

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	3
		<b>TOP:</b>	1
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	26.01.2024		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Sidgi (SWSG)		
<b>Protokollführung:</b>	Herr Haupt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Bericht über die Quartiersentwicklung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH</b>		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation sowie der vor der Sitzung verschickte, aber nicht gezeigte Bericht sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen werden sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll sind sie in Papierform beigelegt.

Herr Sidgi (SWSG) betont einleitend, die Grundlage der sozialen Agenda stelle das Rückgrat des Geschäftsmodells der SWSG dar. Alle Aktivitäten im Rahmen der Ausübung der SWSG-Geschäftstätigkeit müssten sich dieser sozialen und ökologischen Agenda unterordnen. Die ökonomischen Notwendigkeiten seien die Voraussetzung, um die entsprechenden Maßnahmen stemmen zu können. Die auf Folie 2 der Präsentation dargestellte schematische Übersicht zeige die Schwierigkeit, den ein oder anderen Zielkonflikt auszuhalten. Falls beispielsweise ein Unternehmen wie die SWSG auf der Ertragsseite beschränkt sei, da es im Kern des Geschäftsmodells preiswerte Mieten anbiete und gleichzeitig extrem ambitionierte ökologische Klima- und Dekarbonisierungsziele für den Gebäudebestand habe, zeige dies die enormen Herausforderungen. Zudem sei in den vergangenen Jahren eine große Neubauleistung realisiert worden und die SWSG gehöre hierbei zu den ersten fünf großen Wohnungsunternehmen. Diese Neubauleistung solle auch zukünftig erbracht werden. In Bezug auf den Quartiersbericht sei versucht worden, alle Seiten der Ausübung des Geschäftsberichts mit den flankierenden Themen der sozialen Kohärenz und den Auswirkungen für die Mieterschaft als wichtigste Gruppe der SWSG herauszubilden. Die Quartiersentwicklung stelle den

Kern der sozialen Ausrichtung der SWSG dar. Ebenso gebe der Quartiersbericht Orientierung über die Frage, wie die SWSG-Abteilung Soziales und Quartier agiere.

Daraufhin berichtet Herr Sidgi im Sinne der angehängten Präsentation und erläutert detailliert den ebenso angehängten Bericht über die Quartiersentwicklung 2023 der SWSG.

BM Pätzold merkt an, Herr Sidgi habe zwar nicht die Bilder der Quartiere gezeigt, aber man könne die SWSG für diese Quartiere loben. Dies betreffe ebenso die Bereiche NeckarPark und die Böckinger Straße (Stadtbezirk Zuffenhausen), die sich beide in der Entwicklung befänden. Die SWSG stelle für die Stadt einen verlässlichen Partner dar, der einen großen Anteil an bezahlbarem Wohnraum sicherstelle.

StRin Fischer (90/GRÜNE) betont, sie empfinde es positiv, den Bericht der SWSG und die aufgezeigten Veränderungen zu verfolgen. Noch im Jahr 2000 sei es nicht einfach gewesen, einen Strukturbericht der SWSG zu erhalten und ein Sozialmanagement aufzubauen. In der heutigen Zeit laufe alles in geordneten Bahnen. Der Paradigmenwechsel, abzukommen von dem Blick auf den eigenen Bestand hin in das Quartier, habe noch vor Jahren nicht stattgefunden. Wie von BM Pätzold ausgeführt, werde die positive Entwicklung in den Quartieren selbst sichtbar. So habe das Gebiet des Hallschlags in den letzten 25 Jahren eine sehr attraktive Entwicklung genommen. Sehr wichtig sei die Nutzungsmischung in den Quartieren. Je mehr Wert auf sozialen Wohnungsbau gelegt werde, desto mehr müsse die soziale Mischung dauerhaft erhalten bleiben. Dieser Aspekt stelle eine weitere Herausforderung der Zukunft dar. Aufgrund des Wohnberechtigungsscheins gewinne man zwar andere Mieter für die Quartiere, aber es stelle sich weiterhin die Frage, wo die einkommensschwachen Mieter unterkämen. Ihre Fraktion unterstütze den Aspekt, dass sozialer Wohnraum auch durchaus mit kontinuierlichen Mieterhöhungen verbunden sein könne. Schließlich stünden die Investitionen in die Quartiere auf der Grundlage, dass die SWSG in ihrem Kerngeschäft - nämlich der Vermietung von Wohnungen - ihre Einnahmen erwirtschaften könne. Die SWSG habe ausgeführt, die höchste Quote bestehe an preisgebundenen Wohnungen. Die Stadträtin erkundigt sich, was dieser Aspekt zukünftig für diesen sozialen Ansatz der Quartiersmischung bedeute. Zudem äußert StRin Fischer die Bitte, die auslaufenden Bindungen von Wohnraum im Blick zu behalten. Das Auslaufen der Bindungen von Zeit zu Zeit zu verfolgen sei wichtig, um prüfen zu können, welche Personen berechtigt in einer Sozialwohnung wohnten. Möglicherweise könne eine Einkommensprüfung vorgenommen werden, sodass die Nachsubventionierung durch die Stadt auch zielgerichtet erfolgen könne. Herr Sidgi betont, bei dem Thema der auslaufenden Bindungen stelle sich nur die Frage, wie viele finanziellen Mittel die SWSG zur Verfügung habe. Das Land biete ein Programm zur Verlängerung der Belegungsbindung an, und es bestehe eine Kofinanzierung von der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Es bestehe allerdings die Notwendigkeit, dass derjenige, der zum Zeitpunkt der Verlängerung der Bindung in der Wohnung lebe, anspruchsberechtigt sei. Wenn nach einem Wohnungsbezug zu einem späteren Zeitpunkt die Bindung auslaufe, führe die SWSG eine Einkommensüberprüfung durch. Dabei sei die SWSG auf wahrheitsgemäße Angaben der Mieterinnen und Mieter angewiesen. Wenn eine Anspruchsberechtigung vorliege, biete die SWSG den Betroffenen Unterstützung und Beratung, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Bei Vorliegen des Wohnberechtigungsscheins werde die Nachsubventionierung vorgenommen. Falls der Antragsteller nicht anspruchsberechtigt sei, könne die SWSG die Nachsubventionierung aus formaljuristischen Gründen nicht vornehmen. Die Quote lie-

ge aktuell bei 45 Prozent, dies bedeute, bei Auslaufen der Mietpreisbindung seien etwa 45 Prozent der Mieterinnen und Mieter der SWSG noch anspruchsberechtigt.

Bei der Lektüre des Berichts empfinde sie, dass die SWSG ihr Programm auch selber lebe, so StRin Porsch (CDU). Das Ziel der SWSG, Leben und preiswertes Wohnen für alle Stuttgarterinnen und Stuttgarter, werde mit Nachdruck verfolgt. In den letzten Jahren hätten schwierige Rahmenbedingungen bestanden und es sei bekannt, dass die Baubranche unter erheblichem Druck stehe. In diesen Zusammenhang sei die SWSG vom Gemeinderat finanziell ausgestattet worden. Die große Geschwindigkeit der SWSG mit dem Bau von rund 2.000 Wohnungen in den letzten Jahren sei erstaunlich und außerordentlich positiv zu begrüßen. Für die Stadt sei es enorm wichtig, Wohnraum anbieten zu können. Es bleibe dahingestellt, was die Begriffe "preiswert" und "bezahlbar" bedeuteten, da dies im Einzelfall unterschiedlich sei. Wie von Herr Sidgi ausgeführt, sei die richtige Balance eine große Herausforderung. Dies betreffe den Aspekt, ob die Wohnungen noch besser und klimaneutraler erstellt werden sollten, und wie dies von der Kostenseite her gestemmt werden könne. Zukünftig werde dieser Aspekt immer schwieriger, da die Ansprüche weiter stiegen.

StR Lutz (SPD) betont, seine Fraktion sei glücklich über die SWSG. Es bestehe ein großes Interesse, möglichst viele sozialgebundene Wohnungen zu schaffen, da in diesem Zusammenhang in der Stadt ein enormer Nachholbedarf bestehe. Im Bereich der sozialgebundenen Wohnungen leiste die SWSG einen großen Beitrag. Bedauerlicherweise sei die SWSG relativ allein in diesem Gebiet tätig. Der Stadtrat stellt klar, arm zu sein bedeute nicht, sozial randständig zu sein. Oftmals verfügten "arme" Menschen über eine wesentlich höhere soziale Kompetenz als andere Personen, die vermögend seien. Das Begleiten und Unterstützen sowie die Unterstützung der Menschen bei auftretenden Problemen durch die SWSG sei außerordentlich zu begrüßen. Seine Fraktion setze sich ebenso für Sanierungen und die Nachverdichtung sowie für Abriss und Neubau ein. Hierbei seien der Gemeinderat gemeinsam mit der SWSG vorbildlich unterwegs. Der Ansatz seiner Fraktion liege darin begründet, nicht bei der Betrachtung des Gebäudes auf die finanzielle Ausstattung des Mieters schließen zu müssen. In einigen Fällen werde die Abstufung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters an dem äußeren Gebäude sehr deutlich. In diesem Bereich habe sich die SWSG enorm entwickelt. Herr Sidgi habe zutreffenderweise beschrieben, Sanierungen seien oftmals für die eine lange Zeit in einer Wohnung lebende Mieterschaft aufgrund deren nötigen Auszugs eine sehr große Herausforderung. Allerdings sei dies vertretbar, wenn die Mieter qualifiziert umgesetzt würden. Falls sich Mieter finanziell verbessert hätten und nicht mehr über einen Wohnberechtigungsschein verfügten, sei dieser Sprung für die Betroffenen sehr bitter. In diesem Zusammenhang müsse eine Unterstützung angeboten werden, damit dieser Übergang erträglicher gestaltet werden könne. Herr Sidgi betont, ein Anteil von etwa 55 % der Mieterinnen und Mieter der SWSG seien nicht mehr anspruchsberechtigt. Dies bedeute jedoch nicht, dass es die Betroffenen leicht am Wohnungsmarkt hätten.

StR Lutz betont, die im Bericht aufgeführte Mietbelastungsprüfung sei vorbildlich, da sie ein wichtiges soziales Element darstelle. Herr Sidgi ergänzt hierzu, die Mietbelastungsprüfung sei im Zuge der letzten Mieterhöhung der SWSG eine sehr erfolgreiche Umsetzung, die den sozialen Ansatz der SWSG repräsentiere. Bei allen frei finanzierten Wohnungen bzw. Wohnungen, die von Selbstzahlern finanziert würden, führe die SWSG eine Mietbelastungsprüfung durch, die sich am Haushaltseinkommen orientiere. Falls die Bruttokaltmiete - also die kalten Betriebskosten inklusive - 30 Prozent des Haus-

haltseinkommens übersteige, kappe die SWSG den Betrag. Mit der Grenze von 30 Prozent sei dieses Vorgehen sozial sehr ausgewogen.

In Bezug die Klimaneutralität bestehe im Gemeinderat die klare Position, diesbezüglich möglichst alle nötigen Aktivitäten durchzuführen, so StR Lutz. Allerdings müsse einem ebenso bewusst sein, dass die SWSG vor dem Hintergrund der Frage der Wirtschaftlichkeit von Zeit zu Zeit größere Zuschüsse benötige, da sie sich nicht lediglich über die Mieter finanzieren lassen könne. Die SWSG bespiele in Bezug auf die Klimaneutralität ein sehr wichtiges Feld der Stadtgesellschaft. Er sei guter Dinge, dass der Aufsichtsrat, der bei der SWSG sehr qualifiziert vorgehe, in diesem Zusammenhang das richtige Augenmaß anwende.

Es wäre wünschenswert gewesen, wenn der Bericht über die Quartiersentwicklung früher zugeschickt worden wäre, so StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Dadurch hätte sie ihm mehr Aufmerksamkeit schenken können. Grundsätzlich sei die Eigenkapitalquote bei der SWSG erhöht worden, damit die Mieten im Rahmen bleiben könnten und weniger Kredite aufgenommen werden müssten, und somit weniger Finanzierungskosten aufliefen. Von der Eigenkapitalerhöhung erwarte ihre Fraktionsgemeinschaft, dass die Mieten weiter moderat bleiben. Die Mieten würden bekanntlicherweise stets turnusgemäß erhöht.

Auf ihre Frage, wann die nächsten Mieterhöhungen anstünden, erklärt Herr Sidgi, die nächste turnusgemäße Mieterhöhung der SWSG stehe im Jahr 2025 an. Die SWSG führe alle drei Jahre eine Mietpreiserhöhung durch. Es sei bekannt, dass er skeptisch einer gesamtprozentualen Kappung gegenüberstehe, so Herr Sidgi. Vielmehr sollten die Mieterhöhungsspielräume wesentlich differenzierter betrachtet werden. Bei der letzten Mieterhöhung sei als Folge der politischen Diskussion eine Kappungsgrenze von pauschal 6 % der Grundmiete eingeführt worden - unabhängig davon, ob die Basismiete 4,70 Euro betrage oder knapp unterhalb des Mittelwerts des Mietspiegels liege. Aus Sicht von Herrn Sidgi solle intensiv im Zuge der nächsten turnusgemäßen Erhöhung darüber diskutiert werden, ob nicht eine wesentlich stärkere Differenzierung vorgenommen werden müsse. Nach Auffassung von Herrn Sidgi müsse dies so durchgeführt werden, da es vor dem Hintergrund der Diskussion über Gerechtigkeit eben nicht gerecht sei, wenn ein Teil der Mieter in Wohnungen des ersten Förderweges Mieten von 4,50 Euro und 4,80 pro qm bezahlten. Hierbei stelle sich die Frage, ob die Kappung von 6 % noch angemessen sei.

StRin Tiarks betont bezüglich der Höhe der Mieten, bei diesem Thema seien die Meinungen unterschiedlich und es stelle sich die Frage, ob sich die Stuttgarter\*innen die Mieten noch leisten könnten. Sie stimmt StR Lutz zu, dass einkommensarme Menschen eher eine hohe soziale Kompetenz aufwiesen. Bei Betrachtung der einkommensreichen Personen in Bezug auf die Umwelt und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß sehe sie dort dagegen sehr viel größere Probleme, so StRin Tiarks. In der gesamten Diskussion dürfe nicht vergessen werden, dass 50 % der Stuttgarter Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten. Daher seien die Belegungsbindung und der preisgebundene Wohnraum mit bis zu 70 % positiv zu bewerten. Allerdings reiche dies angesichts des 50 %igen Anteils an Wohnberechtigungsscheinen nicht aus, und es sollten daher alle Wohnungen den Menschen über den Bereich des preisgebundenen Wohnraums zur Verfügung gestellt werden. Bei Betrachtung der Situation bei den Sozialmietwohnungen innerhalb der Stadt bestehe ein Problem und bestehen große Schwierigkeiten, überhaupt die vorhandene Anzahl an entsprechenden Wohnungen weiter zur Verfügung zu

stellen. Es werde dort verzweifelt um jede Mietpreisbelegungsbindung gekämpft, damit die Situation ausgewogen bleibe. Mit der bisherigen Vorgehensweise werde die Vormerkdatei nicht beendet werden. Es sollten alle Wohnungen mietpreisgebunden sein und für Menschen aus der Vormerkdatei zur Verfügung stehen. Herr Sidgi betont, er halte nichts davon, eine Belegungsquote von 100 % anzustreben, da hierdurch diejenigen Mieter vergessen würden, die keinen Wohnberechtigungsschein bekämen und große Schwierigkeiten bei ihrer Suche nach einer bezahlbaren Wohnung hätten. Bei der SWSG stünden lediglich 30 % der Wohnungen für Mieter ohne Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Es sei sozialpolitisch und vor dem Hintergrund der Gerechtigkeitsdiskussion sehr wichtig, für diese Gruppe ein Angebot zu schaffen.

Auf die Frage von StRin Tiarks bezüglich des im Bericht zur Quartiersentwicklung aufgeführten Projekts Housing First, wie viele Wohnungen die SWSG zur Verfügung stellten und wie der Erfolg des Projekts sei, betont Herr Sidgi, die SWSG verfüge über zahlreiche Kontingentwohnungen, durch die die freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe, die Organisation Caritas sowie die Evangelische Gesellschaft mit betreuten Wohnungsprodukten unterstützt würden und ein Sonderzugang zum Wohnungsportfolio der SWSG geschaffen werde. Dieser Aspekt stelle eine Gerechtigkeitsfrage dar: Jemand, der über ein derartiges Hilfesystem eine Wohnung erhalte, habe unter Umständen einen Vorteil dem gegenüber, der sich als einer von vielen einfach bei der SWSG für eine Wohnung bewerbe. Das Projekt Housing First stelle ein gutes und wichtiges Instrument dar, und derzeit stelle die SWSG drei oder fünf Wohnungen bereit. Bei der Frage, warum dies nicht eine erheblich größere Zahl sei, müsse berücksichtigt werden, dass die SWSG nicht zu einem "closed job" gemacht werde. Schließlich hätten diejenigen Personen Glück, die über ein Kontingent oder eine besondere Gruppe eine Wohnung erhalte und der Rest der Menschen ginge leer aus. Aus Gerechtigkeitsgründen sei es sehr wichtig, für alle diejenigen ein entsprechendes Angebot zu unterbreiten, die bei der Wohnungssuche große Schwierigkeiten hätten.

In der Stadt ständen relativ viele Modernisierungen und Sanierungen an, so StRin Tiarks. Davon könnten einige Modernisierungen auf die Mieter\*innen umgelegt werden und andere Modernisierungen nicht. Sie erkundigt sich, ob zukünftig diejenigen Modernisierungen zunehmen würden, die umgelegt werden könnten, und ob diejenigen Modernisierungen abnehmen würden, die nicht umgelegt werden könnten. Herr Sidgi erklärt hierzu, es werde Mieterhöhungen infolge von Investitionen und Modernisierungen geben. Diese Erhöhungen seien für die SWSG notwendig, da es sonst nicht möglich sei, die anspruchsvollen Zielzahlen in der Dekarbonisierungsstrategie zu erreichen. Zukünftig werde eine Verschiebung stattfinden: So werde die SWSG weniger Maßnahmen als klassische Aufwandsposition ohne Nachfolgeeffekt der Vermögenswertbewertung durchführen können. Schließlich sei die Aufwandsbelastung der SWSG enorm hoch. Daher werde in der Regel in Folge einer Modernisierung auch eine Mieterhöhung erfolgen. Allerdings komme es darauf an, wie sozial ausgewogen und gerecht die Erhöhung ausfalle.

Es sei ausgeführt worden, so StRin Tiarks, dass ein Auszug für Mieter\*innen bei einem Abriss ihres Gebäudes schwierig sei, weshalb ihre Fraktionsgemeinschaft grundsätzlich gegen diese Vorgehensweise sei. Schließlich könne das Gebäude um- oder angebaut werden. Herr Sidgi habe erklärt, 90 % der Mieter\*innen könnten in dieser Situation mit Wohnraum versorgt werden. Auf ihr Frage, was mit den restlichen 10 % geschehe, erklärt Herr Sidgi, die Versorgungsquote von bis zu 90 % sei generell sehr hoch. Bezogen auf die restlichen 10 % betont Herr Sidgi, der ein oder andere Mieter verlasse bei einem

Abriss seines Gebäudes die Stadt oder er finde in Stuttgart ein Substitutionsprodukt, welches besser für ihn geeignet sei. In einigen Fällen habe sich möglicherweise die Einkommenssituation eines Mieters durch eine zusätzliche Ausbildung verbessert und er könne sich sogar eine Wohnung kaufen. Eine Versorgung mit Wohnraum mit einer Quote von 100 % anzustreben, wäre nicht realistisch, so Herr Sidgi. Allerdings stellt er in Aussicht, die Quote von 100 % dennoch zu erreichen, da die Wünsche der Mietsuchenden zu berücksichtigen seien.

Er sei beruhigt, dass das überwiegende Gremium die SWSG in guten Händen wisse, betont StR Puttenat (PULS). Es sei für die SWSG komplex, alle Balanceakte im Bereich der sozialen Faktoren und der enormen Herausforderungen der Klimaschutzmaßnahmen zu bewältigen. Beide Aspekte Hand in Hand zusammenzubringen, sei unheimlich schwierig. Als SWSG-Aufsichtsratsmitglied beeindrucke ihn diese Tatsache sehr, da ihm die frühere völlig andere Situation bei der SWSG geschildert worden sei. Falls eine Unzufriedenheit herrschen würde und bei diesem wichtigen Thema kein Vertrauen vorhanden wäre, würden völlig andere Sitzungen abgehalten. Bedauerlicherweise bestünden "nicht mehr SWSGs" in Stuttgart, denn somit wäre das Thema Wohnen aus Sicht des Stadtrats etwas geschmeidiger. Auf die Frage des Stadtrats, welches Thema die SWSG am meisten zum Nachdenken bringe und wo die größte Herausforderung gesehen werde, erklärt Herr Sidgi, in den letzten Jahren sei festzustellen, dass es die SWSG mit einer wesentlich aufgeheizteren Kommunikationssituation rund um ihr Geschäftsmodell zu tun habe. Bei Investitionen werde in Bezug auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Klima von außen rauer. Er wünsche sich in der politischen Auseinandersetzung und der Auseinandersetzung mit außerparlamentarischen Gruppen mit ihren jeweiligen Partikularinteressen eine Bewertung der Fakten und eine sachorientierte Diskussion über die entsprechenden Themen. Zudem solle versucht werden, das Thema "Meinungsführerschaft über eine sehr aggressive Kommunikation" in den Griff zu bekommen, da dieses Verhalten die Ziele der SWSG in Gefahr bringe. Mittlerweile nehme dieses Thema eine völlig andere Dimension ein als zu dem Zeitpunkt, als er bei der SWSG beruflich begonnen habe, so Herr Sidgi.

StR Zaiß (FW) betont, es freue ihn, dass die SWSG bestehe. Es müsse allen klar sein, dass sämtliche aufgezeigten Maßnahmen Kosten verursachten. Der soziale Bereich müsse gestützt werden, allerdings dürfe nicht vergessen werden, welche Höhe an Zuschüssen aus der Stadt in die SWSG geflossen seien. Diesem Aspekt habe seine Fraktion zugestimmt und werde ihm auch weiterhin zustimmen. Es sollten diejenigen Aktivitäten unternommen werden, die auch machbar seien. Andererseits solle nicht stets auf die "bedauernswerten armen Mieter" hingewiesen werden, da jede Bevölkerungsgruppe verpflichtet sei, irgendetwas beizutragen. Beim Thema Klimaschutz gehe es nicht darum, lediglich die Gebäude zu ertüchtigen, sondern darum, generell eine entsprechende Einstellung zum Klimaschutz zu finden. Diese Einstellung müsse stets neu erlernt werden und auch den Kindern und Eltern weitergegeben werden. Es sei wichtig, einen Zusammenhalt im sozialen Bereich und beim Klimaschutz zu erreichen. Man dürfe nicht annehmen, dass eine Lohnerhöhung bei den Menschen verbleibe. Vielmehr fließe diese Lohnerhöhung in Preiserhöhungen etwa bei Mieten oder Lebensmitteln. Mieterhöhungen bei der SWSG seien notwendig, da sonst die SWSG nicht weiter ihren Auftrag erfüllen könne.

Grundsätzlich müsse bei einem Unternehmen unterschieden werden zwischen der Qualität der Geschäftsführung und der Struktur, in der das Unternehmen agiere, so StR Köhler (AfD). Das gesamte Thema stehe unter dem Oberbegriff "Preiswertes Woh-

nen für alle Stuttgarter". Allerdings sei dieses "Preiswerte Wohnen" lediglich für wenige Stuttgarter möglich. In Bezug auf die Aussage, die Eigenkapitalquote sei um 200 Mio. Euro erhöht worden, betont der Stadtrat, hierbei handle es sich um Gelder der Bürger, die anderen Bürger zugutekämen. Die gesamte Situation kippe in dem Moment, wenn der Markt nicht mehr boome. Es bestehe nicht lediglich die Problematik, dass wenige Personen profitierten, sondern dass sich die SWSG zu einem Zuschussunternehmen entwickle. Bei diesem Aspekt sehe seine Fraktion eine manifestierte Gerechtigkeitsproblematik mit allen damit verbundenen Verwerfungen. Dann stelle sich die Frage, welche Rolle die SWSG zukünftig noch spiele.

In Bezug auf die angesprochene Finanzierungsfähigkeit und Kapitaldienstfähigkeit betont Herr Sidgi, die SWSG investiere hohe finanzielle Mittel in ihrem kapitalintensiven Geschäftsbereich. Es müsse stets beachten, dass die nötige Finanzkraft vorhanden sei, um die Investitionen vorantreiben zu können. Zudem müsse die nötige Ertragskraft erhalten bleiben, um weiterhin den Vermögenswert ansteigen zu lassen. Dies geschehe nicht aus Gründen der Ausschüttung, sondern aus Gründen einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung. Daher stellten die Ertragskraft und die Liquidität einen wichtigen Aspekt dar. Bezüglich der Erhöhung des Eigenkapitals um 200 Mio. Euro bemerkt Herr Sidgi, die SWSG habe zwischen den Jahren 2015 und 2022 deutlich mehr als 1 Mrd. Euro aus eigener Kraft in den Bestand investiert. Dies liege daran, dass die Gesellschafterin auf eine Ausschüttung verzichtet habe. Daher habe er die Diskussion nie richtig verstanden, dass es als Beleg für soziale Ungerechtigkeit gelte, wenn die SWSG Überschüsse erwirtschaftete, so Herr Sidgi. Schließlich seien diese Überschüsse stets für Investitionen in den Bestand verwendet worden, was das Kerngeschäft der SWSG darstelle. Daher stelle die Frage, ob die Höhe des Überschusses letztendlich sozial gerecht oder ungerecht sei, keinen Indikator dar. Die Rahmenbedingungen hätten sich verändert: Auf der Fremdkapitalseite bestünden erheblich höhere Kapitalkosten und es lägen deutlich höhere Erstellungskosten für das Investitionsgut vor. In den kommenden Jahren werde die SWSG 200 Mio. Euro Fremdkapital durch Eigenkapital substituieren. Dadurch ergäben sich zwei Effekte: Zum einen werde die Ertragskraft für die Zukunft gesichert, damit die Gewinn- und Verlustbelastung nicht zu hoch sei. Des Weiteren bestehe ein Opportunitätersparniseneffekt, da die Tilgung nicht zurückgeführt werden müsse. Dies geschehe unter strengen beihilferechtlichen Bedingungen in der Form, dass es dennoch zu einer Vermögenswertsteigerung kommen müsse. Ansonsten müsse der sogenannte "Private Investor Test" bestanden werden, damit die Gelder keinen unzulässigen Markteingriff und eine Überkompensation für das Unternehmen darstellten. Für die Jahre 2023 bis 2027 habe die SWSG ursprünglich geplant, knapp 1,4 Mrd. Euro zu investieren. Da sich allerdings die Rahmenbedingungen geändert hätten, habe die SWSG diese Investitionen ein Stückweit um 250 bis 300 Mio. Euro reduzieren müssen. Gleichzeitig sei Fremdkapital über Eigenkapital substituiert worden. Somit werde über 1 Mrd. Euro mit 200 Mio. Eigenkapital weiter investiert. Die SWSG liege weit davon entfernt, dass dieses Geld Defizite ausgleiche und zu einem Zuschuss zur Mietsubvention verwendet werde. Die Grundfrage laute, wie eine Miethöhe bei der SWSG ermittelt werde. In diesem Zusammenhang bestehe immer schon das Manifest der Mindestwirtschaftlichkeit, so Herr Sidgi. Dies bedeute, dass im Fall der SWSG eine Investition durch Mieteinnahmen refinanziert werden müsse. Daher würden für die Ermittlung der Miethöhe die Baukosten, die Finanzierungskosten und die erwarteten mit der Bewirtschaftung verbundenen Lasten herangezogen. Zu diesen Aspekten werde eine sehr moderate Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 2 % kalkuliert, woraus sich der Mietansatz der SWSG ergebe. Auch zukünftig müsse dieser Ansatz beibehalten werden, da ansonsten das Geschäftsmodell der SWSG in Gefahr sei. Dieser Sachverhalt stehe in

keinem Zusammenhang mit der Eigenkapitalerhöhung von 200 Mio. Euro. Durch den Erhalt dieser 200 Mio. Euro könne die SWSG mehr Mittel innerhalb kürzerer Zeit investieren. Herr Sidgi plädiert dafür, nicht den Fokus dafür zu verlieren, dass die SWSG einen Defizitausgleich ab den Jahren 2027 bzw. 2028 benötige. Falls dieses Rad überdreht werde, werde die SWSG dauerhaft zu einem defizitären Unternehmen, was nicht im Sinne einer nachhaltigen Bestandbewirtschaftung sein könne. Die SWSG habe mehr Investitionen als nahezu jedes andere Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg getätigt. Zudem besitze die SWSG in der Vergangenheit eine der höchsten Investitionsquoten aus eigener Kraft. Damit die SWSG weiterhin derart hohe Investitionen tätigen könne, sei die Eigenkapitaleinlage erfolgt. Falls diese nicht durchgeführt worden wäre, hätte die SWSG zwar immer noch investieren können, allerdings in deutlich geringerer Höhe mit einer Reduzierung weiterer 400 bis 450 Mio. Euro. Daher sei die Feststellung wichtig, die SWSG habe keinen Zuschuss in Höhe von 200 Mio. erhalten. Zudem sei diese Tatsache in der Differenzierung zur Einordnung enorm wichtig, dass die Investitionskraft der SWSG gestärkt werde. Wie bei einer Infrastruktur eines Landes stelle es für die SWSG einen großen Unterschied dar, ob Haushaltsmittel für die Beendigung der Finanzierung laufender Maßnahmen verwendet würden, oder ob in Bildung oder in Infrastruktur investiert werde.

In Bezug auf den mehrfach angesprochenen Aspekt der Folgewirkung der Belegungsquote betont Herr Sidgi, die SWSG verfüge über die höchste Belegungsquote von den großen Wohnungsunternehmen, die mehr als 10.000 Wohnung besäßen. Dies bedeute beispielsweise, diese Wohnungen ohne eine Schufa-Auskunft vermieten zu können. Bei einer höheren Belegungsquote bestehe eine positive Korrelation zu der Frage der Rückstände. Die Rückstände der SWSG befänden sich eher unter dem Marktvergleich, da sich die SWSG über diesen Aspekt intensiv kümmere. Die Mietschuldnerberater der SWSG führten 650 bis 700 Beratungen pro Jahr durch und böten ihre Hilfe der Mieterschaft bei fristlosen Kündigungen an. Daher nehme die SWSG eine große Anzahl an Kündigungen zurück. Es sei für die SWSG sehr wichtig, das vorgerichtliche und das gerichtliche Mahnverfahren professionell umzusetzen.

BM Pätzold betont, in der Diskussion sei möglicherweise die Auffassung entstanden, die SWSG sei das einzige Wohnungsunternehmen, welches bezahlbaren Wohnraum bereitstelle. Diese Einschätzung sei jedoch nicht zutreffend, da erfreulicherweise im Bündnis für Wohnen die Baugenossenschaften wieder eingestiegen und hier aktiv seien. Zudem habe das Siedlungswerk Belegungsrechte verlängert, was die Verwaltung sehr begrüße. Natürlich stelle die SWSG eine sehr große Stütze in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum dar, aber es sei zu begrüßen, dass zusätzliche Player auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt bestünden, die sich ebenso dieser Aufgabe stellten.

Da keine weiteren Wortmeldungen bestehen, stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen hat von dem Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Haupt / fr



## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Stadtkämmerei (2)  
SWSG
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat SWU  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
  3. Amt für Revision
  4. L/OB-K
  5. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. FDP-Fraktion
  7. Fraktion FW
  8. AfD-Fraktion
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

*kursiv = kein Papierversand*