

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	84
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	778/2020 Ergänzung zur Neufassung
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	21.05.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Dr. Nopper		
Berichterstattung:	der Vorsitzende, Herr Sidgi (SWSG)		
Protokollführung:	Herr Haupt / pö		
Betreff:	Strategische Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 14.05.2021, GRDRs 778/2020 Ergänzung zur 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.

Die folgenden Anträge sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

- "Personalwohnungen für Auszubildende schaffen"
Haushaltsantrag Nr. 340/2019 vom 24.10.2019 (90/GRÜNE)
- "Strategische Zielvorgaben für die Arbeit der SWSG: Mehr Wohnungen, die sich breite Schichten der Bevölkerung auch leisten können - Änderungsantrag zu GRDRs 778/2020"
Antrag Nr. 95/2021 vom 11.03.2021 (SPD)

- "Mit klaren Zielvorgaben zum sozialen und ökologischen Vorzeigeunternehmen SWSG! Änderungsantrag zur GRDRs 778/2020 Strategische Zielvorgaben für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft"
Antrag Nr. 109/2021 vom 17.03.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tier-schutzpartei)
- "Eine klimapolitische Gretchenfrage: Wer trägt die CO₂-Bepreisung - Vermieter*innen oder Mieter*innen?
Antrag Nr. 119/2021 vom 23.03.2021 (SPD)
- "SWSG - Klimaneutralität fest im Blick"
Antrag Nr. 155/2021 vom 20.04.2021 (90/GRÜNE)
- "Turnusmäßige Mieterhöhung bei der SWSG weiter aussetzen! Änderungsantrag zu GRDRs 309/2021"
Antrag Nr. 169/2021 vom 05.05.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tier-schutzpartei)

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind auch die Mitglieder des Verwaltungsausschusses eingeladen.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei-anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier-form angehängt.

Nach einer kurzen Begrüßung übergibt BM Fuhrmann den Vorsitz an OB Dr. Nopper. Dieser betont, für die SWSG werde es zukünftig eine zentrale Herausforderung darstel-len, drei wichtige Eckpunkte ausgewogen miteinander in Einklang zu bringen: Soziale Verantwortung, ökologische Nachhaltigkeit sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Aus diesen drei Zielen bestehe das magische Zukunftsdreieck der SWSG. Diese Hauptziele führten zu folgenden sieben strategischen Kernbotschaften:

1.

Die SWSG müsse zu einem noch kraftvolleren Motor des Stuttgarter Wohnungsbaus werden. Die SWSG habe 18.952 Wohnungen per 31.12.2020 in ihrem Bestand. Bis zum 31.12.2025 sollten 2.400 Wohnungen fertiggestellt werden, was bis dahin einen Wohnungsbestand von rund 21.000 Wohnungen ergeben werde. Die SWSG verfüge damit - bezogen auf den Wohnungsbestand - deutschlandweit über die zweithöchste Neubauquote nach der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in München, liege jedoch vor Hamburg, Frankfurt, Berlin und Köln. Bis zum 31.12.2030 sollten weitere 3.000 Wohnungen hinzukommen, was zu einem Wohnungsbestand von rund 24.000 Woh-nungen führen würde. Falls dieser Zuwachs in diesem Zehn-Jahres-Zeitraum verwirk-licht werde, würde die SWSG durchschnittlich etwa 500 zusätzliche Wohnungen pro Jahr erbauen. Weitere Wachstumsschritte sollten jedoch erst in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre in Abhängigkeit von der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung be-schlossen werden. Die SWSG sei mit einem Projektentwicklungsvolumen von derzeit rund 280.000 qm ebenso die größte Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft in der LHS und in Baden-Württemberg. Damit sei die SWSG die Gesellschaft, welche am stärksten und dynamischsten im Wohnungsneubau tätig sei.

2.

Die SWSG stehe für faire und bezahlbare Mieten. Durchschnittlich lägen die SWSG-Mieten bei monatlich 7,54 Euro/qm Wohnfläche. Die bisherige planmäßige Zielgröße der Durchschnittsmiete liege etwa 20 % unter dem Mittelwert des Mietspiegels. Eine allgemeine weitere Reduzierung unter dem Mittelwert des Mietspiegels, wie von einzelnen Fraktionen gefordert, halte die Verwaltung nicht für den richtigen Weg. Allerdings schlage sie vor, gezielt die sogenannten Schwellenhaushalte, d. h. diejenigen Mieter, deren Einkommen an der Grenze zur Berechtigung zum Bezug von Transferzahlungen liegen, zu entlasten. Daher solle aus Sicht der Verwaltung hinsichtlich kommender Mietanpassungen die Einkommenssituation der Mieter betrachtet werden. Eine gezielte Förderung für Selbstzahler nahe an der Grenze zur Transferleistung sei sozialpolitisch wirkungsvoller und gerechter als eine pauschale Gießkannenförderung.

3.

Die SWSG werde im Wohnungsbau für städtische Beschäftigte aktiv. Sie stelle erstmals seit Jahrzehnten erneut Wohnungen für städtische Beschäftigte zur Verfügung, u. a. als Beitrag zur Fachkräfterekrutierung. Bis 2025 seien 650 Wohneinheiten und 800 Plätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart sowie weitere 250 Wohneinheiten und 300 Plätze für Bedienstete der LHS geplant.

4.

Die SWSG werde zum Vorreiter beim Thema Klimaschutz. Sie strebe durch eine Erüchtigung der Gebäudehüllen sowie die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien eine schrittweise Erhöhung ihrer energetischen Modernisierungsrate von bislang 2 auf zukünftig 4 % pro Jahr an. Damit erreiche die SWSG die gebäudebezogene Klimaneutralität bis zum Jahr 2035.

5.

Die SWSG müsse wirtschaftlich leistungsfähig bleiben. Grundlage für die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie stelle solides Wirtschaften dar. Lediglich eine wirtschaftlich leistungsfähige SWSG könne diese ambitionierten sozialen und ökologischen Zielsetzungen aus eigener Kraft bewältigen. Wie bislang schon solle die LHS auf Ausschüttungen verzichten. Das grundsätzliche Gebot der Eigenfinanzierungskraft der SWSG sei ein Eckfeiler der Unternehmensstrategie.

6.

Eine gute Durchmischung sichere eine stabile Nachbarschaft. Die Stadt lebe von ihrer Vielgestaltigkeit und der Breite der Bevölkerung. Dies beinhalte kostengünstigen Wohnraum sowie anderen Wohnraum. Zu einer ausgewogenen Wohnungsstruktur gehörten öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher, frei finanzierte Wohnungen sowie Eigentumswohnungen. Die SWSG wolle auch zukünftig jedes Quartier differenziert betrachten und auf eine ausgewogene Mischung hinwirken. Es gehöre zu der besonderen Expertise der SWSG, Wohnquartiere sozialverträglich zu entwickeln und eine Gentrifizierung zu verhindern. Schwerpunkt bleibe jedoch die Belegungsbindung. Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen liege bei 70 Prozent, der Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen liege bei 40 Prozent.

7.

Die Zufriedenheit von Kunden und Mitarbeitern sowie die gesamtgesellschaftliche Verantwortung bleiben strategisches SWSG-Ziel. Die SWSG könne auf eine weit überdurchschnittliche Mitarbeiterzufriedenheit, auf einen hohen Digitalisierungsgrad und auf

ein sehr hohes Serviceniveau verweisen. Dies solle zukünftig so bleiben und sogar weiter verbessert werden. Die SWSG sehe sich in einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für Kinder, für ein familienfreundliches Wohnen, für das Wohnen von Senioren, für Personen mit besonderen sozialen Problemen sowie für Maßnahmen mit dem Ziel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Schlussendlich rücke die SWSG ihre soziale Verantwortung und ihre nachhaltige ökologische Ausrichtung noch stärker in das Zentrum deren Handelns. Um dies zu erreichen, müsse sie ebenso den Kurs der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit weiterverfolgen.

Herr Sidgi berichtet im Sinne der angehängten Präsentation. Er ergänzt, bezüglich der Energieeinsparung bei Gebäuden sei neben den baulichen Möglichkeiten ebenso das Nutzerverhalten entscheidend (Rebound-Effekt). Besonders die Mietpreise bei SWSG-Neubauten lägen wesentlich unter anderen vergleichbaren Neubaumieten. Die Eigenfinanzierungskraft der SWSG müsse dauerhaft sichergestellt werden. Im vergangenen Jahr habe der Kapaldienst (Aufwand für Zins und Tilgung) 33 Mio. Euro betragen. In fünf Jahren werde dieser bei über 50 Mio. Euro liegen: Dies bedeute, über 50 Mio. Euro der SWSG-Einnahmen im Jahr 2024 würden lediglich für Zins und Tilgung aufgewendet. Bezüglich der Forderung, finanzielle Mittel aus den Rücklagen der SWSG zu entnehmen, stellt Herr Sidgi klar, hierbei handle es sich um kein Bargeld, sondern um gebundenes Eigenkapital. Falls Gelder aus den Rücklagen entnommen werden sollten, müssten eine Vielzahl an Wohnungen verkauft und die auf diesen Wohnungen lastenden Schulden abbezahlt werden. Erst dann könne geprüft werden, was mit den freigesetzten finanziellen Mitteln geschehen solle. Allerdings könne es keine ernstgemeinte Strategie darstellen, dass die SWSG kommunalen Wohnungsbestand aus der Hand gebe. An freier Liquidität verfüge die SWSG nie mehr als über 10 Mio. Euro, obwohl rund 300 Mio. Euro Liquiditätsausgaben pro Jahr anfielen. Dies zeige die Notwendigkeit einer exakt austarierten Steuerung.

Sie habe die Ausführungen von OB Dr. Nopper und Herrn Sidgi sehr positiv aufgefasst, so StRin Fischer (90/GRÜNE). Für ihre Fraktion sei es von Beginn an wichtig gewesen, dass sich die SWSG sozial gut aufstelle. In den letzten 10 bis 20 Jahren sei hart über einen sozialen Ausgleich an verschiedenen Stellen bei der Mieterschaft gerungen worden. Beispielsweise würden Rückkehrer nach Sanierungsmaßnahmen einen Euro weniger Mietkosten pro qm und Monat bezahlen: So bestünden einige soziale Abfederungen. Ihre Fraktion sei der Meinung, die Mietenpolitik der SWSG solle in der Art weitergeführt werden, wie dies bislang in sehr gutem sozialen Umfang geschehen sei. Dies betreffe zum einen die Frage, in welchem Gesamtzusammenhang die SWSG-Mieten mit den sehr hohen Mieten in der LHS stehen würden. Ihre Fraktion sei hierbei der Auffassung, die SWSG solle nicht wie ein Solitär behandelt und vom freien Mietermarkt abgekoppelt werden, sondern im Gesamtgefüge der Stadt gesehen werden. Dies sei für den Gesamtzusammenhalt in der Stuttgarter Stadtgesellschaft wichtig. Es könne nicht eine Gruppe bestehen, welche besonders günstig wohne, während eine andere Gruppe hohe Mieten zu tragen hätte. Die Gemeinderäte*innen sollten ihre gesamte Kraft und Anstrengung auf die Mietenpolitik der SWSG aufbieten. Daher sei die Rahmensetzung richtig, dass die Durchschnittsmiete der SWSG 20 % unter dem Durchschnittswert des Mietspiegels angelegt werde. Die Stadträte*innen hätten es in ihrer Funktion als Aufsichtsräte mit in der Hand, diese Themen in der SWSG zu behandeln. Falls dieser Wert als zu niedrig angesehen werde, solle diskutiert werden, welche Konsequenzen eine entsprechende Änderung mit sich bringen werde. Auf eine ökologische Ausrichtung habe die SWSG vor zahlreichen Jahren noch wenig Wert gelegt. Die heutige Vorlage treffe auf die Zustimmung ihrer Fraktion, da die SWSG nun Ernsthaftigkeit bei den globalen

Klimazielen zeige. Die SWSG könne als großer Player mit 20.000 bis 30.000 Wohnungsbeständen bei diesem Thema einen großen Schritt vorangehen und hierbei eine wichtige Rolle übernehmen, da sie einen großen Einfluss auf die CO₂-Emissionsverminderung habe. In dem Antrag ihrer Fraktion sei besonders wichtig, dass die SWSG die Klimaneutralität konkreter verfolge und prüfe, welche Maßnahmen aus eigener Hand an Gebäuden durchgeführt werden könnten. Ebenso seien weitere Player außerhalb der SWSG von Bedeutung. Hierbei bestehe der Auftrag an den gesamten Gemeinderat, dem Anschluss von grünen Nahwärmenetzen an die SWSG-Gebäude eine wesentlich stärkere aktive Rolle zuzugestehen. Daher sei der Aspekt richtig, wieviel CO₂ selber reduziert und wieviel CO₂ nicht selber über Solaranlagen erzeugt werden könne. Der Strom- und Wärmebedarf solle so gering wie möglich gehalten werden. Die spannende Frage stelle sich, wer die Lasten beispielsweise der CO₂-Bepreisung tragen solle: Vermieter oder Mieter. Die politischen Vorgaben auf Bundesebene seien hierzu noch unklar. Während derzeitige Planungen eine Halbierung vorsähen, schlage die Fraktion 90/GRÜNE eine Drittelung vor. In dem SPD-Antrag Nr. 119/2021 sei aufgeführt, durch das Absenken der EEG-Umlage sollten Kleinverdiener nicht stärker belastet werden, als Haushalte mit mittleren Einkommen. Hierbei sehe ihre Fraktion das Ziel, die Lasten auf möglichst vielen Schultern zu verteilen. Eine Seite könne der Mieter darstellen, da dieser über einen Einfluss auf die Energiekostenreduzierung verfüge. In Zukunft werde die Mieterberatung hinsichtlich des Nutzenverhaltens stärker im Vordergrund stehen. Bezüglich des ökonomischen Ziels sei es richtig, dass die SWSG auf eigenen stabilen Beinen stehen müsse, was auch der Fall sei. Die LHS würde für andere Beteiligungsunternehmen zukünftig große Lasten tragen, was aus Sicht der Stadträtin bei der SWSG zur Unterstützung der Mobilitäts- und Energiewende richtig sei. Bei dem von ihrer Fraktion unterstützten Zukunftsprogramm von 30.000 Wohnungen müsse die Eigenfinanzierung funktionieren, womit die SWSG eine größere Marktmacht erhalte. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand werde nicht wie bislang 6 %, sondern knapp 10 % betragen. Somit würde sich die SWSG-Marktmacht über die Mietengestaltung weiter ausweiten, was den richtigen Weg darstelle. Ihre Fraktion werde der ergänzten Neufassung der Vorlage in der bestehenden Form zustimmen.

StR Dr. Vetter (CDU) dankt den Mitarbeitern *innen der SWSG für deren geleistete Arbeit in den letzten Jahren. Obwohl dort lediglich 170 Mitarbeiter*innen beschäftigt seien, habe er als Aufsichtsratsmitglied aufgrund deren qualitativvoller Tätigkeit den Eindruck, es seien mehrere hundert Personen bei den SWSG tätig. Die hohe Mitarbeiterzufriedenheit im Unternehmen spiegele dieses wider. Besonders stolz sei er über die Überreichung des Lea-Mittelstandspreises im Jahr 2020 für ein praktiziertes Sozialmanagement bei der SWSG. Die von Herrn Sidgi vorgestellten strategischen Ziele könne seine Fraktion absolut nachvollziehen. Wichtig sei, dass das von ihm dargestellte Dreieck ein gleichschenkliges Dreieck sei: Kein Ziel dürfe ein anderes überlagern, sondern alle seien gleichwertig. Dies sei eine wichtige Tatsache in der politischen Diskussion. Als er die Anträge zu diesem TOP gelesen habe, habe er den Eindruck gewonnen, die Gleichschenkligkeit des Dreiecks ginge verloren. Angesichts der Forderung nach nicht kostendeckenden Mieten und Preisen sowie nach Streichung des Passus einer angemessenen Erwirtschaftung der Verzinsung fühle er sich im falschen Staat. Demensprechend zeige sich beispielsweise im sozialistisch geführten Kuba der Zustand der Immobilien. Angesichts der Forderung, die SWSG solle 30 % unter den Durchschnittsmieten liegen, habe er den Eindruck, der oder die eine oder andere Stadtrat*in habe keine Kenntnisse über Sozialpolitik. Er bedankt sich für die Beantwortung der entsprechenden Anträge durch die Verwaltung. Falls die SWSG 30 % unter dem Mietspiegel liegen würde, würde dies Kosten bzw. Mindererträge von 15,5 Mio. Euro pro Jahr verursachen. Angesichts

der Jahresabschlüsse der SWSG in den Jahren 2019 und 2020 in Höhe von 15,2 Mio. und 17,7 Mio. Euro könne leicht das Ergebnis ausgerechnet werden, wenn die SWSG-Mieten 30 % unter den Durchschnittsmieten in der LHS liegen würden. An Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei gewandt betont der Stadtrat, Erträge würden u. a. aus der Bautätigkeit erwirtschaftet. Diese hätten 4,3 Mio. Euro im Jahr 2019 betragen und würden im Fall der Aufgabe dieses Geschäftsfeldes fehlen. Auf zehn Jahre hochgerechnet würde dies zu einer rund 180 Mio. Euro geringeren Ertragskraft führen. Bei einer Annahme von 80 % Fremdkapitalanteil könnte ein Investitionsvolumen von etwa 900 Mio. Euro abgesichert werden, was einer Anzahl von rund 2.500 bis 2.700 Wohnungen entspreche. Es müsse entschieden werden zwischen kostengünstigen Mieten oder einer Zunahme von Wohneinheiten - beide Aspekte gleichzeitig ließen sich nicht verwirklichen. Vielmehr müsse stets die Eigenfinanzierungskraft der SWSG betrachtet und sichergestellt werden. Die letzte Mieterhöhung bei der SWSG habe am 01.07.2016 stattgefunden. Im Ergebnis habe diese Mieterhöhung eine Mehrbelastung zwischen 3 bis max. 35 Euro pro Wohnung ausgemacht, was ein überschaubarer Betrag sei und bereits vor über 5 Jahren durchgeführt worden sei. Bei zukünftigen Mieterhöhungen sei es erfreulich, die Finanzkraft des Mieters in den Mittelpunkt zu stellen und gegebenenfalls eine mögliche Mieterhöhung zu deckeln, damit lediglich max. 30 % des Einkommens für die Miete verwendet werde. Dieses sei ebenso eine soziale Ausrichtung der SWSG, was er begrüße. Nun sei allerdings die Zeit für eine Mieterhöhung gekommen. Seiner Fraktion dürfe nicht vorgeworfen werden, der damaligen Mietaussetzung trotz interner Skepsis zugestimmt zu haben. Die Forderung nach 100 % mietpreisgebundenen Wohnungen steht für den Stadtrat in Widerspruch zu der gleichzeitig erhobenen Forderung, keine Gentrifizierung zu wünschen. Genau dieses werde mit 100 % mietpreisgebundenen Wohnungen an einer Stelle bewirkt. Die Durchmischung der Mieterstruktur durch die SWSG sei der richtige Weg, um soziale Harmonie zu schaffen.

Völlig fassungslos sei er angesichts der Forderung gewesen, keinen Neubau mehr zu benötigen. Diese Auffassung ist für StR Dr. Vetter in keiner Weise nachvollziehbar, da sich die Bedürfnisse wandelten. Dieses werde in der derzeitigen Pandemie deutlich: So lasse die Firma Porsche bis zu 12 Tagen pro Monat Homeoffice (HO) zu. Beim Unternehmen Opel betrage der Anteil des HO zwei Drittel der Arbeitszeit. 20 % der Belegschaft der Firma Trumpf arbeite zukünftig von zuhause aus. Das Unternehmen ZF aus Friedrichshafen erlaube 80 Stunden pro Monat im HO. Der Anteil des HO liege bei der Firma EBM-Papst sogar bei 80 %. Angesichts dieser neuen Bedürfnisse seien neue Planungen und neue Strategien nötig. Der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche werde steigen und lasse somit die Wohnungen größer werden. Die strategischen Zielvorgaben der SWSG müssten im Einklang mit der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns stehen, wobei die erhobenen Forderungen nicht diesem Bild entsprächen. Im Gesellschaftervertrag sei nachzulesen: "...vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sind zu berücksichtigen. Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen. Insbesondere darüber, ob und in welchem Umfang die Rücklage nach Absatz 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll." StR Dr. Vetter betont, in der zitierten Passage sei keine Erhöhung, sondern explizit eine Herabsetzung aufgeführt. In der LHS bestehe mit der SSB bereits ein Betrieb, der enorme Zuschüsse erhalte. Er wolle bei der SWSG keine neue Bezuschussung in zwei- oder dreistelliger Millionenhöhe beginnen. Eine Perspektive für den Wohnungsbau in Stuttgart ergebe sich durch mehr Baumöglichkeiten. Zusätzlich zu der Außen- und Innenentwicklung solle der Aufkauf wahrgenommen werden. Der Stadtrat trägt den Wunsch an die Verwaltung heran, Po-

tenziale in der Stadt beim Aufkauf zu sichern. Zukünftig müssten sich Boden und Gebäude weiterhin in einer Hand befinden, damit hohe Beleihungsquoten bestünden und Investitionen möglich seien. Den Aufsichtsräten der SWSG sei bekannt, das Unternehmen selber wünsche hierbei keine Trennung, da sonst erheblich weniger Potenzial und Wirtschaftskraft der SWSG zustehe und dadurch weniger Wohnungen gebaut würden. Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbau sollen das Landesfinanzministerium und das neu gegründete Landesministerium für Wohnungsbau und Landentwicklung tätig werden: In der Stadt werde Wohnungsraum bei einem Einkommen bis zu 52.000 Euro für einen Einpersonenhaushalt (monatlich 4.333 Euro) gefördert, was einen hohen Betrag darstelle. Dagegen seien die Beträge in München, Hamburg, Frankfurt sowie in Düsseldorf wesentlich geringer. Jeder zweite Stuttgarter Bürger*in habe die Möglichkeit, einen Wohnungsberechtigungsschein zu beziehen. Es müsse regelmäßig geprüft werden, ob der Förderungstatbestand überhaupt noch begründet sei. Er habe den Eindruck, dieser Aspekt werde oftmals in der Diskussion über Gerechtigkeit vergessen. Falls eine Person nicht mehr berechtigt sei, Vergünstigungen zu erhalten, und sie dennoch weiterhin bekomme, sei dies nicht gerecht. Seine Fraktion stimme der ergänzten Beschlussvorlage zu und sei dankbar für die Tätigkeit der SWSG als funktionierendes Unternehmen.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) schickt seinen Ausführungen drei Vorbemerkungen vorweg: Zum einen vertrete er in der heutigen Sitzung seinen Fraktionskollegen StR Adler, der einen Unfall erlitten habe. Des Weiteren sei er hinsichtlich der Abarbeitung der zahlreichen Anträge auf einen entsprechenden Vorschlag der Verwaltung gespannt. Während die Mitglieder des AKU und des SGA zu diesem TOP nicht eingeladen worden seien, zeige dagegen die Beteiligung der VA-Mitglieder die Befürchtungen, die ökonomischen Aspekte würden keine Rolle spielen. Dagegen werde ausgeführt, das Dreieck der strategischen SWSG-Zielvorgaben solle gleichschenkelig sein. Daher müsse im AKU mit den fachpolitischen Sprechern über die Klimaziele, im SGA über die sozialpolitischen Ziele sowie im VA über die ökonomischen Ziele diskutiert werden. Er würde es begrüßen, die Strategiediskussion in einer breiten Gesamtheit zu führen. Da dieser TOP abschließend im Gemeinderat abgestimmt werde, seien wieder die gesamten Stadträte*innen beteiligt. Seine letzte Vorbemerkung knüpfe an die aus seiner Sicht hervorragende Rede von StR Körner (SPD) in der gestrigen Gemeinderatssitzung an. Eine Strategie und ein Ziel richte sich stets daran aus, wie die Notwendigkeiten und Herausforderungen mit der Betrachtung der Realität zusammenhingen, und nicht an eigenen subjektiven Vorstellungen. Falls eine städtische gemeinwohlorientierte Strategiediskussion geführt werde, müsse das Problem betrachtet werden und entschieden werden, welcher Anteil zur Lösung dieses Problems beigetragen werden solle. Die Probleme in der LHS seien allgemein bekannt: Im vergangenen Jahr sei der Mitspiegel um 7,7 Prozent gestiegen, und die Stadt liege bei den Mietpreisen bundesweit an der Spitze. Die Vormerkdatei des neuen Berichts zeige mit 4.600 Personen, es bestehe ein enormes Problem durch die nach Wohnraum suchenden Menschen. Zudem verblieben die Wohnnotfälle auf einem kontinuierlich hohen Niveau. Der Bestand an Sozialwohnungen in der LHS sei in den Jahren 1987 bis heute von 33.000 auf lediglich 14.000 gesunken. Aus dem neuen Wohnungsbericht gehe hervor, im Jahr 2028 bestünden lediglich 13.000 Sozialwohnungen in der Stadt. Es stelle sich die Frage, wie dieser Aspekt dazu passe, dass sich mittlerweile Normalverdiener*innen nicht mehr die Mietpreise in der LHS leisten könnten und die Stadt verlassen müssten. Dieses stelle eine Gentrifizierung dar. Diese historische Herausforderung und Krise verringere sich nicht aufgrund der Pandemie, sondern vergrößere sich dadurch. Bei Betrachtung der Reallohnentwicklung im letzten Jahr werde klar, der Spagat zwi-

schen dem verfügbaren Einkommen und den Mietkosten klaffe immer mehr auseinander. Daher sei es wichtig und richtig, das eigene Wohnungsunternehmen in diese Situation einzuordnen. Es existiere nicht ein einziger Hebel, um das Problem des Wohnraums und der bezahlbaren Mieten zu lösen. Vielmehr müsse jeder verfügbare Schalter in diesem Zusammenhang umgelegt werden. In der gestrigen Sitzung des Gemeinderats sei diese Chance hinsichtlich des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) nicht genutzt worden. Ebenso verhalte es sich bezüglich der Zweckentfremdung. Die SWSG stelle aufgrund ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt ein gewichtiges Unternehmen dar. Seine Fraktion wolle aus der SWSG das sozialste und ökologisch innovativste Unternehmen bundesweit entwickeln und stehe für die Ausbaustrategie der SWSG.

An StR Dr. Vetter gewandt, betont StR Rockenbauch, dieser müsse angesichts der Entwicklung der letzten Jahre zugestehen, dass der Markt die Sicherung des Menschenrechts auf bezahlbaren Wohnraum nicht geregelt habe. Ebenso hätten dieses weder die Stadt noch die eigenen Unternehmen erreicht. Dies führe zu der Konsequenz, dass die Politik tätig werden müsse, da sie einen sozialen Auftrag zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge und der Menschenrechte besitze. Es sei eine Verunglimpfung, falls der Oberbürgermeister und die CDU von einer Gleichschichtigkeit des ökologischen, sozialen und ökonomischen Gleichgewichts sprächen. Priorität hätten Ökologie und Soziales - die Ökonomie müsse sich hiernach richten. Dieses stelle eine völlig normale Praxis in den Bereichen der Daseinsvorsorge dar: So besitze das Klinikum Stuttgart einen Daseinsvorsorgeanspruch und sei ein stabiles Unternehmen. Die Daseinsvorsorge treffe ebenso auf die SSB zu, weshalb deren Finanzierung nicht ausschließlich durch die Nutzer erfolge, sondern es bestehe ein öffentlicher Anspruch. Lediglich beim Menschenrecht auf Wohnen werde nahezu verzweifelt daran festgehalten, der SWSG das Kunststück eines ökologisch sowie sozial bestens dastehenden Unternehmens aus eigener Wirtschaftskraft aufzubürden. Dies stelle eine Überforderung dar und sei mit Blick auf die anderen Unternehmen nicht nötig. Es sei in der Vergangenheit zu einem Disput gekommen, da seine Fraktion der Geschäftsführung der SWSG im Aufsichtsrat keine Entlastung erteilt habe, da diese aus Sicht seiner Fraktion nicht die gewünschte Geschäftspolitik durchgeführt habe. Es sei entgegnet worden, für die Geschäftspolitik sei laut Gesellschaftervertrag der Gemeinderat verantwortlich, und die SWSG richte sich danach. Solange die Mehrheit im Gemeinderat beschliesse, dass der ökonomische Aspekt erst an zweiter Stelle und der soziale sowie der ökologische Aspekt gleichermaßen an erster Stelle stehe, müsse sich die Geschäftsführung der SWSG nach diesem Beschluss richten. StR Rockenbauch betont, diese Aussage sei richtig, da in der Tat der Gemeinderat für die SWSG-Strategie verantwortlich sei. Unabhängig vom Bilanzergebnis der SWSG müsse die LHS diese unterstützen.

Die von der SWSG aufgeführte Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 sei positiv zu bewerten, da dieses Ziel nachgebessert worden sei. Allerdings passe dieses nicht zum Etappenziel, 35 bis 40 % CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 einzusparen. Diese Zieldefinition liege unter der Zielmarke des städtischen Aktionsplans "Weltklima in Not", in dem eine 65%ige CO₂-Reduktion vorgesehen sei. Dieses Zwischenziel sei vermutlich darin begründet, dass es über die Wärmewende erreicht werde. Bei dieser werde ein Großteil durch die Umstellung der EnBW im Bereich Fernwärme auf grüne Fernwärme realisiert. Dieser untypische Reduktionspfad werde dadurch erreicht, dass auf die Fernwärmumstellung bei der EnBW in den Jahren 2030 bis 2035 gehofft werde. Eigentlich solle die Reduktion zu Beginn umfassend sein und zum Ende hin geringer. Die Frage nach dem Verlauf des CO₂-Reduktionspfads stelle sich, da seine Fraktion gegebenenfalls Unterstützung bei einer rascheren CO₂-Verringerung anbieten könne. Jede Maßnahme

im Energiebereich solle stets warmmietenneutral ausfallen. Dieses sei oftmals schwer durchführbar und bedürfe eines weitergehenden Förderprogramms der öffentlichen Hand. Daher sei im städtischen Klimaschutzaktionsplan ein eigenes Programm aufgelegt worden. Die Warmmietenneutralität hänge jedoch ebenso vom Nutzerverhalten ab, was die SWSG-Mieterschaft gut umsetze. In einem in der vorherigen Woche durchgeführten Seminar bei der Architektenkammer mit dem Thema "Großflächige Sanierung mit vorgefertigten Holztafelbauweisen" habe das Ergebnis gezeigt, eine derartige Sanierung könne trotz Barrierefreiheit usw. warmmietenneutral durchgeführt werden. Daher müssten innovative Ansätze im Wohnungsbestand genutzt werden, wie dies die SWSG bereits anwende. Seine Fraktion wolle die Dimension aus ökologischer Sicht erweitern und dies bei Baustoffen, Grünräumen sowie Bäumen umsetzen.

Herr Sidgi betont, die SWSG erreiche durchaus die Klimazielvorgaben der LHS. Bei den von StR Rockenbauch genannten Zahlen handle es sich um ein Missverständnis, da ein anderes Referenzjahr vorliege. Die von dem Stadtrat erwähnten 65 % CO₂-Reduktion bezögen sich auf das Jahr 1990, die von der SWSG aufgeführten 40 % CO₂-Verminderung dagegen auf das Jahr 2010, weshalb der Betrachtungszeitraum 20 Jahre weniger umfasse. Daher seien die Ziele durchaus vergleichbar, obwohl die Gebäudetopologie völlig unterschiedlich sei. Gerade bei städtischen Immobilien und Liegenschaften fehle der gesamte Verbrauchssockel, der für ein Objekt benötigt werde. Beispielsweise liege allein der Warmwasserverbrauch bei hochenergetischen Objekten bei rund 35kWh pro qm und Jahr. Es passe sehr gut zusammen, zum einen den CO₂-Ausstoß um 35 bis 40 % zu reduzieren und die Endenergie einzusparen sowie die dezentrale Wärmeversorgung am Objekt durchzuführen. Auf zwei andere Bausteine habe die SWSG keinen Einfluss: dieses betreffe die grüne Nahwärmeversorgung in Quartieren, in denen ebenso andere Energieversorger wie wünschenswerterweise die SWS vorhanden seien. Zudem werde grüne Fernwärme benötigt, auf die die SWSG allerdings nicht lediglich zuwarte. Nur 20 % der SWSG-Objekte hingen an der Fernwärmeversorgung, sodass die Fernwärme kein Instrument darstelle, auf das die SWSG im Gesamtbestand zu 100 % setzen könne. Die SWSG benötige politische Unterstützung im konkreten Einzelfall. Ihm sei die Diskussion im Aufsichtsrat des Unternehmens bekannt, bei der sich einige Mitglieder*innen für eine Energieeinsparung aussprächen, stets jedoch jegliche Modernisierungsmaßnahme ablehnten. Dies stelle eine gewisse Doppelzüngigkeit dar. Hinsichtlich der Aussage von StR Rockenbauch, ab 2035 komme als großer Vorteil die Fernwärme, betont Herr Sidgi, die großen Vorteile diesbezüglich hätten sich bereits zwischen 1990 und 2010 gezeigt. Falls auf einem Objekt erst mal 6 cm Wärmedämmung installiert würden, bringe dies eine maximale Energieeinsparung mit sich. Danach sei Kreativität gefragt: Falls eine Wärmedämmung oder eine Gaszentralheizung vorhanden sei, müsste das Objekt dennoch bis 2035 energetisch bearbeitet werden. Hierbei werde das grüne Nahwärmekonzept benötigt. Obwohl eine Gasheizung hocheffizient laufe und bei einer Wärmeherzeugung von 5 oder 6 Eurocent Arbeitspreis pro kWh sehr preiswert sei, müsse diese durch eine Wärmepumpenlösung ersetzt werden.

Beim sozialen Aspekt sieht StR Rockenbauch ein wesentliches Geschäftsmodell der SWSG. Der beim Klinikum Stuttgart dargestellte Zuwachs an Wohnungen stelle lediglich ein Tauschgeschäft dar. Es bestünden nicht mehr, sondern weniger Personalwohnungen. Diese seien nun moderner und verfügten über einen höheren Standard. Hierfür gewähre die LHS eine Subvention, damit die Mieten nicht stiegen. Hinsichtlich der Anzahl der Personalwohnungen wünsche sich seine Fraktion ehrgeizigere Zahlen. Es werde ein Personalwohnungsprogramm benötigt, welches von der SWSG, den städtischen Liegenschaften sowie anderen kommunalen Unternehmen geschultert werden

solle. Die mietpreisdämpfende Wirkung der SWSG stelle einen zentralen Aspekt für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dar. Seine Fraktion stehe klar gegen eine Mieterhöhung bei der SWSG und fordere die Aussetzung der turnusmäßigen Mieterhöhung. Diese sei nicht notwendig, was die letzte, nicht erhöhte Dreijahresperiode zeige. Die SWSG habe in diesem Zeitraum gute Umsätze und Gewinne erzielt. Es könne durchaus argumentiert werden, es gingen Einnahmen verloren und es müssten höhere Einnahmen generiert werden. Allerdings stelle sich diese Frage für die SWSG nicht, da es keine ökologische Zielvorgabe sei, fixe Jahresüberschüsse zu erwirtschaften. Die Stadt als öffentliche Hand könne die SWSG ebenso auf andere Art und Weise unterstützen, als sie aufzufordern, fixe Jahresüberschüsse zu erzielen. Vielmehr sei an dieser Stelle die Mietpreisdämpfung wichtiger. Bezüglich des sozialen Aspekts könne die Frage gestellt werden, warum bei Neubauten (2.400 Wohneinheiten bis zum 31.12.2025) geförderte Wohnungen geschaffen werden sollten. Dadurch werde garantiert, die wohnungspolitischen alten Ziele (Schaffung von 300 Sozialwohnungen pro Jahr) zu erreichen. Seine Fraktion lehne ein Bauträgersgeschäft dagegen ab, da die Erträge hieraus nicht wichtig seien, sondern vielmehr die Schaffung von 300 bezahlbaren Sozialwohnungen pro Jahr durch die SWSG. Jeder Stadtrat*in, der/die sich nicht für diese Strategie entscheide, mache sich abhängig u. a. vom Bündnis für Wohnen. Er kritisiert die Auffassung der Fraktion 90/GRÜNE, lediglich mit gefördertem Wohnraum eine bunt gemischte Stadt erhalten zu wollen. Diejenigen Bürger*innen, die sich in der LHS eine Wohnung erwerben könnten, hätten kein Mietproblem. Es stelle sich die Frage, ob diesem Personenkreis geholfen werden müsse. Falls ein Mieter*in 1.100 Euro Rente erhalte, 50 Euro Wohngeld beziehe und 600 Euro Miete bei der SWSG bezahle, entfielen 50 % des Einkommens auf die Miete. Dies wolle seine Fraktion ändern und lege hier die Priorität hinsichtlich der sozialen Strategie der SWSG. Die ökonomischen Ziele ergäben sich aus den ökologischen und sozialen Zielen und stellten eine Restgröße dar. Die Ökonomie dürfe nicht im Vordergrund stehen, da sonst die gewünschten Ziele verfehlt würden.

Auch falls die SWSG über Nachverdichtungspotenziale wie ungenutzte Grundstücke, Baulücken sowie Parkplätze verfüge, gelte für seine Fraktion der Grundsatz: "Ausbau ohne Abrissneubau". Der Bund Deutscher Architekten habe die klare Aussage geäußert, die Herausforderung im Wohnungsbau stelle die Pflege des Bestandes dar, was eine ökologische und soziale Verantwortung bedeute. Statt Abriss solle daher im Bestand saniert und modernisiert werden. Dies bedeute nicht, dass die SWSG keine Neubauten errichten solle, sondern sie solle dieses nicht auf Kosten ihrer Substanz durchführen. Angebotsmieten bei SWSG-Neubauten unter den Angebotsmieten des freien Marktes sagten nicht aus, keinen Beitrag zur Mietsteigerung zu leisten. Die SWSG solle sich nicht mit anderen Angebotsmieten vergleichen, sondern vielmehr mit dem Mietpiegel. Im Vergleich mit der Durchschnittsmiete in der LHS sei jede Neubauvermietung der SWSG kostenintensiver, wodurch mit jeder Neubauwohnung zusätzlicher hochpreisiger Wohnraum entstehe. Der Wohnungsmarkt stelle einen Unterschied zu anderen Märkten dar, da Grund und Boden nicht unendlich vermehrbar seien. Zudem bestehe eine zu hohe Nachfrage aufgrund spekulativen Kapitals, und das Angebot könne diese nicht bedienen. Daher könne der Wohnungsmarkt nicht gemäß den Marktgesetzen reguliert werden. Bei Betrachtung der Zahlen der SWSG sei interessant, was mit den Wohnungen bei einer Miete von unter 5 bis 7 Euro pro qm geschehe. In diesem Bereich habe die SWSG in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil verloren. Dagegen habe der Anteil der Mieten ab 9,51 Euro pro qm einen Zuwachs von 32 % erzielt. Diese Entwicklung bedeute, bei der Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Portfolios langfristig nicht mehr mietpreisdämpfend unter dem Durchschnitt zu liegen, sondern in ein Ungleichgewicht zugunsten von hochpreisigen Wohnungen zu geraten. Dieses dürfe

kein ökonomisches Ziel darstellen. Zu den von ihm aufgeführten Aspekten habe seine Fraktion einen komplexen Antrag vorgelegt. Zur Zielerreichung, die SWSG zum sozialsten und ökologisch innovativsten Unternehmen bundesweit zu entwickeln, werde seine Fraktion die ökonomischen Ressourcen zur Verfügung stellen und hierfür auch Gelder aus dem Stadthaushalt verwenden, so StR Rockenbauch. Dieses stelle eine neue strategische Ausrichtung dar, die dem Aspekt des Klimaschutzes und des bezahlbaren Wohnraums angemessen entspreche.

Die SPD-Fraktion habe darum gebeten, so OB Dr. Nopper, ihren Redebeitrag zu splitten und wolle diesen durch StR Körner und StRin Schanbacher (SPD) vortragen lassen. Falls dieses nicht zulasten der Redezeit erfolge, sei er mit diesem Vorschlag einverstanden. Das Gremium zeigt sich mit diesem Vorschlag einverstanden.

StR Körner begrüßt es, dass entsprechend einer Anregung seiner Fraktion vor einigen Wochen OB Dr. Nopper diesen TOP leite und sich diesbezüglich in die Diskussion konstruktiv einbringe. Dieses bringe die Wichtigkeit des Themas für den Oberbürgermeister zum Ausdruck: Schließlich gehe es um eines der bedeutendsten Unternehmen der LHS sowie um eines der drängendsten sozialen Probleme in der Stadt. Zudem werde die Teilnahme des Oberbürgermeisters der sehr guten Leistung der SWSG-Mitarbeiter gerecht. Inhaltlich sei seine Fraktion nicht vollständig mit der SWSG-Vorlage einverstanden. Der aktuelle Immobilienbrief enthalte eine interessante Veröffentlichung zur Situation am Wohnungsmarkt: "Bei einer Mediankaltmiete von 1.270 Euro für eine Wohnung zwischen 80 und 120 qm Größe ist in Stuttgart ein Haushaltsnettoeinkommen von 4.233 Euro nötig, damit die Wohnkostenquote nicht über 30 % steigt." Der Betrag von 4.233 Euro stelle eine Durchschnittsmiete dar, so StR Körner. Aus den Medianeinkommen der LHS gehe hervor, dass ein Durchschnittseinkommen von 3.000 Euro vorliege. Die Darstellung im Wohnungsmarktbericht der Stadt, bei Geringverdienern liege deren Einkommensanteil für die Mieten bei mittlerweile rund 54 %, sei daher nicht überraschend. Durchschnittlich müsste die Bürgerschaft in Stuttgart 34 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Für viele Menschen stelle dies eine dramatische Situation dar, da sie sich das Wohnen und Leben in Stuttgart nicht mehr leisten könnten. Vor diesem Hintergrund werde in der heutigen Sitzung über die strategischen Ziele der SWSG diskutiert.

Ausgerechnet das soziale Ziel der SWSG (Entwicklung der Mieten bei der SWSG) stelle einen Rückschritt im Vergleich zur Situation zahlreicher vergangener Jahre dar. Obwohl sich der Mietspiegel in den vergangenen zehn Jahren um 40 % erhöht habe und das Einkommen einer im Einzelhandel in Leistungsgruppe 3 eingestuften Verkäuferin in diesem Zeitraum gerade um 19 % angestiegen sei, solle in der heutigen Sitzung ein Ziel bestätigt werden, welches die SWSG schon eine lange Zeitdauer verfolge (Durchschnittsmiete im SWSG-Wohnungsbestand mindestens 20 % unter der durchschnittlichen Mietspiegelmiete). Hinsichtlich des Mietspiegels habe es in der LHS große Veränderungen ergeben. Obwohl die Schere zwischen der Mieten- und Einkommensentwicklung auseinanderklaffe, wolle die SWSG an ihrem strategischen sozialen Ziel festhalten, ihre Mieten mindestens 20 % unter dem Durchschnittsmietspiegel zu verankern. An StR Dr. Vetter gewandt, betont StR Körner, man erhalte auf diese Weise bei dem in der Vorlage dargestellten Dreieck auf der Seite "Soziales Ziel" einen dramatischen Rückschritt. Der Status quo der Durchschnittsmiete im SWSG-Wohnungsbestand gegenüber dem durchschnittlichen Mietspiegel liege bei 27 %. Alle drei Zielvorgaben seien gleichwertig wichtig, was zu Nachhaltigkeit führe.

Seine Fraktion begrüße es, dass die mittel- bis langfristige Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 30.000 Wohnungen in die Vorlage aufgenommen worden sei. Bei einem Finanzbedarf von mindestens 4 Mrd. Euro und einem 20%igen Eigenkapitalbedarf ergäben sich 800 Mio. Euro Eigenkapitalbedarf in den nächsten Jahren. Im Bereich der ökologischen und ökonomischen Ziele zusammengerechnet steige der Eigenkapitalbedarf bis 2024 von 850 Mio. Euro auf mindestens 1 Mrd. Euro. Bei einer Umlegung dieses Betrags auf zehn Jahre ergäben sich 100 Mio. Euro Eigenkapitalbedarf pro Jahr bei einem derzeitigen Jahresüberschuss von 15 Mio. Euro. Angesichts dieser ambitionierten ökonomischen und ökologischen Ziele stelle sich die Frage nach der Finanzierung.

Herr Sidgi betont, StR Körner habe ausgeführt, 850 Mio. Investitionen im Bestand stünden in den kommenden 5 Jahren an. Der Begriff "Bestand" beinhalte stets Neubau, Ankauf, Modernisierung und Instandhaltung. Daher gehe es nicht um den reinen Betrag, der lediglich für die energetische Modernisierung anfalle. In der von StR Körner aufgestellten Rechnung müssten zusätzlich 4 Mrd. Euro für Neubauten in zehn Jahren berücksichtigt werden. Auf zehn Jahre verteilt ergäben sich 100 Mio. Euro. Falls die SWSG das Ziel 30.000 zusätzlicher Wohnungen bis 2040 erreichen wollte, müssten ab 2025 jährlich 600 neue Wohnungen gebaut werden. Dadurch ergäben sich Kosten in Höhe von 4,2 bis 4,5 Mrd. Euro, wenn die Baupreissteigerung seriös mitbewertet werde. Es werde ein gigantischer Eigenkapitalbedarf benötigt, welcher von der Gesellschafterin gestemmt werden müsse. Allerdings sei es nicht der Fall, dass in den nächsten 10 Jahren lediglich durch den Neubau 1 Mrd. Euro anfalle.

StR Körner betont, die Formulierung der ökologischen und ökonomischen strategischen Ziele bringe einen enormen Kapitalbedarf bei der SWSG in den kommenden Jahren mit sich. Falls hierfür eine Kapitalerhöhung nötig sei, deuteten die Signale darauf hin, diese solle aus den Jahresüberschüssen der SWSG erfolgen. Der SWSG-Überschuss in Höhe zwischen 15 bis 20 Mio. Euro werde hierfür nicht ausreichen, was hochproblematisch sei. Dadurch würde keine Gleichgewichtung der drei strategischen Ziele (Ökologie, Ökonomie, Soziales) erreicht. Er bedauere es, dass hinsichtlich der Mietpreise kein deutlicheres Signal gesetzt werde, wodurch ein Rückschritt im sozialen Bereich entstehen werde.

OB Dr. Nopper widerspricht ausdrücklich, dass ein Rückschritt bei den Mietpreisen bestehe. Vielmehr schlage die Verwaltung eine Abkehr vom Gießkannenprinzip vor und wolle gezielt dort fördern, wo es sozialpolitisch am wirkungsvollsten sei. Dies betreffe die Schwellenhaushalte, die an der Grenze zur Transferleistung lägen. Hier müsse hinsichtlich von Mietanpassungen sehr vorsichtig vorgegangen werden. Es werde vielmehr ein Gerechtigkeitsfortschritt erreicht, da die Mieter gezielter betrachtet würden. Herr Sidgi ergänzt, im Aufsichtsrat im September einen Vorschlag zu unterbreiten, in dem das Haushaltseinkommen deutlich stärker als in der Vergangenheit in den Fokus gerückt werden solle. Hierbei solle differenzierter geprüft werden, welche Belastung für welche Personengruppe erfolge. In der Vergangenheit seien bereits sehr objektanlagenspezifisch Mieten gekappt worden, was zu den vorliegenden Durchschnittswerten geführt habe. Es sei oftmals ausgeführt worden, die SWSG dürfe in der Folge der Pandemie keine deutliche Mieterhöhung durchführen und hiermit ein falsches Signal ausstrahlen. Von einer deutlichen Mieterhöhung könne jedoch keine Rede sein.

StR Körner betont, die Zielsetzung mit der Notwendigkeit von 1 Mrd. Euro Eigenkapital und einem gleichzeitigen Rückschritt beim sozialen Ziel der Mietpreise führe dazu, dass die Mieterschaft das Wachstum und die Energiewende in der LHS tragen solle, was

nicht angehe. Dieser Aspekt werde die Zustimmung zur dringend nötigen Energiewende sowie zum Wachstum der SWSG in den nächsten Jahren erheblich beeinträchtigen. Die CDU-Fraktion habe sich über die sozialpolitischen Ausführungen der Verwaltung erfreut gezeigt. Dort werde verkürzt ausgesagt, die hohen Mieten bei der SWSG seien von Vorteil, da die Mieten der Hartz-4-Bezieher der Bund bezahle. Falls dies nicht ausreiche, sollten die betroffenen Personen Wohngeld beantragen: Dies stelle eine zynische Sozialpolitik dar. Menschen, deren Miete vom Staat bezahlt werde, sollten vielmehr motiviert werden, eine Arbeit aufzunehmen, um die Miete selber bezahlen zu können. Daher sei es sozialpolitisch sinnvoll, die Mieten möglichst gering zu halten, da hierdurch der Anreiz erhöht werde, diese durch das eigene Einkommen zu finanzieren.

Der Stadtrat betont, die Argumentation von StRin Fischer, zu niedrige SWSG-Mieten seien unsozial, sei nicht nachvollziehbar. Diese Aussage sowie die Ablehnung der Fraktion 90/GRÜNE zu einem 30-Prozent-Ziel bei den SWSG-Mieten führe zu einer Erhöhung der Mieten. Obwohl zwar alle drei Jahre im SWSG-Aufsichtsrat über die konkrete Miethöhe entschieden werde, stehe in der heutigen Sitzung eine Diskussion über die strategischen Zielvorgaben der LHS für die SWSG an. Falls bezüglich jedes Ziels ausgesagt werde, bei der ein oder anderen ökologischen Modernisierung könne später noch nachjustiert werden, sei die heutige Zieldiskussion nicht nötig. An StR Dr. Vetter gewandt kritisiert StR Körner, das vorgeschlagene 20-Prozent-Ziel der SWSG-Mieten im sozialen Bereich stelle keine Gleichwertigkeit des Zieldreiecks dar. Vielmehr werde das soziale Ziel zurückgedrängt und die anderen Ziele dagegen gestärkt, da die Mieterschaft das Wachstum und die Energiewende bezahle.

Hinsichtlich der Ziffer 1c) des SPD-Antrags Nr. 95/2021 sei beantragt worden, den Wohnungsbestand auf 30.000 Wohnungen zu erhöhen. Da diese Formulierung in die Vorlage 778/2020 aufgenommen worden sei, habe sich diese Ziffer erledigt. Die gelte ähnlich für die Ziffer 3: Hier seien zwar ambitioniertere Ziele für die Beschäftigten der LHS formuliert gewesen, seine Fraktion sei jedoch erfreut über die in der Vorlage aufgeführten 250 Wohnungen für städtische Bedienstete. Daher werde diese Ziffer ebenso zurückgezogen. Hinsichtlich Ziffer 1b) habe ihn die Argumentation von Herrn Sidgi überzeugt, weshalb auch diese Ziffer nicht zur Abstimmung gestellt werde. Dagegen äußert StR Körner die Bitte, über Ziffer 1a) (30-Prozent-Ziel der SWSG-Mieten) abzustimmen, da dieses ein ambitioniertes soziales Ziel darstelle. Hinsichtlich einer konkreten Mietpreisentscheidung für das nächste Jahr liege kein Vorschlag der SWSG vor. Seine Fraktion begrüße es, hierüber Kenntnis zu erhalten, und wolle diesen Vorschlag mit dem eigenen 30-Prozent-Ziel abgleichen. Aus politischer Sicht sei es angesichts der aktuellen Situation bezüglich der Gehälter in der LHS Zeit für eine reale Nullrunde. Aufgrund der Pandemie hätte die Gastronomie wie viele andere Beschäftigte gravierende Einkommenseinbußen zu verzeichnen. Zum jetzigen Zeitpunkt eine deutliche SWSG-Mieterhöhung zu beschließen, halte er für ein hochproblematisches soziales Signal, so der Stadtrat. Er appelliert, die Nachhaltigkeit und die Ökologie ernst zu nehmen sowie eine größere Anzahl an SWSG-Wohnungen zu schaffen - dies jedoch nicht zulasten der Mieterschaft. Hinsichtlich des sozialen Ziels müsse ambitionierter gehandelt werden.

Das Klimapaket der Bundesregierung sei zu Teilen gerichtlich gekippt worden, so StRin Schanbacher. Der Grund hierfür sei das Thema Klimagerechtigkeit für die nächsten Generationen gewesen. Daher müsse ambitionierter gehandelt werden, um den nachfolgenden Generationen eine lebensfähige Welt zu hinterlassen. Die Klimaziele des Bundes müssten nachjustiert werden, was auch geschehen sei: Im Gebäudesektor sei beispielsweise eine CO₂-Reduktion von über 43 % vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2030

vorgesehen. In den strategischen Zielen der SWSG sei eine CO₂-Reduktion von 35 bis 40 % ab 2010 vorgesehen. Eine entsprechende Umrechnung ergebe ab dem Jahr 2020 eine maximale Einsparung von 27 %. Das bedeute, die zuletzt gekippten und hiernach verbesserten Klimaziele des Bundes im Gebäudesektor könne die SWSG nicht erreichen. Daher müsse an diesem Ziel ambitionierter gearbeitet werden: Bei der strategischen Diskussion über die ökologischen Ziele der SWSG dürften nicht die Klimaziele des Bundes übergangen werden. Beim Aktionsplan Klimaschutz lägen einige Zahlen über den Erfolg der durchgeführten Maßnahmen vor: So führe beispielsweise das Energieeinsparungsprogramm pro 1 Mio. eingesetzten Euro zu einer Einsparung von 15.000 Tonnen CO₂. Bei PV-Dächern und Mieterstrom würden pro 1 Mio. eingesetzten Euro 5.000 Tonnen CO₂ eingespart. Ähnlich hohe Zahlen würden bei den Nahwärmenetzen erzielt. Die Verwaltung und die SWSG hätten selber aufgeführt, die Optimierung der Gebäudehüllen reiche nicht aus, um genügend CO₂ zu reduzieren. Erfreulicherweise sei nun in der Vorlage bezüglich diesen Aspekts nachgebessert worden, da die klimaneutrale Sanierung bis zum Jahr 2035 mitaufgenommen worden sei. Ebenso wichtig sei es, das Thema PV-Anlagen und Mieterstrommodelle weiter zu forcieren. In der Stellungnahme der Verwaltung sei der weitere Weg skizziert worden, nun müsse die Umsetzung erfolgen. Es sei dargestellt worden, die Maßnahmen seien mit hohen finanziellen Mitteln verbunden. Die CO₂-Bepreisung sei bereits angepasst worden und werde in den kommenden Jahren stark ansteigen. Die in der Stellungnahme wiederholt hervorgehobene Frage der Wirtschaftlichkeit müsse kritisch hinterfragt werden, da der zukünftig steigende CO₂-Preis und die damit verbundenen Verteuerungen berücksichtigt werden müssten. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt müsse an die nächste Generation gedacht werden. Im Gebäudebereich würden 14 % der gesamten CO₂-Emissionen deutschlandweit verursacht. Der Antrag ihrer Fraktion Nr. 119/2021 habe die Überprüfung beinhaltet, ob die CO₂-Bepreisung zumindest zur Hälfte von der SWSG übernommen werde. Hinsichtlich der CO₂-Bepreisung müsse ein konkreter Preis festgelegt werden, welcher nicht für andere Bereiche verwendet werde, sondern ausschließlich für die Auslösung einer Lenkungswirkung. Je nach Nutzerverhalten hätten die Mieterinnen und Mieter hierauf zwar einen direkten Einfluss, die erhebliche Lenkungswirkung und Investitionen gingen jedoch vom technischen Bereich beispielsweise beim Fensteraustausch sowie der Umstellung der Heizungsanlage aus. Daher werde ihre Fraktion den Antrag Nr. 119/2021 aufrechterhalten, da er aufgrund des fehlenden Konzepts für eine Verteilung der CO₂-Abgabe nicht abgearbeitet worden sei.

Herr Sidgi betont hierzu, falls die SWSG zusätzlich zu den vom Bund vorgesehenen 50 % CO₂-Bepreisung Kosten übernehme, werde ein falsches Signal bei der Frage des Anreizes gesetzt. Hinsichtlich der Ausführung von StRin Schanbacher, die SWSG erfülle nicht die Gebäudesektorenziele des Bundes, führt Herr Sidgi aus, zwischen 2020 und 2030 solle bundesweit eine Energiereduktion von 43 % im Gebäudesektor erreicht werden. Während es auf diesem Gebiet bundesweit in den letzten 10 Jahren nahezu keine Entwicklungen gegeben habe, habe die SWSG gehandelt. Im Übrigen lägen beide Ziele sehr nah beieinander. In der Diskussion müsse darauf geachtet werden, dass zum einen über eine CO₂-Einsparung gesprochen werde, zum anderen über eine Endenergie-reduzierung. StR Körner ergänzt, die notwendigen Klimaschutzziele könnten nur erreicht werden, wenn die SWS sowie die EnBW (Bereich Fernwärme) den erneuerbaren Anteil der Energie lieferten. Die SWSG allein könne dies nicht leisten. Daher sei eine Strategiediskussion bei den SWS notwendig.

StR Neumann (FDP) begrüßt die Aussagen von StR Dr. Vetter. Hinsichtlich der intensiven Diskussion über Miethöhen müsse das eigentliche Problem betrachtet werden,

dass zu wenige Wohnungen beständen. Mit der SWSG besitze die LHS einen Partner, welcher 21.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 und 24.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 schaffen wolle, welches ein sehr ambitioniertes Ziel darstelle. Bislang sei lediglich über die Zielvorgaben für die SWSG diskutiert worden, vielmehr müssten ebenso die externen Vorgaben betrachtet werden, die die SWSG nicht steuern könne. Dabei handle es sich um den Anstieg der Bodenpreise, Energiekosten und Baukosten, strengere rechtliche Rahmenbedingungen sowie steigenden Widerstand von Teilen der Bevölkerung gegen Neubauprojekte (Nimby-Gruppe: "Not in my backyard"). An StR Rockenbauch gewandt kritisiert StR Neumann, dessen Fraktion positioniere sich stets zum Anwalt dieser Gruppe. All diese Aspekte müssten detailliert betrachtet werden, wenn der SWSG noch höhere und ambitioniertere Ziele vorgegeben würden. Die jetzigen festgeschriebenen Ziele seien bereits sehr ambitioniert und müssten zunächst erreicht werden. Hinsichtlich der SIM-Thematik würden die gesteckten Ziele nicht erreicht. Dennoch erfolge die Forderung aus dem Gemeinderat, sich noch stärker zu engagieren. Dagegen seien bereits die Ziele erhöht worden, wobei permanent der Bogen überzogen werde. Dies führe zu einer Schwächung eines starken Partners wie der SWSG, für die LHS zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit Probleme auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu lösen. Die Absicht, die individuellen Einkommen zu berücksichtigen, begrüße seine Fraktion. Die im SWSG-Jahresbericht aufgeführten Risiken seien durch ein weiteres Risiko zu ergänzen: Dies betreffe die Anträge aus dem Gemeinderat. Seine Fraktion stimme der Vorlage in ihrer Fassung zu.

StR Rockenbauch betont, es genüge nicht, über steigende Preise zu lamentieren. Vielmehr gehe es um das Menschenrecht Wohnen. Der Wohnungsmarkt solle keinen eigentlichen Markt darstellen. Daher fordere seine Fraktion eine aktive Rolle bei dem Thema Grund und Boden sowie bei dem Aspekt der Bodenvorratspolitik ein. Es sei bundesverfassungsgerichtlich bestätigt, dass der Boden keine normale Ware und nicht vermehrbar sei. Ebenso besitze er einen besonderen Gemeinwohlaufrag in der Gesellschaft. Die Bodenpreissteigerung und Spekulation in der LHS sei ein Preistreiber für die Mieten. Es bestehe keine Anforderung an die städtischen Unternehmen, in vielen Bereichen tätig zu werden. Das Unternehmen müsse die Tätigkeiten übernehmen, die der Markt nicht bedienen könne. Dabei solle ihm im Rahmen der städtischen Eigenkapitalzuschüsse geholfen werden, um Wachstum, ökologische Wende und Soziales zu vereinen. Die Auffassung sei nicht richtig, sich lediglich nach dem Markt zu orientieren und das Angebot zu erhöhen, um die Kosten zu senken. Die Frage, ob das Problem des bezahlbaren Wohnraums durch Angebotsschaffung gerade im Neubausektor gelöst werden könne, sei wissenschaftlich höchst umstritten. Es sei nicht möglich, mit einer Angebotspolitik Schritt zu halten. Der Boden besitze viele ökologische Funktionen für das Klima und die Artenvielfalt. Auf dem bestehenden, nicht endlichen wachstumsgetriebenen Markt existiere kein Limit. Vielmehr müssten prioritär vor Neubau und Angebotsschaffung wesentliche Teile des Wohnungsmarkts der Marktlogik entzogen werden. Daher handle seine Fraktion bezüglich der EnBW am Stöckach und am Neckar konsequent: Mit seiner Fraktion sei eine Mehrheit für 600 neue Wohneinheiten der SWSG möglich. Es sei nicht zutreffend, dass seine Fraktion stets neue SWSG-Projekte ablehne. Bezüglich des Hallschlags bestehe in seiner Fraktion überwiegend die Auffassung, es sei falsch, zunächst abzureißen und hiernach neu zu bebauen. An anderer Stelle wie am Stöckach, im Neckarpark oder am Gaskessel solle wesentlich mehr Wohnungsbaufäche für die SWSG geschaffen werden. Seine Fraktion stehe klar dazu, die SWSG solle langfristig 30 % unter dem Mietspiegel liegen, und sei daher bereit, dieses mit der entsprechenden Ziffer des SPD-Antrags 109/2021 abzustimmen. Ohne diese Zielgröße von 30 % entstehe langfristig ein Mehrpotenzial für Mieterhöhungen.

Aus dem Wohnungsmarktbericht werde deutlich, so StRin von Stein (FW), dass seit der grün/roten Mehrheit im Gemeinderat ab dem Jahr 2009 ein wesentliches Potenzial bestanden habe, hinsichtlich des Wohnungsmarktes aktiver zu agieren. Die Baupreise seien gestiegen, und die Stadt sei dramatisch gewachsen. Offenbar seien zu wenige Wohnungen vorhanden, da sonst der Druck auf die Mieten nicht derart hoch sei. Bezüglich der Keltersiedlung (Stadtbezirk Zuffenhausen) würden abgängige energetisch nachteilige Wohnungen durch die doppelte Anzahl von Neubauwohnungen ersetzt, die energetisch auf dem neuesten Stand seien. Gegen den Bau des Quartiers am Rotweg (Stadtbezirk Zuffenhausen) habe sich die FrAKTION ausgesprochen und sei im Preisgericht jedoch nicht anwesend gewesen. Bei der Ausweisung von Bauland stoße man stets auf enorme Widerstände. Im Jahr 2009 seien einige Fraktionen mit dem Ziel angetreten, die Freiflächen in der Stadt zu erhalten, was den Druck auf den Wohnungsmarkt deutlich erhöhe. Dies gelte vor allem, da die LHS seit der letzten Wirtschaftskrise erfreulicherweise einen Boom erlebt habe und ein Wirtschaftswachstum sowie einen großen Zuzug verzeichnen konnte.

Falls die Stadt der SWSG Bauflächen zur Verfügung stelle, geschehe dies zu einem deutlich reduzierten qm-Preis, als wenn eine gewöhnliche Baugesellschaft diese Fläche erwerbe. Diese wesentlich höheren Kosten wirkten sich auf die Preisgestaltung für Eigentums- und Mietwohnungen aus. In einem Medienbericht sei ausgesagt worden, einfache, für den Wohnungsbau dringend benötigte Produkte wie Holzlatten seien von 0,50 Euro je Stück auf bis zu 1,30 Euro je Stück gestiegen, was u. a. deutlich mache, aus welchen Gründen die Baupreise in den letzten 10 Jahren teilweise dramatisch angestiegen seien. Bei vielen Bauprojekten in der LHS sei dies zu verzeichnen gewesen (z. B. Biovergärungsanlage im Stadtbezirk Zuffenhausen).

An StR Rockenbauch gewandt stellt die Stadträtin klar, keine Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt an die SWSG zu leisten, da die LHS aufgrund der Pandemie zukünftig bei jeglichen Eigenbetrieben gefordert sein werde (Messegesellschaft, Flughafen, SSB, Klinikum Stuttgart, usw.). Falls ein Zuschuss an die SWSG gewährt würde, könnten viele andere Projekte in den kommenden Haushalten nicht realisiert werden. In den nächsten zwei bis vier Jahren würden pandemiebedingt weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Dieses werde die Investitionsmöglichkeiten der Stadt einschränken. Bei der Gesamtmiete müsse zwischen der Kaltmiete und den Nebenkosten unterschieden werden. Besonders letztere hätten sich mittlerweile deutlich erhöht. Bei großen Wohnbauprojekten würden sich zudem zusätzliche Kosten u. a. für eine bessere Klimatisierung oder den verschärften Bandschutz auswirken. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt spiegle der Wohnungsmarktbericht wider. Es wohne durchschnittlich eine größere Anzahl an Menschen in den Wohnungen, und der qm-Bedarf sei pro Person zurückgegangen. Der Wohnungsmarktbericht weise ebenso aus, dass in den letzten 10 Jahren die Anzahl der Sozialwohnungen und der geförderten Wohnungen nicht weiter gestiegen sei, was u. a. an den Mehrheiten im Gemeinderat liege. Ihre Fraktion habe sich stets für die Ausweisung von Baugebieten wie beispielsweise des Schafhauses (Stadtbezirk Mühlhausen), der Keltersiedlung sowie des Quartiers am Rotweg eingesetzt. Somit ergäben sich mehr Chancen, sowohl die Menschen in Stuttgart als auch die Hinzugezogenen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. StR Körner entgegnet, in der Wohnungspolitik existiere kein ökosoziales Bündnis, was er bedauere. Dieses treffe sowohl auf den Bereich der Neubauten als auch bei den Mieten zu.

StR Köhler (AfD) betont, die SWSG stelle den Motor des Stuttgarter Wohnungsbaus dar und schaffe Wohnraum für städtische Beschäftigte. Sie erstelle Mitarbeiterwohnungen und Sorge für eine soziale Quartiersentwicklung. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dürfe nicht überfordert werden. Die SWSG solle, könne und müsse sich weiterhin eigenfinanziert tragen. Die SWSG Sorge für eine ausgewogene Wohnungsstruktur. Ein Großteil der Wohnungen sei mietpreis- oder belegungsgebunden. Die SWSG trage eine soziale Verantwortung in der LHS, was seine Fraktion begrüße. Ihm sei nicht bekannt, wie die SWSG mit ihrem niedrigen Mietpreinsniveau eine Marktmacht entfalten könne. Eine Steigerung des Marktanteils von 7 auf 10 % führe zu keinem größeren Einfluss auf das städtische Mietpreinsniveau. Die Annahme sei trügerisch, mit niedrigen SWSG-Mietpreisen eine Marktmacht entfalten zu können. Seiner Auffassung nach überlaste mehr Marktferne das Unternehmen und Sorge für eine zunehmende Ungleichheit unter den Mietern. Es müsse darauf geachtet werden, dass sich die Schere zwischen den SWSG-Mieten und dem freien Mietmarkt nicht weiter öffne, zumal eine hohe Mieterzufriedenheit mit der SWSG bestehe. Dies zeige, der Bedarf seitens der Mieter nach niedrigeren Mieten bestehe offensichtlich nicht. Der Stadtrat zeigt sich irritiert darüber, dass sich einzelne Stadträte*innen als Interessensvertreter von Einzelinteressen der SWSG-Mieter darstellen und nicht die gesamte Stadtgesellschaft berücksichtigten. Bei diesen Stadträten*innen verfügten nicht die Mieter der Stadt über eine Lobby, sondern lediglich die Mieter der SWSG. Seine Fraktion stimme der Vorlage zu, welche an das Limit der Leistungsfähigkeit der SWSG gehe. Er begrüße es, wenn die SWSG auch zukünftig gute und bezahlbare Wohnungen anbieten könne.

Die zahlreichen Anträge der Fraktionen und die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu stellten ein sehr komplexes Thema dar, so StR Puttenat (PULS). Für seine Fraktion gehe es um eine Balance zwischen den sozialen und den klimatologischen Aspekten. Nachhaltigkeit im Bereich Klimaschutz sei eine kostspielige Angelegenheit. Bei den sozialen Zielen stelle es eine Frage der Grundhaltung der Gemeinderäte dar, wie deren Akzeptanz gegenüber der SWSG sei. Seine Fraktion sehe es als zentrale Aufgabe der SWSG an, jene Stuttgarter*innen zu unterstützen, denen es immer schwerer falle, bezahlbaren Wohnraum zu finden, zu beziehen und zu halten. Derzeit werde Wohnraum zu einem Luxus. Im Hinblick auf den Schwund im Bereich der Sozialwohnungen müsse deutlich nachgelegt werden. Bei den sozialen Zielen sehe seine Fraktion die Priorität der SWSG. StRin Fischer habe ausgeführt, die SWSG bezüglich der Mietpreise nicht vom freien Wohnungsmarkt entkoppeln zu wollen. Seine Fraktion sei der Auffassung, die SWSG solle dort tätig werden, wo der freie Markt keinen Einfluss habe. Im Mittelpunkt stehe die Daseinsvorsorge. Bezüglich des Themas Klimaschutz sei er sehr positiv überrascht, dass die SWSG das Ziel der Klimaneutralität nicht erst im Jahr 2050, sondern bereits im Jahr 2035 erreichen wolle. Nach seiner schriftlichen Anfrage bei der SWSG im Dezember 2020, welche Voraussetzungen das Unternehmen benötige, um 2030 bzw. 2035 Klimaneutralität zu erreichen, habe er noch eine niederschmetternde Antwort bekommen. Daher sei es sehr begrüßenswert, dass sich diese Auffassung perspektivisch in den letzten Monaten völlig geändert habe. Das liege daran, dass auf dieses Ziel offensichtlich die überwiegende Mehrheit des Gemeinderats hingewirkt habe. StR Dr. Vetter habe ausgesagt, die SWSG solle im Hinblick auf die Zuschüsse keine zweite SSB werden. Hier stimme seine Fraktion zu. Ohne beide Unternehmen gegeneinander auszuspielen, solle jedoch die Frage berücksichtigt werden, ob Wohnen oder Mobilität wichtiger seien.

Herr Sidqi betont, einige in den Ausführungen genannten Zahlen seien missverständlich. Zudem sei in den Anträgen oft ausgeführt worden, die SWSG solle ambitioniertere

Ziele erreichen. Die SWSG sei Gründungsmitglied der bundesweiten Initiative 2050. Hier seien besondere Wohnungsunternehmen organisiert, die sich als Vorreiter für die Wohnungswirtschaft ansähen. Unter der Federführung der Nassauischen Heimstätte habe sich die SWSG frühzeitig zur Mitgliedschaft entschlossen, da die Notwendigkeit einer Perspektivverschiebung von einer rein abstrakten Diskussion hin zu einem konkreten Entwicklungspfad gesehen worden sei. Angesichts von rund 3.000 Wohnungsunternehmen bundesweit sei die SWSG eines von weniger als zehn Unternehmen, welches eine ernstzunehmende Klimastrategie mit konkreten Handlungsmaßnahmen vorgelegt habe. Daher sei er etwas irritiert, wenn an die SWSG die Forderung nach ambitionierteren Zielen herangetragen werde. Bei der Frage, wie sich bezüglich einer Zielerreichung konkrete Maßnahmen eigneten, nehme die SWSG eine Vorreiterrolle ein. Im Jahr 2017 habe sein Unternehmen eine Energiestrategie aufgelegt, und 2019 sei ein strategisches Energiemanagement installiert worden - bereits ein halbes Jahr vor den anderen städtischen Beteiligungsunternehmen.

Die in der Diskussion aufgeworfene Frage nach dem Kern der SWSG sei die Sicherstellung von preiswerten Mieten. Insofern sei es richtig, die SWSG mit dem sonstigen Wohnungsmarkt in der LHS zu vergleichen. Allerdings müsse genau betrachtet werden, wie sich eine Durchschnittsmiete ergebe. StR Rockenbauch habe den statistischen Effekt sehr treffend dargestellt, das Segment über 9,5 Euro pro qm wachse zunehmend aufgrund der umfassenden Neubautätigkeit der SWSG. Dennoch liege es mit rund 70 bis 80 % deutlich unter dem Marktniveau von vergleichbaren Wohnungen, was entscheidend sei und zukünftig maßgeblich die Durchschnittsmieten bestimmen werde. Die Mieterhöhungen ergäben sich aus den Einzelmaßnahmen der SWSG-Mietpreisstrategie. Jedoch werde der erwähnte statistische Effekt eintreten, da der Anteil der neu gebauten Wohnungen durch die SWSG prozentual sehr hoch sei, was auch im Gemeinderat Zustimmung finde. Die Zielvorgaben müssten regelmäßig überprüft und nachjustiert werden.

Die SWSG werde keine eigene Energietochtergesellschaft aufstellen, da dieser Teil der Wertschöpfung für das Wärmeprodukt nicht gewinnmaximal aufgestellt werden solle. Vielmehr sollten die Anlagen derart effizient gestaltet werden, dass die Mieterschaft von der Energieeinsparung profitieren solle. Dies werde bei anderen Wohnungsunternehmen anders gehandhabt: In vielen Städten besäßen die kommunalen Unternehmen Energietochtergesellschaften, die Wärme verkauften. Hierbei fließe ein Teil der Kaltmiete in das Wärmeprodukt. Die SWSG wende diese Tricks nicht an: Sein Unternehmen schaffe Klarheit, wie hoch die Belastung für die Mieter*innen aus der Kaltmiete und der Wärmeerzeugung sei.

BM Fuhrmann schlägt hinsichtlich der Abarbeitung der vorliegenden Anträge vor, zunächst die beiden Anträge von 90/GRÜNE aufzurufen. Ihm wird signalisiert, dass diese Anträge erledigt seien. Da der Antrag der FrAKTION etwas weitergehend sei als der SPD-Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 1a) (SWSG Mieten 30 % unter dem LHS-Mietspiegel) schlägt er vor, die Fraktionen könnten vereinbaren, hierüber gemeinsam abstimmen zu lassen. Danach könne der SPD-Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 2a) hinsichtlich des Themas Warmmietenneutralität aufgerufen werden. Bezüglich des Nahwärmekonzepts in Kooperation mit den SWS solle hiernach der SPD-Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 2c) behandelt werden. Als Nächstes könne der Antrag Nr. 109/2021 (FrAKTION) in Gänze aufgerufen werden (Ziffern 1 - 8 und 10 - 12). Danach solle der SPD-Antrag zur CO₂-Bepreisung aufgerufen werden. Hierbei sollten zwei Sätze differenziert werden: Satz 1 sehe einen Bericht im AKU vor, was die Verwaltung zusichern könne. Über Satz 2 könne abge-

stimmt werden. Danach solle der Antrag der FrAKTION Nr. 169/2021, Ziffer 1a) und 1b) (Aussetzung der SWSG-Mieten) abgestimmt werden.

Ihre Fraktion begrüße die Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation der Mieter*innen, so StRin von Stein. Sie erkundigt sich hinsichtlich der Mieterschaft in Sozialwohnungen, welcher Anteil hiervon die geltenden Einkommensgrenzen übersteige. Des Weiteren stelle sich die Frage bezüglich Wohngeld bzw. Subjektförderung.

StR Körner betont, seine Fraktion begrüße die Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation ausdrücklich. In der Praxis würden jedoch viele Mieter*innen diese Möglichkeit nicht in Anspruch nehmen, da sie ihre Einkommenssituation auf Grundlage des Einkommensbescheids offenlegen müssten. Über diesen Aspekt werde in der heutigen Sitzung kein Beschluss gefasst. Vielmehr würden die strategischen Zielvorgaben der LHS für die SWSG abgestimmt. Die Mehrheit der Stadträte*innen von 90/GRÜNE, CDU, FDP, FW und AfD werde bei den sozialen Zielen (Durchschnittsmiete der SWSG 20 % unter dem durchschnittlichen Mietspiegel) einen Rückschritt im Vergleich zum Status quo beschließen. Der Mietspiegel habe sich in den letzten 10 Jahren um 40 Prozent erhöht. Daher beantrage seine Fraktion, dass die SWSG-Mieten 30 % unter dem durchschnittlichen Mietspiegel liegen sollten.

Diese Auffassung teile ihre Fraktion nicht, so StRin Fischer. Die SWSG biete mit einer Durchschnittsmiete von 7,45 Euro/qm bereits sehr günstige Mieten an. 44 % der Mietpreise lägen zwischen 5,50 Euro und 7,50 Euro je qm. Drastische Mieterhöhungen seien von der SWSG zu keinem Zeitpunkt durchgeführt worden. Vielmehr seien diese sozialpolitisch stets ausgewogen gewesen. Jeder Mieter*in mit einem Wohnberechtigungsschein ohne Sozialbezüge könne Wohngeld beziehen. In diesem Bereich seien die Finanzmittel deutlich erhöht worden. Dadurch liege eine gesamtpolitische Ausgleichswirkung und die SWSG müsse nicht alle Leistungen tragen. Ihre Fraktion empfinde bei den sozialen Zielen keinen Rückschritt, da die SWSG einen wichtigen Partner im Bereich günstigen Wohnraums darstelle. Diese müsse mit anderen Bauunternehmen verglichen werden. Dadurch spiele die Einordnung der SWSG in den gesamtstädtischen Zusammenhang eine wichtige Rolle. Die Mietpreisgestaltung solle weiterhin sozial erfolgen. Eine Nullrunde bei den SWSG-Mieten stelle nicht den richtigen Weg dar, da die SWSG wie jedes andere Unternehmen ihre Bestände berücksichtigen müsse. Schließlich verbleibe die SWSG im niedrigen Mietpreissegment. Falls zukünftig eine große Anzahl an Neubauwohnungen hinzukomme und Angebotsmieten verlangt werden müssten, die jedoch deutlich unter den Durchschnittsmieten lägen, solle der SWSG die Handlungsfreiheit belassen werden, dieses insgesamt sozial über alle Mieten hinweg auszutarieren. Die SWSG-Mieten weiterhin 20 % unter dem durchschnittlichen Mietspiegel beizubehalten, halte ihre Fraktion für keinen Rückschritt, sondern für ein in die Zukunft gewandtes System.

StR Rockenbauch betont, angesichts der Strategiedebatte zeigten sich die unterschiedlichen Ansichten über die Aufgabe der Politik. StRin Fischer habe klar dargestellt, warum eine ökosoziale Mehrheit in der LHS stets scheitere, wenn es um bezahlbaren Wohnungsbau gehe.

An StR Körner gewandt, betont StR Dr. Vetter, hinsichtlich der Finanzierung von 9.600 Wohnungen mit einer Investitionssumme zwischen 4,2 bis 4,5 Mrd. Euro bestehe aus Unternehmersicht die Möglichkeit, einen Teil über Erträge, über Fremdkapitalaufnahme oder über eine Eigenkapitalerhöhung des Gesellschafters zu finanzieren. Er sehe seine

Aufgabe und Funktion im SWSG-Aufsichtsrat und als Stadtrat als vernünftiger Kaufmann mit einer ordentlichen Sorgfaltspflicht, der stets die Leistungsfähigkeit des Unternehmens betrachte. Dies bedeute, der Gesellschafter sei gefordert. Es sei kein Kapital in dieser Größenordnung auf dem freien Markt verfügbar, falls die Eigenkapitalquote nicht angepasst werde. Aufgrund des Verzichts auf Mieterhöhung bei der SWSG im Jahr 2016 lägen die Mieten nicht bei 20 %, sondern bei 28 % unter dem Mietendurchschnitt. Würden die Mieten drei weitere Jahre nicht erhöht, würden diese weit über der Forderung der SPD-Fraktion liegen (vermutlich bei 35 oder 38 % unter dem Mietendurchschnitt). Er begrüße die Auffassung der Fraktion 90/GRÜNE, lediglich 20 % unter dem Mietendurchschnitt zuzustimmen. Falls Tariflöhne in der Gastronomie gezahlt würden, könnten keine Mitarbeiter*innen gefunden werden, die diese Löhne akzeptieren würden. Während beispielsweise ein Koch/eine Köchin vor der Corona-Pandemie gemäß Tariflohn rund 2.000 bis 2.400 Euro brutto erhalten habe, lägen die Gehaltsforderungen oftmals bei dieser Summe in netto. Vor diesem Hintergrund zeige sich die Bedeutung der SWSG mit ihren preiswerten Wohnungen.

Hinsichtlich des SPD-Antrags Nr. 95/2021 erkundigt sich StRin Fischer, ob jede Ziffer zur Abstimmung gestellt werden solle. Zu Ziffer 2.c) bezüglich der beantragten fünf Nahwärmekonzepte betont sie, da mehrere Player beteiligt seien, könne man sich nicht auf konkret fünf Nahwärmekonzepte festlegen. Die Zusage der SWSG, sich in ihrer Strategie auf Nahwärmekonzepte zuzubewegen, sei inhaltlich ausreichend. Dies treffe ebenso auf Ziffer 2.b) (Nutzung der Sonnenenergie) zu. Ihr sei diese Klarstellung wichtig, da ihre Fraktion im Falle einer Abstimmung gegen diese Festlegungen stimme, sich hiermit jedoch nicht gegen Nahwärmekonzepte oder PV-Energie ausspreche.

BM Fuhrmann betont, alle Inhalte derjenigen Anträge, die die SWSG übernehmen solle, seien in die Ergänzung übernommen worden. Über alle weiteren Antragsinhalte solle abgestimmt werden.

Ihrer Fraktion gehe es bei den angesprochenen Antragsziffern um eine Konkretisierung, so StR Schanbacher. Es sei wichtig, die SWS bezüglich der Solarenergie sowie der Nahwärmekonzepte mit einzubinden. Somit würden die Beteiligungsunternehmen der LHS in die Klimaziele miteinbezogen. Die fünf Nahwärmekonzepte würden zeigen, dass sich die SWSG an der Wärmeleitplanung der Landesregierung beteilige.

Herr Sidqi führt aus, konkret fünf Nahwärmekonzepte seien nicht in das strategische Ziel der SWSG aufgenommen worden, da es sich hierbei nicht um eine Zielvorgabe handle, sondern um ein Maßnahmenpaket. Es stelle sich die Frage, was geschehe, wenn beispielsweise 7 Nahwärmekonzepte benötigt würden und die Ziele priorisiert werden müssten. Die SWSG verpflichte sich bis 2035 zur gebäudebezogenen Klimaneutralität sowie zur Erhöhung der Sanierungsquote. Hinsichtlich des Themas PV-Anlagen bestehe die Verpflichtung, 100 % der möglichen Dächer mit einer PV-Anlage auszustatten. Falls dies die SWS ablehnen würden, würde diese Maßnahme die SWSG selber durchführen oder andere Partner suchen.

StRin Fischer bekräftigt die Zustimmung ihrer Fraktion zur ergänzten Neufassung der Beschlussvorlage 778/2020, da diese aufgrund des Antrags von 90/GRÜNE verschärft und zielgerichteter formuliert worden sei. Der Aufnahme der Maßnahmen des SPD-Antrags werde ihre Fraktion nicht zustimmen.

Die beiden Antragspunkte stellten eine Motivation für die SWGS dar, die SWS miteinzubeziehen, so StRin Schanbacher. Es wäre fatal, wenn Beteiligungsunternehmen, welche einen Motor der Energiewende und des Wohnungsbaus darstellten, nicht zusammenarbeiten sollten. Daher sollten die entsprechenden Antragsziffern abgestimmt werden.

StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont, ein Mengengerüst über ein Maßnahmenpaket passe nicht zur Strategiedebatte über die SWSG. Dennoch wünsche sich seine Fraktion die Realisierung möglichst vieler regenerativer Wärmenetzkonzepte bzw. Kältenetzkonzepte durch die SWSG. Einigkeit bestehe über eine vertiefte Kooperation zwischen den städtischen Beteiligungsgesellschaften. Die SWS seien die Kompetenzträger für die urbanen Energiesysteme. Dies wolle seine Fraktion in der SWSG-Strategie verankert wissen. Es sei unbestritten, dass im Einzelfall ebenso eine andere Partnerschaft eingegangen werden könne.

Die CO₂-Neutralität der SWSG bis zum Jahr 2035 stelle ein strategisches Ziel dar, so StR Kotz. Es sei unerheblich, mit welchen technischen Maßnahmen und mit welchen Partnern dieses erreicht werde. In Kombination mit einem sehr gewachsenen Unternehmen wie der SWSG und einem in der Gründung befindlichen Unternehmen wie den SWS werde der Taktgeber die SWSG sein. Der SWSG sollten auf dem Weg zu diesem großen Ziel keine Handfesseln angelegt werden.

Auf Bitte von OB Dr. Nopper übernimmt BM Fuhrmann die Leitung der Abstimmung der Anträge. Er stellt fest, dass die Fraktion von 90/GRÜNE ihre Anträge Nr. 155/2021 sowie Nr. 340/2019 zurückgezogen hat. BM Fuhrmann stellt daher die Erledigung dieser Anträge fest.

Hinsichtlich des SPD-Antrags Nr. 95/2021, Ziffer 1a) solle gleichzeitig eine Abstimmung mit dem Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 9 (FrAKTION) stattfinden:

BM Fuhrmann stellt fest:

Bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

SPD-Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 2a):

BM Fuhrmann stellt fest:

Bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Auf Nachfrage von BM Fuhrmann erklärt StRin Schanbacher, ihre Fraktion halte an der Abstimmung des SPD-Antrags Nr. 95/2021, Ziffer 2b) fest, da das Ziel, die SWS bei der PV-Energie einzubinden, als strategisches Ziel festgeschrieben werden müsse. Dieses Ziel, so BM Fuhrmann sei ein Ziel der LHS, allerdings kein strategisches Ziel der SWSG.

BM Fuhrmann stellt diese Ziffer zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen ist diese Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

SPD-Antrag Nr. 95/2021, Ziffer 2c) (Fünf Nahwärmekonzepte):

BM Fuhrmann stellt fest:

Bei 2 Ja-, 11 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen ist diese Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Auf Nachfrage von BM Fuhrmann, ob der Antrag Nr. 109/2021 (FrAKTION) im Block abgestimmt werden könne, erklärt StR Ozasek, es werde eine kurze Aussprache zu einzelnen Ziffern des Antrages benötigt, da diese vor dem Hintergrund der Stellungnahme der Verwaltung begründungsbedürftig seien.

Hinsichtlich des Antrags Nr. 109/2021, Ziffer 1 betont StR Rockenbauch, die beantragte Formulierung stelle einen Dissens zu der Auffassung derjenigen Stadträte*innen dar, die die SWSG rein marktwirtschaftlich führen wollten. Die Ziffer solle abgestimmt werden, damit keine ökonomische Prämisse bestehe, die ein ökologisches und soziales Handeln erschwere.

BM Fuhrmann stellt die obige Antragsziffer zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer 1 mehrheitlich abgelehnt.

Zum Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 2 bemerkt StR Ozasek, mit der Aufnahme des Zieljahres 2035 bezüglich der Klimaneutralität in die Vorlage 778/2020 sei ein gangbarer Kompromiss gefunden worden. StR Ozasek zieht daher in Abstimmung mit StR Rockenbauch diesen Antrag zurück.

BM Fuhrmann stellt daraufhin die Erledigung dieser Antragsziffer fest.

Bezüglich des Antrags Nr. 109/2021, Ziffer 3, führt StR Ozasek aus, seine Fraktion wünsche sich ein eigenständiges Ziel im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit und Biodiversität. Er verweist auf die entsprechenden Formulierungen unter dieser Antragsziffer und auf die Stellungnahme der Verwaltung: Hier unterscheide man sich in punktuellen Betrachtungen wie beispielsweise in der Bewertung von Beerensträuchern oder Obstgehölzen. Ebenso bestünden unterschiedliche Ansichten beim Aspekt des Herbizid- und Pestizideinsatzes. Zu diesen Themen sollten regelmäßige Hearings mit den Umwelt- und Naturschutzverbänden durchgeführt werden. BM Fuhrmann betont, die Diskussion betreffe die strategischen Ziele der SWSG. Ein von der Verwaltung beauftragter Anwalt habe den Begriff der strategischen Ziele definiert, da ein Konflikt zwischen dem operativen Geschäft, der Aufgabe des Aufsichtsrats sowie dem strategischen Ziel entstehen könne. Die vorgetragene Inhalte der Antragsziffer stellten keine strategischen Ziele dar. Allerdings könnten alle Punkte im SWSG-Aufsichtsrat diskutiert werden. StRin Nuber-Schöllhammer (90/GRÜNE) betont, der Aspekt Biodiversität könne durchaus ein strategisches Ziel darstellen. Die einzelnen von der FrAKTION vorgelegten Punkte seien dagegen sehr kleinteilig. StR Ozasek möchte seinen Redebeitrag in der Art verstanden wissen, ein abstraktes Ziel als strategisches Ziel zu definieren und dies zu erklären. Biodiversität stelle ebenso ein strategisches Ziel der nachhaltigen Entwicklung der Vereinten Nationen dar.

Statt über einzelne Begrifflichkeiten zu diskutieren, sollten die Anträge zügig abgestimmt werden, so StR Neumann. BM Fuhrmann schlägt vor, das Thema Biodiversität im SWSG-Aufsichtsrat zu diskutieren. Die SWSG habe grundsätzlich die Wichtigkeit dieses Themas dargestellt, so Herr Sidgi. Es könne durchaus eine genauere Definition

erfolgen, allerdings nicht auf Grundlage der Antragsziffer, da diese nicht als strategisches Ziel formuliert sei. Er begrüßt eine Behandlung des Themas im SWSG-Aufsichtsrat. Jedem übergeordneten Ziel müssten konkrete Maßnahmen zugeordnet werden. OB Dr. Nopper stimmt diesem Vorschlag zu.

BM Fuhrmann stellt den Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 3 zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 3 Ja- und 12 Gegenstimmen ist diese Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 4 beinhaltet eine klimaneutrale Mobilitätskultur mit dem Ziel einer "Echten Fahrradstadt", so StR Ozasek. Die SWSG könne im Rahmen der Stellplatzsatzung entsprechend die baurechtlichen notwendigen Stellplätze reduzieren und solle in den Quartieren "Elektro-Car-Sharing" und Leihlastenräder anbieten. Ebenso könnten sogenannte Mietertickets eingeführt werden. Falls die Verwaltung zu dieser Antragsziffer der Auffassung sei, die Inhalte stellten kein strategisches Ziel dar, sollte zu dieser Ziffer im SWSG-Aufsichtsrat ein Schwerpunkt definiert werden.

Da diese Antragsziffer zurückgezogen wird, stellt BM Fuhrmann deren Erledigung fest.

BM Fuhrmann schlägt vor, die Ziffern 5 und 6 des Antrags Nr. 109/2021 gemeinsam abzustimmen. Da hierzu kein Widerspruch geäußert wird, stellt der Bürgermeister diese beiden Ziffern zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen sind diese Antragsziffern mehrheitlich abgelehnt.

Den Zielbeschluss "Bezahlbares Wohnen in der LHS mit mehr kommunalen Wohnungen", so BM Fuhrmann, setze die SWSG mit dem geplanten Bau von 30.000 Wohnungen um, und sie sei im Bereich der Ankäufe sehr aktiv. Daher sei aus seiner Sicht der Antrag Nr. 109/2021, Ziffer 7 erledigt. StR Rockenbauch betont, diese Antragsziffer stelle eine Präzisierung dar, da der Neubau von Wohnungen allein das Wohnproblem nicht löse. Er verweist auf seine bereits in der vorherigen Diskussion dargelegten Erläuterungen zu diesem Thema.

BM Fuhrmann stellt die oben aufgeführte Antragsziffer zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer 7 mehrheitlich abgelehnt.

Der Bürgermeister stellt die Ziffer 8 des Antrags Nr. 109/2021 (Verzicht auf das Bauträgersegment) zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Die Ziffer 9 des Antrags Nr. 109/2021 wurde bereits abgestimmt. Daher stellt BM Fuhrmann deren Erledigung fest.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt BM Fuhrmann die Ziffer 10 des Antrags Nr. 109/2021 zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Über die Ziffer 11 des Antrags Nr. 109/2021 (Kundenzufriedenheit) lässt BM Fuhrmann abstimmen und stellt fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Hinsichtlich der Ziffer 12 des Antrags Nr. 109/2021 betont StR Ozasek, diese Antragsziffer beziehe sich auf die Gesamtantragslage. Unter Punkt 2 dieser Ziffer stelle sich die Frage, wie die Gesellschaft kapitalisiert werden solle, damit sie diese Last der Bewältigung der Nachhaltigkeitsagenda tragen könne. Auch die Stadt solle Verantwortung übernehmen und gegebenenfalls das Eigenkapital der SWSG stärken.

Nach Abstimmung über diese Ziffer stellt BM Fuhrmann fest:

Bei 2 Ja- und 13 Gegenstimmen ist die Antragsziffer mehrheitlich abgelehnt.

Der SPD-Antrag Nr. 119/2021 bestehe aus zwei Formulierungen, so BM Fuhrmann. Der erste Satz beinhalte die Unterbreitung eines Vorschlags zur Berichterstattung der SWSG zum Thema CO₂-Bepreisung im AKU. Der zweite Satz umfasse eine inhaltliche Konkretisierung, da die SWSG mindestens 50 % der anfallenden CO₂-Kosten übernehmen solle.

StR Schanbacher betont, ihre Fraktion würde eine Zielvorgabe begrüßen. Es stelle eine soziale Frage dar, wer die CO₂-Abgabe trage, da die Abgabe auf die Mietpreise aufgeschlagen werde. Die Klimawende müsse sozialverträglich umgesetzt werden. An die Fraktion 90/GRÜNE gewandt führt die Stadträtin aus, es sei Teil des jüngst verabschiedeten Bundestagswahlprogramms von 90/GRÜNE, dass sich Mieter*innen, Vermieter*innen sowie der Staat diese CO₂-Abgabe teilen sollten. StRin Fischer betont, im Herbst nach der Bundestagswahl werde eine umfassende Debatte über dieses Thema geführt werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt liege ein Gesetzentwurf vor, der die hälftige Verteilung auf Mieterschaft und Vermieterschaft vorsehe. Sie schlägt vor, das Thema im SWSG-Aufsichtsrat zu behandeln, da es nicht für eine Diskussion im AKU geeignet sei. Falls eine hälftige Kostenaufteilung zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft nicht möglich sei und sich dadurch die Mieten erhöhten, sei der Gesellschafter in der Pflicht. Zum jetzigen Zeitpunkt sei die konkrete Aufteilung der CO₂-Bepreisung nicht bekannt. Über Punkt 1 könne dagegen im AKU berichtet werden.

OB Dr. Nopper bestätigt, die Bundesebene zu diesem Thema stehe noch aus. Die Verwaltung schlage vor, sich an der Bundesebene zu orientieren und nicht darüber zu gehen. Er könne nicht nachvollziehen, so StR Neumann, warum dieser SPD-Antrag im Rahmen der Strategiediskussion behandelt werde. Der Vorschlag, das Thema im AKU zu behandeln, stehe in keinem Zusammenhang mit der Strategiediskussion. StRin Schanbacher zeigt sich zufrieden, die Aufteilung der CO₂-Bepreisung im AKU zu diskutieren. Sie habe StRin Fischer in der Art und Weise verstanden, dass deren Fraktion Punkt 2 des SPD-Antrags zustimmen könne. Es sei vorteilhaft, einer Bundesregelung voranzugehen, da vorausschauend gehandelt werden solle. Nach Auffassung von StR Ozasek ist die die CO₂-Bepreisung vollständig umlagefähig. Das habe der Gesetzgeber auf Bundesebene so festgelegt, was u. a. Bundespolitik der SPD sei. Daher sei es befremdlich, wenn die SPD auf kommunaler Ebene Opposition gegen die eigene Regierungspolitik betreibe und versuche, soziale Härten der eigenen Regierungspartei auszuräumen. Es solle eine Entscheidung des Bundesgesetzgebers abgewartet werden, welche im SWSG-Aufsichtsrat diskutiert werden solle.

BM Fuhrmann betont, nach seinem Verständnis solle der Antrag nicht aufgerufen sowie abgestimmt werden und erst nach gegebener Zeit aufgerufen werden. Dagegen wird kein Widerspruch geäußert. Daher ist dieser Antrag erledigt.

BM Fuhrmann ruft den Antrag Nr. 169/2021 (FrAKTION) (Turnusmäßige Aussetzung der Mieterhöhung bei der SWSG) auf. Gerade in der derzeitigen Coronasituation sollten keine falschen Signale mit einer Mietpreiserhöhung ausgesendet werden, so StR Rockenbauch. Die in der Diskussion geäußerte Kritik, die SWSG-Mieter würden gegenüber den anderen städtischen Mietern privilegiert behandelt, sei ein Zeichen von "Sozialneid von oben". Schließlich sei es begrüßenswert, wenn die SWSG dämpfend und stabilisierend auf die Mietpreise einwirke. Seine Fraktion greife hierbei bewusst keine einzelnen Gruppen heraus. Vielmehr solle die Mietpreisdämpfung für alle Gruppen gelten. Anderenfalls würde eine Gruppe innerhalb der SWSG-Mieterschaft privilegierter als andere Gruppen behandelt. Zudem würden sich derzeit viele Sozialverbände gegen eine Mietsteigerung aussprechen.

StR Körner bekräftigt den Vorschlag seiner Fraktion nach einer realen Nullrunde bei den SWSG-Mietpreisen. Dies entspreche dem Inflationsausgleich von maximal 1 % Mieterhöhung pro Jahr. Dadurch werde das 30-Prozent-Ziel innerhalb der nächsten 2 Jahre erreicht. Hinsichtlich der Mieterschaft in der Gesamtstadt würden bei einer nominalen Beibehaltung der SWSG-Mietpreise diese nicht zur Berechnung des Mietspiegels herangezogen. Daher habe der Mieterverein Stuttgart angeregt, die SWSG-Mietpreise um 1% pro Jahr zu erhöhen. Dadurch würden sich die SWSG-Mieten in einem vertretbaren Umfang verändern und würden beim Mietspiegel berücksichtigt. Somit würde diese Mieterhöhung allen Mietern*innen in der LHS zugutekommen.

StR Fischer betont, ihre Fraktion könne dem Antrag Nr. 169/2021 der FrAKTION nicht zustimmen. Falls die SWSG-Mieterhöhung erneut ausgesetzt würde, erhalte man eine achtjährige Nullrunde, was für die Stadtgesellschaft schwer nachvollziehbar wäre. Falls die Ertragskraft der SWSG zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr auskömmlich wäre, würden Mietsprünge notwendig. Sie halte eine kontinuierliche Überprüfung der Mieten und eine differenzierte Erhöhungsstrategie für besser geeignet als Nullrunden. Über den SPD-Vorschlag einer realen Nullrunde solle im SWSG-Aufsichtsrat entschieden werden. In diesem Gremium werde die SWSG einen Vorschlag zur Mieterhöhung unterbreiten. Daher würde ihre Fraktion den SPD-Antrag nicht unterstützen.

Er könne nicht nachvollziehen, so StR Rockenbauch, warum es ein falsches Signal darstelle, wenn für 50.000 Menschen bei der SWSG acht Jahre keine Mieterhöhung durchgeführt werde. Seiner Auffassung nach sollten die Mieten vielmehr perspektivisch sinken, da das Recht auf Wohnen elementar wichtig sei. Auch einer realen SWSG-Mietpreisnullrunde stimme seine Fraktion nicht zu. Die SWSG könne eine weitere Aussetzung einer Mieterhöhung wirtschaftlich verkraften. Es sei abgestimmt worden, die Investitionsstrategie und die ökologische Strategie nicht durch die Jahresüberschüsse abzudecken. Die Jahresüberschüsse in Höhe von 15 bis 18 Mio. Euro sollten kein strategisches Ziel darstellen. Somit seien keine Mietsprünge nötig, um die ökologischen Ziele und Wachstumsziele zu erreichen. Hinsichtlich des SPD-Antrags einer realen Nullrunde bei den SWSG-Mieten bestünden zwei Wirkungen: Falls bei den in den SWSG-Wohnungen lebenden 50.000 Menschen keine Mietpreissteigerung durchgeführt werde, stelle dies ein Signal dar und beinhalte eine reale Wirkung für diese Menschen. Mit dem vom Mieterverein dargestellten Effekt auf den Mietspiegel habe sich seine Fraktion intensiv auseinandergesetzt. Unter Beratung der den Mietspiegel erstellenden Stadtver-

waltung sei sie zu der Erkenntnis gekommen, die SWSG-Mieten hätten hierauf keinen relevanten Einfluss. Die stichprobenartige Abfrage der Mietpreise werde schriftlich bei rund 5.000 Mieterinnen und Mietern durchgeführt. Diejenigen Mieter*innen würden nicht berücksichtigt, die in einer geförderten Wohnung lebten. Schlussendlich müsste die verbleibende Mieterschaft die Veränderung ihrer Miethöhe angeben. Geringe Steigerungen oder Senkungen des Mietpreises fielen den Mietern*innen nicht auf und würden nicht zurückgemeldet. Die restlichen Rückmeldungen seien mathematisch derart gering, dass sie statistisch keine relevante Größe für den Gesamtmietpiegel darstellten. Daher habe eine Aussetzung der SWSG-Mieten keine negativen Auswirkungen auf den Mietpiegel.

StRin von Stein betont, es sei dargestellt worden, ein Verzicht auf Erhöhung der SWSG-Mieten stelle eine Umverteilung von oben nach unten dar. Allerdings bestehe am Markt nicht lediglich die SWSG, sondern ebenso Baugenossenschaften. Diese würden hinsichtlich ihrer Miethöhen ähnlich sozial verfahren wie die SWSG. Falls die SWSG-Mieten nicht erhöht würden und hiervon auf eine Auswirkung auf die Baugenossenschaften gehofft werde, müsse berücksichtigt werden, dass diese im Gegensatz zur SWSG über keine Stadt als finanzielle Sicherheit für den Notfall verfügten. Vielmehr müssten die Baugenossenschaften für diesen Notfall aus ihren Erträgen aufkommen. Daher halte es ihre Fraktion für falsch, bei der SWSG auf eine Mieterhöhung zu verzichten.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen stellt BM Fuhrmann den Antrag Nr. 169/2021 mit den Ziffern 1 a) und 1b) zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 3 Ja- und 12 Gegenstimmen ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Daraufhin stellt der Finanzbürgermeister den Antrag von StR Körner (SWSG-Miet-erhöhung: Reale Nullrunde mit lediglich einem Inflationsausgleich in Höhe von 1 % pro Jahr) zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Abschließend stellt BM Fuhrmann die GRDRs 778/2020 in der Ergänzung zur Neufassung zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen stimmt dieser Vorlage mit 10 Ja- und 4 Gegenstimmen bei 1 Enthaltung mehrheitlich zu.

StR Ozasek begründet seine Enthaltung zur ergänzten Neufassung der GRDRs 778/2020 damit, dass verschiedene Nachhaltigkeitsdimensionen zum Teil im Konflikt miteinander stünden. Einige seien im Niveau angehoben worden, andere nicht. Hierzu könne er sich in der Abstimmung nicht abschließend verhalten, weshalb er sich enthalten habe.

Zur Beurkundung

Haupt / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SI
Sozialamt (2)
 3. Referat SWU
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
Baurechtsamt (2)
 4. Referat T
Hochbauamt
Tiefbauamt
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. L/OB-K
 7. 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