

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	61
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	425/2018
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	22.06.2018		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Föll		
Berichterstattung:	Herr Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / de		
Betreff:	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2017		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 30.05.2018, GRDRs 425/2018, mit folgendem

Beschlussantrag:

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

- den Jahresabschluss zum 31.12.2017 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
- den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 5.144.207,64 EUR den Rücklagen zuzuführen,
- Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten,
- als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zu bestellen.

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

Zunächst berichtet Herr Sidgi, begleitet von Zwischenrufen von der Zuschauertribüne, anhand einer Präsentation, die zu diesem Tagesordnungspunkt dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokolle exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

EBM Föll teilt mit, die beiden Anträge der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS - Nr. 152/2018 und Nr. 179/2018 - fänden sich nicht auf der Tagesordnung, da sie nicht in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2017 stünden, sondern sich auf Themen des Jahresabschlusses 2019 bezögen. Wenn die Antragsteller dies wünschten, kämen die beiden Anträge, wenn man von Antrag 152/2018 vom 06.06.2018 ausgehe, nach der Geschäftsordnung des Gemeinderats spätestens auf die Tagesordnung der übernächsten Sitzung des Ausschusses am 13.07.2018. Er empfehle jedoch, sie am 26.10.2018 im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsplanentwurf der SWSG für 2019 in öffentlicher Sitzung des Ausschusses zu behandeln. Dazu werde die Zustimmung der Antragsteller benötigt, betont er.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

In der Frage der Anträge schließt sich StR Hill (CDU) und StRin Fischer (90/GRÜNE) dem Vorsitzenden an. Die Themen beträfen den Wirtschaftsplan und müssten zuerst aufgearbeitet werden. Seine Fraktion, so StR Lutz (SPD), hielte es für sinnvoll, die Anträge am 13.07.2018 oder kurz nach der Sommerpause intensiv zu beraten, sodass die Ergebnisse in den Wirtschaftsplan einfließen könnten. Darauf lege auch seine Fraktionsgemeinschaft großen Wert, bemerkt StR Adler (SÖS-LINKE-PluS), weshalb er eine Behandlung der Anträge am 13.07.2018 erwarte. Er erklärt, Antrag 179/2018 sei von seiner Fraktionsgemeinschaft ohnehin nicht für eine Behandlung in der aktuellen Sitzung vorgesehen gewesen. Dagegen sei der Antrag 152/2018 bereits am 07.05.2018 im Aufsichtsrat der SWSG gestellt worden, von zu knapper Vorbereitungszeit könne hier also nicht die Rede sein. Seine Fraktionsgemeinschaft sei einverstanden, wenn die Anträge am 13.07.2018 im Ausschuss beraten würden. Er bittet darum, dass die Präsentation zur internen Beratung möglichst zeitnah an die Ausschussmitglieder weitergeleitet wird. Für eine möglichst schnelle Behandlung der Anträge plädiert auch StR Klingler (BZS23), um der SWSG im Hinblick auf den Wirtschaftsplan ein Stimmungsbild zu vermitteln.

Zum Jahresabschluss merkt StR Hill an, mit ihren knapp über 18.000 Wohneinheiten sei die SWSG eines der großen kommunalen und wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg und ganz Deutschland. Mit 6 % der Wohnungen am Gesamtbestand stelle sie auch den größten Bestandhalter in Stuttgart dar. Der daraus erwachsenden Verantwortung werde sie gerecht. Ziel müsse der Ausbau des Bestands sein, wobei er 300 - 400 WE/Jahr als realistisch ansehe. Der im Gemeinderat gefasste Zielbeschluss, den Bestand um 12.000 WE zu erhöhen, könne in einem überschaubaren Zeitraum nicht realisiert werden. Der Versuch, dies mit Neubau zu erreichen, würde zu einer "Kannibalisierung des Neubaus in Stuttgart" führen, dergestalt, dass nur noch die SWSG bauen würde. Das halte seine Fraktion für falsch.

Die SWSG stelle mit 8.000 WE 50 % aller preisgebundenen Wohnungen, hinzu kämen 6.000 belegungsgebundene und 4.000 im freien Bestand. Trotz hoher Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen liege ihre Durchschnittsmiete 20 % unter dem Mietspiegel. Damit komme die SWSG ihrem Auftrag, breiten Schichten Wohnungen zur Verfügung zu stellen, nach. Das Geschäftsmodell der SWSG sei sozial, ökologisch und ökonomisch - und damit nachhaltig. Bei Abriss und Neubau sowie Modernisierung gehe die SWSG rücksichtsvoll mit ihren Mietern um. Sie kümmere sich um Ersatzwohnungen und ermögliche eine Rückkehr in den sanierten Bestand. Schließlich investiere sie ca. 1,5 Mio. € im sozialen Bereich. Sie investiere immer mehr in altengerechtes Wohnen. Hierin wolle seine Fraktion die SWSG bestärken. Die äußerst geringe Fluktuationsrate nehme seine Fraktion als Zeichen für die Zufriedenheit der Mieter. Diese schlage sich auch in den hervorragenden Umfragewerten nieder.

Auch ökologisch sei die SWSG sehr gut aufgestellt. Sowohl im Neubau als auch in der Sanierung sinke der Primärenergieverbrauch, was sich auf die Mietnebenkosten auswirke.

Die wesentlichen Kennzahlen - durchschnittlich 15 Mio. € Jahresüberschuss und ca. 5 Mio. € Bilanzgewinn über einen längeren Zeitraum sowie regelmäßig hohe Investitionen in Bestand und Neubau - spiegelten den ökonomischen Erfolg der SWSG wieder. Einen wesentlichen Beitrag erwirtschaftete auch das Bauträgergeschäft, zu dem sich seine Fraktion ausdrücklich bekenne.

Schließlich dankt er der Geschäftsführung und der gesamten Mitarbeiterschaft für die hervorragende Arbeit.

StRin Fischer schließt sich dem Dank an. Drei Dinge seien ihrer Fraktion wichtig: Die SWSG solle ein stabiler Grundpfeiler der städtischen Wohnungspolitik bleiben und zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen, sie solle wachsen und sie solle ihren Bestand "in Schuss" halten. All dies sei der Fall. Als Besonderheit der SWSG betont sie, dass die Miete die Kosten decken solle und die Mehreinnahmen bei der SWSG verblieben, um die Investitionen in die drei Schwerpunkte zu finanzieren. Das Förderprogramm der Stadt trage ebenfalls dazu bei. Ihre Fraktion unterstütze diesen Kurs, der so weitergeführt werden solle.

StR Lutz räumt ein, dass der Zielbeschluss über 12.000 weitere Wohnungen herausfordernd und mutig, aber auch dringend notwendig sei. Die von einer bürgerlichen Mehrheit zu verantwortende Fehlentwicklung im sozialen Wohnungsbau müsse korrigiert werden. Ein Marktanteil der SWSG von 5,9 % am Wohneigentum in Stuttgart - und davon knapp über 50 % sozial gebunden - sei für eine Landeshauptstadt viel zu gering. Hier gehe es in erster Linie um die Sicherheit von Betroffenen. Seine Fraktion werde den Beschluss mittragen, weil die Einnahmen bei der SWSG verblieben. Der Jahresabschluss 2017 zeichne sich durch eine moderatere Mieterhöhung im Vorfeld aus. Dieser Weg habe sich bewiesen und müsse konsequent weiterverfolgt werden. Auch er bescheinigt der SWSG eine sehr gute Arbeit. Natürlich stellten Umzüge bei Modernisierungen eine Belastung für die Betroffenen dar, doch bemühe sich die SWSG sehr, dies abzufedern. Das Sozialmanagement sei vorbildlich.

Seine Fraktion sei entschieden dagegen, dass man vom Aussehen des Hauses Rückschlüsse auf die Einkommensverhältnisse der Bewohner ziehen könne. Deshalb sei es wichtig, den Bestand regelmäßig zu sanieren und in gutem Zustand zu halten. Über Mieterhöhungen werde man ja nochmals separat sprechen. Die große politische Aufgabe bestehe darin, gute und bezahlbare Wohnungen für Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger, gleich welcher Herkunft, anzubieten.

Seine Fraktionsgemeinschaft sehe die steigenden Erträge aus Baubetreuungs- und Privatisierungstätigkeit, die Herr Sidgi im Geschäftsbericht präsentiere, sehr kritisch, erklärt StR Adler. Er bittet klarzustellen, ob sich dahinter nur das Bauträgergeschäft verberge oder noch anderes. Die Gründe für den Rückgang der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung von 12,6 auf 9,8 Mio. € bittet er zu erläutern. Dabei erwartet er die Information, inwieweit der Rückgang der Einnahmen auf Leerständen, z. B. in Vorbereitung zu geplanten Abrissen, beruhe. Er betont an dieser Stelle, dass Eigentumswohnungsbau nicht Auftrag der SWSG sei. Ihr Auftrag laute explizit, sozialen Wohnraum, den sich die Mieter leisten könnten, zur Verfügung zu stellen. Zur Argumentation, dass das Bauträgergeschäft den Mietwohnungsbau finanziere, merkt er an, die Erträge im Bauträgergeschäft kämen unter anderem deshalb zustande, weil die SWSG an der Bodenpreisexplosion, die auch den Mietpreis in die Höhe treibe, partizipiere. Damit sei die SWSG Teil des Problems und nicht Teil der Lösung. Deshalb vertrete seine Fraktionsgemeinschaft die Ansicht, dass sich die SWSG ausschließlich auf Mietwohnungsbau zu konzentrieren habe.

Das von Herrn Sidgi gezeichnete Bild einer heilen Mieterwelt mit Mieterbeteiligung entspreche nicht der ganzen Wahrheit. Die SWSG habe oft genug - z. B. in Bezug auf die Mieterhöhung von zunächst 10 %, die dann auf 6 % reduziert worden sei - erst nach dem Protest der Mieterschaft und auf öffentlichen Druck reagiert. Hätte die SWSG damals schon auf Mieterhöhungen verzichtet, wie es seine Fraktionsgemeinschaft in Anträgen gefordert habe, hätten ihre Mieten eine weitaus dämpfendere Wirkung auf die Mietenentwicklung der Stadt haben können. Der Weg zur - letztendlich gelungenen - Siedlung Ziegelklinge in Heslach sei nicht ohne Probleme verlaufen. Ursprünglich habe die SWSG dort Mieten von 13 €/m² geplant, wie Unterlagen des Aufsichtsrats belegten. Auch hier hätten erst intensive Proteste der Mieterschaft die SWSG zum Umdenken veranlasst. Die Mieten lägen nun bei 8,70 €/m². Er fordert den Gemeinderat auf, von der SWSG einen Kurswechsel im Umgang mit Mieterinnen und Mietern zu verlangen. Sie müssten von Anfang an in Planungen zur Modernisierung mit einbezogen werden und klare Mitspracherechte erhalten.

Im Weiteren begründet er die Anträge 152/2018 und 179/2018 seiner Fraktionsgemeinschaft. Dabei weist er mit Blick auf die über 3 Jahre kumulierten 140 Mio. € Gewinn darauf hin, dass die SWSG die mehr als 100.000 Menschen versorgen müsse, die weder Eigentum bilden noch die extremen Mieten bezahlen könnten. Als Teil eines Gemeinwohnungsbauunternehmens müsse die SWSG ihren Beitrag zur Dämpfung der Mietpreissteigerungen leisten, indem sie auf die Mieterhöhungen verzichte. Dies schränke angesichts der Ergebnisse der letzten Jahre auch nicht die Investitionsmöglichkeiten für weiteren Wohnungsbau der SWSG ein. Die SWSG könne und müsse beides leisten. Die 50 Mio. €, die man zur Haushaltskonsolidierung seinerzeit aus der Haushaltskasse der SWSG entnommen habe, müssten eben auch in die andere Richtung fließen, wenn es nötig sei. Wenn die Stadt politisch gegen die Bodenpreisspekulation handeln würde, könnte die SWSG zu niedrigeren Preisen Grundstücke auf dem freien Markt kaufen und

wäre nicht auf die Stadt angewiesen. An StR Hill gewandt betont er, die geringe Mieterfluktuation sei darauf zurückzuführen, dass es auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt für Mieter mit geringeren Einkommen keine Alternativen gebe.

StR Zaiß (FW) begrüßt es, dass die SWSG Gewinne erwirtschaftet. Sonst könne sie die Modernisierungen nicht finanzieren. Es könne nicht sein, dass die Mieten auf dem freien Markt in der Stadt bei 15 - 16 €/m² lägen und bei der SWSG dauerhaft bei 5,50 €/m². Die Mieter der SWSG erhielten Lohnerhöhungen wie andere auch. Ohne Gewinne könne die SWSG nicht in die Wohnungen und deren Werterhalt investieren. Auch seine Fraktion wolle ein Wachstum an Wohnungen erreichen, doch halte er 12.000 WE für etwas hoch gegriffen. Das Bauträgergeschäft helfe der Stadt, diesem Ziel etwas näher zu kommen und den Wohnungsbestand zu modernisieren.

Zu den 50 Mio. €, die aus der SWSG entnommen worden seien, merkt er an, die SWSG habe die Stuttgarter Wohnungen in marodem Zustand übernommen. Nur durch das vernünftige Handeln der SWSG habe man nun einen Bestand an bewohnbaren Wohnungen.

StR Klingler plädiert dafür, den Unterausschuss Wohnen einzuberufen und das Thema SWSG dort ausführlich und langfristig zu diskutieren. Dazu sollten auch die Mieterbeiräte und -initiativen eingeladen werden. Gegenüber StR Adler merkt er an, in der Satzung der SWSG sei von "sozial" nicht die Rede. Angesichts des Jahresüberschusses von 16 Mio. €, in dem Sanierungen und Modernisierungen ja enthalten seien, könne man durchaus über die Höhe der Mieten nachdenken.

Die SWSG setze die Beschlüsse des Ausschusses um. Er lobt die Geschäftsleitung und die Beschäftigten. Von der Idee eines Wohnungstauschs halte er nichts, da die älteren Leute durch den Umzug von einer großen in eine kleinere Wohnung einen neuen Mietvertrag erhielten und dann für die kleinere Wohnung quasi gleich viel Miete bezahlten wie zuvor für die große. Davon profitiere allein das Unternehmen. Die Abrechnungen seien immer noch nicht so transparent, wie sich die Mieter dies wünschten. Einem Vergleich müssten die Kaltmieten zugrunde gelegt werden. Grundsätzlich halte er nicht alle Sanierungen für notwendig. Und im Ausschuss sollten statt Scheingefechten echte Debatten geführt werden.

An StR Adler gewandt führt Herr Sidqi aus, das Segmentergebnis Bauträger enthalte die Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und z. B. auch der Privatisierung des Eiernests. En Bloc-Verkäufe fänden nicht mehr statt. Zum Rückgang des Ergebnisbeitrags aus der Hausbewirtschaftung merkt er an, die Instandhaltung stelle die Hauptaufwandsposition dar und habe im letzten Jahr die Erträge bzw. Mieteinnahmen übertroffen. EBM Föll ergänzt, Aufwendungen aus der Instandhaltung würden nicht auf die Mieten umgelegt.

Abschließend lässt EBM Föll auf Wunsch von StR Adler über die Spiegelstriche des Beschlussantrags einzeln abstimmen und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt den ersten, zweiten und vierten Spiegelstrich jeweils einstimmig wie beantragt. Den dritten Spiegelstrich beschließt der Ausschuss mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich wie beantragt.

Er kündigt an, dass die Anträge Nrn. 179/2018 und 152/2018 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS auf die Tagesordnung der nächsten Ausschusssitzung am 13.07.2018 gesetzt werden.

Zur Beurkundung

Sabbagh / de

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
SWSG

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Rechnungsprüfungsamt
 3. L/OB-K
 4. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. Gruppierung FDP
 7. Gruppierung BZS23
 8. Die STAdTISTEN
 9. AfD
 10. LKR