

| | | | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| Protokoll: | Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart | Niederschrift Nr. | 26 |
| | | TOP: | 2 |
| Verhandlung | | Drucksache: | |
| | | GZ: | |
| Sitzungstermin: | 18.03.2022 | | |
| Sitzungsart: | öffentlich | | |
| Vorsitz: | BM Fuhrmann | | |
| Berichterstattung: | Herr Sidgi (SWSG) | | |
| Protokollführung: | Frau Faßnacht / fr | | |
| Betreff: | "Mietendeckel bei der SWSG: Was ist die Ankündigung des OB wert, dass die Einkommen d. Mieter bei künft. Mietanpassungen berücksichtigt werden sollen?", - Antrag Nr. 1324/2021 (SPD), - Ergänzungsantrag z. obigen Antrag Nr. 1357/2021 (SPD), mdl. Bericht | | |

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 03.12.2021, öffentlich, Nr. 196
Ergebnis: Kenntnisnahme der Informationen und Verständigung darauf, die Diskussion vertieft im Aufsichtsrat der SWSG fortzuführen und die Anträge im WA Anfang 22 erneut aufzugreifen

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

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt sehr herzlich den Geschäftsführer der SWSG, Herrn Sidgi.

Herr Sidgi erinnert zunächst an die bereits verschiedentlich geführten Diskussionen über die Rahmenbedingungen der Mieterhöhungen und die Mietpreisstrategie - zuletzt im Rahmen der Strategiedebatte, im Ausschuss sowie im Kontext mit dem Wirtschaftsplan. Der Aufsichtsrat habe zuletzt am 10.12.2021 intensiv über die Mieterhöhungen gesprochen. Anschließend geht er mithilfe einer Präsentation ein auf die o.g. Anträge.

BM Fuhrmann dankt für die Ausführungen. Er bittet, bei der Gesamthematik das ohnehin geringe Grundniveau der SWSG-Mieten zu berücksichtigen. Zudem werden die gesetzlichen Möglichkeiten einer Mieterhöhung bei weitem nicht ausgeschöpft und die SWSG habe Kappungsgrenzen eingezogen.

StR Körner (SPD) geht ein auf die Verständigung im WA vom 03.12.2021 (öffentlich, Niederschrift Nr. 196), wonach der Antrag nochmals aufgerufen werden soll. Im Hinblick auf die Mieterhöhung, die zum 01.07.2022 geplant ist, sei seine Fraktion der Überzeugung, dass sie überhaupt nicht in diese Situation passt, in der die Mieterinnen und Mieter insbesondere in diesem Jahr sind. So seien 2022 und 2023 bei den Nebenkosten mit Kostensteigerungen von um die 1.000 EUR zu rechnen. Für Mieterinnen und Mieter, die nicht so viel Geld haben, sei dies eine dramatische soziale Situation. Gleichzeitig habe man auf der Seite der Vermieterinnen und Vermieter eine Situation, dass sich deren Immobilienwert-Vermögen in den letzten zehn Jahren um weit über 100 % erhöht haben. Bei den durchschnittlichen Bestandsmieten nach dem Mietspiegel für die Landeshauptstadt Stuttgart war ein Anstieg in den letzten zehn Jahren von 43 % zu verzeichnen. Eine Verkäuferin hatte in diesem Zeitraum einen Einkommensanstieg von ungefähr 19 %. Diese soziale Situation sei an Ungerechtigkeit kaum zu überbieten. Deswegen könne es nicht sein, dass man zum 1. Juli bei der städtischen Wohnungsgesellschaft die Mieten erhöht - egal, mit welchen Kappungsgrenzen. Erneut appelliere die SPD, diese Mieterhöhung zum 01.07.2022 nicht durchzuführen.

Unabhängig davon begrüße seine Fraktion, dass die Einkommenssituation der Mieterinnen und Mieter in Zukunft auf individuell bezogene Weise berücksichtigt werden soll, wenn es konkret um Mieterhöhungen geht. Jedoch wisse man noch nicht, welche Mieterinnen und Mieter auch bereit sind, ihre Einkommensverhältnisse offenzulegen. Auch deswegen sei man der Meinung, dass die soziale Zielvorgabe, die die Stadt der SWSG mitgegeben hat und die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete - die ja um 43 % angestiegen sei in den letzten zehn Jahren - orientiert, nicht die richtige Zielvorgabe ist. Sondern die richtige Zielvorgabe sei die reale soziale Einkommenssituation der Mieterinnen und Mieter, die bei der SWSG bei durchschnittlich etwa 2.000 EUR liege. Aus diesem Grunde werbe er heute dafür, zumindest die Antragsziffer 3, die er kurz ausführt, heute zur Abstimmung zu bringen und dieser zuzustimmen.

StRin Fischer (90/GRÜNE) dankt für die erneut erhellenden Ausführungen. Sie hält den Beschluss des SWSG-Aufsichtsrates auch als Mitglied des Gemeinderates für richtig. Weil die SWSG-Mieten bereits von einem nicht besonders hohen Grundniveau kommen, trage man eine moderate Mieterhöhung mit. Natürlich sei die Belastung der Mieterinnen und Mieter durch die hohen Energiekosten nicht zu leugnen. Daher sei man sehr froh, dass die Ampelkoalition jetzt die Zuschüsse für einen Ein-Personen-Haushalt verdoppelt hat. Etwas Sorge mache, dass diese Zuschüsse Ende des Jahres ausgezahlt werden sollen, die Nebenkostenabrechnungen aber meist schon im Frühjahr verschickt werden. Aus ihrer Sicht sind die allgemeinen Nebenkostensteigerungen - weil hier der Bund handeln müsse - jedoch zu trennen, von den Mieterhöhungen bei der SWSG. Das Konstrukt, wonach sich die Mieter bei der SWSG melden können, wenn sie sich überfordert fühlen und dann eine individuelle Prüfung erfolgt, halte man für einen guten Weg, um schwierige Lebenssituationen abfedern zu können. Ihre Fraktion wolle am lange diskutierten Strategiebeschluss der SWSG aus 2021 festhalten. Die Geschäftsführung der SWSG habe schon seit vielen Jahren ihre Mieterschaft im Blick und tariere sehr gut aus, um einerseits die Einnahmen des Unternehmens zu stärken und andererseits der Mieterschaft entgegenzukommen. Deswegen lehne man es ab, der Geschäfts-

führung seitens der Politik eine solche Festschreibung aufzuerlegen, wie es im Antrag gefordert wird.

Dem Dank an Herrn Sidgi schließt StRin Porsch (CDU) sich an. Sie verweist auf das extrem differenzierte und sehr ausgewogene Verfahren, welches die SWSG bei Mieterhöhungen anwendet. Natürlich sei eine Mieterhöhung wie alle Preiserhöhungen nie schön. Dennoch sei es eine moderate Mieterhöhung, nachdem die Mieten jahrelang nicht erhöht wurden. Die Belastungsprüfung, welche die SWSG im Bedarfsfall anwendet, halte ihre Fraktion für unproblematisch. Gegenüber StR Körner merkt sie an, der Aufsichtsrat habe die Thematik entsprechend des strategischen Zielbeschlusses, den der Gemeinderat gefasst habe, umfassend diskutiert und beschlossen. Insofern sollte man nun diese Diskussion beenden und die Beschlussfassung umsetzen. Was die angesprochene soziale Ungerechtigkeit angeht, so sei festzuhalten, "dass nicht bei jedem Immobilienbesitzer Milch und Honig fließen". Im Durchschnitt dauere es 20 Jahre, bis nach einer Investition Geld fließt. Sie bittet darum, auch hier eine differenzierte Betrachtung anzustellen. Abschließend lobt sie die Geschäftsführer der SWSG und das gesamte Team, denen sie herzlichen Dank sagt und hohen Respekt zollt für die tolle Arbeit.

StRin Tiarks (Die FrAKTION) teilt die Schilderung von StR Körner die Lebenssituation der Stuttgarter*innen betreffend. Dies bedeute, dass für die unteren 10 % der Einkommensbezieher*innen die Reallöhne seit 1991 gesunken sind und für die unteren 50 % habe es keine wirklichen Verbesserungen gegeben. Deswegen sei der Beschluss, die Mieten um 6 % zu erhöhen, aus Sicht ihrer Fraktionsgemeinschaft zu stoppen. Einen entsprechenden Antrag habe man gestern gestellt. Auch wenn das insgesamt mögliche Potenzial an Mieterhöhungen nicht ausgeschöpft werde, sei es immer noch zu viel. Gerade die städtische Wohnungsbaugesellschaft als größte Vermieterin der Stadt müsse deshalb spürbar einen Beitrag leisten. Gerade die Politik müsse entsprechende Signale aus dem Wirtschaftsausschuss und aus dem Gemeinderat setzen. Vom Grundsatz her finde man den SPD-Antrag richtig, wonach die Warmmiete bei der SWSG nicht höher liegen soll als bei 30 % des Einkommens der Mieter*innen. Ein Problem habe man jedoch mit der Pauschalisierung, weil Frauen im Schnitt in Wohnräumen eine Raumtemperatur von 25° C benötigen, Männer eine geringere Raumtemperatur. Je älter die Menschen werden, desto höher werde die Temperatur, die sie brauchen. Dies führe dazu, dass die einzelnen Menschen in ihren Wohnungen sehr unterschiedliche Warmmieten haben. Sie bittet die SPD-Fraktion darum, die Antragsziffer 3 dahingehend zu ändern, als die in der Klammer stehende Formulierung gestrichen wird. Damit könne man dem Antrag zustimmen.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden teilt StRin Tiarks mit, es sei ausreichend, über den gestern eingereichten Antrag der FrAKTION bei der nächsten Sitzung des Gemeinderats abzustimmen.

StR Serwani (FDP) schließt sich voll umfänglich den Wortbeiträgen der StRinnen Fischer und Porsch an. Man halte eine Erhöhung der Mieten von 6 %, höchstens aber 35 €/Monat für sehr moderat. Den SPD-Antrag werde er ablehnen. In Bezug auf die Warmmiete gibt er zu bedenken, dass kein Anreiz zum Energie- und Wassersparen mehr besteht, wenn auch die Nebenkosten auf 30 % gedeckelt werden.

StR Puttenat (PULS) bedauert die sich abzeichnende Ablehnung des Antrags sehr, denn die Argumente, die SWSG-Mieten nicht zu erhöhen, werden aufgrund der aktuel-

len Umstände stärker und wichtiger. Prinzipiell unterstütze seine Fraktion die Forderung der Umwandlung der 30 % Kaltmiete in 30 % Warmmiete.

StR Zaiß (FW) unterstreicht, die SWSG rufe keine Mieten auf, die nicht bezahlbar sind. Auch sei die gesamte Bevölkerung in diesen schwierigen Zeiten von den Mehrkosten betroffen, nicht nur Mieterinnen und Mieter. Zutreffend sei, dass Wohnobjekte beim Verkauf heute einen Mehrerlös darstellen. Dies gelte aber nicht, wenn nicht verkauft wird. Die Wertsteigerung sei dann zwar gegeben, aber nicht umsetzbar bzw. theoretischer Natur. Er werde den Antrag der SPD-Fraktion ablehnen.

StR Köhler (AfD) verweist auf die hohe Mieterzufriedenheit der SWSG-Mieterschaft und auf die Notwendigkeit, bei der Miethöhe eine gewisse Nähe zum normalen Wohnungsmarkt zu haben. Auch er werde den Antrag ablehnen.

StR Körner nimmt Bezug auf das Entlastungspaket der Bundesregierung. Der wichtigste Punkt in diesem Entlastungspaket sei eine Verdoppelung des Heizkostenzuschusses auf 270 €. Bei der SWSG liege die durchschnittliche Mieterhöhung zum 01.07.2022 bei 26 €/Monat und maximal 35 €/Monat. Damit werde die Entlastung aus diesem Paket einkassiert. Folglich gebe es keine Entlastung der Mieterinnen und Mieter der SWSG in diesem Jahr, sondern eine Belastung von 42 € zuzüglich der erhöhten Nebenkosten aufgrund der explodierenden Energiepreise. Dies zeige die Absurdität der Mieterhöhungen zum 01.07.2022. Er appelliert nochmals, diese Mieterhöhung zu stoppen. Was die Bitte von StRin Tiarks die Änderung der **Antragsziffer 3** angeht, so könne man dem folgen (**Streichung der Klammer**). Darüber hinaus bittet er den letzten Satz dieser Ziffer 3 dahingehend zu ändern, als Verwaltung bzw. SWSG dem Ausschuss im **zweiten** Quartal 2022 ein Konzept vorlegen mögen, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

Herr Sidgi stellt klar, die Kaltmiete werde nach der Erhöhung bei den betroffenen Mietverhältnissen künftig 7,59€/m² betragen. Die Energiekostensteigerungen seien natürlich dramatisch. Für das Jahr 2021 gebe es jedoch keine Energiepreissteigerungen für die SWSG-Mieter, da das gesamte Jahr im nächsten Jahr abgerechnet werde. Die Verträge der SWSG für Gas, Fernwärme und im allgemeinen Strombereich sehen noch Preisstabilität bis Ende 2021 vor. Allerdings könne keiner vorhersehen, wohin die weltpolitischen Ereignisse bei den Preisen führen werden. Zunächst aber sei eine Kompensation durch die öffentliche Hand gefordert. Das erwähnte Entlastungspaket sei dabei ein erster Schritt. Auf Nachfrage von StR Rockenbauch informiert er, durch die vorgeschlagene Mietanpassung generiere die SWSG Einnahmen von monatlich 272.000 €.

BM Fuhrmann stellt den Antrag Nr. 1324/2021 modifiziert durch den Antrag Nr. 1357/2021 der SPD-Fraktion mit der heute mündlich durch StR Körner geänderten Antragsziffer 3 zur Abstimmung. Diese lautet nun:

3. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt, dass die Warmmieten der SWSG nicht höher liegen sollen als 30 % der verfügbaren Einkommen der Mieterinnen und Mieter. Verwaltung bzw. SWSG legen dem Ausschuss im zweiten Quartal 2022 ein Konzept vor, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

Er stellt abschließend fest:

Die Antragsziffern 1 und 2 sind erledigt.

Die Antragsziffer 3 wird mit 5 Ja- und 9 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Zur Beurkundung

Faßnacht / fr

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. Amt für Revision
 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*

kursiv = kein Papierversand