

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	73
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	354/2019
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	24.05.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Herr Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2018		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 29.04.2019, GRDRs 354/2019, mit folgendem

Beschlussantrag:

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

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
2. den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 5.032.404,34 EUR den Rücklagen zuzuführen,
3. die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten,
4. als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 die RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart zu bestellen,
5. den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

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

Der als Tischvorlage ausgeteilte Antrag Nr. 190/2019 vom 16.05.2019 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zwei weitere Anträge der Fraktionsgemeinschaft könnten, so BM Fuhrmann, aktuell nicht behandelt werden. Sie würden gemäß § 34 Abs. 1 GemO in der übernächsten Sitzung behandelt. Gegenüber StR Klingler (BZS23) stellt er klar, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats, die StRe und StRinnen Adler, Fingerle, Fischer, Lutz, Pantisano und Zaiß an der Beratung und Abstimmung lediglich der Ziffer 5 des Beschlussantrags wegen Befangenheit im Sinne von § 18 GemO nicht teilnehmen dürfen. Bei den übrigen Ziffern seien sie jedoch nicht befangen.

Herr Sidqi stellt den Jahresabschluss anhand einer Präsentation vor, 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 für den Bericht und insbesondere auch für die Erläuterungen zu den Betriebskosten. Diese Thematik werde zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenhang mit dem Antrag Nr. 199/2019 Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS nochmals separat behandelt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für den Bericht und die vom gesamten Team geleistete Arbeit.

StRin Fingerle (CDU) lobt den guten Jahresabschluss, der 18.504 Mietwohnungen und einen Anteil von fast 51 % an den preisgebundenen Wohnungen in Stuttgart ausweist. Trotz schwieriger Marktbedingungen - insbesondere Flächen- und Handwerkerknappheit - leiste die SWSG sehr gute Arbeit.

Ihre Fraktion unterstütze die Geschäftspolitik der SWSG uneingeschränkt, betont StRin Fischer (90/GRÜNE). Die SWSG wachse, ihre soziale Verantwortung sei sehr ausgeprägt, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter nehme zu, und sie achte auf eine Durchmischung der Quartiere. Angesichts der umfangreichen Investitionstätigkeit sei wichtig, dass der Bilanzgewinn den Rücklagen zugeführt werde. Das Mietgefüge sei nach Ansicht ihrer Fraktion sehr moderat.

Der Anteil der SWSG von 50,7 % der preisgebundenen Wohnungen in Stuttgart zeige, wie wichtig die SWSG in Stuttgart sei und wie wichtig auch der Beschluss des Ausschusses sei, die Zahl der Wohnungen bei der SWSG deutlich zu erhöhen, erklärt StR Lutz (SPD). Das Bauträgersgeschäft sei zur Abrundung gewisser Bauprojekte sinnvoll, es dürfe aber kein Schwerpunkt werden. Er hoffe, dass beim Mieterbeirat eine stärkere Entwicklung für beide Seiten gelinge, und er sehe die große Chance, dass im Mieterbeirat das Thema Nebenkosten nochmals verstärkt diskutiert werde.

StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) bittet um getrennte Abstimmung der einzelnen Ziffern des Beschlussantrags und merkt an, die Zahlen bezüglich des Bauträgersgeschäfts seien aktuell unproblematischer als im Vorjahr, doch solle sich dies ja wieder ändern. Nach Ansicht seiner Fraktionsgemeinschaft habe die SWSG den Auftrag, für die mehr als 100.000 Haushalte in Stuttgart, die Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung hätten - und diese Gruppe reiche inzwischen bis weit in die Mitte der Gesellschaft hin-

ein -, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehöre auch der Verzicht auf Mieterhöhungen. Die Durchschnittsmiete von 7,31 €/m² bei SWSG-Wohnungen liege zwar unter der Durchschnittsmiete der Gesamtstadt, sei aber gegenüber Anfang 2016, als die SWSG Wohnungen für durchschnittlich 6,90 €/m² vermietet habe, gestiegen. Man weiche auch von der Ziellinie ab, wenn man, obwohl in Stuttgart besonders kleinere Wohnungen fehlten, bei Abriss und Neubau durchschnittlich 20 m² größere Wohnungen baue. Hierzu führt Herr Sidgi aus, die SWSG habe im Neubau einen klaren Schwerpunkt bei Wohnungen für eine und zwei Personen sowie Familien. Aufgrund der größeren Wohnungen für Familien ergebe sich der höhere Durchschnittswert. Im Übrigen stimme sich die SWSG hier eng mit der Verwaltung ab. Der Nachhaltigkeitsbericht der SWSG informiere über die Haushaltsgrößen, wie die Wohnungsgrößen der SWSG zur Struktur in Stuttgart passten und über künftige Vorhaben.

StR Adler führt weiter aus, der Stuttgarter Mieterverein, der im Allgemeinen äußerst moderat argumentiere, bescheinige der SWSG einen Nachholbedarf im Umgang mit ihren Mietern. Der Stadtrat geht davon aus, dass die Mieten der SWSG stärker gestiegen wären, wenn die Mieterschaft weniger selbstbewusst gewesen wäre. Als Beispiel nennt er hier die Heslacher Siedlung Ziegelklinge.

StR Zaiß (FW) sieht das Geld aus dem Bauträgergeschäft der SWSG gut angelegt. Wichtig sei auch, dass die SWSG ihre Grundstücke im Eigentum habe. Wenn man für alle Grundstücke der SWSG Erbpacht bezahlen müsste, wäre für Investitionen nichts mehr übrig. Bedürftige erhielten einen Mietzuschuss, insofern müssten die ohnehin schon niedrigen SWSG-Mieten nicht eingefroren werden. Das verstärke höchstens den Neid der übrigen Stadtbevölkerung auf die SWSG-Mieter. Die SWSG leiste sehr Vieles mit ihrem Anteil von 5 % aller Wohnungen in Stuttgart, wovon wiederum 50 % Sozialwohnungen seien.

Gegenüber StR Adler merkt BM Fuhrmann an, die SWSG könne nicht 100.000 preisgünstige Mietwohnungen gewährleisten. Stuttgart habe auch einen großen Anteil an guten privaten Vermietern, die sehr verantwortungsvoll mit ihren Mieterinnen und Mietern umgingen.

Nach der Abstimmung über die Vorlage (Beschluss ist am Ende des Protokolls wiedergegeben) ruft BM Fuhrmann den Antrag Nr. 190/2019 auf.

Herr Sidgi erläutert das Vorgehen der SWSG. Die turnusmäßigen Mieterhöhungen würden bei 1.850 Wohnungen mit einer gewissen Förderart nicht ausgesetzt. Hierbei handle es sich um drei Gruppen: die im städtischen Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher geförderten Wohnungen, die vereinbarten oder einkommensorientierten Förderungen nach § 88 d und e II. WoBauG, alle Wohnungen, die im Landeswohnraumförderungsprogramm ab 2012 gefördert worden seien. In diesen Fällen seien die Erhöhungsmöglichkeiten und die konkrete Miete vertraglich geregelt worden. Hinzu kämen 172 Bundesdarlehenswohnungen nach §§ 46 bis 52 Wohnraumförderungsgesetz (alt), bei denen das Kostenmietrecht gelte. Bei der Bewertung müsse berücksichtigt werden, dass es sich zum großen Teil um vom Land geförderte Neubauwohnungen von 2014 bis 2019 mit einer aktuellen Durchschnittsmiete von 7,08 €/m² handle. Bei klassisch mit Bundesmitteln geförderten Wohnungen betrage die durchschnittliche Miete 5,95 €/m². Im vierten Förderweg mit Objekt- und Subjektförderung liege die Miete bei 7,86 €/m². Die Mieten im Programm für mittlere Einkommensbezieher lägen bei 8,30 €/m². In den erwähnten Fällen seien sozialverträgliche und klare Regelungen über

die Miethöhen sowohl kaufvertraglich als auch in den jeweiligen Förderbedingungen gesichert. Angesichts der hohen Anfangsinvestitionen müsse berücksichtigt werden, dass es bei diesen Produkten ein Steigerungspotenzial gebe. Gerade bei den Neubaugewohnungen seien negative Deckungsbeiträge zu befürchten, die ausgeglichen werden müssten. Auf diese Weise sinke die Leistungsfähigkeit der SWSG. Er betont, dass diese ausschließlich geförderten Wohnungen sozialverträglich vermietet würden.

So kompliziert sei der Sachverhalt in seinen Augen nicht, erklärt StR Adler. Die SWSG habe durchaus Einfluss auf das Mietengefüge in Stuttgart. Sie halte nicht nur 6 % des Wohnungsbestands, sondern stelle 27 % der institutionellen Vermieter. Der Beschluss vom Juli 2018 sei richtig gewesen, er sei aber ergänzungsbedürftig. Alle Wohnungen im MME oder im Landeswohnraumförderprogramm ab 2012 - also der komplette Neubau - machten einen immer größeren Anteil am Bestand der SWSG aus. Im Weiteren begründet er den Antrag seiner Fraktionsgemeinschaft.

StR Lutz signalisiert Zustimmung zum Antrag, der eine klare Botschaft sende. Im Juli 2018 habe man den Grundsatz verfolgt, den Gewinn zu reduzieren, um die Mieterhöhungen zu bremsen.

Den Ausführungen von Herrn Sidgi schließt sich StRin Fischer im Namen ihrer Fraktion an.

Herr Sidgi weist darauf hin, dass im Landeswohnraumförderprogramm seit 2012 stehe, dass die Miete für die Bindungsdauer immer 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen müsse. Bei den Satzungsmieten gebe es keine feste Miethöhe, und man könne bis zu 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gehen. Bei Neubau oder unbewohnter Modernisierung rechne man mit der Miete, die man erlösen werde, und unterstelle ein Steigerungspotenzial. Andernfalls müsste die Anfangsmiete höher ausfallen. Sonst sei das Projekt defizitär. Die SWSG investiere mehr als die anderen Wohnungsbauunternehmen und sei darauf angewiesen, in Zukunft zumindest die prognostizierten Steigerungsraten in dem vorhandenen sozialen Korridor umzusetzen.

Nach Ansicht von StR Adler ist die SWSG rechtlich nicht zu einer Mieterhöhung für die 1.850 Wohnungen verpflichtet. Er erinnert daran, dass der frühere Finanzbürgermeister 50 Mio. € aus der SWSG entnommen habe, um Löcher im städtischen Haushalt zu stopfen. Deshalb könne der Gemeinderat doch ebenfalls beschließen, die Kasse der SWSG aufzufüllen, um mietpreisdämpfend zu wirken.

StR Rudolf (CDU) bittet, die unterschiedlichen Themenbereiche der aktuellen Abstimmung und der im Juli 2018 nicht zu vermischen.

Dem Wunsch von StR Adler entsprechend lässt BM Fuhrmann die Beschlussantragsziffern der Vorlage einzeln abstimmen. Er weist darauf hin, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats bei Ziffer 5 wegen Befangenheit nicht abstimmen dürfen, was die Beschlussfähigkeit des Gremiums jedoch nicht infrage stelle, und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt die Ziffern 1, 2, 4 und 5 des Beschlussantrags jeweils einstimmig wie beantragt.

Ziffer 3 beschließt der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen bei 3 Enthaltungen ebenfalls einstimmig wie beantragt.

Den Antrag Nr. 190/2019 lehnt der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen bei
5 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
 3. Rechnungsprüfungsamt
 4. L/OB-K
 5. 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. SchUB
 9. AfD
 10. LKR