

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	196
		<b>TOP:</b>	4a
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	03.12.2021		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Sidgi (SWSG)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>"Mietendeckel bei der SWSG: Was ist die Ankündigung des Oberbürgermeisters wert ..."</b> <b>Antrag Nr. 1324/2021 vom 05.11.2021 und Ergänzungsantrag Nr. 1357/2021 vom 25.11.2021 (beide SPD)</b>		

Da aus technischen Gründen der Betreff nicht in ganzer Länge im oberen Feld wiedergegeben werden kann, wird er hier vollständig aufgeführt:

**Betreff: "Mietendeckel bei der SWSG: Was ist die Ankündigung des Oberbürgermeisters wert, dass die Einkommen der Mieter bei künftigen Mietanpassungen berücksichtigt werden sollen?"**  
**- Antrag Nr. 1324/2021 vom 05.11.2021 und Ergänzungsantrag Nr. 1357/2021 zu diesem Antrag vom 25.11.2021 (beide SPD)**

Die im Betreff genannten Anträge sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei-anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

Zunächst liest BM Pätzold die Stellungnahme von BM Fuhrmann vor, der krankheitsbe-dingt die Sitzung nicht leiten kann. Diese Stellungnahme liegt den Mitgliedern des Aus-schusses als Tischvorlage vor und ist dem Protokoll beigelegt.

Für die Antragsteller betont StR Körner (SPD) seine Verwunderung zum Vorgehen der Verwaltung. Er erläutert die beiden Anträge seiner Fraktion. Nachdem OB Dr. Nopper im Juni im Gemeinderat erklärt habe, dass bei künftigen Mietanpassungen das Einkommen der Mieter\*innen berücksichtigt werden solle, sei es notwendig, darüber in öffentlicher Sitzung weiter zu diskutieren.

StRin Fischer (90/GRÜNE) erklärt, ihre Fraktion könne gut nachvollziehen, dass BM Fuhrmann zunächst die rechtliche Seite geprüft habe. Zu den Anträgen der SPD erklärt sie, die Fragen der Ausgestaltung einer Mieterhöhung bzw. einkommensabhängiger Mieten seien im Aufsichtsrat der SWSG zu behandeln. So sehe es der Gesellschaftsvertrag vor. Der Gemeinderat könne dem Geschäftsführer keine Weisung erteilen, da dieser für die Unternehmenspolitik verantwortlich zeichne und hier auch seine soziale Verantwortung wahrnehme. Zum Stichwort Warmmieten empfiehlt sie, auf die Politik der neuen Bundesregierung zu schauen. Ihre Fraktion könne dem in der Strategiediskussion vorgegebenen Kurs zustimmen, für Mieter, die sich trotz Wohngelds in besonderer Lebenslage befänden, eine individuelle Lösung zu finden. Ziffer 3 des Antrags Nr. 1324/2021 könne ihre Fraktion nicht zustimmen.

Er könne die Anträge nachvollziehen, so StR Dr. Vetter (CDU). Allerdings müssten zunächst die Voraussetzungen für eine Diskussion geschaffen worden sein. Zuerst müsse am 10.12.2021 im Aufsichtsrat diskutiert werden, dem auch Mitglieder der SPD-Gemeinderatsfraktion angehörten. Sollte der Aufsichtsrat das Ansinnen der SPD ablehnen, könne das Thema im Ausschuss behandelt werden. Im Hinblick auf die von OB Dr. Nopper und der Geschäftsleitung erwähnte 30 %-Quote erwarte er nun eine Diskussion im Aufsichtsrat. Gleichzeitig bitte er die Geschäftsleitung um Vorschläge, wie hoch die Kosten wären, wenn man die Klimaneutralität auf 2035 vorziehen würde bzw. wenn man Mieterhöhungen reduzieren oder kappen würde. Um eine Entscheidung zu treffen, benötige er die gesamte Diskussionsgrundlage. Zum Vorgehen regt er an, das Thema zunächst im Aufsichtsrat zu behandeln und, falls die SPD-Fraktion mit dem Ergebnis nicht zufrieden sei, es Anfang 2022 nochmals im Gemeinderat öffentlich zu diskutieren.

StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont die soziale Verantwortung des Gemeinderats gegenüber den Mieter\*innen. Deshalb müssten gerade hier, wo eine große städtische Wohnungsbaugesellschaft betroffen sei, solche Themen öffentlich im Gemeinderat diskutiert werden.

Ein grundsätzliches Problem erkennt StR Neumann (FDP). Er weist darauf hin, dass der Gemeinderat mit großer Mehrheit eine Strategie beschlossen habe, bei der sich die SPD in bestimmten Punkten nicht habe durchsetzen können. Hierbei seien Ziele definiert worden. Seinem Eindruck nach bemühe sich die SPD bei allen Beteiligungsunternehmen, nicht nur bei der SWSG, diesen vorzugeben, wie die politischen Ziele umgesetzt werden sollten. Das sei jedoch Aufgabe der Beteiligungsunternehmen und insofern im Aufsichtsrat zu diskutieren. Ziffer 3 des Antrags stelle einen neuen Aspekt für eine strategische Vorgabe dar. Das hier geforderte Konzept müsse zunächst im Aufsichtsrat diskutiert werden und erst anschließend gegebenenfalls im Ausschuss bzw. Gemeinderat. Er schließt sich den Ausführungen von BM Fuhrmann an.

Für StR Puttenat (PULS) geht es darum, den Stand der Dinge zu klären und Informationen einzuholen. Er habe Verständnis sowohl dafür, das Thema im Aufsichtsrat zu besprechen, als auch dafür, es aufgrund seines großen öffentlichen Interesses im Ausschuss zu diskutieren.

Ungereimtheiten bestehen hier noch nach Ansicht von StR Zaiß (FW). So helfe die SWSG in der Regel denen, deren Einkommen unter dem Durchschnittseinkommen liege. Was aber geschehe mit denen, die über ein höheres Einkommen verfügten und dann eventuell nur 20 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssten? Sollten die nicht auch 30 % bezahlen? Seines Wissens komme die SWSG ihren Mietern entgegen, doch könne sich die Stadt nicht leisten, die Mieterhöhungen bei der SWSG über sechs Jahre auszusetzen. Schließlich seien in dieser Zeit auch die Löhne gestiegen. Im Übrigen sei die Sechs-Monats-Frist noch nicht ganz vorbei, weshalb nun ein Beschluss nicht möglich sei. Zudem verwehre er sich gegen den Versuch, in den Aufsichtsräten der Beteiligungsunternehmen Einfluss zu nehmen. Dort seien die Mitglieder der Aufsichtsräte zuständig, nicht der Gemeinderat.

An StR Neumann gewandt betont StR Körner, er könne durchaus zwischen Gemeinderat und Aufsichtsrat unterscheiden. Er stellt klar, dass der Antrag seiner Fraktion kein Misstrauen gegenüber Herrn Sidgi oder dem Aufsichtsrat beinhalte. Doch gehöre das Prinzip der Öffentlichkeit wichtiger kommunaler Fragen zu den demokratischen Prinzipien. Ihm gehe es nicht darum, der SWSG die Art der Umsetzung vorzuschreiben, sondern darum, ihre Mietpolitik zu diskutieren. Diese Diskussion habe der Ausschuss im Übrigen vor drei Jahren schon einmal geführt. Ihn irritiere auch, dass der Gemeinderat das Thema erst nach dem Aufsichtsrat behandeln solle. Er halte die umgekehrte Reihenfolge für richtig. Der Ausschuss müsse teilweise festlegen, was in den Beteiligungsbetrieben stattzufinden habe und was nicht.

Zum Inhalt erklärt er, OB Dr. Nopper habe in einer Sitzung des Gemeinderats angekündigt, dass die Einkommen der Mieter\*innen bei Mietanpassungen künftig berücksichtigt werden sollten. Seine Fraktion wolle wissen, was das konkret bedeute. Er begründet nochmals detailliert Ziffer 2 des Antrags Nr. 1324/2021. Dabei betont er, seine Fraktion befürworte die individuelle Betrachtung eines Mieterhaushalts. Er weist darauf hin, dass manche Mieter\*innen jedoch aus Stolz oder weil sie nicht den Mut aufbrächten, bei der SWSG nicht wegen zu hoher Miete vorstellig würden. Er bestätigt gegenüber StR Zaiß, dass selbstverständlich auch Menschen mit höherem als dem Durchschnittseinkommen bei der SWSG mieten könnten. Doch sollte man klären, wie viele Mietwohnungen zu welchem Mietpreis die SWSG vermieten sollte.

Für StRin Fischer ist die Zuständigkeit klar geregelt. Die Mieten der SWSG würden von der GmbH - Aufsichtsrat und Geschäftsführung - festgelegt. Natürlich könne der Gemeinderat darüber diskutieren und Absichtserklärungen abgeben, doch die Entscheidung finde nicht im Gemeinderat statt. Ihre Fraktion könne deshalb Ziffer 3 des Antrags nicht zustimmen.

BM Pätzold weist darauf hin, dass sich der Gemeinderat sehr ausführlich mit der Mietenzusammensetzung der SWSG beschäftige. Die Verwaltung schlage vor, das Thema, wie die Einkommen berücksichtigt würden, in der ersten Sitzung des WA 2022 zu behandeln. Zunächst stehe der Antrag von StR Dr. Vetter im Raum.

An einen Beschluss des WA im Juli 2018, wie sich die Mieten der SWSG entwickeln sollten, erinnert StR Körner. Der Gemeinderat habe im Juni 2021 über einen Antrag der FrAKTION, bei den Mieten eine Nullrunde einzulegen, abgestimmt, obwohl dieser Antrag nicht auf der Tagesordnung gestanden habe. Er sei bereit, über Ziffer 3 nicht sofort abstimmen zu lassen, doch erwarte er Informationen von Herrn Sidgi zu Ziffer 2.

Nach weiteren Wortmeldungen von StRin Fischer, StR Dr. Vetter und StRin Tiarks zum Verfahren stellt BM Pätzold fest:

Dem modifizierten mündlichen Antrag von StR Dr. Vetter, wonach Herr Sidgi in der laufenden Sitzung zu Ziffer 2 des Antrags Nr. 1324/2021 informiert, das Thema in der folgenden Woche regulär im Aufsichtsrat behandelt und in der ersten Sitzung des WA 2022 auf die Tagesordnung gesetzt wird, stimmt der Ausschuss bei 1 Gegenstimme mehrheitlich zu.

Zur Diskussion merkt Herr Sidgi grundsätzlich an, es sei unstrittig, dass die Mieten und die Mietpolitik der SWSG auch öffentlich diskutiert werden müssten. Dies habe man im laufenden Jahr sehr ausführlich getan und dabei auch immer wieder konkrete Miethöhen in den nächsten Jahren dargelegt. Er erinnert an den Gemeinderatsbeschluss von 2018, der dazu geführt habe, dass im betroffenen Teil der Wohnungen seit 2016 die Mieten nicht mehr angepasst worden seien. Diese 0 % lägen deutlich unter vergleichbaren Mietmoralorien bei 1 bis 1,5 % in anderen kommunalen Unternehmen, z. B. in München, Frankfurt, Berlin oder Hamburg. Explizit weist er darauf hin, dass die SWSG sich bei Mieterhöhungen darum bemühe, dass durch Investitionen in den Bestand die gebäudebezogene Klimaneutralität bis 2035 erreicht werde. Die SWSG müsse in der Lage sein, insgesamt nachhaltigen Ausgleich zu treffen.

Er zitiert einen Satz im 2. Abschnitt des Antrags und betont, die Durchschnittsmiete bei der SWSG werde 2022 sicher nicht auf 8,90 €/m<sup>2</sup> steigen. Vor den zugesagten Zuschüssen, die individuell zugesagt würden, liege die Miete der von einer Mieterhöhung betroffenen Wohnungen vor der Erhöhung deutlich unter 7,50 €/m<sup>2</sup>. Nach der Erhöhung werde sie im Schnitt bei ca. 7,75 €/m<sup>2</sup> sein.

Zu Ziff. 2a) des Antrags führt er aus, darüber habe die SWSG keine Informationen. Für die 70% belegungsgebundenen Wohnungen erfolge zu Beginn des Mietverhältnisses keine Bonitätsprüfung, hier werde das Einkommen bei der Beantragung des Wohnberechtigungsscheins überprüft. Bei den frei finanzierten, nicht belegungsgebundenen Wohnungen werde das Einkommen lediglich zum Einzug überprüft. Doch befrage die SWSG alle zwei Jahre 5% ihrer Mieter nach der grundsätzlichen Zufriedenheit und zusätzlich auch nach dem Haushaltseinkommen. StR Körner habe vor ca. einem halben Jahr eine konkrete Darstellung angefragt, wie viele Wohnungen die SWSG in bestimmten Preissegmenten vorhalte und ob dies zur Einkommenssituation passe. Hierzu erläutere er die Präsentation. Daraus ergibt sich, dass die Miethöhe im Durchschnitt deutlich unter der jeweiligen Referenzgröße liege, im Einzelfall könne dies anders sein. OB Dr. Nopper habe in einer Sitzung denn auch eine individuelle Einkommensprüfung angekündigt. Der deutlich überwiegende Teil der Mieterschaft werde jedoch nicht an die Belastungsgrenze kommen. Im anderen Fall könne man bei der SWSG einen Antrag stellen. Nach dessen Prüfung bezuschusse die SWSG den Betrag, der über 30% liege, zunächst für die Dauer von 36 Monaten. Die SWSG rechne damit, dass sie von den prognostizierten Erhöhungen, die bei knapp 340.000 € im Monat liegen würden, individuelle Kappungen in Höhe von insgesamt 40.000 bis 50.000 € im Monat vornehmen müsse. Dem Aufsichtsrat werde er eine durchschnittliche Erhöhung von 6% (statt möglicher 15%) vorschlagen, das wären im Schnitt 26 € monatlich. Eine Bezuschussung reduziere diesen Wert entsprechend. Grundsätzlich merkt er an, es sei unstrittig, dass über die Mietpolitik der SWSG öffentlich diskutiert werde.

Die Vertreter\*innen der Fraktionen danken für die Ausführungen.

Im Hinblick auf die 8,90 €/m<sup>2</sup> macht StR Körner deutlich, im Antrag gehe es um die strategischen Zielvorgaben, die die Stadt der SWSG aufgegeben habe. Nach Ansicht seiner Fraktion sollte die durchschnittliche Miete der SWSG nicht nur 20%, sondern 30% unter dem Mietspiegel liegen. Prinzipiell sollte man nicht so sehr auf den Mietspiegel schauen, sondern mehr auf die tatsächliche Einkommenssituation, wenn man über eine gute Zielvorgabe für die künftige Mietenpolitik der SWSG nachdenke. Die 30%-Vorgabe sollte für die Warmmieten gelten. Er bittet um weitere Informationen zum konkreten Vorgehen, wenn die 30% überschritten würden und ob dies nur diejenigen betreffe, die durch die Mieterhöhung in diese Situation kämen.

Letzteres bejaht Herr Sidgi. Im Einzelfall werde die Erhöhung ausgesprochen, der zugestimmt werde. Der Betrag, der über den 30% des Haushaltseinkommens liege, werde von der SWSG auf Antrag und nach einer Einkommensprüfung bezuschusst. Die SWSG achte darauf, in allen Mietsegmenten ein adäquates Angebot zu haben, um möglichst viele Wohnungen anbieten zu können, sodass diese Grenze ohnehin nicht überschritten werde. Er stellt klar, dass es bei der SWSG 2022 keine Durchschnittsmiete von 8,90 €/m<sup>2</sup> geben werde. Er habe die konkreten Miethöhen vorgelegt.

Angesichts der um ein Vielfaches höheren Zahl von Wohnungen anderer Vermieter in Stuttgart betont StRin Fischer nochmals, dass hier die Bundespolitik Weichen stellen müsse, sodass alle Mieter profitieren könnten. Ihre Fraktion könne den Druck, der hinsichtlich einer immer noch sozialeren Mietgestaltung auf die SWSG ausgeübt werde, nicht ganz nachvollziehen.

StR Dr. Vetter spricht der Geschäftsführung sein absolutes Vertrauen aus. Sie setze die Vorgaben des Gemeinderats um und belege dies durch die sehr moderate Mieterhöhung. Allerdings stelle sich ihm nach der Präsentation die Frage, ob die Mieter im Hinblick auf ihr Einkommen den SWSG-Wohnungen angemessen seien? Dies würde er gerne im Aufsichtsrat ansprechen.

StRin Tiarks bittet, in der nächsten Sitzung des Aufsichtsrats darzustellen, wie es sich mit der 30%-Quote verhalte, wenn die Warmmiete zugrunde gelegt werde. Dies sagt Herr Sidgi zu. Weiter spricht StRin Tiarks eine Pressemitteilung des Deutschen Mieterbunds an, wonach die SWSG die teuerste kommunale Wohnungsbaugesellschaft sei.

Hierzu merkt Herr Sidgi an, es gelte zu differenzieren. Hier würden absolute Beträge miteinander verglichen. Die SWSG habe in den letzten Jahren wiederholt darauf hingewiesen, dass sie die zweithöchste Neubauquote der großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland habe. Die Neubaumieten trieben die Durchschnittsmieten nach oben. Deshalb müssten die einzelnen Segmente betrachtet werden. Manche bundesweit agierenden Unternehmen hätten zum Teil große Bestände an Wohnimmobilien in strukturschwachen Gebieten und in Mittelzentren in teilweise sehr schlechtem Zustand in Ostdeutschland aufgekauft. Insofern müsse man bei Vergleichen die Rahmenbedingungen im Auge behalten. Bei der Frage nach einer angemessenen Miethöhe müssten die Region, die Einkommenssituation, die unterschiedlichen Mietsegmente und eine Preisbindung mitberücksichtigt werden. Weil die Mieten der SWSG höher als die der UWS in Ulm seien, heiße dies explizit nicht, dass die SWSG weniger sozial sei. Fest stehe, dass die SWSG ihren sozialen Kern immer bewahren müsse.

Der Unterschied zwischen der durchschnittlichen Erhöhung und einer Kappung ergebe sich daraus, dass die 35 € den Höchstbetrag darstellten. Bei vielen Mietverhältnissen falle die Erhöhung geringer aus, sodass sich im Schnitt 26 € ergäben. Zwar könne man überlegen, ob es nicht gerechter sei, die Kappung von der Wohnfläche abhängig zu gestalten, doch habe sich die SWSG zur Kappung bei 35 € entschlossen.

StR Conzelmann (SPD) weist darauf hin, dass seine Fraktion die Warmmiete als Berechnungsgrundlage für die 30%-Quote wünsche. Zur Stellungnahme Herrn Sidgis zur Pressemitteilung des Deutschen Mieterbunds merkt er an, es gebe durchaus kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die mehr bauten als die SWSG und dennoch preiswertere Mieten hätten. Deshalb müsse es in der Stadt gelingen, der SWSG Grundstücke zu einem Preis zur Verfügung zu stellen, der ihr ermögliche, bezahlbare Neubauwohnungen zu schaffen.

Am Ende der Diskussion beantragt StR Dr. Vetter, die Frage der Mieterhöhung zunächst im Aufsichtsrat zu diskutieren. Die SWSG solle im Aufsichtsrat umfänglich Bericht erstatten, auch dazu, wie hoch die Aufwendungen im Hinblick auf das Klimaschutzziel 2035 seien. Weitere Themen seien der Erbbauzins bzw. ob die Stadt künftig keine Grundstücke mehr an die SWSG verkaufe. Er regt an, diese Fragestellungen zuerst im Aufsichtsrat zu behandeln, anschließend könne der Ausschuss im Januar 2022 gerne nochmals beraten.

BM Pätzold stellt Kenntnisnahme der Informationen fest. Aufgrund einiger offener Fragen wird die Diskussion im Aufsichtsrat vertieft fortgeführt und das Thema auch, wie vom Ausschuss im Laufe der Sitzung beschlossen, auf die Tagesordnung der ersten Sitzung des Ausschusses 2022 gesetzt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
SWSG  
Stadtkämmerei (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat SWU  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
  4. Rechnungsprüfungsamt
  5. L/OB-K
  6. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktionsgemeinschaft PULS
  7. Fraktion FW
  8. AfD-Fraktion