Das sagen wir:

Für die Kontrolle und Ahndung von Verstößen stehen aktuell nur zwei Stellen zur Verfügung. In München waren es 2019 ganze 29 Stellen und konnten in der Vergangenheit wesentlich bessere Erfolge verbucht werden. In Stuttgart wurden innerhalb von drei Jahren nur 2.400 EUR an Bußgeldern wegen Zweckentfremdung verhängt, und konnten nur 52 Wohnungen seit Inkrafttreten des Gesetzes bis Juli 2018 neu vermietet werden. In München waren es alleine im Jahr 2017 erlassene Bußgeldbescheide in Höhe von 851.110 EUR und 298 Wohnungen die dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt wurden. Stuttgart braucht mehr Personal, um Verstöße gezielter zu ahnden. Die Bereitstellung von insgesamt 13 Stellen entspricht dabei dem Einwohner*innenzahl/Stellen Verhältnis der Stadt München im Jahr 2019. Durch Bußgeldbescheide werden auch in diesem Fall Einnahmen generiert. Hinzu kommt der Gewinn von dringend benötigten Wohnraum für tausende Menschen. Durch die Aktivierung von leerstehenden Wohnraum besteht auch das Potential, dass die Stadt auf die aktuelle externe Unterbringung von Familien und Alleinerziehenden in sogenannten Sozialhotels und in Flüchtlingsunterkünften verzichten könnte. Die Kosten der Stadt für die Sozialhotels belaufen sich derzeit auf rund 5 Mio. EUR jährlich. Die Kosten für die Unterkünfte belaufen sich 2019 auf über 52 Mio. € jährlich, die sich die Stadt von den Geflüchteten zurückholt.

Unser Fazit

Die Kostenermittlung der Verwaltung kommt auf Mehrkosten von etwa knapp 7,5 Milliarden Euro in den kommenden 15 Jahren. In Teilen hätten jedoch gänzlich andere Annahmen und Berechnungsgrundlagen erfolgen können, die zu anderen Ergebnissen führen. In keinem Fall wurden potentielle Einnahmen gegengerechnet, ja nicht einmal erwähnt. Festgehalten werden muss auch, dass die Stadt eine Beantwortung verschleppt hat und dadurch ihrer gesetzlichen Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen ist.

Wir sind überzeugt: Es braucht einen radikalen Kurswechsel in der Wohnungspolitik der Stadt. Die von uns aufgestellten Forderungen können einen wichtigen Beitrag hin zu

einer lebenswerten Stadt und Beendigung von Wohnraummangel leisten.

Wie weiter?

Die späte Beantwortung unserer Anfrage durch die Stadt – und natürlich Corona – haben dem bisherigen Zeitplan einen Strich durch die Rechnung gemacht. Eine breit angelegte Unterschriftensammlung ist unter den Bedingungen der Corona-Pandemie aktuell nicht denkbar. Die Antworten und Stellungnahmen einiger der aussichtsreichsten OB-Kandidat*innen (auf der Website aufgeführt) auf die Forderungen des Mietentscheides offenbaren, dass im Großen und Ganzen ein „Weiter so“ praktiziert werden soll und kein tiefgreifender Wandel zu erwarten ist. Deshalb bleiben wir aktiv.

Weiter #Druckimkessel für bezahlbares Wohnen

So wie es ist darf es nicht bleiben. Auch wenn das Mietentscheid Projekt aktuell pausiert, muss den Interessen der Mieterinnen und Mieter weiterhin Gehör verschafft werden. Wir werden keine Wohnungspolitik dulden, die Spekulanten und Investoren den roten Teppich ausrollt und gleichzeitig Menschen mit geringen und mittleren Einkommen aus der Stadt verdrängt. Wir wollen keine Stadt, die sich nur noch Reiche leisten können und Wohnen eine Ware ist. Wir wollen eine bedarfsorientierte und soziale Wohnraumversorgung fernab von „Markt“ und „Rendite“. Dafür werden wir auch weiter Druck im Kessel machen.

Mietentscheid Stuttgart | November 2020