



SWSG Mieterinitiativen  
c/o Ursel Beck  
Terrotstraße 33  
70274 Stuttgart

Erster Bürgermeister  
Michael Föll

Hausadresse:  
Rathaus, Marktplatz 1  
70173 Stuttgart

Postadresse:  
70161 Stuttgart

Telefon 0711 216- 3906  
Fax 0711 216-7688

GZ: WFB 8012-06.6

Stuttgart, 16. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 04.05.2014 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) erhalten und über den Inhalt gesprochen. Als Erster Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender ich darf Ihnen im Namen des Aufsichtsrates antworten.

Die im Unternehmenszweck verankerte Hauptaufgabe der SWSG, im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist die Grundlage der Ausrichtung des Unternehmens und bestimmt maßgeblich das Handeln. Die Ziele der SWSG unterstützen diese Aufgabe und orientieren sich an den Interessen der verschiedenen Akteure. Die Mieter stehen als wichtigste Kundengruppe im Fokus sämtlicher Aktivitäten.

Die Umsetzung der Unternehmensziele folgt dem Grundsatz der Nachhaltigkeit. Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht und gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWSG. Eine solide wirtschaftliche Basis ist dabei ebenso wichtig wie Beständigkeit, Verlässlichkeit und Kontinuität. Die Ergebnisse der SWSG sind Ausdruck dieser Verantwortung.

Ihr Fazit zu den Ergebnissen der vergangenen Jahre kann der Aufsichtsrat weder nachvollziehen noch teilen.

So sprechen Sie von „horrenden Gewinnen“ und der „Vernachlässigung der Instandhaltung“. Der Gewinn in der Größenordnung der vergangenen Jahre bildet für die SWSG die Grundlage für alle Aktivitäten im Sinne des beschriebenen Unternehmenszweckes. Dieser Gewinn wird vollständig in den Wohnungsbestand zurück investiert und kommt allen Mietern zugute. Dies trifft auch für die hohen Ausgaben im Bereich der Instandhaltung zu.

Zu den weiteren angesprochenen Punkten möchte ich Ihnen wie folgt antworten:

### **Lageeinstufungen**

Ihre Behauptung, die SWSG würde die Lagen Ihrer Wohnungen zur Gewinnmaximierung falsch einstufen und bei vielen Mietern zu hohe Mieten kassieren, ist falsch.

Die Einstufung der Lage erfolgt bei der SWSG objektscharf und begründbar auf Basis der im Mietspiegel der Landeshauptstadt festgelegten Lagekriterien. Der soziale Status der Bewohner spielt dabei ausdrücklich keine Rolle. Es gibt in Stuttgart auch keine objektive und allgemeingültige Lageeinschätzung. Nachdem der SWSG im letzten Jahr erstmalig die inoffizielle Lageeinschätzung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt zur Verfügung gestellt wurde, hat sie diese Lageeinstufungen übernommen.

Alle Mieter, deren Mieterhöhung in 2013 durch Zustimmung wirksam geworden war, wurden über eventuell geänderte Lageeinstufungen informiert und die Miete gegebenenfalls angepasst. Dies hat im Übrigen in den meisten Fällen nicht zu einer Mietsenkung geführt, da die Mieten aufgrund der zurückhaltenden Mietenpolitik häufig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auf Mieterhöhungen wegen einer verbesserten Lageeinstufung hat die SWSG bislang verzichtet.

### **Betriebskosten und Gewinn**

Ihre Andeutung, dass im Gewinn des Jahres 2013 Gelder enthalten sind, die von den Mietern als Betriebskosten bezahlt wurden, ist falsch. Für jeden in der Abrechnung geforderten Betrag hat die SWSG zuvor selbst Zahlungen geleistet. Das Betriebskostenmanagement der SWSG hilft, die Nebenkosten im Interesse der Mieter möglichst niedrig zu halten. Fehler, die im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen passieren können, werden im Sinne der Mieter korrigiert und gehen zu Lasten der SWSG.

### **Neubaugleiche Modernisierungen zur Gewinnmaximierung**

Das im Sinne der Mieter und der Landeshauptstadt von Nachhaltigkeit und sozialer Ausgewogenheit bestimmte Investitionsprogramm der SWSG hat keine Gewinnmaximierung zum Ziel. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt stellt damit vielmehr für die nächsten Jahrzehnte preiswerten und lebenswerten Wohnraum bereit. ~~Das Ergebnis der SWSG~~ wird durch diese Aktivitäten belastet, nicht maximiert.

Die vielfältigen sozialen Serviceleistungen der SWSG im Zuge von Modernisierung und Neubau sprechen darüber hinaus eine klare Sprache. So ist das „soziale Mietmodell“ der SWSG, neben den sonstigen umfangreichen Unterstützungsmaßnahmen und der individuellen Unterstützung bei sozialen Härtefällen, eine unmittelbare Hilfe für alle Mieter, die von unbewohnten Modernisierungen oder von Abriss/Neubau betroffen sind.

### Service der SWSG

Die von Ihnen pauschal formulierte Kritik zum Service der SWSG ist nicht nachvollziehbar. Das Unternehmen unternimmt große Anstrengungen, den vielfältigen Interessen der unterschiedlichen Mietergruppen gerecht zu werden. Die Erfolge im Rahmen der Quartiersentwicklung und die vielfältigen Aktivitäten im Rahmen der Mieterkommunikation spiegeln das serviceorientierte Selbstverständnis der SWSG eindrucksvoll wieder.

Die von Ihnen als Verstoß bezeichnete versäumte Information der Mieter im Rahmen der Trinkwasserverordnung ist kein Beleg für Ihre Schlussfolgerungen. Die umfangreichen Informationspflichten sowie die Betreiberverantwortung nimmt die SWSG organisatorisch professionell wahr. Der fehlende Aushang wurde selbstverständlich umgehend in dem betreffenden Objekt angebracht.

Die SWSG nimmt für sich nicht in Anspruch, keine Fehler zu machen. In einem Unternehmen mit derart vielfältigen Aufgaben und Aktivitäten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern passieren immer wieder individuelle Fehler. Entscheidend aus Sicht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ist der professionelle Umgang mit solchen Fehlern. Als Gremium erleben wir die SWSG hier außerordentlich kundenorientiert.

Zusammenfassend stelle ich fest: Die SWSG ist ein zentraler Eckpfeiler der sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung in Stuttgart. Sie nimmt die soziodemographischen und energetischen Herausforderungen mit sozialem Augenmaß an. Der Aufsichtsrat bewertet vor diesem Hintergrund sowohl die vielfältigen Aktivitäten der SWSG als auch die aktuellen Jahresergebnisse als angemessen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Föll  
Erster Bürgermeister