

SWSG-Geschäftsbericht 2016

Geschäftsmodell Gentrifizierung

Artikel von Ursel Beck über den Geschäftsbericht der SWSG 2016 und dessen Vorstellung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 12.05.2017

Am 12.05.2017 hat Geschäftsführer Samir Sidgi den Geschäftsbericht im Gemeinderat vorgestellt. Um die 30 Mieterinnen und Mieter protestierten vor dem Sitzungssaal gegen die Mietabzocke und den Abriss von Altbauten durch die SWSG.

Der Geschäftsbericht der SWSG für 2016 ist auf ihrer website zu finden unter <https://www.swsg.de/downloads.html#element-520>

Wohnungsnot spitzt sich dramatisch zu

Die Wohnungsnot in Stuttgart hat dramatische Ausmaße angenommen. Am 31.12.2016 waren beim Amt für Liegenschaften und Wohnen 3.965 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt, davon 2.429 als Not- und Dringlichkeitsfälle. 449 Menschen, darunter 239 Kinder waren 2016 in sogenannten Sozialpensionen untergebracht. Das ist ein Anstieg von 128% seit 2013. Familien haben hier nur ein bis zwei Zimmer und müssen sich Küche und Badezimmer mit anderen BewohnerInnen teilen. Früher war die Unterbringung in diesen Notunterkünften eine kurzfristige Überbrückung. Heute ist sie für 20% dieser BewohnerInnen zu einem Zustand, der über ein Jahr dauert. Für die Unterbringung in den Sozialpensionen und die Bereicherung der Pensionsbesitzer bezahlte die Stadt im Jahr 2016 mehr als fünf Millionen Euro.

Mieten explodieren

Der Wohnungsmangel lässt die Mieten weiter explodieren. Von 2007 bis 2017 sind die Angebotsmieten um 50% von 8 auf 12 Euro gestiegen. Bei Neuvermietungen wurde längst die Schallgrenze von 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter durchbrochen. 862 Sozialwohnungen sind 2016 in Stuttgart aus der Sozialbindung gefallen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist von fast 22.000 im Jahr 1992 auf 14.540 Ende 2016 zurückgegangen. Nur 46 neue Sozialwohnungen wurden in Stuttgart im Jahr 2016 fertiggestellt.

„Im günstigsten Segment fehlen zunehmend Wohnungsangebote“. So steht es im Wohnungsmarktbericht der Stadt Stuttgart 2017. Laut City-Report des Immobilienverbandes (IVD) lagen im Herbst 2017 nur von 2,6% der angebotenen Wohnungen die Mietpreise bei 7 Euro und weniger Kaltmiete pro Quadratmeter. 24,4% der angebotenen Wohnungen kosteten 15 Euro und mehr.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und die hohen und weiter steigenden Mieten sind eines der größten Probleme für Familien, Normal- und Geringverdiener. In der Bürgerumfrage 2017 steht das Problem „zu hohe Mieten“ an zweiter Stelle nach „zu viel Straßenverkehr“. Stuttgart ist inzwischen hinter München teuerste Stadt bei den Mieten. Die Zahl der überschuldeten Haushalte hat sich von 2004 auf 2016 in Stuttgart um 40% auf 57.596 erhöht.

Das heißt, 11,2% der Haushalte sind überschuldet. Die hohen Mieten spielen dabei eine entscheidende Rolle.

Oberbürgermeister Kuhn, Finanzbürgermeister und SWSG-Aufsichtsratsvorsitzender Föll und die Gemeinderäte kennen die Lage sehr genau. Ihre Wohnungspolitik dient jedoch nicht der Beseitigung von Wohnungsnot und der Dämpfung der Mietpreise. Im Gegenteil. Mit ihrer Politik treiben Sie die Immobilienpreise weiter in die Höhe.

Das ist sehr deutlich zu sehen an der Politik der städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG.

Die Hälfte der Stuttgarter Miethaushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung. Für diese große Schicht könnte die SWSG alle Neubauten als Sozialwohnungen bauen und auch bei Modernisierungen Altbauten in Sozialwohnungen verwandeln.

Die SWSG könnte bei allen Sozialwohnungen in ihrem Bestand mit Fördergeldern des Landes die Sozialbindung verlängern. Ein entsprechender Antrag der SÖS-LINKE-Fraktion wurde im Jahr 2015 von der Geschäftsführung und allen anderen Gemeinderäten im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen abgelehnt.

Die SWSG könnte ihre vielen Altbauten unter Einbeziehung eines Mitspracherechts der MieterInnen als preisgünstige Wohnungen erhalten. Die meisten Mieter wollen keinen teureren Neubau und keine teure Modernisierung. Sie wollen eine ordentliche Instandhaltung ihrer Wohnung und vor allem bezahlbare Mieten.

Die SWSG könnte die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter der SWSG um durchschnittlich mindestens einen Euro pro Quadratmeter und Monat senken, wenn sie Hausmeister einstellen würde, die viele Arbeiten übernehmen könnten, die heute extrem teuer und unzuverlässig von Fremdfirmen gemacht werden.

Mietabzocke

Die Umsatzerlöse der SWSG aus Vermietungen sind laut Geschäftsbericht (S.76) im Jahr 2016 um 6 Millionen auf 140,3 Millionen Euro gestiegen, obwohl es 2016 weniger Wohnungen gab als ein Jahr zuvor. Vergleicht man die Zahlen mit 2006, so sind die Mieteinnahmen im Jahr 2016 um 38,6 Millionen Euro höher. 2006 lagen die Mieteinnahmen bei 101,7 Millionen. Das heißt die rund 18.000 SWSG-Mieter bezahlen heute im Durchschnitt 2.000 Euro mehr Miete im Jahr (175 Euro im Monat) als 2006. 2017 sollen die Mieteinnahmen auf 144,8 Millionen Euro steigen.

Interessanterweise findet man im Geschäftsbericht (S.97) erstmals, dass die SWSG auch Erlöse erzielt mit „Strom aus Blockheizkraftwerk“ (32.000 Euro im Jahr 2016) und „Erlöse aus Netznutzung“ (263.000 Euro im Jahr 2016). Warum werden diese Erlöse nicht an die MieterInnen weitergegeben?

Die Durchschnittsmiete ist bei der SWSG nach den Zahlen der SWSG-Geschäftsführung von 2005 auf 2016 von 5,28 Euro pro Quadratmeter auf 7,21 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das ist eine Steigerung von 36%.

Die SWSG rühmt sich damit, dass ihre Durchschnittsmiete 20% unter dem Mietspiegelniveau liegt. Dazu muss man sagen, dass von den 18.138 Wohnungen der SWSG 7.357 Wohnungen

Sozialwohnungen sind. D.h. die SWSG hat zusätzlich Geld vom Land bekommen, um die Mieten niedriger zu halten.

Auch im Vergleich zu Wohnungsgenossenschaften ist die SWSG extrem teuer. Die SWSG weist für 2016 eine Durchschnittsmiete von 7,21 Euro aus. Die Landesbaugenossenschaft LBG hatte dagegen eine Durchschnittsmiete von 5,91 Euro. Eine 50 qm große Wohnung kostet bei der SWSG 65 Euro mehr im Monat als bei der LBG. Berücksichtigt man, dass bei der SWSG mehr als 7.000 staatlich geförderte Sozialwohnungen den Durchschnitt drücken, dann ist die Kluft bei den frei finanzierten Wohnungen noch größer. Hinzu kommt, dass die Nebenkosten bei der LBG um ca. 1 Euro pro Quadratmeter billiger sind.

<http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.wohnungsnot-genossenschaften-als-mietpreisbremsen.4a2aaa69-173d-43d5-a20f-8a173cd2716c.html>

2017 Rekordgewinn von 18,7 Millionen Euro angepeilt

Der Gewinn der SWSG vor Steuern betrug im letzten Jahr 17,7 Millionen. Nach Steuern waren es 13,038 Millionen. Und für 2017 prognostiziert der Geschäftsbericht 2016 einen Gewinn nach Steuern von 18,7 Millionen Euro. Ein neuer Rekordgewinn!

Bei 361 Millionen Eigenkapital Anfang 2016 ergibt sich eine **Eigenkapitalrendite von stolzen 3,6%**, errechnet auf der Grundlage des Gewinns nach Abzug der Steuern. Damit ist die Kapitalverzinsung bei der SWSG doppelt so hoch wie bei vielen Baugenossenschaften und sogar höher als bei vielen privaten Vermietern.

Die SWSG erreicht ihre hohen Profite dadurch, dass sie viel zu hohe Mieten verlangt. Die Geschäftspolitik von sogenannten neubaugleichen Modernisierungen und Abriss/Neubau mit Kaltmieten bis zu 11 Euro sind ein weiteres Mittel die Profite zu maximieren. Hinzu kommt, dass nötige Instandhaltungen und Reparaturen nicht gemacht werden. Auch beim Personal wird gespart. Es gibt auf der untersten Ebene viel zu wenig Beschäftigte.

Gentrifizierung

In Zeiten in denen hohe Mieten am Markt durchgesetzt werden können, die Zinsen niedrig und Altbauten abgeschrieben sind, lohnt es sich für Investoren Altbauten abzureissen oder teuer zu modernisieren. Das macht die SWSG genauso. Die Stadt hat ihr dabei eine doppelte Aufgabe zugeteilt. Sie soll durch die Gentrifizierung von Stadtteilen wie dem Hallschlag und Zuffenhausen die Profite der SWSG maximieren und mehr Geld durch Grundstückskäufe in die Stadtkasse bringen. Gleichzeitig soll die SWSG durch Modernisierung und Aufwertung einkommensschwache Mieterinnen vertreiben und für private Investoren den Weg bereiten. Die Geschäftspolitik der SWSG ist Teil der Politik des Ausverkaufs der Stadt an die Immobilienspekulanten und andere kapitalistische Profiteure.

Obwohl Gentrifizierungseffekte in Stuttgart durch eine Fallstudie des „Deutschen Instituts für Urbanistik“ im Herbst 2016 bestätigt werden und offensichtlich im Hallschlag, in Zuffenhausen und anderswo stattfinden, behauptet der technische Geschäftsführer der SWSG, Helmuth Caesar in einem Interview im Geschäftsbericht 2016 (S.29):

„Es gibt daher nachweislich keine Gentrifizierung in unseren Quartieren“.

Wenn MieterInnen nicht so schnell vertrieben werden, dann liegt das vor allem an dem von den Mieterinitiativen organisierten Widerstand. Die SWSG sieht sich inzwischen gezwungen Mieterinnen und Mietern eine „adäquate Ersatzwohnungen“ zu versprechen. Und immer mehr Mieterinnen und Mieter ziehen so lange nicht aus, bevor dieses Versprechen eingelöst wird.

„Bei Neubauprojekten nach Abriss achten wir darauf, dass die angestammten Mieter in die alte Wohnumgebung umziehen können. Wir bieten ein exklusives Rückzugsrecht an....Das verhindert effektiv die Gentrifizierung“, so Geschäftsführer Samir Sidgi im SWSG-Geschäftsbericht (S. 30). Das klingt wie Hohn für die Mieterinnen und Mieter, die gezwungenermaßen wegen Abriss ihre Wohnungen verlassen mussten und sich die Neubauten wegen der viel zu hohen Mieten nicht leisten können.

In Vaihingen will die SWSG neun Wohnungen in der Liebknechtstraße ersatzlos abreißen. Stadt und SWSG haben völlig unnötig entschieden das Gelände der Allianz für ihren Neubau zur Verfügung zu stellen. Deshalb sollen die SWSG-Häuser abgerissen werden. Bis Mai 2018 sollen die MieterInnen ausziehen. Annehmbare Ersatzangebote kann die SWSG nicht bieten. Deshalb hat keine einzige Mietpartei ihre Wohnung bis Januar 2018 geräumt.

Eine zusätzliche Wohnung kostet bis zu einer Million Euro

Im Jahr 2016 hat die SWSG 163 Wohnungen abgerissen und nur 98 fertig gestellt. Für den in den nächsten Jahren geplanten Bau von 1.147 Wohnungen auf bebauten Grundstücken sollen 776 Wohnungen abgerissen. Das heißt netto entstehen nur 371 Wohnungen mehr. Und das zu immens hohen Kosten und den Wegfall von sehr vielen Bäumen, Sträuchern und Zwischengrün.

In der **Dessauer/Lübeckerstraße** im Hallschlag baut die SWSG für 30 Millionen Euro 161 Wohnungen neu. Abgerissen wurden dafür 125 noch gut erhaltende Wohnungen. Bei 11.290 qm neuer Wohnfläche beträgt der Baupreis mehr als 2.600 Euro pro Quadratmeter!

In der **Keltersiedlung** sollen 105 Wohnungen abgerissen und 186 neu gebaut werden. Für 81 zusätzliche Wohnungen sollen 35 bis 40 Millionen Euro (ohne Aufzüge) ausgegeben werden. Jede zusätzliche Wohnung kostet fast 500.000 Euro.

Abriss/Neubau Essener/Düsseldorfer/Auf der Steig: 32 Millionen Euro für den Bau von 128 Wohnungen mit 8.800 qm. Das sind pro Wohnung durchschnittlich 250.000 Euro oder pro Quadratmeter 3.600 Euro. Das ist extrem teuer. Abgerissen werden dafür 96 Wohnungen. Das heißt für 32 zusätzliche Wohnungen werden 32 Millionen Euro ausgegeben oder für jede zusätzliche Wohnung 1 Million Euro.

Vergleicht man die Baukosten der SWSG mit den Baukosten der Landesbaugenossenschaft LBG so fällt auf, dass die LBG ungefähr zu einem Drittel der Kosten baut, wie die SWSG. Laut Geschäftsbericht der LBG 2016 baut die LBG in der Friedhofstr. in S-Nord und in der Oberen Weinsteige in Degerloch je 10 bzw. 14 Wohnungen für je 1 Million Euro? Also zu weniger als einem Drittel der Kosten bei der SWSG. Siehe Seite 37 und 38 des Geschäftsberichts. https://www.lbg-online.de/fileadmin/Medienablage/Presse/Geschaeftsbericht/2016/LBG_GB_2016_100dpi_web.pdf

Die LBG-Wohnungen in der innerstädtischen Friedhofstraße werden für unter 11 Euro Kaltmiete vermietet. Im Hallschlag will die SWSG für die frei finanzierten Wohnungen in der Dessauer/Lübecker Straße 11 Euro aufwärts verlangen (<https://www.kontextwochenzeitung.de/gesellschaft/286/raumwunder-gibt-es-immer-wieder-3885.html>)

Wo bleibt das ganze Geld?

Die SWSG behauptet, der Gewinn bleibe bei der SWSG. Wie bereits in dem Artikel über den Geschäftsbericht 2015 erklärt, stimmt das nicht. <http://www.mieterinitiativen-stuttgart.de/node/54> Es gibt einen jährlichen Geldmittelfluss von der SWSG zur Stadt durch den Kauf von Grundstücken, auf denen die Häuser der SWSG stehen. Es geht hier um eine Größenordnung von 10 bis 20 Millionen Euro. Der Geschäftsbericht der SWSG 2016 (S. 73) weist 14,2 Millionen Euro für Grundstückskäufe aus. In der Anlage zur GRDRs 1247/2015 „Verkaufserlöse Amt für Liegenschaften und Wohnen Grundstücksverkehr 2010 bis 2015“ <http://www.stuttgart.de/external/show/ratsdokumente> ist nachzulesen, dass von 36 Grundstücken, die von 2010 bis 2015 von der Stadt verkauft wurden, neun Grundstücke an die SWSG gingen. Das sind Grundstücke, die bisher in Erbpacht von der Stadt an die SWSG vergeben waren. Obwohl OB Rommel beim Verkauf der städtischen Wohnungen an die SWSG den Mietern in den 80er Jahren schriftlich zugesagt hatte, dass nur die Häuser verkauft würden und die Grundstücke bei der Stadt bleiben, werden die Grundstücke Flurstück für Flurstück an die SWSG verkauft. Das heißt aus den Mieteinnahmen der SWSG-MieterInnen wird der Kauf von städtischen Grundstücken bezahlt, die schon immer der Stadt gehört und nichts gekostet haben. Was für eine Geschäftemacherei von Finanzbürgermeister Föll!. Hinzu kommen außerordentliche Aktionen zum Stopfen von Haushaltslöchern wie 2000/1 oder 2017 der Kauf aller Personalwohnheime des städtischen Klinikums für 25,7 Millionen Euro. Damit soll das 30- Millionen- Finanzloch gestopft werden, das durch die korrupten und kriminellen Machenschaften der Klinikumspitze bei der Luxusstation für reiche Privatpatienten entstanden ist.

17.000 Euro mehr Gehalt für die Geschäftsführer

Die Geschäftsführergehälter für Samir Sidgi und Helmuth Caesar stiegen 2016 um 17.000 Euro auf 373.000 Euro. Jeder bekommt im Durchschnitt pro Monat 15.542 Euro, davon durchschnittlich 30.000 als Boni. Die Boni sind einzig und allein abhängig vom Gewinn. Wenn Solarthermieanlagen wie im Fasanenhof nicht funktionieren, Firmen für Gewährleistungen nicht herangezogen werden, gegen die Trinkwasserverordnungen, das Salzstreuverbot, die Energiesparverordnung verstoßen wird, Mieterrechte missachtet werden, nötige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu immer wieder ausfallenden Aufzügen in Hochhäusern nicht gemacht werden, dann fließen trotzdem hohe Gehälter und Boni für die dafür verantwortlichen Manager.

Zu wenig Personal auf der untersten Ebene

Gespart wird bei der SWSG auf der unteren Ebene. Die Geschäftsführer bekommen einen Dienstwagen auf Firmenkosten. Die Objektbetreuer und anderen Mitarbeiter müssen ihr Privatauto zur Verfügung stellen und zahlen dabei drauf. Die Zahl der Objektbetreuer sinkt immer weiter. Im Jahr 2010 weist der Geschäftsbericht 38 Objektbetreuer aus. Im Jahr 2016 sind es nur noch 34.

Mit weniger Personal werden nicht nur Personalkosten eingespart. Es wird ein enormer Arbeitsdruck auf Kunden- und Objektbetreuer aufgebaut. Das ist gewollt. So kann gewährleistet werden, dass die Kunden- und Objektbetreuer Beschwerden von Mietern nicht bzw. nicht zufriedenstellend nachgehen können und gezwungen sind Mieter abzuwimmeln. Und was nicht gemacht wird, kostet kein Geld. Eine Hotline ersetzt die direkte Erreichbarkeit der SWSG-Mitarbeiter und ist enorm hilfreich beim Abwimmeln von Mietern.

Nachhaltiges Handeln?

Unternehmensführungen verwenden heute einen großen Teil ihrer Energie und viel Geld das Image des Unternehmens aufzupolieren. Der Kauf von Zertifizierungen spielt dabei eine große Rolle. Trotz der viel zu hohen Betriebskosten und vieler Fehler in den Abrechnungen bescheinigt die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen der SWSG mit einem Stempel „ausgezeichnetes Betriebskostenmanagement“. Die Anschaffung von ein paar Elektrofahrrädern für Objektbetreuer reichte aus, um das Label „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ zu bekommen. Für überdachte Fahrradstelloplätze und sichere Stellplätze für E-Räder für die MieterInnen wird nichts getan.

Im Geschäftsbericht 2016 bekennt sich die SWSG-Geschäftsführung großspurig zu nachhaltigem Handeln. Seit 2017 ist die SWSG angeblich Anwender des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Auf Seite 57 werden unter der Überschrift „Der Standard: vier Bereiche mit zwanzig Kriterien“ nur 19 Kriterien aufgeführt. Eine Überprüfung des Kriterienkatalogs des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ergibt, dass die SWSG das Kriterium „Gesetzes-/richtlinienkonformes Verhalten“ unter den Tisch fallen lässt. Siehe www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de Hier stellt sich die Frage, ob die SWSG ausnahmsweise mal ehrlich ist, und damit zum Ausdruck bringt, dass sie sich nicht an Gesetze und Verordnungen hält.

In einem Vorwort zum Geschäftsbericht erklärt Finanzbürgermeister Michael Föll als Aufsichtsratsvorsitzender: „Nachhaltigkeit gehört bei der SWSG zur Unternehmens-DNA“, Laut Föll leistet die zielstrebige energetische Verbesserung des Bestandes einen bleibenden Nutzen für die Klimaziele der Stadt Stuttgart. Wenn man die Geschäftspolitik der SWSG verfolgt, bekommt man den Eindruck, dass die SWSG die Energiewende eher sabotiert. Noch immer gibt es bei der SWSG Dachböden (z.B. Wunderlichstraße), die nicht gedämmt sind, obwohl das seit Ende 2015 zwingend vorgeschrieben ist. Photovoltaikanlagen? Fehlanzeige. Solarthermieanlagen funktionieren jahrelang gar nicht oder nur schlecht. Bei der Modernisierung der Hochhäuser in der Bottroper Str. und im Lauchhau wurden die Flachdächer weder begrünt noch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Bei Neubauten und Modernisierungen werden Halogen- statt LED-Lampen eingebaut. Bei der Modernisierung der Häuser in der Bottroper Straße wurde 2013 ein langer neuer Gehweg angelegt und mit energiefressenden Halogenleuchten ausgestattet. Bewegungsmelder? Fehlanzeige. Die Lampen brennen die ganze Nacht und sind mitverantwortlich dafür, dass der Verbrauch und die Kosten beim Allgemeinstrom nach der Modernisierung explodiert sind. Bei energetischen Modernisierungen werden in Treppenhäuser, in denen es nie Heizkörper gab, Heizkörper installiert und so Energie verschwendet.

Die umweltfreundlichste und billigste Art die Wäsche zu trocken, ist durch Trockenplätze im Freien. Dafür gab es in den Wohnsiedlungen der SWSG früher ausreichend Wäscheleinen. Bei Neubauten werden sie von vornerein nicht eingeplant. Bei Modernisierungen verschwinden sie, wenn sich die MieterInnen nicht dagegen wehren.

Die SWSG rühmt sich damit, dass sie angeblich im Neubau Wohnungen energetisch optimiert. Fakt ist, dass die Heizkosten bei Neubauten oder nach sogenannten energetischen Modernisierungen oft höher sind als in Altbauten.

Wer Häuser mit gut erhaltener Bausubstanz abreißen lässt und so „graue Energie“ vernichtet, handelt nicht nachhaltig.

Fassadendämmung mit Styropor ist brandgefährlich, ineffizient und umweltschädlich.. Das wurde erneut dokumentiert in dem WDR-Beitrag vom 12.12.2017 "Risiko Styropor - wie sicher sind gedämmte Häuser?" <https://www.youtube.com/watch?v=7SZe96OMtuU>

Bei Neubauten beklagen MieterInnen immer wieder Pfusch und die Verwendung von Baustoffen mit schlechter Qualität.

Wer kein eigenen Hausmeister in den Quartieren hat und Aufträge an Firmen vergibt, die bis zu 30 Kilometer anfahren müssen, der handelt alles andere als nachhaltig. Wer auf Dauerbeleuchtung statt auf Bewegungsmelder setzt und alte Glühbirnen nicht durch Energiesparlampen ersetzt, sollte das Wort nachhaltig erst gar nicht in den Mund nehmen. Wer im Winter trotz Streusalzverbot Gehwege einsalzt vergeht sich an unseren natürlichen Ressourcen. Wer Trinkwasser mit Phosphaten panscht und die Kosten dafür den MieterInnen aufhals, der missachtet die Gesundheit und die Interessen der Mieter. Wer für die Reinigung der Außenanlagen Laubbläser einsetzt, die so laut sind wie Pressluftschlämmer, die Luft verpesten und Kleinlebewesen abtöten, hat mit dem Schutz der BewohnerInnen und der Umwelt nichts am Hut. Wer bewusst darauf verzichtet, neue wassersparenden Duschköpfe und elektronische Thermostatventile einzubauen, verschwendet bewusst Wasser und Energie und treibt die Betriebskosten für die MieterInnen unnötig in die Höhe.

Fazit: nichts ist nachhaltig an der Geschäftspolitik der SWSG.

Mehrheit der Gemeinderäte stellt sich voll hinter die mieterfeindliche Geschäftspolitik der SWSG

Im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 12.05.2017 wurde die Vorstellung des Geschäftsberichts durch Geschäftsführer Samir Sidgi wie immer von fast allen Gemeinderäten und auch von OB Fritz Kuhn mit viel Lob bedacht. Tom Adler von der Fraktion SÖS-LINKE-PluS kritisierte die SWSG: „Unter einem kommunalen Wohnungsanbieter mit sozialen Mieten stellt sich meine Fraktion etwas anderes vor.“ Tom Adler wies darauf hin, dass die MieterInnen der SWSG die Gewinne der SWSG mit hohen Mieten bezahlen und seine Fraktion die einzige war, die die letzte Mieterhöhung abgelehnt habe. Die SWSG müsse mietpreisdämpfend agieren, so Tom Adler. Und Hannes Rockenbauch ergänzte, dass es der Markt eben nicht regle und deshalb die Stadt und die SWSG für bezahlbare Wohnungen für alle sorgen muss. Dazu gehöre auch, dass bezahlbare Altbauten wie in der Keltersiedlung nicht abgerissen werden.

Gegen die drei Stimmen von SÖS-LINKE-PluS und einer Enthaltung (AFD) wird der Geschäftsbericht angenommen, Geschäftsführung und Aufsichtsrat entlastet und der Bilanzgewinn in die Rücklagen der SWSG überführt.

Der Antrag von SÖS-LINKE-PluS, dass die SWSG die vom Gemeinderat gegen die Stimmen von SÖS-LINKE-PluS beschlossene Mietobergrenze bei Sozialwohnungen (7,50 Euro bis 9 Euro) nicht ausschöpft, wurde mit 5 Ja-Stimmen und 13 Nein-Stimmen mit großer Mehrheit abgelehnt. Der Antrag ist hier zu finden:

<http://soeslinkeplus.de/2017/05/swsg-verzichtet-auf-mietpreiserhoehung-fuer-sozialwohnungen/>

Der Geschäftsbericht der SWSG für 2016 ist auf ihrer website zu finden unter <https://www.swsg.de/downloads.html#element-520>

Das Protokoll der Sitzung der Behandlung des Geschäftsberichts im Gemeinderat ist zu finden unter <http://www.stuttgart.de/external/show/ratsdokumente>. Hier links auf „Alle Gremien“ und dann „Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen“ 2017. Und dann auf das Datum 12.5.2017

Zahlen und Fakten aus dem Geschäftsbericht 2016 (Zahlen des Vorjahres in Klammern)

Jahresüberschuss: 17,7 Millionen Euro vor Steuern (20,4 Millionen Euro) Nach Steuern 13 Millionen (14,8 Millionen)

Eigenkapital: 374 Millionen (361 Mio Euro)

Eigenkapitalrendite: 3,6 % Gewinn nach Steuern bezogen auf Eigenkapital (4,3%)

Rücklagen: 318 Mio Euro (304,75 Mio Euro)

Erbaupachtzins an die Stadt: 6,071 Mio Euro (6,095 Mio. Euro)

Aufwendungen für zwei Geschäftsführer: 373.000 Euro (356.000 Euro)

Aufwendungen für 13 Aufsichtsräte: 33.000 Euro (36.000 Euro)

Mietwohnungen zum 31.12.2016: 18.138 mit 1,2 Mio. qm Wohnfläche. 18.204 mit 1.2 Mio qm WF)

Sozialwohnungen: 7.357 (7.348)

Mieteinnahmen: 140,292 Mio Euro (134,3 Mio)

Durchschnittsmiete: 7,21 Euro pro Quadratmeter (6,92 Euro pro Quadratmeter)

Investitionen in die Instandhaltung: 32,5 Millionen (32,2 Mio Euro)

Modernisierung: 358 Wohnungen und Gewerbeeinheiten (248 Wohnungen)

Neubau von Mietwohnungen: 98 Wohnungen (357 Wohnungen)

Neubau von Eigentumswohnungen: 11 (58)