

Stuttgart, 18.11.2020

Strategische Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	27.11.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2020

Beschlussantrag

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

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer privatwirtschaftlichen Betätigung kommunaler Gebietskörperschaften festgelegt, dass die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insb. über den mit Vertretern des Gemeinderats besetzten Aufsichtsrat haben muss und grundlegende Fragen dem Beschluss der Gesellschafterversammlung obliegen. Die Zuständigkeit für die Festlegung strategischer Ziele wird nicht explizit erwähnt.

Der Gemeinderat der LHS hat allerdings in seinem Public Corporate Governance Kodex (PCG) konkretisiert, dass die Gesellschafter mit dem Gegenstand des Unternehmens in der **Satzung / Gesellschaftsvertrag** den Tätigkeitsumfang im Sinne eines öffentlichen Zwecks und damit die **erste strategische Ausrichtung** im Hinblick auf den öffentlichen Auftrag festlegen (vgl. PCG Teil A 1.1.4). Darüber hinaus hat er sich dafür entschieden, dass **Verwaltungsspitze und Gemeinderat gemeinsam** grundsätzliche **strategische Zielvorgaben** definieren sollen (vgl. PCG Teil A 1.3.1).

Strategische Ziele dienen der mittel- bis langfristigen Ausrichtung (> 5 Jahre),

beinhalten u.a. eine Definition der wirtschaftlichen Ziele und darüber hinaus - im kommunalen Bereich - die Erwartungen im Rahmen des öffentlichen Auftrags.

Sie sind wesentliche Grundlage für die Wirtschaftsplanung der jeweiligen Gesellschaft, die die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorlegt. Dem Aufsichtsrat kommt demnach eine Beratungs- und Überwachungsfunktion zu. So hat er gemäß Teil A 2.2.2 des PCG darauf zu achten, dass die operativen Ziele den strategischen Zielen nicht entgegenstehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verwaltungsspitze und der Gemeinderat strategische Zielvorgaben festlegen, und die operative Umsetzung in der Verantwortung der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat liegt.

2. Vorgehen einer Zieldefinition bei der LHS

Der Gemeinderat der LHS hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche Ziele definiert, die Auswirkung auf die Beteiligungsunternehmen haben, bspw. Beschlüsse über den Wohnungsbau, den Mobilitätspakt oder das Klimaschutzpaket. Das Handeln der Geschäftsführungen der Beteiligungsunternehmen hat sich bisher an diesen Zielen orientiert. Die Beteiligungsverwaltung hat darauf geachtet, dass die gesamtstädtischen Ziele in der Wirtschaftsplanung des betreffenden Unternehmens berücksichtigt sind. Der mit Vertretern des Gemeinderats besetzte Aufsichtsrat hat regelmäßig die Wirtschaftsplanung des Folgejahres beschlossen und die mittelfristige Planung zur Kenntnis genommen. Die Geschäftsführungen sind im Rahmen ihrer Jahresabschlusspräsentation für das abgelaufene Geschäftsjahr in den Gremien auch auf die Einhaltung der Planungen eingegangen.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat auch Gelegenheit gehabt, einzelne, die Beteiligungsunternehmen betreffende „Schwerpunktthemen“ vertieft zu behandeln. Diese wurden im Zusammenhang mit der Beratung über den jährlichen Beteiligungsbericht festgelegt.

Anlässlich des gestellten Antrags Nr. 309/2019 hat die Beteiligungsverwaltung die Geschäftsführungen der Unternehmen SWSG, SWS, SSB und Klinikum gebeten, auf Basis der ggf. bereits durch den Gemeinderat getroffenen Beschlüsse, Vorschläge zu ihren strategischen Zielen zu erarbeiten. Daraufhin wurden Gespräche zwischen der Beteiligungsverwaltung und den Geschäftsführungen der SWSG, SWS, SSB und Klinikum über Inhalt und Darstellung im Gremium geführt.

Die Beteiligungsverwaltung und die Geschäftsführungen haben sich darauf verständigt, - neben den wesentlichen, im Gesellschaftszweck der Satzung genannten Vorgaben - die strategischen Ziele für die 3 Perspektiven Ökonomie, Ökologie und Soziales in kompakter Form darzustellen und einen ausführlicheren Bericht als Anlage beizulegen. Die Ziele wurden, soweit möglich und sinnvoll, auch quantifiziert. In diesem Fall sind die Angaben als Zielwerte zu verstehen, die auch Abweichungen innerhalb des definierten Zeitraums zulassen.

Bei der Erarbeitung dieser Ziele wurden auch etwaige konkurrierende Ziele deutlich. Bspw. kann die Verwirklichung einer hohen Sanierungsquote oder einer hohen Neubauquote bei der SWSG nur mit einer weiteren Fremdkapitalaufnahme umgesetzt werden, die wiederum zu Lasten des Ergebnisses geht und Auswirkung auf die Bilanzstruktur hat.

Sofern diese Zielkonflikte nicht nur im Rahmen des operativen Managements lösbar sind, sondern die finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafter erfordern, muss zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Diskussion stattfinden:

Die Gesellschaften werden künftig im Rahmen ihrer Jahresabschlusspräsentation auf den aktuellen Stand der Zielerreichung eingehen.

In einem ersten Schritt werden die strategischen Ziele der SWSG vorgestellt, während die anderen Gesellschaften nach deren Beratung in den jeweiligen Aufsichtsräten in den nächsten Sitzungen behandelt werden.

3. Strategische Ziele der SWSG

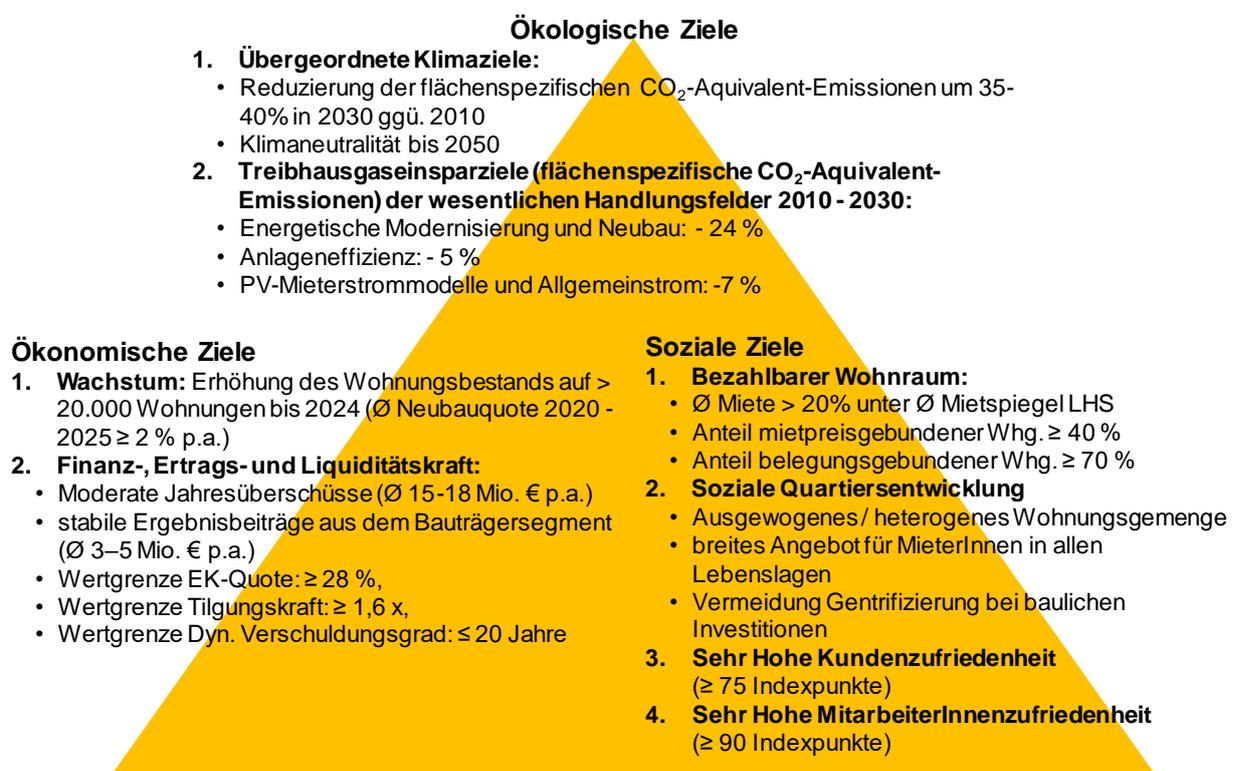
Der Gesellschaftszweck als Teil einer ersten strategischen Vorgabe lautet wie folgt:

Die SWSG soll im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

1. vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen sicherstellen,
2. die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur unterstützen sowie
3. städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Die Mieten/Preise sollen die Kosten decken und eine angemessene Verzinsung erwirtschaften.

In kurzer Form lassen sich die strategischen Ziele der SWSG wie folgt darstellen:



Die SWSG rückt im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, Schutz von Klima und Umwelt sowie Zufriedenheit ihrer Kundinnen und Kunden ins Zentrum ihres Handelns. Grundlage für die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie ist solides Wirtschaften. Nur wenn die SWSG wirtschaftlich leistungsfähig bleibt, sind die Voraussetzungen gegeben, um die sozialen und ökologischen Zielsetzungen konsequent zu verfolgen. Diese Herausforderungen können nur durch motivierte MitarbeiterInnen, eine effiziente Organisation und die Nutzung neuer Technologie bewältigt werden.

Die Wachstums- und Investitionsziele der SWSG können allerdings zu einer Verschlechterung der Finanz-, Ertrags- und Liquiditätskraft führen, sofern keine gegenläufigen Maßnahmen ergriffen werden. Zum Erhalt einer angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit könnten daher neben den bereits praktizierten Maßnahmen, wie der Verzicht auf Ausschüttung der Jahresüberschüsse, ggf. weitere eigenkapitalstärkende Maßnahmen notwendig werden. Die Stadt Stuttgart als Gesellschafterin der SWSG hat dann über diese Maßnahmen zu entscheiden, wenn die angestrebten Zielkennzahlen nachhaltig unterschritten werden.

Vorliegende Anträge/Anfragen:

309/2019

Erledigte Anträge/Anfragen:

309/2019

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen:

Strategische Zielausrichtung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>