

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	46
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	235/2020
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	29.05.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Herr Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2019		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 19.05.2020, GRDRs 235/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft wird beauftragt,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
2. den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 5.226.530,34 EUR den Rücklagen zuzuführen,
3. die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten,
4. als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 die RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart zu bestellen,
5. den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die StRinnen Fischer, Nuber-Schöllhammer und Sklenářová sowie die StRe Adler, Köhler und Zaiß nehmen wegen Befangenheit im Sinne von § 18 GemO an der Beratung und Abstimmung in Bezug auf Ziffer 5 des Beschlussantrags nicht teil.

Zunächst berichtet Herr Sidgi (SWSG) anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

BM Fuhrmann dankt den Herren Sidgi und Caesar sowie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die hervorragende Arbeit. Die SWSG leiste einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Wohnungen. Dem Dank für die geleistete Arbeit schließen sich die Vertreter der Fraktionen an.

StRin Fischer (90/GRÜNE) lobt den für ihre Fraktion sehr zufriedenstellenden Jahresabschluss. Die Investitionen in den kommenden Jahren seien gesichert, und von daher sei ihre Fraktion sehr zufrieden mit der Geschäftspolitik der SWSG. Die Mieten ihrer Wohnungen, darunter auch Sozialwohnungen, lägen zum Teil 20 oder mehr Prozent unter dem Mietspiegelniveau. Ohnehin erstelle und bewirtschafte die SWSG den mit Abstand größten Anteil an Sozialwohnungen in Stuttgart. Wichtig sei ihrer Fraktion auch die Mischung in den Quartieren, die auch PWE und frei finanzierten Wohnungsbau einschließe. Teure Wiederverkäufe ursprünglich von der Stadt geförderten Wohneigentums müssten nach Möglichkeit verhindert werden.

Als sehr erfreulich bewertet StR Mörseburg (CDU), dass die SWSG trotz ihrer sozialen Aufgabe schwarze Zahlen schreibt und mit einer guten Eigenkapitalquote arbeitet. Er bittet um einen Ausblick, wie sich die zu erwartende Wirtschaftskrise auf die SWSG auswirken werde.

Auch für StR Adler (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) belegt der Jahresabschluss, dass die SWSG ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen ist. Deshalb stimme seine Fraktion den Ziffern 1 bis 4 des Beschlussantrags zu. Positiv - denn substanzerhaltend, aber nicht mietpreiserhöhend - sei die leichte Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen. Er bittet, die Aufwendungen für Modernisierung und energetische Sanierung voneinander abgegrenzt darzustellen. Der Marktanteil der SWSG an den Stuttgarter Mietwohnungen sei trotz 309 fertiggestellter Wohneinheiten entgegen dem im November 2017 gefassten Zielbeschluss nicht gestiegen und liege wie im Vorjahr bei 5,9 %. Hier bestehe Handlungsbedarf. Er erinnert an den Antrag seiner Fraktion vom März 2020, die Mieterhöhungen für alle Mieter*innen der SWSG auszusetzen, und begründet diesen kurz. Der Jahresabschluss weise ausdrücklich darauf hin, dass die Finanzierung der geplanten Investitionen in den kommenden Jahren gesichert sei. Mit Blick auf einen Antrag der Freien Wähler, die gewerblichen Mieter von Corona-Folgen zu entlasten, erklärt er, diese Diskussion müsse geführt werden, aber mit Priorität auf den Wohnungsmietern mit Einkommensverlusten. Einen entsprechenden Antrag werde seine Fraktion einreichen.

Im Namen seiner Fraktion bestärkt StR Conzelmann (SPD) die SWSG darin, ihre Rolle als größter Player auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt noch auszubauen. Er erkundigt sich danach, wie viele Mieter von Wohnungen und Gewerbeflächen von der bundesgesetzlichen Möglichkeit einer Mietaussetzung oder -reduzierung in den Monaten April, Mai und Juni Gebrauch machten.

Angesichts von 78 % Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten in Stuttgart fragt StR Neumann (FDP), ob sich dies in der Strategie der SWSG niederschläge? Weiterhin spricht er operative Risiken an: höhere Baukosten durch steigende Entsorgungskosten und Umgang mit Einsprüchen der Öffentlichkeit, der beim Böckinger Feld sehr gut, in Degerloch dagegen negativ gewesen sei, sowie eventuell auch die Altersstruktur der Belegschaft, die zu 40 % über 50-Jährige umfasse.

StR Zaiß (FW) merkt an, Hausbesitzer müssten investieren. Wichtig sei, z. B. für die Kreditaufnahme, auch, dass die SWSG Eigentümerin der Grundstücke sei. Da die SWSG eine hundertprozentige städtische Tochter sei, bleibe die Stadt indirekt dennoch Eigentümerin der Grundstücke. Mit Blick auf die 20 bis 25 % unter dem Mietspiegel liegenden Mieten der SWSG könne er als Stadtrat nicht verantworten, dass 5 % der Stuttgarter Mieter*innen bezuschusst würden, die restlichen 95 % aber nicht.

Von StR Köhler (AfD) wird begrüßt, dass die SWSG gute Wohnungen zu einem günstigen Mietpreis anbieten könne. Das Bauträgergeschäft könne durchaus noch etwas ausgeweitet werden. So sollte das Tagesgeschäft dahingehend verstärkt werden, Leute vom Kauf einer Wohnung zu überzeugen.

Die enorme Vergrößerung des Angebots der SWSG nennt StRin Schumann (PULS) positiv zur Kenntnis. Die gute Vorarbeit der SWSG sollte langfristig unterstützt und auf das ganze Stadtgebiet und andere Vermieter und Wohnungsanbieter ausgeweitet werden.

Zu den coronabedingten Folgen führt Herr Sidgi aus, vorbehaltlich der Entwicklung der Pandemie rechne die SWSG mit einem leichten Rückgang der Liquidität. Vor allem im Gewerbebereich erwarte man deutlich höhere Mietrückstände, hier sei bereits in den ersten zwei Monaten ein starker Anstieg zu verzeichnen gewesen.

Mit Blick auf die Anträge der Fraktionen von Freien Wählern und PULS, wie die SWSG ihren Mietern pauschal entgegenkommen könnte, plädiert er dagegen für eine Einzelfallbetrachtung. Bei den Wohnungsmieten sei die Rückstandsquote sehr gering, nicht zuletzt aufgrund des Forderungsmanagements und der eigenen Mietschuldnerberatung (bislang 650 bis 750 Beratungen jährlich). Bis auf Weiteres seien entsprechend der Gesetzesinitiative die Kündigungen ausgesetzt. Instandhaltungsmaßnahmen würden nach Möglichkeit - darunter alle bewohnten Modernisierungsmaßnahmen - wegen der Pandemie ins nächste Jahr verschoben. Investitionen plane die SWSG leicht rückläufig. Die wirtschaftliche Prognose sei gering bis moderat.

Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs sei relativ unproblematisch, da die SWSG in den letzten fünf Jahren sehr viel Zeit und Energie in die Digitalisierung eingebracht habe und deshalb sofort über hundert Beschäftigte ins Homeoffice habe schicken können.

Zum Marktanteil legt er dar, die SWSG bewirtschaftete 5,9 % aller zu Wohnzwecken geeigneten Einheiten in Stuttgart bzw. 9,2 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies ergebe sich aus der für eine Stadt von der Größe Stuttgarts vergleichsweise hohen Quote von 30 % selbstgenutzter Eigentumswohnungen (z. B. gegenüber weniger als 20 % in Hamburg). Die Neubauleistung der SWSG belege im Bundesvergleich bereits eine Spitzenposition, eine weitere Steigerung könne er nicht in Aussicht stellen. Man arbeite noch an der Umsetzung der strategischen Entscheidung 2015, die Investitionen im Neubau um 50 % zu steigern.

Die Mieterhöhung sei bei 16.500 Wohneinheiten ausgesetzt worden. Bei den weiteren Mietverhältnissen in geförderten Neubauwohnungen seien die Miethöhen und die Regeln für Mietsteigerungen durch die L-Bank und das Finanzministerium vorgegeben. Bei diesen bereits subventionierten Mieten hielte er es für kontraproduktiv, diese nochmals zusätzlich zu fördern, zumal es sich um Neubauwohnungen der letzten zehn Jahre handle, bei denen noch Zins- und Tilgungsleistungen anfielen. Der Gesellschafterbeschluss erstreckte sich eindeutig auf alle Wohnungen, bei denen die SWSG die Miete erhöhen würde - frei finanzierte und der Satzung unterliegende Wohnungen. Auf neue Wohnungen treffe dies nicht zu, da sich der Gesellschafterbeschluss 2018 klar auf das Aussetzen der Mieterhöhung 2019 beziehe und dieses Thema dann, so nehme er an, 2022 erneut öffentlich diskutiert werde. Bei den nun fertiggestellten Wohnungen sei dies nicht relevant, da hier die Miete in den nächsten drei Jahren ohnehin nicht erhöht werde.

Zur Dominanz der Segmente erklärt er, im Neubau sollten in erster Linie kleine und sehr große Wohnungen entstehen. Dies bilde die Nachfrage in der Vormerkdatei ab.

Die aufgrund der regen Bautätigkeit in Stuttgart und in der Region mittlerweile knappen Deponiekapazitäten führten zu einer Erhöhung der Baukosten. Eine Entspannung sei in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Was die Einsprüche bei Bauprojekten anbelange, so müsse man hier über die Moderation eine Akzeptanz schaffen, um die Prozesse im Baurecht nicht zu verlängern. Aus diesem Grund habe die SWSG vor vielen Jahren die gesamte Informationspolitik in und um Projekte ihrer eigenen Mieter deutlich gestrafft und umgestellt. Gerade bei städtischen Entwicklungsflächen müsse man gut abgestimmt mit klaren Plänen und eindeutigen Statements offen auf alle Beteiligten zugehen.

Die Altersstruktur der Beschäftigten sei sehr heterogen. Er räumt ein, dass es in prosperierenden Gegenden wie Stuttgart in konjunkturellen Hochphasen schwierig sei, neue qualifizierte Mitarbeiter*innen zu gewinnen. Hier präsentiere sich die SWSG als sicherer kommunaler Arbeitgeber mit interessanten Projekten und hoher Neubauleistung.

BM Fuhrmann betont ergänzend, die Corona-Programme des Bundes seien prinzipiell keine Pauschalförderungen, sondern Individualförderungen, bei denen die Unternehmen ihre Bedürftigkeit nachweisen müssten.

Auf eine weitere Nachfrage von StR Adler führt Herr Sidqi aus, den Anteil der energetischen Modernisierung könne man bei den auf Folie 12 dargestellten Investitionen aus der unbewohnten Modernisierung in Höhe von 8,2 Mio. € zuzüglich ca. 10 Mio. € aus den 38,5 Mio. € ersehen. Die konkrete Zahl könne er nachliefern.

Abschließend stellt BM Fuhrmann fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt die Ziffern 1 - 4 einstimmig wie beantragt. Ziffer 5 wird vom Ausschuss - ohne die befangenen Mitglieder - ebenfalls einstimmig beschlossen wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SI
Sozialamt (2)
 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. Fraktionsgemeinschaft Die FRAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS