

Stuttgart, 13.05.2011

**Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
Übernahme einer Selbstschuldnerbürgschaft zur Absicherung von Mietkautionen**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	25.05.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.05.2011

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart übernimmt ab dem 01.07.2011 eine Selbstschuldnerbürgschaft für Mietkautionen der SWSG von bis zu 20.000.000 EUR.
2. Für die Übernahme der Bürgschaft erhebt die Stadt von der SWSG eine jährliche Gebühr von 0,5 % aus der Gesamtsumme der im Jahresmittel vorhandenen Kautionsrückzahlungsansprüche der Mieter der SWSG.

Begründung:

Die Stadt ist alleinige Gesellschafterin der SWSG. Die SWSG nimmt eine wichtige kommunale Aufgabe für die Stadt wahr. In ihrem Gesellschaftsvertrag aus dem Jahr 2004 ist es „Zweck und Aufgabe der SWSG, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen“.

Die Mietkautionen, die durch die Mieter zu entrichten sind, wurden seither durch eine befristete Bürgschaft einer Bank abgesichert. Die Befristung und die bankenüblichen Formulierungen entsprechen nicht den Anforderungen der SWSG, insbesondere hinsichtlich kundenfreundlicher Verständlichkeit. Die SWSG hat daher andere Wege der Sicherung gesucht.

Anstelle der Bankbürgschaft sollen die Mietkautionen ab dem 01.07.2011 über eine

unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft der Stadt abgesichert werden. Die Klarheit und Sicherheit für die Mieter, die dann einen unmittelbaren Rechtsanspruch gegen die Stadt haben, wird dadurch erhöht.

Für die SWSG bietet diese Lösung ebenfalls den Vorteil einer erhöhten Planungssicherheit. Dies verbessert ihre Möglichkeiten zur Erfüllung der vorstehend genannten Aufgaben. Für die Stadt bedeutet die Übernahme der Bürgschaft kein größeres Risiko wie das, das sie als Kapitaleigentümerin ohnehin zu tragen hat. Das (nur theoretische) geringe Risiko und der Verwaltungsaufwand werden durch die laufende Gebühr von jährlich 0,5 % aus der Gesamtsumme der im Jahresmittel vorhandenen Kautionsrückzahlungsansprüche der Mieter angemessen vergütet. Daraus ergibt sich eine Bürgschaftsgebühr in Höhe von rd. 80.000 EUR jährlich. Sollte die Stadt in einzelnen Kautionsfällen in Vorlage treten müssen, ist die SWSG im Innenverhältnis zum zeitgleichen Ersatz verpflichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die SWSG ihre Verpflichtungen aus den Schuldverhältnissen stets pünktlich bedienen wird.

Die SWSG verwaltet derzeit rund 18.000 Mietwohnungen. Die Gesamthöhe der Mietkautionen beträgt derzeit rund 16.000.000 EUR. Es wird jetzt aber ein Bürgschaftsrahmen von 20.000.000 EUR zur Verfügung gestellt, da eine erhebliche Anzahl der Wohnungen aus Altbeständen die Vereinbarung einer Kaution noch nicht vorgesehen haben. Im Rahmen der Fluktuation und auf Grund der laufenden Verzinsung wird deshalb mit einer entsprechenden Erhöhung der Bürgschaftssumme in den nächsten Jahren zu rechnen sein.

Die Übernahme der unbefristeten Selbstschuldnerbürgschaft dient der kommunalen Aufgabenerfüllung „Bereitstellung von Wohnraum“. Es handelt sich um eine infrastrukturelle Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Die Übernahme der Bürgschaft bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 88 Abs. 2 GemO.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Anlagen