

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	148
		TOP:	4
	Verhandlung	Drucksache:	778/2020 Neufassung und 778/2020 Ergänzung zur Neufassung
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	17.06.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Dr. Nopper		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Strategische Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 21.05.2021, öffentlich, Nr. 84
 Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung (10 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, 1 Enthaltung)

Beratungsunterlagen sind die Vorlagen des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 18.11.2020, GRDRs 778/2020 Neufassung und vom 14.05.2021, GRDRs 778/ 2020 Ergänzung zur Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt den unter Ziffer 3 dargestellten ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zu.

StRin Fischer (90/GRÜNE) verweist u.a. auf den voranschreitenden Klimawandel und bedauert, dass die Regierungsparteien im Deutschen Bundestag bisher nicht die Kraft aufgebracht haben, gegen die Überhitzung der Erde anzugehen und sicherzustellen, dass die künftigen Generationen noch auf der Erde leben können. Die Bundesregierung sei daher vom Bundesverfassungsgericht angewiesen worden, eine umfassende, wirksame und wohl begründete gesetzliche Gesamtplanung zum Klimaschutz festzulegen. "Global denken, lokal handeln" sei auch der Antrieb der GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion. Sie begrüßt, dass die städtische Wohnungsgesellschaft SWSG nicht von dem Urteil

überrascht worden sei, sondern auf den Antrag der GRÜNEN hin bereits umgehend reagiert habe, um ihr Potenzial zur Schaffung für gebäudebezogene Klimaneutralität bis 2035 auszureizen. Dazu gehöre die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate schrittweise auf 4 % mit Gebäudedämmung und Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung sowie der künftige Anschluss an grüne Wärmeinfrastruktur eines Wärmeversorgers. Dafür werde sie sich mit Ankerpunkten aktiv in den Aufbau von Nahwärmenetzen einbringen und könne nun zur Vorreiterin für andere Wohnungseigentümer werden.

Es sei deswegen so wichtig, dass die SWSG diesen stärkeren Beitrag zur CO₂-Reduktion in Stuttgart als strategisches Ziel aufgenommen hat, weil rund 19,5 Mio. Gebäude in Deutschland mit Heizung, Warmwasser und Beleuchtung immer noch mit einem Anteil von 40 % des Gesamtenergieverbrauchs betroffen sind und für fast 30 % des gesamten CO₂-Ausstoßes verantwortlich sind. Damit die SWSG den finanziellen Kraftakt bei der energetischen Sanierung erbringen und trotzdem die Sanierungskosten unter der gesetzlich möglichen Umlage halten kann, sei es entscheidend, dass die Eigentümerin Stadt den erarbeiteten Gewinn im Unternehmen belässt und es somit seine Eigenfinanzierungskraft erhalten kann.

Weitere wichtige Gründe für den Erhalt dieser finanziellen Grundlage sei, dass die SWSG wachsen will. In den nächsten fünf Jahren werde sie 1 Mrd. Euro in den Wohnungsbau stecken, da der Wohnungsbestand mittel-/langfristig auf 30.000 Wohnungen steigen soll. Darüber hinaus müsse die SWSG weiterhin günstigen Wohnraum anbieten können für Menschen, die wenig Geld haben und die auf dem Wohnungsmarkt gar keine Wohnung finden. Auch hier sei die SWSG gut aufgestellt und gehe verantwortungsvoll mit der sozialen Aufgabe um, die Mieten günstig zu halten. 44 % der SWSG-Mieten lägen zwischen 5,50 und 7,50 €/m². Gerade weil der Wohnungsmarkt außer Rand und Band geraten sei und Mieterhöhungen teils deutlich über dem gesetzlich Möglichen lägen und oft auch unlauter seien, müsse die SWSG gegensteuern. Dies sei jedoch aufgrund ihres geringen Gesamtwohnungsbestandes von rund 6 % aller Wohnungen in Stuttgart nur in sehr geringem Umfang möglich.

Natürlich gebe es noch viele andere Vermieterinnen und Vermieter in Stuttgart, die sich an die Spielregeln halten und lieber keine gesetzlich mögliche Mieterhöhung vornehmen, weil sie froh seien, verlässliche Mieter*innen zu haben. Dennoch müsse mit dem Finger auf diejenigen gezeigt werden, die sich illegal bereichern und meist nicht zur Verantwortung gezogen werden, weil Mieter*innen davor Angst haben, gegen ihre Vermieter vorzugehen. Auch auf dem Politikfeld des Mietrechts hätten CDU und SPD nicht die Kraft, gegen Mietwucher so anzugehen, wie es dem gesunden Rechtsempfinden entspricht, oder festzusetzen, dass die Miethöhe für eine Wohnung mit allen Zimmern insgesamt nicht mehr als 10 % über dem Mietspiegel liegen darf.

Was die konkrete soziale Zielsetzung bei der SWSG angeht, unterstreicht die Stadträtin, man sehe die Gesellschaft nicht als Insel der Seligen und alle anderen Mieter*innen der Stadt müssten halt sehen, wo sie bleiben. Daher lehne man das Ansinnen ab, die SWSG-Mieten noch günstiger zu machen und stehe auch Zuschüssen aus dem Stadthaushalt sehr reserviert gegenüber, denn beides widerspreche dem Gerechtigkeitsempfinden ihrer Fraktion. Die Bundespolitik müsse für ein sozial ausgestaltetes Mietrecht sorgen und dafür, dass die Belastung der Mieter*innen durch die CO₂-Bepreisung über ein Bürger-Energiegeld an jeden Kopf zurückgezahlt wird, sodass davon nichts beim Staat verbleibt, ebenso wie für die faire Verteilung aller CO₂-Lasten auf Mieter*innen, Vermieter*innen und Staat.

Heute stimme man gerne den strategischen Zielvorgaben für die SWSG zu. Bei den konkreten Entscheidungen im Aufsichtsrat werde man als städtische Vertreter*innen alles dafür tun, dass die Ziele auch umgesetzt werden. Man sei zuversichtlich, zusammen mit der professionell aufgestellten Geschäftsführung und den engagierten Mitarbeiter*innen dies auch zu schaffen.

StR Dr. Vetter (CDU) nimmt Bezug auf die vorausgegangenen Beratungen, bei denen er, insbesondere in der Diskussion am 21.05. im WA, bei manchen Wortbeiträgen den Eindruck hatte, als rede man nicht über die städtische Wohnungsbautochter SWSG, "sondern über die Vonovia". Er spricht den nur rund 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und der Geschäftsleitung der SWSG seinen Dank aus für die überaus gute Arbeit, die sich u.a. im Gewinn des Lea-Mittelstandspreises für praktiziertes Sozialmanagement widerspiegle.

Eingehend auf die in den Anträgen aufgerufenen Forderungen erklärt er, die Forderung, überhaupt kostendeckend zu sein durch Erträge und Mieten führe aus seiner Sicht zu kubanischen Verhältnissen. Es werde dann nicht mehr investiert in die Substanz, es werde nur unterdeckend gearbeitet. Dies könne keine Zielstrategie eines Unternehmens sein, denn wenn es um Klimaschutz geht, gehe es um zukünftige Generationen. Die Forderung, 30 % unter der Durchschnittsmiete zu liegen, bedeute Kosten von 15,5 Mio. € im Jahr, die zusätzlich von der SWSG zu tragen wären - bei einem Jahresüberschuss von 15,2 Mio. € im Jahr 2019 und 17,7 Mio. € im Jahr 2020. Hochgerechnet auf zehn Jahre bedeute das bei einem Fremdkapitalanteil von 80 % ein Investitionsvolumen von 900 Mio. €, was dem Unternehmen fehlen würde. Damit könnte es 2.500 bis 2.700 Wohnungen bauen. "Und jetzt müssen wir uns entscheiden: Wollen wir die günstigsten Mieten oder wollen wir hier in Stuttgart mehr Wohnungen? Ich glaube, letzteres ist doch wohl breiter Konsens hier im Rat!" Um das Ziel, 30.000 Wohnungen bis zum Jahr 2040 zu erreichen, brauche die SWSG die Ertragskraft. Sie trage mit ihren kostendeckenden Mieten dazu bei, dass der Mietzins gedämpft wird im Mietspiegel.

Zur Forderung, keine Mieterhöhungen im Jahr 2022 vorzunehmen, weist der Stadtrat darauf hin, dass die SWSG-Mieten letztmalig am 01.07.2016 erhöht wurden. Man rede jetzt über eine Mieterhöhung von 3 € bis maximal 35 € Mehrbelastung je Wohnung im Monat. Die Gesellschaft brauche die Ertragskraft, um die Modernisierungsquote auf 4 % zu erhöhen. 100 % mietpreisgebundene Wohnungen stehen aus seiner Sicht zudem im Widerspruch dazu, dass keine Gentrifizierung gewünscht wird. "Durchmischte Gebiete sichern den Erfolg der SWSG so nachhaltig. Das Sozialmanagement ist grundsätzlich zu leben." Zusätzlich brauche man auch den Neubau, da die Bedürfnisse sich wandeln. Nicht zuletzt in der Pandemie habe man feststellen können, wie wertschätzend es ist, ein weiteres Zimmer zu haben, um im Homeoffice tätig zu sein. Dieser Trend werde nicht umkehrbar sein, da einzelne Firmen bereits bis zu 50 bzw. 70 % ihrer Büroarbeitszeit im Homeoffice anbieten.

Die strategischen Zielvorgaben für die SWSG müssten im Einklang stehen mit der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns. Er spreche hier insbesondere die Stadträtinnen und Stadträte an, die Mitglied des Aufsichtsrates der SWSG sind und dies gelte auch für die Gesellschafter: "Wir brauchen keine zweite SSB, die nur durch Zuschüsse der Stadt überleben kann." Mit der GRDRs 778/2020 und auch mit der Ergänzung der Neufassung habe man einen Konsens gefunden. Die CDU-Gemeinderatsfraktion sei einverstanden mit den strategischen Zielvorgaben Klimaneutralität bis 2035, der

schrittweisen Erhöhung der Modernisierungsrate auf 4 %, der mittel- bis langfristigen Erhöhung des Bestands auf 30.000 Wohnungen und auch mit Mitarbeiterwohnen mit 800 Plätzen für das Klinikum Stuttgart und 300 Plätzen für städtische Beschäftigte könne man mitgehen. Der Vorlage werde man daher heute zustimmen.

Insbesondere gegenüber StR Körner macht er darauf aufmerksam, dass eine pauschale Begrenzung der Miethöhe durch die SWSG subsidiär gegenüber den bundesgesetzlichen Sozialleistungen nach SGB II und SGB XII wirken müssen. Dies beweise, dass eine durch die SWSG subventionierte Miete nicht in Konkurrenz zu gesetzlich geregelten Pflichtleistungen wie das Wohngeld stehen darf. Sofern Wohngeldleistungen gewährt werden, seien diese z. B. bei der Festsetzung einer Mietkappung im Rahmen einer Mieterhöhung zu berücksichtigen. Das bedeute somit, dass die für das Jahr 2022 geplante nächste turnusgemäße Mietanpassung für erstens frei finanzierte Wohnungen, für zweitens den klassisch öffentlich geförderten Wohnungsbaubestand und drittens für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand in den Landeswohnraumförderungsprogrammen 2009 bis 2011 notwendig ist. Von dieser Mietanpassung seien 14.500 Wohnungen betroffen. Er sei der der SWSG sehr dankbar, dass sie im Blick habe, eine Kappung bei einer Mietbelastung von mehr als 30 % des Haushaltseinkommens vorzunehmen. Auch Haushalte mit geringem Einkommen, die bisher in einer frei finanzierten Wohnung gelebt haben und keine ausreichende Unterstützung zu den Wohnkosten erhalten, sollen davon profitieren.

In der Summe sei man sehr dankbar für diese städtische Wohnungsbaugesellschaft, die ein sehr erfolgreiches Unternehmen ist. Daran wolle man nichts ändern. Die Lösungsansätze für mehr Wohnraum könnten dadurch entstehen, dass mehr Baumöglichkeiten geboten werden in der Innen- und, wo möglich, in der Außenentwicklung, aber auch im Ergänzungsankauf. Dort müsse man sicherlich aufgrund der Marktpreise nochmals über das Budget nachdenken. Auch das Thema Ergänzungsbahnhof sei ein interessantes Thema, wenn es um Wohnraum geht. Im Rosenstein-Areal wolle man in städtischer Hand 7.500 Wohnungen bauen. Boden und Grund gehören aus Sicht seiner Fraktion, aber auch aus Sicht der Geschäftsleitung der SWSG, in eine Hand, weil nur damit eine stabile Bewertung bei den Kreditinstituten erreicht werde. Ansonsten handle man sich schlechtere Konditionen ein, die refinanziert werden müssen und wieder höhere Mieten erfordern. Somit seien auch Abschöpfungen mit Augenmaß vorzunehmen, meint er mit Blick auf das SIM. Vor allen Dingen brauche man eine regelmäßige Überprüfung auch des Förderungstatbestands, weil die Anspruchsberechtigung auf geförderten Wohnraum in Stuttgart sehr hoch sei. Das Grenzeinkommen liege in Stuttgart bei 52.000 € für einen Ein-Personen-Haushalt, in München liege es bei 21.000 €, in Hamburg bei 25.000 €, in Frankfurt bei 24.000 € und in Düsseldorf bei 30.000 €. Dies sei die Aufgabe des Landes, doch könne die Stadt Gespräche suchen, ob man in die Richtung weiterdenkt.

Nach Meinung von StR Rockenbach (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tier-schutzpartei) ist es die Aufgabe des Rates, primär den Gesellschaftszweck und auch das, was aus dessen Sicht den Erfolg des Unternehmens ausmacht, zu definieren. Die FrAKTION sehe das als ökologisches und soziales verbindendes strategisches Konzept, nach dem sich am Ende das ökonomische Ziel richten muss. Es gebe dabei eine klare Priorisierung in der Erreichung ökologischer und sozialer Ziele. Das Ökonomische sei wichtig, aber wie bei anderen wichtigen Unternehmen der Daseinsvorsorge, z. B. die SSB, ordne es sich unter. Man habe es als Stadt in der Hand, möglicherweise auch

über Eigenkapitalstärkung zu helfen, das erfolgreichste Unternehmen zu werden im Ökologischen und im Sozialen.

Beim Ökologischen habe die Diskussion die strategischen Ziele der SWSG ambitioniert gesteigert. Das Ziel der Klimaneutralität 2035 wie auch die Erhöhung der Sanierungsquote sei gut und richtig. Dabei setze man ab 2030 viel auf grüne Fernwärme und technologischen Fortschritt. Diese Ziele zu hinterlegen und das nötige Geld zur Verfügung zu stellen, z. B. über Förderprogramme, sei Aufgabe sowohl der Stadt wie auch des operativen Geschäfts. Im Aufsichtsrat werde man genau darauf achten, dass diese ambitionierten Klimaziele erreicht werden können. Gerne wäre man noch weitergekommen, was den ökologischen Standard angeht, beim Dämmen, bei der Artenvielfalt, bei der Frage der Mobilität, jedoch akzeptiere man die Aussage, dass dies operative Geschäftspolitik ist, über die im Aufsichtsrat zu reden sei.

Der soziale Auftrag der SWSG sei für die Fraktionsgemeinschaft der primäre Grund, "warum wir diese Wohnungsbaugesellschaft uns im Endeffekt auch leisten". Die Lage auf dem Wohnungsmarkt könnte nicht dramatischer sein, und es sei Fakt, dass Menschen sich die Mieten in Stuttgart nicht mehr leisten können. Der Wohnungswesen-Bericht zeige auf, dass die geförderten Wohnungen, die Sozialwohnungen, einen immer geringeren Anteil spielen werden. Instrumente wie SIM oder das Zweckentfremdungsverbot seien leider nicht stark genug. Die Kritik am Bund und die Hoffnung auf wirksame Mietpreisbremsen sei zwar richtig, sie entlaste jedoch nicht davon, im eigenen Unternehmen und bei den Wohnungen im städtischen Eigentum, mittelbar über die SWSG, umso ambitionierter tätig zu sein. Insofern finde er es grenzwertig von StRin Fischer, von Ungerechtigkeit gegenüber Nicht-SWSG-Mieter*innen zu sprechen und eine Neid-Debatte aufzumachen.

Die FrAKTION halte deswegen natürlich an Teilen ihrer Anträge fest. Er bittet darum, die Anträge Nr. 169/2021, Nr. 109/2021 in den Ziffern 1, 7, 8 und 12 aufzurufen. Die Antragsziffer 9 ziehe man zurück und schließe sich in der Sache dem Antrag Nr. 95/2021 Ziffer 1.a der SPD an. Der Stadtrat geht auf die jeweiligen Anträge bzw. Antragsziffern kurz ein und wirbt um Unterstützung.

StR Körner (SPD) schickt voraus, im Herbst 2019 habe die SPD-Gemeinderatsfraktion beantragt, dass der Gemeinderat über die strategischen Zielvorgaben für seine großen Beteiligungsunternehmen entscheidet. Die grüne Gemeinderatsfraktion habe gemeinsam mit der CDU, FDP, Freien Wählern und gemeinsam mit der AfD andere sozialpolitische Vorstellungen als seine Fraktion. Er begrüßt es, dass dies heute in der Vollversammlung deutlich wird, wenn es um die Mietpolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaft geht. Denn die Mehrheit von CDU, GRÜNEN, FDP, Freien Wählern gemeinsam mit der AfD beschließe heute einen Rückschritt in der sozialen Mietpolitik der Landeshauptstadt Stuttgart. Er beklagt, dass es das soziale Ziel, das heute der SWSG mitgegeben werden soll, nämlich, den Durchschnitt der Mieten mindestens 20 % unter dem Mittelwert des Mietspiegels in Stuttgart zu halten, schon vor zehn Jahren gegeben habe. Damals habe dies bedeutet, dass die Miete bei der SWSG im Durchschnitt nicht höher als 5,80 €/m² liegen soll. Wenn heute nun dieses Ziel bestätigt werde, bedeute dies, weil der Mietspiegel um 43 % gestiegen ist, dass die Miete bei der SWSG im Schnitt in Zukunft bei 8,30 €/m² liegen kann, obwohl das Einkommen einer Verkäuferin in dieser Zeit nur um 19 % gestiegen sei. Auf die Einkommenssituation breiter Schichten der Bevölkerung sei StRin Fischer mit keinem Wort eingegangen, sondern

ihre Ausführungen hatten vornehmlich den Klimaschutz bei der SWSG zum Thema. Dies finde die Unterstützung seiner Fraktion, auch, dass die SWSG wachsen soll.

StRin Fischer und StR Dr. Vetter hätten dargelegt, dass mehr Klimaschutz und Wachstum ein finanzieller Kraftakt sind und man die finanziellen Grundlagen dafür nicht gefährden dürfe. StR Dr. Vetter habe davon gesprochen, dass es dafür Ertragskraft braucht. Im Klartext heiße dies, dass die Mieterinnen und Mieter den Klimaschutz und das Wachstum der SWSG bezahlen sollen. Dies werde die Zustimmung zur Klimawende nicht breiter machen. Die SPD kritisiere diese unsoziale Politik, mit der es nicht gelingen werde, die Gesellschaft zusammenzuhalten. Für geradezu zynisch halte er die Aussage, niedrigere SWSG-Mieten seien ungerecht. Auch sei die Mehrheit von GRÜNEN, CDU, FDP, Freien Wählern und AfD noch nicht einmal bereit zu sagen, wie stark sie die Mieten erhöhen wollen bei der SWSG bei der anstehenden Mieterhöhung. Er fordert die genannten Fraktionen zu einer Aussage auf, um wie viel sie die Mieten erhöhen wollen im Juli 2022. Die SPD schlage eine reale Nullrunde vor, weil man dies für sachgerecht halte und auch für sinnvoll, weil sonst der Mietspiegel nicht beeinflusst werde.

Weiter bittet er darum, die Ziffer 1.a des Antrags Nr. 95/2021, zusammen mit dem gemeinsamen Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 9 der FrAKTION und PULS zur Abstimmung zu bringen, wonach die Durchschnittsmiete im Bestand der SWSG in Zukunft mindestens 30 % unter dem Durchschnitt des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart liegen soll. Er appelliert eindringlich, diesem Antrag zuzustimmen.

Mit Blick auf die dreieinhalb Stunden währende Diskussion am 21.05. im WA, merkt OB Dr. Nopper an, bisher habe es an Intensität und Dauer der öffentlichen Debatte nicht gefehlt. Aus diesem Grund erspare er sich, nochmals im Detail auf die Frage der Erhöhung und Nichterhöhung von Mietzinsen einzugehen.

Für StRin Yüksel (FDP) ist die wiederholte Betonung durch StR Körner, die anderen Fraktionen hätten gemeinsame Sache mit der AfD gemacht, nicht nachvollziehbar und absurd. Auch sie erinnert an die ausführliche Diskussion zum Thema im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen und unterstreicht, ihre Fraktion werde der Beschlussvorlage in unveränderter Form zustimmen und sämtliche Änderungsanträge ablehnen. Die SWSG sei ein starker Partner für die Stadt, um Wohnungen im Bestand zu erhalten und neue Wohnungen zu schaffen. Man sei nicht bereit, der SWSG mit dermaßen starken Einschränkungen der strategischen Zielvorgaben, wie sie zum Teil von der SPD und der FrAKTION gefordert werden, zu schaden bzw. deren Handlungsfreiheit und Wirtschaftlichkeit mit diesen Anträgen zu gefährden. Die SWSG müsse wirtschaftlich arbeiten können, damit sie das Geld in den Bau von Wohnungen investieren kann. Mehr Wohnraum wollten schließlich alle Ratsmitglieder, und hiervon profitieren die Stuttgarterinnen und Stuttgarter am ehesten. Sie spricht der SWSG, vertreten durch die Herren Sidgi und Caesar, für ihre so wertvolle Arbeit für die Stadt besten Dank aus.

StR Schrade (FW) äußert die feste Überzeugung, dass die SWSG bereits heute ein solides und sehr gut geführtes, vorbildhaftes Unternehmen ist. Sie erfülle ihren sozialen Auftrag mit Bravour, habe sie doch rund 20.000 Wohnungen im Bestand und vermiete diese zu einer Durchschnittsmiete von etwa 7,50 €/m². Die in der Vorlage beschriebenen strategischen Ziele seien sehr ambitioniert und stellen eine enorme Herausforderung für die SWSG für die nächsten Jahre dar. Die Forderungen in den Anträgen halte man für teilweise grenzwertig oder überzogen. Die Freien Wähler wollen, dass die

SWSG weiterhin aus eigener Kraft ihren Auftrag bestreiten und Wohnungen zur Verfügung stellen kann. Ihnen sei wichtig, die Handlungsfähigkeit der SWSG in vollem Umfang zu erhalten und sie nicht an den finanziellen Tropf der Stadt zu hängen.

Deshalb sei es auch wichtig, dass die SWSG zumindest zu einem Teil im Bauträgergeschäft sich betätigt. Sie baue dort Wohnungen im unteren bis mittleren zweistelligen Bereich. Auch deswegen, weil beim Bauen immer ein gewisses Risiko mitschwingt, sei es wichtig, dass die SWSG auch Gewinne erzielt und nicht darauf setzt, dass ihr im Notfall schon geholfen wird durch die Stadt. Zu dem Vorschlag, die SWSG solle doch zu 100 % Sozialwohnungen machen, dann wäre das Soll erfüllt in der Stadt, wendet der Stadtrat ein, dass dies nicht das Ziel sein könne vor dem Hintergrund, dass es sozial gut durchmischte Wohnquartiere in der Stadt braucht. Auch diesen Auftrag erfülle die SWSG in den letzten Jahren mit Bravour. Man sollte nicht daran arbeiten, diesen jetzt erreichten guten Zustand wieder schlechter zu machen.

Auch er spricht der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der SWSG seinen Dank aus. Seine Fraktion werde der Vorlage zustimmen und die heute erneut aufgerufenen Anträge wie bereits im WA vom 21.05.2021 ablehnen.

StR Köhler (AfD) erklärt für seine Fraktion grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Die SWSG als semi-sozialistisches Projekt zu konzipieren, werde nicht funktionieren, weil sie dann mangels Ertragskraft ihre eigenen Ziele nicht mehr erreichen könne. Zu betonen sei auch, dass, wenn hier teils sehr dramatisch die Interessen der SWSG-Mieter vertreten werden, dies zunächst einmal Partikularinteressen sind, die auf Kosten der anderen Mieter vertreten werden. "Denn das Geld, was der SWSG fehlt, wenn wir die Mieten recht niedrig ansetzen oder relativ hohe Leitvorgaben für die SWSG parat halten, das fehlt dann letztlich am Wohnungsmarkt. Und das schadet dann den Mietern, die sich nicht unbedingt eine SWSG-Wohnung ergattern konnten." Wer eine SWSG-Wohnung hat, der habe - überspitzt formuliert - das große Los gezogen. Man müsse sich klarmachen, dass mit solchen staatlichen oder kommunalen Wohnungsunternehmen mehr Ungleichheit geschaffen werde. Auch seien die marktrelevanten Effekte, von denen gesprochen wurde, auf das Mietpreinsniveau oder auf den Mietspiegel seines Erachtens eher rechnerischer Natur. Die SWSG sei ein sehr gut geführtes Unternehmen, könne aber langfristig nicht der Problemlöser für die sozialen Verwerfungen in der Stadt am Wohnungsmarkt sein. Dafür gebe es Instrumentarien wie das Wohngeld oder andere Dinge.

Für StR Puttenat (PULS) hat sich in der Diskussion gezeigt, dass die Frage der Grundhaltung eine ganz große Rolle spielt, wenn es um die SWSG geht. Er sei doch auch überrascht über das Argument der GRÜNEN, dass man, hätte man bei der SWSG Nullrunden bei den Mieten, quasi unfair gegenüber anderen Mieter*innen in der Stadt wäre. Die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft muss aus seiner Sicht machen können, was der freie Markt eben nicht macht oder nicht machen will. Er bedaure daher, dass die Änderungsanträge vermutlich auch heute keine Mehrheit bekommen werden.

Auch PULS vertrete die Meinung, dass die SWSG eine besonders gute Arbeit macht und außerordentlich gut geführt ist, was er anhand eines Beispiels untermauert. Weiter begrüßt er die Möglichkeit, im Aufsichtsrat die weiteren Details in Sachen Klima, Dämmung etc. abzustimmen. Was die sozialen Aspekte angeht, so schließe er sich den Wortbeiträgen der StRe Rockenbauch und Körner an.

Zur These, die Miethöhe sei ungerecht, unterstreicht OB Dr. Nopper: "Ich vertrete gezielt die Meinung, dass die SWSG weiterhin für faire und bezahlbare Mieten steht. Wir haben auch vor, und das ist die große Linie, dass ganz gezielt die sogenannten Schwellenhaushalte gefördert werden sollen. Also diejenigen Mieter, deren Einkommen an der Grenze zur Berechtigung zum Bezug von Transferleistungen liegt, diese Haushalte wollen wir ganz gezielt entlasten. Also keine Gießkannen- oder Pauschalförderung, sondern eine gezielte Förderung für Selbstzahler nahe an der Grenze zur Transferleistung ist nach unserer Überzeugung und nach unserer Einschätzung sozialpolitisch wirkungsvoller und sozialpolitischer gerechter als eine pauschale Gießkannenförderung. Also ich weise das zurück, dass wir hier einen Vorschlag zur Unfairness oder zur Ungerechtigkeit machen würden." Darüber hinaus weist er ausdrücklich darauf hin, "dass die beiden Aspekte, dass die SWSG jetzt zum Vorreiter beim Klimaschutz wird und dass die SWSG mit einer sensationellen Steigerung der Wohnungszahl zum noch kraftvolleren Motor des Stuttgarter Wohnungsbaus wird, im flammenden Appell von StR Körner völlig untergegangen sind".

StRin Fischer sieht "ein riesiges Ablenkungsmanöver von der SPD angezettelt, um von Versäumnissen in der Regierungspolitik in Berlin abzulenken". Dort hätten die Regierungsparteien die Sanierungsumlage zeitlich begrenzen können, den Wucherparagrafen und die Mietpreisbremse wirkungsvoll machen können. StR Körner mache nun jedoch die unsinnige Fokussierung auf eine städtische Gesellschaft, um in Stuttgart die soziale Frage zu retten. Man halte dies für ebenso wenig sachgerecht wie den Zusammenhang herzustellen, die Mieter*innen sollen die Klimawende bezahlen. In ihrem Beitrag vorhin habe sie ausdrücklich gesagt, dass man sich auf Bundesebene vorstelle, den Mieter*innen als Bürgergeld zurückzubezahlen, wenn die CO₂-Bepreisung kommt. Ihre Fraktion halte es schon jetzt für sehr sozial, wie die SWSG aufgestellt ist. Außerdem erachte man für sehr wichtig, dass alle städtischen Eigenbetriebe professionelle Geschäftsführer haben, die ihr Geschäft verstehen, und die einen Vorschlag unterbreiten, wie sie diese strategischen Ziele so einbinden können, hier in die Mietpreisgestaltung, dass sie so sozial wie nur möglich gestaltet werden können. Dies sei bisher der Fall gewesen, und deswegen sei 20 % eine gute Zahl, da sie keine Begrenzung darstelle, wirklich auf 30 % zu gehen. Dies jedoch sei die Aufgabe und Arbeit der Geschäftsführung. Diese werde gesteuert über den Aufsichtsrat, vielleicht auch noch über den Gemeinderat, wenn dem Aufsichtsrat etwas nicht passt. Die Mietpreise lägen jetzt fast bei 30 % unter dem Mietspiegel, doch wolle man die Festschreibung auf 30 % heute und hier nicht, sondern man wolle die heutige Flexibilität ermöglichen: "20 % als Minimum, und nach oben ist da aber keine Begrenzung von uns vorgesehen."

Da man hier im Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart sei und nicht in Berlin, fokussiere er sich auf eine städtische Gesellschaft, so StR Körner. Er entschuldigt sich anschließend für die mehrmals verwendete Formulierung "eine Mehrheit von GRÜNEN, CDU, FDP, Freien Wählern **gemeinsam mit der AfD**". Weiter stellt er klar, dass die SWSG aus Sicht seiner Fraktion eine hervorragende Arbeit leiste und ein sehr erfolgreiches, starkes Unternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart ist. Es sei daher auch kein Zufall, dass sie die erste städtische Gesellschaft ist, über deren strategische Ziele der Gemeinderat redet. Die Miethöhen seien auch nicht ungerecht bei der SWSG, aber genauso, wie die SWSG gut unterwegs sei in der Ökologie, wo dennoch viel zu tun ist, treffe dies in der sozialen Frage zu, wenn der Mietspiegel in den letzten zehn Jahren um 43 % in der Stadt gestiegen ist und die Einkommen der Verkäuferinnen eben nur um 19 %. Angesichts der sozialen Situation müsse sich der Gemeinderat doch überlegen, was ist ein gutes soziales Ziel und was ist ökonomisch tragfähig? Die vor drei Jah-

ren durchgesetzte Nullrunde bei der SWSG habe bewirkt, dass die Mieten heute im Durchschnitt 27 % unter dem durchschnittlichen Mietspiegel liegen, ohne dass dies zu Problemen bei der wirtschaftlichen Kraft der SWSG geführt habe. Die SWSG habe eine Eigenkapitalquote von 30 %, rechne man die stillen Reserven noch ein, seien es über 50 %. Sie mache trotzdem einen Jahresüberschuss von rund 15 Mio. Euro pro Jahr. Somit könne man nicht behaupten, bei einem Beschluss mit 30 % laufe die SWSG Gefahr, ruiniert zu werden.

Er appelliert an GRÜNE, CDU, FDP und Freie Wähler, sich doch noch auf einen Kompromiss zu verständigen, damit die SPD bei der Frage der strategischen Zielvorgaben für die SWSG mit im Boot sein kann. Er verweist auch auf den interessanten Vorschlag des Oberbürgermeisters, nämlich das Einkommen der Mieterinnen und Mieter in bestimmten Einzelfällen zu berücksichtigen. Beispielsweise könnte als strategisches Grundsatzziel formuliert werden: "Wir wollen, dass die Mieten nicht mehr als 30 % der Einkommen breiter Schichten der Bevölkerung in Stuttgart überschreiten."

Aus Sicht von OB Dr. Nopper ist dieser Kompromiss bereits enthalten: "Wir sagen doch, dass wir die Einkommenssituation berücksichtigen wollen. Wir sagen doch, dass wir die Schwellenhaushalte gezielt entlasten wollen und eben nicht pauschal alle SWSG-Mieter, die vielleicht gar nicht so eine schlechte Einkommenssituation haben!" Auf den Einwand von StR Körner, es gehe heute um den Beschluss über strategische Zielvorgaben und eben nicht um das Tägliche, versichert der Vorsitzende, dass es ein strategisches Grundziel sei, zu sagen, wir entlasten Schwellenhaushalte, wollen aber nicht diejenigen entlasten, die gar keine Entlastung brauchen.

StR Rockenbauch findet diesen Vorschlag einer Härtefallregel, nämlich im Einzelfall individuell auf das Einkommen zu schauen, richtig und gut. Man werde den Oberbürgermeister diesbezüglich beim Wort nehmen und darauf achten. OB Dr. Nopper wiederholt, dies sei seines Erachtens nicht nur eine Einzelfallgeschichte, sondern man wolle dies systematisch und strukturell so durchführen. Dies sei bereits abgestimmt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden und mit der SWSG-Geschäftsführung. Über diese Zusage freut sich StR Rockenbauch, der dazu eine entsprechende Beschlussvorlage für den Aufsichtsrat erwartet.

Wenn jetzt davon die Rede sei, dass man ein Problem hätte, wenn ausschließlich Menschen in einem Quartier der SWSG wohnen würden, die Anrecht haben auf eine geförderte Wohnung, dann frage er sich, was daran ein Problem ist, "wenn 100.000 Haushalte, das sind vielleicht 200.000 bis 300.000 Menschen in Stuttgart, wenn die in einem Quartier auch mal in einem größeren Maßstab zusammenwohnen?" Es handle sich um wichtige, substanzielle Bestandteile der Gesellschaft, die viel in unserer Daseinsvorsorge, in unserem öffentlichen Leben tragen an Lasten. Gerade diese Menschen im Endeffekte als Problemfälle, wenn sie zusammen in einem Quartier wohnen, zu sehen und auf Durchmischung zu drängen, halte er für zynisch, denn diese Menschen könnten sich die Mieten in Stuttgart perspektivisch und bereits heute schon nicht mehr leisten. Es gebe andersherum das Problem, dass es zunehmend ziemlich homogene Gebiete der Besserverdienenden gibt. So habe er z. B. noch nie einen Antrag der GRÜNEN gehört, in dem eine soziale Durchmischung auf dem Killesberg gefordert wird und eine entsprechende Nachverdichtung erfolgt. Es sei zutreffend, wenn gesagt wird, dass die SWSG nicht alle Probleme lösen kann. Dies entlaste jedoch nicht davor, alles zu tun, dass sie trotzdem sozial und ökologisch Vorbild ist.

Auch vermisse er die konkreten Vorschläge der GRÜNEN, damit es sozialpolitisch besser wird. Diese hätten nicht mitgemacht, als es darum ging, die SIM-Maßnahmen entsprechend zu forcieren. Zu befürchten sei auch, dass die GRÜNEN wieder nicht mitmachen, die Zweckentfremdung so scharf zu machen, wie es der Gesetzgeber nun erlaubt. Auch er sei der Meinung: "Sie sollten heute über Ihren Schatten springen und bei den 30 % mitmachen!"

StR Goller (AfD) stellt den Antrag auf Ende der Debatte. StR Winter (90/GRÜNE) beantragt, diesen Antrag abzulehnen, da es um ein wichtiges und zentrales Thema für die heutige Gemeinderatssitzung gehe und noch einige Wortmeldungen ausstehen. OB Dr. Nopper stellt den Antrag auf Ende der Debatte zur Abstimmung und stellt fest, dass dieser Antrag bei 14 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt wird.

StR Körner greift den Vorschlag des Oberbürgermeisters auf, die strategischen Zielvorgaben der Stadt für die SWSG um folgenden Satz zu ergänzen: "Die Mieten bei der SWSG sollen nicht mehr als 30 % des verfügbaren Einkommens breiter Schichten der Bevölkerung betragen." Mit dieser Formulierung können für verschiedene Einkommensklassen verschiedene Mieten angeboten werden, also für höhere Einkommen höhere Mieten, für unterdurchschnittliche Einkommen entsprechend niedrigere Mieten. OB Dr. Nopper wiederholt seinen vorherigen Vorschlag und fragt, ob die SPD-Fraktion hier mitgehen könnte. StR Körner verneint dies. Er vertritt die Auffassung, solche Einzelfallregelungen finde man richtig, jedoch sei es etwas anderes als eine strategische Zielvorgabe zu machen für das Mietengefüge insgesamt, das sozusagen pauschal die Einkommenssituation in Stuttgart grundsätzlich berücksichtigt. Dies sei ihm sehr wichtig.

Das Stichwort soziale Mischung aufgreifend weist StRin Fischer darauf hin, dass man 2011 das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell gemeinsam auf den Weg gebracht habe. Auch im Falle des Killesberg entstehen daher überall dort, wo ein neuer Bebauungsplan gebraucht wird, auch Sozialwohnungen. Genau dies sei das Ziel gewesen, dass überall in der Stadt Sozialwohnungen entstehen und nicht nur in den Quartieren, wo die SWSG oder andere Wohnbauunternehmen oder -genossenschaften Flächen bebauen. Zum Thema einkommensabhängige Mieten verteidigt sie, als strategisches Ziel die 20 % zu haben. Alle weiteren differenzierten Facetten dazu möchte sie gerne im Aufsichtsrat diskutieren. Sie begrüßt den Verfahrensvorschlag des Oberbürgermeisters und fühlt sich nicht dazu berufen für so diffizile rechtliche Fragen heute hier eine Festlegung zu treffen. Sie wendet sich an die SPD und bittet darum, sich zu bewegen und die Vorlage mit ihren in allen Richtungen schon sehr ambitionierten gesamtstrategischen Zielen heute nicht abzulehnen.

StR Goller beantragt die Schließung der Rednerliste. Der Vorsitzende lässt über diesen Geschäftsordnungsantrag abstimmen und stellt dazu mehrheitliche Ablehnung fest.

StR Zaiß (FW) verweist auf den heute ca. 20.000 Wohnungen umfassenden Bestand der SWSG, der auf 30.000 Wohneinheiten anwachsen soll. Darüber hinaus gebe es jedoch weitere 80.000 Mietwohnungen in Stuttgart, sodass sich die Frage stelle, was man mit diesen Mieten macht. Er macht weiter darauf aufmerksam, dass die SWSG, wenn sie ihre stillen Reserven aktivieren will, Grund und Boden und Wohnungen verkaufen müsste. Die stillen Reserven könne man gar nicht angreifen, denn durch sie bekomme die SWSG von den Banken andere und bessere Konditionen.

StR Kotz (CDU) kritisiert zunächst gegenüber StR Winter und dessen Fraktion deren heutigen Umgang mit Geschäftsordnungsanträgen. Er äußert sich zudem überrascht von dem Ausmaß der heutigen Diskussion in der Vollversammlung, da bereits eine komplette Sitzung des Wirtschaftsausschusses nur zu diesem Tagesordnungspunkt stattgefunden habe. Darüber hinaus sei bei den Wortbeiträgen von StR Körner der Eindruck entstanden, als ginge es darum, mit einem Beschluss durch Wortformulierungen ein Wohnungs-Dax-Unternehmen zu bändigen, das mit Mietwucher und furchtbarem Verhalten gegenüber seinen Mietern aufgefallen ist. Jedoch sei das Gegenteil der Fall, denn die Mieter der SWSG seien so ziemlich die glücklichsten Mieter in Stuttgart und dankbar und froh über das Mietverhältnis. Auch er sei froh, wenn die SWSG, deren Geschäftsführung und Aufsichtsrat, diese Politik weiterbetreibt. Wenn nun OB Dr. Nopper sogar noch zusagt, weitere Elemente dazu zu nehmen, komme ein weiterer Baustein zu dieser guten Politik hinzu, die schon Jahrzehnte in der SWSG gemacht wurde. Er wolle, dass die SWSG die gute, sozialverträgliche und mieterfreundliche Politik für die Bürgerinnen und Bürger in Stuttgart weiter fortsetzt. Man wolle daher jetzt über die Verwaltungsvorlage abstimmen.

Nach Meinung von StR Rockenbauch hat sich die Debatte gelohnt, weil mit dem Kompromissangebot von StR Körner ein neuer Vorschlag auf den Tisch gekommen sei, den er als einen realen Vorschlag zur Lösung von Problemen unterstütze. Er führt dies weiter aus und bittet darum, diesen Vorschlag als Ziel bei den SWSG-Strategiezielen aufzunehmen.

BM Fuhrmann nimmt zum neuen Antrag von StR Körner im Hinblick auf das Verfahren Stellung. Die Vorlage liege dem Rat seit über einem halben Jahr vor, und man habe sämtliche Anträge ausreichend und überaus intensiv beantwortet und dann eine Ergänzung zur Neufassung der Vorlage vorgelegt. Anschließend wurde im WA am 21.05.2021 dreieinhalb Stunden diskutiert. Er halte es daher für schwierig, wenn heute in der Vollversammlung bei der Beschlussfassung über die strategischen Ziele wieder ein neuer Kompromissvorschlag auf den Tisch gelegt wird. Weder die Verwaltung noch die SWSG hatten Gelegenheit, die Auswirkungen dieses Vorschlags zu prüfen. Er bittet darum, diesen Antrag zurückzunehmen, und bekräftigt die Zusage des Oberbürgermeisters, Lösungen - auch im Aufsichtsrat - für den Umgang mit dem Thema zu finden.

StR Körner stellt richtig, er habe keinen Antrag gestellt, sondern versucht, einen Kompromissweg zu beschreiben. BM Fuhrmann bittet, das Missverständnis zu entschuldigen.

OB Dr. Nopper versichert, sein Vorschlag, wonach dem Aufsichtsrat der SWSG seitens der Geschäftsführung ein entsprechender Vorschlag im Hinblick auf eine gezielte Entlastung derjenigen Mieterinnen und Mietern, deren Einkommen an der Grenze zur Berechtigung zum Bezug von Transferleistungen liegt (sog. Schwellenhaushalte) unterbreitet werden soll, werde ins heutige Protokoll aufgenommen. Er übergibt das Wort anschließend an BM Fuhrmann, welcher durch den Abstimmungsprozess über die noch offenen Anträge bzw. Antragsziffern und die Beschlussvorlage führen werde.

BM Fuhrmann stellt anschließend folgende Anträge - einige begleitet von kurzen Erläuterungen - zur Abstimmung:

Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 1.a (SPD), gleichzeitig mit Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 9 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 15 Ja-Stimmen, 36 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen sind die Antragsziffern mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 1 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 5 Ja-Stimmen, 42 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 7 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 13 Ja-Stimmen, 38 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 8 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 5 Ja-Stimmen, 46 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 12 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 5 Ja-Stimmen, 38 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Antrag Nr. 169/2021, Ziffern 1a und 1b (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei):

Er stellt fest:

Bei 9 Ja-Stimmen, 42 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen sind die Antragsziffern mehrheitlich abgelehnt.

Mündlicher Antrag "SWSG-Mieterhöhung: Reale Nullrunde mit lediglich einem Inflationsausgleich in Höhe von 1 %" (SPD):

Er stellt fest:

Bei 14 Ja-Stimmen, 37 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Abschließend stellt BM Fuhrmann die **GRDrs 778/2020 in der ergänzten Neufassung** zur Abstimmung und stellt fest:

Der Gemeinderat beschließt mit 42 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
SWS
SWSG

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat SI
Sozialamt (2)
 4. Referat SWU
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
Baurechtsamt (2)
 5. Referat T
Hochbauamt
Tiefbauamt
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. 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