

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	49
		<b>TOP:</b>	1
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	778/2020 Neufassung
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	19.03.2021		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Fuhrmann		
<b>Berichterstattung:</b>	der Vorsitzende, Herr Sidgi (SWSG mbH)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Faßnacht / de		
<b>Betreff:</b>	<b>Strategische Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, - Einbringung</b>		

Vorgang: Verwaltungsausschuss vom 07.10.2020, öffentlich, Nr. 417 (GRDrs 778/2020)  
Gemeinderat vom 08.10.2020, öffentlich, Nr. 277 (GRDrs 778/2020)

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 27.11.2020, öffentlich, Nr. 140  
Verwaltungsausschuss vom 02.12.2020, öffentlich, Nr. 525  
Gemeinderat vom 03.12.2020, öffentlich, Nr. 358

jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 18.11.2020, GRDrs 778/2020 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

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

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt. Gleiches gilt für die Erläuterungen von Herrn Sidgi (SWSG) zu der von ihm gezeigten Präsentation. Beide sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt, die Präsentation wird aus Datenschutzgründen aber nicht im Internet veröffentlicht.

Gleichzeitig aufgerufen sind die Anträge Nr. 340/2019 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.10.2019, Nr. 95/2021 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 11.03.2021 sowie Nr. 109/2021 der Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei vom 17.03.2021. Die genannten Anträge liegen als Tischvorlagen im Sitzungssaal aus.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt BM Fuhrmann ganz herzlich Herrn Sidgi (SWSG) und BM Pätzold. Einführend ins Thema merkt er an, die Beschlussvorlage basiere auf dem Antrag Nr. 309/2020 der SPD-Gemeinderatsfraktion, wonach sich der Gemeinderat mit den strategischen Zielsetzungen der Beteiligungsunternehmen SWSG mbH, Stadtwerke Stuttgart GmbH, SSB AG und Klinikum Stuttgart gGmbH näher beschäftigen möge. Die strategischen Zielvorgaben dieser Beteiligungsgesellschaften sollten ursprünglich bereits 2020 besprochen werden, was aus unterschiedlichen Gründen und in Absprache mit dem Gemeinderat auf 2021 verschoben wurde. Heute nun starte man mit der SWSG und der dazugehörigen GRDRs 778/2020 Neufassung, die zwischen Verwaltung, Geschäftsführung und mit dem Aufsichtsrat der SWSG abgestimmt wurde.

Weiter führt er aus, die Organe der Beteiligungsgesellschaften seien jeweils die Geschäftsführung, die Aufsichtsratsgremien bzw. beim Klinikum Stuttgart der Verwaltungsrat, sowie die Gesellschafterversammlung. In diesem Konglomerat der verschiedenen Organe gebe es verschiedene Zuständigkeiten und es gebe ganz unterschiedliche, insbesondere rechtliche Dinge, zu beachten, z. B. Aktiengesetz, GmbH-Gesetz und die Gemeindeordnung (GemO) für das Land Baden-Württemberg, da es sich um städtische Beteiligungen handelt. Weiter gebe es verschiedene kommunale Vorschriften, wie die Hauptsatzung und den Public Corporate Governance-Kodex (PCGK) der Landeshauptstadt Stuttgart zu beachten, sowie diverse Vorschriften der einzelnen Gesellschaften der städtischen Beteiligungen, insbesondere den Gesellschaftervertrag. All diese Vorgaben müsse man bei der Diskussion um strategische Zielvorgaben beachten und nur, wenn man die unterschiedlichen Zuständigkeiten trennt, ergebe sich ein Gesamtbild.

Die Grundlage des SPD-Antrags Nr. 309/2020 bilde Teil A 1.3.1 des PCGK, wo unter dem Stichwort "Aufgaben der Gesellschafter" zu lesen sei, dass Verwaltungsspitze und Gemeinderat gemeinsam die grundsätzlichen strategischen Zielvorgaben definieren sollen. Grundsätzlich stelle sich auch die Frage, was unter dem unbestimmten Rechtsbegriff "grundsätzliche Zielvorgaben der Beteiligungsunternehmen" zu verstehen ist. So könne nicht alles darunter subsumiert werden, sondern nur ganz bestimmte Zielvorgaben. Auch dies bitte er in der heute beginnenden Diskussion über grundsätzliche strategische Zielvorgaben der städtischen Beteiligungsunternehmen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der heute mit aufgerufenen Anträge sei zu sagen, dass detaillierte Prüfungen erforderlich sind, um die unterschiedlichen Themen und die tatsächlichen Auswirkungen auf die SWSG beantworten zu können. Die detaillierte Prüfung sei jedoch zwingend erforderlich, gehe es doch um die Leistungsfähigkeit der SWSG, die eine solide und gut wirtschaftende Gesellschaft sei, für die Zukunft. Ein Lösungsvorschlag, der in den Anträgen genannt wurde, sei das Thema Kapitaleinlage. Hier sei die Frage der Nachhaltigkeit zu stellen, weil dies eine dauerhafte Belastung für den städtischen Haushalt sei. Zudem gebe es rechtliche Vorgaben, die man nicht außer Acht lassen dürfe bei solchen Vorschlägen. So besage § 103 Abs. 3 GemO, dass der Grundsatz der

Wirtschaftlichkeit gilt. Zuschüsse der Gemeinde zum Ausgleich von Verlusten sind danach so gering wie möglich zu halten.

Um den erheblichen Bedarf an weiteren Prüfungen vornehmen zu können, schlage er heute die Einbringung der Vorlage vor. Nach Ostern stehe die Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen und gegebenenfalls im Verwaltungsausschuss an. Die Beschlussfassung im Gemeinderat und die Abstimmung über die Anträge könne somit erst im Mai erfolgen.

Herr Sidgi (SWSG) dankt für die Gelegenheit, Ausführungen zur strategischen Ausrichtung der SWSG geben zu können. Mit Hilfe einer Präsentation erläutert er anschließend die strategische Zielausrichtung und geht dabei auch in Teilen auf Themen ein, die in den Anträgen angesprochen wurden. Seine Ausführungen sind als Dateianhang wiedergegeben im leicht überarbeiteten Wortlaut.

BM Fuhrmann bestätigt, man habe versucht, in der Vorlage die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele als einen solchen Dreiklang darzustellen. Mit der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat habe man intensiv und ausführlich darüber gesprochen. Aus seiner Sicht verfolge man in allen Bereichen überaus ambitionierte Ziele. Man wolle jedoch nicht Gefahr laufen, diesen Dreiklang aufzulösen, denn dann käme man ans Thema der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Seinem Dank an Herrn Sidgi für dessen informativen Vortrag schließen sich die Rednerinnen und Redner seitens des Ausschusses an.

StRin Fischer (90/GRÜNE) legt Wert darauf, dass die Verwaltung für die weiteren Beratungsgänge schriftlich auf die verschiedenen Antragsthemen eingeht. In einer ersten Einschätzung teilt sie die Aussage von Herrn Sidgi, wonach die Statik des Unternehmens stimmen muss. Die Statik bestehe aus vielen ambitionierten Zielen und man erkenne sehr hoch an, wie die SWSG sich während der letzten zehn Jahre entwickelt hat. Es sei ein solides Fundament aufgebaut worden, um die ambitionierten Ziele erreichen zu können. Ehrgeizige Klimaschutzziele im Gebäudesektor ließen sich nicht dadurch erreichen, dass man politische Beschlüsse fasst, sondern solche Beschlüsse müssen heruntergebrochen werden auf sinnvolle Nachweisverfahren, auf Förderinstrumente und die daraus resultierende operative Bautätigkeit etc. Sie bittet darum, im Rahmen der schriftlichen Beantwortung Beispiele dafür zu benennen.

Grundsätzlich wolle man, dass die SWSG ein Player ist auf dem Wohnungsmarkt in allen Segmenten, wenngleich der Schwerpunkt auf der sozialen Komponente, auf dem Betreiben des sozialen Mietneubaus, dem Halten von Belegungsrechten usw. liege. Ein kleines Problem habe ihre Fraktion damit, die Mieten für die SWSG-Mieter noch niedriger zu halten. Im CSR-Bericht sei bereits von deutlich unter 20 % des Mietspiegels die Rede. Damit sei das Ziel, mindestens 20 % darunter zu liegen, bereits erreicht. Die soziale Aufstellung der SWSG halte man somit für gut. Wollte man ein noch ambitionierteres Ziel erreichen, so hieße das, Einschnitte am Wachstumsziel zu machen. Man halte es für das Wichtigste, dass der Bestand der SWSG wächst, sodass möglichst viele Menschen in SWSG-Gebäuden wohnen können und Stadt und Gemeinderat Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten auf diese Wohnungen haben. Zutreffend sei, dass man die ökologischen Ziele gerne noch höher gesetzt hätte. Nachdem laut Herrn Sidgi auch die SWSG sich das Ziel gesetzt hat, sich an den Pariser Klimabeschlüssen auszurichten, müsse man sich Klarheit verschaffen, welche Maßnahmen - vermutlich auf Bun-

desebene - es erfordert, um vor Ort tatsächlich ein schärferes Ziel erreichen zu können. Dies bittet sie ebenfalls in die Beantwortung aufzunehmen.

StR Dr. Vetter (CDU) nimmt Bezug auf das von Herrn Sidgi genannte Unternehmensleitbild, wonach die zentrale Aufgabe der SWSG "die Bereitstellung von Lebens- und preiswertem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung heute und in Zukunft" ist. Innerhalb des Gemeinderats bestehe seines Erachtens Einigkeit, dass Ökologie, Ökonomie und die soziale Komponente vereint werden müssen, sodass es ein gleichschenkliges Dreieck ergibt, weil nur dann das Zusammenspiel der Ziele funktioniere.

Er spricht der Geschäftsleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWSG seinen herzlichen Glückwunsch aus für den Erhalt des LEA-Mittelstandspreis aus. Den Preis habe die SWSG für seine vorbildliche Mietschuldnerberatung, die Mediation und sein Konfliktmanagement erhalten. Hierfür dankt er auch im Namen des gesamten Gemeinderates. Des Weiteren würdigt er, dass die Gesellschaft mit nur 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Enormes leistet. Auch hierfür spricht er Herrn Sidgi seinen ausdrücklichen Dank aus.

Mit Blick auf die Anträge und die darin geäußerten Wünsche merkt er an, bei den strategischen Zielvorgaben müssten sich alle an ihre Sorgfaltspflichten halten. Diese habe man nicht nur gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und gegenüber den Mieterinnen und Mietern, sondern insbesondere gegenüber dem Unternehmen. Sicherlich könne man das Unternehmen fordern - was auch geschehe -, er warne jedoch davor, die SWSG zu überfordern. Wie vom Vorsitzenden dargelegt, ist laut Gesellschaftsvertrag der Ausgleich von Verlusten durch die Kommune so gering wie möglich zu halten. Niemand im Rat könne ein Interesse daran haben, eine zweite SSB zu schaffen, die aus ihrer eigenen Ertragskraft nicht in der Lage ist, ihrer Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden. Er teilt den Wunsch nach einer schriftlichen Beantwortung der Anträge. Am Nachhaltigsten seien ihm von der Präsentation die Zahlen des entgangenen Mietenpotenzial in Erinnerung geblieben, wonach bei einer Erhöhung von 20 % auf 30 % unter dem Durchschnitt des Mietspiegels ein jährlicher Verlust in Höhe von 15,5 Mio. Euro entsteht, der sich in 10 Jahren zu 180 Mio. Euro Verlust addiert. Unter Berücksichtigung einer Fremdkapitalquote von 80 % würde dies Neubauinvestitionen von 900 Mio. € ermöglichen und würde somit 2.500 bis 2.700 Wohnungen entsprechen. "Welches Ziel verfolgen wir in der Stadt: Wollen wir günstige und subventionierte Mieten haben oder wollen wir mehr Wohnungen haben, die preiswert sind und die breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen?" Die CDU-Gemeinderatsfraktion wolle Wachstum haben und das Ziel verfolgen, 30.000 Wohnungen für die SWSG zu haben. Hierzu jedoch müsse man das Wünschenswerte mit dem Machbaren in Einklang bringen. Nach seinem Eindruck ist dies bei der Annahme der Anträge nicht möglich.

StR Adler (FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) freut sich bereits heute auf eine interessante Diskussion in der Vorberatung und auf die Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Detailprüfung. Herr Sidgi habe die Sorge geäußert, dass die SWSG mit dem Ziel, 30.000 Wohnungen im Bestand zu haben, überfordert sein könnte. Der Stadtrat bittet zur Kenntnis zu nehmen, dass der Zielbeschluss des Gemeinderats nicht lautet, dass die SWSG diese Erhöhung des kommunalen Wohnungsbestandes alleine schultern soll, sondern er laute, dass die Landeshauptstadt Stuttgart und die SWSG dies tun sollen. Somit wäre zu diskutieren, wie sich der gewünschte Zuwachs an öffentlichen Wohnungen verteilt auf die Kommune selber und auf die SWSG.

Ein zweiter Fakt sei, dass die Mietenentwicklung weiter explodiert. So weise der neue Mietspiegel 7,7 % durchschnittliche Mieterhöhungen aus und in Bereichen mit fast 60 % der Mietspiegel-Wohnungen sogar 8 %! Fakt No. 3 sei, dass die Mietpreise den verfügbaren Einkommen schon jetzt hinterhergaloppieren. Es sei zu befürchten, dass diese Diskrepanz sich in nächster Zeit noch verschärft. Mieterinnen und Mieter mit kleinem Budget können sich das Wohnen in ihrer Stadt zunehmend weniger leisten. Wohnen dürfe nicht irgendeine Ware sein, die denen vorbehalten ist, die einen prallen Geldbeutel besitzen, sondern Wohnen sei ein Menschenrecht und somit sei es eine öffentliche kommunale Aufgabe, dieses Recht zu gewährleisten. Faktum 4 sei, dass bei der SWSG der Trend bisher nicht in die richtige Richtung gehe, weil der Anteil der günstigen Wohnungen kontinuierlich abnehme, der Anteil der Wohnungen im oberen Preissegment der SWSG hingegen kontinuierlich zunehme. Dort betrage das Wachstum 32 %, im günstigsten Segment gebe es ein Minus von 12 %. Es gelte, diesen Trend zu brechen und Konsequenzen zu ziehen für die mittel- bis langfristigen Zielvorgaben, die man der SWSG geben will und die dazu beitragen sollen, städtische Wohnungs- und Mietpolitik umzusetzen. Es brauche dafür ambitioniertere Vorgaben als es der Entwurf der Verwaltung vorsieht.

Die ambitionierteren Vorgaben, die Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei der SWSG mitgeben will, kämen nicht nur den Mieter\*innen der SWSG zugute, sondern wirken abbremsend auf die Mietenentwicklung und das Niveau des Mietengefüges in der Gesamtstadt, so seine Überzeugung. Man wolle daher, dass die SWSG-Mieten künftig mindestens 30 % unter dem heutigen Mietspiegeldurchschnitt von 10,34 €/m<sup>2</sup> liegen. Er stellt anschließend ausführlich den Antrag Nr. 109/2021 vor und wirbt um Zustimmung.

StR Körner (SPD) sieht als wichtigste und momentan schwierigste Aufgabe der Stadt, dafür zu sorgen, dass Leute mit normalen Einkommen und mit unterdurchschnittlichen Einkommen sich überhaupt eine Wohnung in der Stadt leisten können. Er argumentiert detailliert im Sinne des Antrags Nr. 95/2021 der SPD-Gemeinderatsfraktion und äußert die dringende Bitte, sich wirklich darum zu bemühen, diese sehr wichtige Debatte sachlich zu führen.

Mit Blick auf die ökonomischen Ziele hebt er hervor, der Gemeinderat habe das 30.000 Wohnungen-Ziel bei der SWSG beschlossen. Dies sei ein strategisches Ziel der Stadt, weshalb er verwundert sei darüber, dass dieses Ziel bei den Vorschlägen der Stadtverwaltung nicht aufgetaucht ist. Allen Beteiligten sei dabei klar, dass dies ein langfristiges Ziel ist. Herr Sidgi habe dargelegt, welchen Kapitalbedarf dieses Ziel nach sich zieht: Es bedarf 800 bis 900 Mio. € Eigenkapital zusätzlich. Er fragt, was dagegenspricht, dass die Landeshauptstadt Stuttgart angesichts der Bedeutung dieses Themas aus dem städtischen Etat in den nächsten 10 bis 15 Jahren 800 Mio. € für diese mit wichtigste Aufgabe bereitstellt? Die Bewertung der Verwaltung, wonach dies aufgrund der Haushaltslage völlig undenkbar wäre, teile er so nicht, da im gleichen Zeitraum ähnliche Summen für andere wichtige Politikfelder investiert werden.

Bezugnehmend auf die sozialen Mietenziele und die Aussage, würde man der SWSG 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vorgeben, würden der SWSG jährlich 15,5 Mio. € fehlen und damit müssten die Mieterinnen und Mieter diesen Wachstumskurs finanzieren, so zeige die entsprechende Seite der Präsentation, dass die SWSG bei ihrer Planung schon im Jahr 2023 das Ziel von 30 % erreicht, ohne dass die Gesellschaft in irgendeiner Weise in wirtschaftliche Probleme geraten würde. Im Jahr 2024

läge man sogar 33 % unter dem Mietspiegel und erwirtschaftete dennoch einen Gewinn. Die 30 % seien ein vertretbares Ziel, was im Dreieck die ökonomische Leistungsfähigkeit der SWSG nicht beeinträchtigt. Vielmehr könne es aus seiner Sicht nicht das strategische Ziel des Gemeinderats sein, bei einer Miethöhe von 9,62 €/m<sup>2</sup> bis 2024 zu landen, wenn diese heute 7,54 €/m<sup>2</sup> beträgt.

Den Antrag der FrAKTION halte er an vielen Punkten völlig überzogen, jedoch gebe er StR Adler Recht, dass in der Diskussion heute die Verwaltung etwas dazu sagen müsse, was sozial verantwortbare Wohnungspolitik in Stuttgart sein soll. Er vermisse Aussagen über die Mietenentwicklung in Stuttgart, über die Mietspiegelentwicklung, an welcher man sich orientiere. Man habe Mietpreissteigerungen, die dem Doppelten und dem Dreifachen der Steigerungen der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen entsprechen. Insofern sei die Beibehaltung der 20 % unter dem durchschnittlichen Mietspiegel kein Ziel, was für sozial verantwortbare Wohnungspolitik mehr steht. Man müsse stattdessen nachsteuern. Gegenüber BM Fuhrmann äußert er die Bitte, dazu Aussagen zu machen in seiner schriftlichen Stellungnahme bzw. für die nächste Beratung.

Anschließend begründet er das als Ziffer 1 b im Antrag Nr. 95/2021 formulierte Ziel, wonach mindestens 10 % aller Wohnungen zu einer besonders günstigen Miete von maximal 50 % des Durchschnitts des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart vermietet werden sollen. Seines Erachtens ist dies angemessen und leistbar. Man distanzieren sich hingegen ausdrücklich vom Antrag der FrAKTION in Bezug auf die Streichung des Satzes "Die Mieten/Preise sollen die Kosten decken und eine angemessene Verzinsung erwirtschaften." Gegenüber BM Fuhrmann macht er deutlich, es könne in der Realität absolut keine Rede davon sein, dass die SWSG Verluste macht - auch nicht, wenn der SPD-Antrag Nr. 95/2021 beschlossen werden würde. "Natürlich muss die SWSG eine angemessene Verzinsung auf das Eigenkapital erwirtschaften und kann das auch mit diesen Zielvorgaben!"

Was die Ziffer 2 dieses Antrags betrifft, so sei er gespannt, ob die GRÜNEN-Fraktion Vorstellungen zu den ökologischen Zielen entwickelt, so der Stadtrat weiter, und erinnert an den Aktionsplan Klimaschutz. Im Hinblick auf das Stichwort "Konsistenz" sei er gespannt auf die Argumentation zu den städtischen Liegenschaften versus SWSG-Liegenschaften. Zur Warmmieten-Neutralität bestätigt er, seine Fraktion habe ein soziales Ziel formuliert, jedoch werde es kombiniert mit ökologischen Zielen. Die Akzeptanz der wichtigsten Klimaschutzmaßnahmen werde gravierend erhöht, indem den Leuten Sicherheit gegeben wird. Gerade wegen der wirtschaftlichen Belastungsfähigkeit der SWSG verweise man auf die Unterstützung durch das kommunale Energiesparprogramm und mit zusätzlichen Mitteln von Bund und Land. Er lädt dazu ein, darüber zu diskutieren, sich ggfs. auf ein anderes Ziel zu verständigen, mit dem man zumindest in diese Richtung kommen kann.

Weitere Ausführungen macht er zu den Antragsziffern 2 c und 3. Gegenüber Herrn Sidgi unterstreicht er, man könne beim Thema Azubi-Wohnen über das Datum 2025 reden. Es gehe jedoch nicht darum, dass 100 Azubi-Wohnungen und 1.000 Wohnungen für städtische Mitarbeiter aus den Neubau-Projekten kommen müssen, sondern dies könne vielmehr aus der Fluktuation von 5 % pro Jahr heraus realisiert werden.

Abschließend betont er erneut die enorme Bedeutung, als Gemeinderat diese Strategie-Debatte zu führen und unterstreicht, seine Fraktion halte die SWSG für einen hervorragenden Partner. Man wünsche sich sehr, dass der neu gewählte OB Dr. Nopper im Ap-

ril bei der Entscheidung über die Strategie des kommunalen Wohnungsunternehmens die Diskussion mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen führt. Den vorgeschlagenen Zeitplan unterstütze man daher ausdrücklich und freue sich auf die weiteren Diskussionen.

StR Neumann (FDP) schickt voraus, er würde den SPD-Antrag mittragen, wenn dieser nach dem dritten Absatz enden würde. Heute sei dem Ausschuss nochmals gut vorgestellt worden, wie ambitioniert die Ziele der SWSG schon sind und wie gut sie bereits angegangen werden. Die SWSG könne dann Wohnungen schaffen, wenn sie leistungsfähig bleibt. Ausgehend von der These "Sozial ist das, was Wohnungen schafft" sieht er diese Leistungsfähigkeit in Gefahr, wenn die SWSG mit Anforderungen überfrachtet wird. Anders als StR Körner sehe Herr Sidgi einige der beantragten Ziele nicht erreichbar. Auch er sei gespannt auf die nächsten Diskussionen, neige jedoch bezüglich der Erreichbarkeit der Ziele eher dazu, dem Geschäftsführer der SWSG zu glauben als dem Antragsteller. Er habe gelernt, dass Zielvorgaben **smart** sollen sein: **spezifisch** und **messbar** - dies sei hier der Fall. Interessant werde es bei der Frage, ob die Zielvorgaben auch **akzeptiert** und **realistisch** sind. Was die **Termine** angeht, so sollten diese aus Sicht seiner Fraktion kritisch betrachtet werden, gerade was das Thema Azubi-Wohnungen betrifft. Ihr sei wichtig, realistisch zu bleiben auch in den Zielvorgaben in Richtung SWSG. Gerade dann, wenn dazu aufgefordert wird, keine falschen Versprechungen mehr zu machen, dürfe der Gemeinderat keine Zielvorgaben machen, von denen er genau weiß, dass sie nicht realistisch sind, merkt er an StR Adler adressiert an. Zumal man damit nicht nur die SWSG schwächen würde, sondern man würde in der nächsten Konsequenz damit auch die Landeshauptstadt Stuttgart an sich und den Gemeinderat als solchen schwächen im Hinblick auf die finanzielle Handlungsfähigkeit.

StR Zaiß (FW) findet, wenn man die vorliegenden Anträge liest, so könnte man glauben, die Stadt verfüge über eine Gelddruckmaschine, die unbegrenzt Geldmittel für SWSG, SSB, in Stuttgart, die Landesmesse, für alle Kulturschaffenden etc. auswirft. Die von Herrn Sidgi definierten Ziele für die SWSG seien für die Freien Wähler nachvollziehbar. Klimaneutralität müsse und wolle man erreichen, doch koste dies viel Geld, was die Antragsteller jedoch nicht wahrnehmen wollten. Wenn immer mehr Menschen in Stuttgart wohnen möchten, so könne das Einkommen in der Stadt nicht so schlecht sein, so der Stadtrat weiter. Es gäbe in Stuttgart sicher viele leerstehende Wohnungen, wenn die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt nicht bezahlbar wären, so seine Meinung. Natürlich gebe es auch in Stuttgart bedürftige Menschen, die Unterstützung brauchen. Jedoch sehe seine Fraktion mit 20 % unter dem Mietspiegel die Grenze erreicht, zumal man ein Ungleichgewicht verstärken würde gegenüber Menschen, die nicht in SWSG-Wohnungen leben. Seine Fraktion stimme der Verwaltungsvorlage zu.

Auf die hohe Mieterzufriedenheit der SWSG-Mieter geht StR Köhler (AfD) ein. Deswegen könnten die Mieten nicht überteuert sein, da dieser Wert ansonsten deutlich geringer wäre. Folglich müsse man als SWSG eher den Bau und/oder Erwerb von Wohnungen in den Fokus nehmen. Er regt für die weitere Diskussion eine Gegenüberstellung von Einkommensverhältnissen der Mieterstruktur und der Miethöhen an.

Für die Fraktionsgemeinschaft PULS erklärt StR Puttenat, klar sei, dass der Einklang der sozialen und ökologischen Aspekte die allerhöchste Priorität habe. Dies bedeute, dass mehr und mehr Leute Wohnraum brauchen, der für sie bezahlbar ist. Eine Erhöhung auf 30 % unter dem Mietspiegel sehe man deswegen als sehr positiv. Für Klima und Klimaneutralität wünsche man sich "eine so progressiv wie nur realistischerweise

mögliche SWSG", denn man empfinde es als bitter, das Jahr 2050 in der Zielvorgabe zu lesen. Jedoch sei die SWSG keine "eierlegende Wollmilchsau". Seines Erachtens wird der Balanceakt zwischen Wunsch und Realität in den kommenden Wochen sehr spannend werden. Er teile die Ansicht, dass man nicht versprechen darf, was man nicht halten kann.

Herr Sidgi stellt an StR Körner gewandt klar, die Frage, 20 % oder 30 % unter dem mittleren Mietspiegel zu liegen, könne einen Rahmen geben. Mietpolitik werde ganz konkret, wenn über konkrete Mieterhöhungen gesprochen wird, wenn über Mietpreiskalkulation bei Investitionen gesprochen wird. Zutreffend sei, dass man aktuell bei 27 % unter dem Mittelwert des Mietspiegels liege. Der Grund dafür sei, dass im Jahr 2019 eine Mieterhöhung ausgesetzt wurde. Die Frage sei, wie eine strategische Zielvorgabe ganz konkret operationalisiert wird, denn die im Antrag geforderten 30 % gelten zu jedem Zeitpunkt. Somit heiße ein solcher Beschluss de facto Nullrunde, Mieterhöhung nächstes Jahr. Damit wäre man in fünf Jahren nicht bei 8,04 €/m<sup>2</sup>, sondern deutlich darunter, was bedeuten würde, dass natürlich die Leistungsfähigkeit eingeschränkt ist. Aus seiner Sicht müsse man über die Frage sprechen, wie ist der Rahmen?

"Weil da reden wir ja über eine strategische Langfristkomponente in der Frage, wohin gehen wir insgesamt mit den einzelnen Segmenten? Ohnehin sind wir doch bei allen Mietpreis bestimmenden Entscheidungen sehr eng an unserem Eigentümer, am Aufsichtsgremium und in Teilen ja auch in der öffentlichen Diskussion, wenn wir an Mieterhöhungen denken, ohnehin schon determiniert. Und wenn Sie 30 % sich geben, dann setzen Sie sich zum gleichen Zeitpunkt aber auch der harten Realität aus, dass Sie zu keinem Zeitpunkt eben bei 29 % sein dürfen. Wenn Sie aber so eine Mietpreisanpassungspolitik fahren wie wir, dass Sie nicht dann die Mietpreise anpassen, wenn Sie marktfähig möglich sind, sondern generelle Erhöhungen alle Jahre für den Gesamtbestand haben, dann haben Sie natürlich den Effekt, dass Sie mal einen Peak erwirtschaften und der geht dann wieder, das hebt sich dann wieder auf. Und deswegen ist es ein Problem, wenn dieser prozentuale Wert einfach dauerhaft zu hohen Abschlag gibt. Und ich glaube, wenn man bei der sozialorientierten Mietpreispolitik ist, Herr Körner, da bin ich mir sicher, weil ich nämlich Sie kenne aus den vielen Gesprächen, die wir führen, da sind wir mit Sicherheit nicht auseinander. Wir setzen ja alles daran, eine sehr sozialorientierte Mietpreispolitik umzusetzen. Da wird ja in jeder Aufsichtsratssitzung bei jeder Investition intensiv darüber gesprochen, das Machbare mit dem Notwendigen versuchen zu verbinden und immer die strategische Ausrichtung im Blick zu haben. Aber es gehört schon zur Wahrheit dazu: Wenn wir 30 % beschließen, müssen wir dafür sorgen, dass wir immer mindestens unter 30 % sind und dann heißt das eben auch, wenn wir mit einer Mieterhöhung von 29 % oder 28 % landen würden, dann geht das nicht, dann müssen wir die weglassen und dann reden wir über einen exponentiellen Effekt, weil Sie dann von einer geringeren Basis, das Mietrecht ist ja reguliert, dann natürlich mit der nächsten Erhöhung weniger aufholen. Und das ist ein Effekt, der sich in der Tat über die nächsten Jahre und Jahrzehnte zieht. Darum geht es bei der Diskussion und wir versuchen es ja nicht zu beschließen für die nächsten fünf Jahre, sondern dauerhaft. Die 15,5 Mio. €, das ist ein Wert, den ich extra nicht benannt habe, der fehlt uns aktuell nicht in der Kasse, sondern das ist entgangenes Potenzial. Das ist nochmal ein deutlicher Unterschied, dass wir da nicht aneinander vorbeireden oder dass da nichts falsch protokolliert wird."

BM Fuhrmann dankt für diese Klarstellung. Er wiederholt seine Zusage, für die fraktionsinternen Beratungen auf die offenen Punkte in der schriftlichen Beantwortung einzu-

gehen. Dazu gehöre auch der Antrag Nr. 340/2020, bestätigt er gegenüber StRin Fischer. Am 23. April 2021 werde man im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen die Vorberatung durchführen, um im Mai 2021 die Beschlussfassung im Gemeinderat vorzunehmen.

An StR Körner gewandt betont er, natürlich sei die SWSG ein ganz wichtiger Player im Bereich der Wohnungspolitik. Die Vorlage beschäftige sich jedoch ausschließlich mit den strategischen Zielvorgaben der Gesellschaft SWSG, weswegen das Thema verantwortungsvolle Wohnungspolitik nicht Bestandteil dieser Vorlage sei.

Abschließend stellt er fest:

Die GRDRs 778/2021 Neufassung ist einggebracht.

Zur Beurkundung

Faßnacht / de

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
SWSG  
Stadtkämmerei (2)  
weg. VA, GR, WA, VA, GR
  
- 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. Fraktionsgemeinschaft Die FRAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS