

**Strategische Neuausrichtung der GWG Reutlingen**

Gleich lautender Antrag

- an den Vorsitzenden des Gemeinderats,  
Herrn Oberbürgermeister Thomas Keck,
- an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats der GWG Reutlingen,  
Herrn Oberbürgermeister Thomas Keck

Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat der GWG Reutlingen bereiten eine Änderung der Grundsätze der Geschäftspolitik gemäß §11 Abs. (2) und § 14 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages der GWG vor.

Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat kommen zu diesem Zweck überein, die Realisierbarkeit insbesondere folgender künftiger Unternehmensziele der GWG im Sinne einer freiwilligen Wohnungsgemeinnützigkeit untersuchen zu lassen:

1. Die GWG betätigt sich bei Neuvorhaben und Sanierungen zunächst für die Dauer von zehn Jahren grundsätzlich als Bauträger für den Mietwohnungsbau.
2. Die GWG erstellt innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren jährlich mindestens 200 Mietwohnungen, davon mindestens 50 % Sozialwohnungen mit jeweils maximal möglicher Bindungsdauer von 30 Jahren sowie ohne Möglichkeit, diese aus bereits vorhandenem Bestand ausweisen zu dürfen.
3. Bestandswohnungen sowie neu erstellte Wohnungen verbleiben grundsätzlich im Eigentum der GWG.
4. Im Wohnungsbestand der GWG bleiben Mieterhöhungen bis auf Weiteres gedeckelt auf höchstens 2 % jährlich.
5. Neuvermietungen der GWG werden mindestens zu 75 % an Personen und Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vorgenommen, davon mindestens 25 % an besondere Bedarfsgruppen - z. B. Leistungsbezieher gemäß SGB II und Asylbewerberleistungsgesetz.
6. Die vor Jahren bei der GWG abgeschafften Instrumente und Strukturen für Transparenz sowie soziale Balance wie die Bewerberliste, die Dringlichkeitsliste für soziale Härtefälle, die Bürger- bzw. Mietersprechstunde sowie der Wohnungsvergabeausschuss oder ein vergleichbares transparentes Verfahren sind baldmöglichst einzuführen. Dabei ist die Zusammenarbeit mit dem Sozialamt der Stadt Reutlingen, insbesondere mit der Obdachlosenbehörde in verbindlicher Weise zu gewährleisten.

7. Untersucht wird, wie die Fachdezernenten der Stadt in die Verantwortungs- und Entscheidungsstrukturen der GWG an sachlich zielführender Stelle eingebunden werden können.
8. Bei jedem Projekt der GWG wird die Option auf vergünstigten Mieterstrom durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach aktiv geprüft und im Fall einer Verneinung eine schlüssige Begründung abgegeben.
9. Zur zielorientierten Geschäftsausrichtung der GWG soll die HBG-Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH auf die professionellen Strukturen der Stadtwerke Reutlingen GmbH oder der FairEnergie GmbH übertragen werden.
10. Zum Ende der Anstellungsverträge der Geschäftsführer sollen sich deren Provisionen aus dem Dienstverhältnis künftig nicht an Gewinn/Ertrag, sondern an der Anzahl der neu erstellten Wohnungen - insbesondere der Sozialwohnungen - und somit an qualitativen Unternehmenszielen orientieren.
11. Die Gewinn-Ausschüttung der GWG an die Stadt Reutlingen wird auf die im Gesellschaftervertrag vereinbarte Obergrenze beschränkt.
12. Die Stadt Reutlingen stellt der GWG im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in gesetzlich zulässiger Weise bevorzugt preisgünstiges Bauland zur Verfügung, vorzugsweise im Wege des Erbbaurechts.

Die Untersuchung erfolgt in Form einer gemeinsam von Stadt und GWG in Auftrag gegebenen Grundlagenstudie zur strategischen Neuausrichtung der künftigen unternehmerischen Tätigkeit der GWG. Die Studie wird erstellt durch ein hierfür fachlich geeignetes Beratungsunternehmen.

Ausschreibungstext und Auftragsvergabe für diese Studie sind zwischen Stadt und GWG einvernehmlich abzustimmen. Ausschreibung sowie Vergabe unterliegen auf Seiten der Stadt der Beschlussfassung des Gemeinderats, auf Seiten der GWG des Aufsichtsrats.

Soweit eine Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der GWG zu erfolgen hat, weist der Gemeinderat den Oberbürgermeister an, im Sinne dieses Antrags abzustimmen.

### **Begründung:**

Reutlingen befindet sich im Geltungsbereich der durch das Land Baden-Württemberg per Rechtsverordnung verfügten Mietpreisbremse bzw. Kappungsgrenze für Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Alarmierende Werte für Reutlingen ergeben sich aus einer auf Basis des Mikrozensus 2014 erstellten Studie der Hans-Böckler-Stiftung aus dem Jahr 2017: Das Versorgungspotential - diese Kennzahl weist aus, welche Anzahl an Wohnungen zu leistbaren Konditionen für die einzelnen Einkommensklassen zur Verfügung stehen – ist

in Reutlingen extrem niedrig für Haushalte mit durchschnittlichem sowie mäßig unterdurchschnittlichem Einkommen.

Reutlingen kommt danach mit gerade einmal 54 % der zweitschlechteste Wert nach München zu.

Es ist evident, dass es in Reutlingen in besonderem Maße an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen fehlt.

Der gegenwärtige Zielwert der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive von jährlich 500 zusätzlichen Wohnungen reicht nicht aus, diesen Mangel an Wohnraum - insbesondere Sozialwohnungen - zu beseitigen. Die Stadt selbst übt bei der Bautätigkeit keine aktive Rolle aus und wirkt lediglich an deren Rahmenbedingungen mit: Dabei sollen über 70 % des Zielwertes von Privaten hergestellt werden; die städtische Tochter GWG beteiligt sich hieran lediglich mit pro Jahr geplanten 140 Wohneinheiten, darunter 30 % Sozialwohnungen pro Jahr. Nach dem gegenwärtigen Zielerreichungsgrad wird selbst diese Vorgabe von 500 Wohnungen kaum zu realisieren sein.

Die GWG Reutlingen ist 1951 gegründet worden als Wohnungsunternehmen der Stadt Reutlingen. Der Beitrag unserer GWG zur Wohnraumversorgung nach dem Zweiten Weltkrieg war immens und landesweit beispielhaft. Als ein großes Stadtentwicklungsprojekt sei die „Gartenstadt Orschel-Hagen“ benannt, für ursprünglich ca. 10.000 Bewohner gebaut.

Noch heute ist der Unternehmenszweck im Gesellschaftsvertrag der GWG wie folgt beschrieben: „(...) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicher zu stellen.“ Nach dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit per 31.12.1989 bei gleichzeitiger faktischer Einstellung des sozialen Wohnungsbaus hat sich die GWG Reutlingen schrittweise von dieser ursprünglichen Zweckbestimmung weg entwickelt.

Eine nennenswerte Steuerung dieses Prozesses durch die Mehrheitsgesellschafterin Stadt Reutlingen - sie hält 77,5% des Stammkapitals - ist dabei unterblieben.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die GWG zu einem prosperierenden, betriebswirtschaftlich orientierten Wohnungsunternehmen, dessen oberstes Gebot „wirtschaftliches Denken und Handeln“ bildet. Die GWG betätigte sich verstärkt im Bauträgergeschäft und erstellte u.a. hochpreisige Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie auch Gewerbeimmobilien.

Die GWG hat eine sehr hohe Eigenkapitalausstattung mit über 200 Millionen Gewinnrücklagen. Daraus folgt, dass die GWG kreditwürdig ist und unser beantragtes Wohnungsbauprogramm solide finanziert werden kann.

Im Zusammenhang mit einer Organisationsänderung im Jahre 2012 wurde die bis dahin bestehende Bewerberliste aufgelöst und durch einen „Interessentenbogen“ ersetzt, der nach sechs Monaten seine Gültigkeit verliert. Die Sprechstunde für Wohnungssuchende und Mieter ist ersatzlos gestrichen worden, ein direkter Kontakt zu den Ansprechpartnern der Wohnungsvergabe nicht mehr möglich. Ebenfalls aufgelöst wurde der bis dahin bestehende Wohnungsvergabeausschuss. Nach welchen Kriterien freiwerdende Wohnungen seitdem vergeben werden, ist selbst bei der Obdachlosenbehörde der Stadt Reutlingen nicht bekannt.

Soziale Dringlichkeitsfälle können sich - mit geringen Erfolgsaussichten - allenfalls an die örtlichen Träger der Sozialarbeit wenden; bei unserer GWG genießen sie keine

Priorität. Das mittelfristige Ziel der GWG, ca. 140 Wohneinheiten/Jahr, darunter 30 % Sozialwohnungen neu herzustellen, bleibt vor diesem Hintergrund wenig ambitioniert. Von einem kommunalen Wohnungsunternehmen darf deutlich mehr soziale Verantwortung und Engagement erwartet werden. Gerade jetzt, nach Fertigstellung und Bezug des Neubaus der GWG- Verwaltung selbst, dürften Kapazitäten im Baubereich frei werden und räumliche Reserven für eine Aufstockung des Personals bestehen. Dies erscheint auch deshalb notwendig, weil immer wieder Fälle von längerfristigem Leerstand nach Auszug von Mietern bekannt werden, für die die Renovierung nicht rechtzeitig beauftragt wird.

Dafür, dass die Stadt Reutlingen endlich nachhaltig Einfluss auf ihr kommunales Wohnungsunternehmen GWG ausübt, wird es allerhöchste Zeit. Eine strategische Neuausrichtung im Sinne dieses Antrags, ist durch die zur Verfügung stehende Stimmenmehrheit der Stadt in der Gesellschafterversammlung möglich. Vertreten wird die Stadt dabei durch den Oberbürgermeister, der seinerseits wiederum durch den Gemeinderat entsprechend zu beauftragen ist.

Die strategische Neuausrichtung der GWG sollte sich an den Grundsätzen der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit orientieren. Eine neue gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit bildet zwar bundespolitisch ein Thema - und diese wird auch z. B. durch den Deutschen Städtetag befürwortet - eine Realisierung ist derzeit aber noch nicht in Sicht. Bis zur Umsetzung jener Bestrebungen verfügen die betreffenden Kommunen über die Möglichkeit, aktiv an der Eindämmung der Wohnungsnot mitzuwirken, indem sie ihre kommunalen Wohnbaugesellschaften zielgerichtet als Instrument einsetzen.

Da die Steuerbefreiungen der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit entfallen sind, haben die Kommunen unterstützend mitzuwirken, z. B. durch die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland oder komplementärer Finanzmittel.

Zur exakten Zieldefinition bedarf es einer unabhängigen Analyse der sachlichen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der GWG. Hierfür empfiehlt sich eine gemeinschaftlich durch Stadt und GWG zu beauftragende Machbarkeitsstudie mit den Inhalten des vorstehenden Beschlussvorschlags.

Auf diese Weise könnte die GWG Reutlingen wieder zu einem landesweit vorbildlichen Modell für eine soziale Wohnraumversorgung entwickelt werden. Die Reutlinger Visionen und Pläne für einen infrastrukturellen Wandel, zu Digitalisierungsprozessen sowie den Ausbau hin zu einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort – beispielhaft benannt sei hier das „Industriegebiet der Zukunft“ auf dem früheren Gewerbeareal RT-unlimited – werden weiterhin junge, für innovative Entwicklungen offene Menschen nach Reutlingen ziehen, die als Berufsanfänger oft nicht in der Lage sind, für sich und ihre Familien überbezahlte Mieten zu entrichten oder überhaupt in Stadtnähe eine Wohnung zu finden.

Neben unserer sozialen Pflicht, ausnahmslos jedem Menschen eine bezahlbare Wohnung zu ermöglichen, sehen wir deshalb die soziale Wohnraumversorgung als relevante Komponente einer integrativen, strategischen Stadtentwicklung Reutlingens.

Nicht zuletzt stehen diese von uns beantragten Maßnahmen für einen nachhaltigen Markenbildungsprozess der Stadt: denn zu einer lebenswerten und attraktiven Stadt – sowie zu ihrem anziehenden Ruf – gehört ganz elementar bezahlbarer Wohnraum. Für alle.

Für die Linke Liste Reutlingen  
Carola Rau und Rüdiger Weckmann,

Für die Fraktion Die Grünen und Unabhängigen  
Gabriele Janz