

# SWSG-Mieterinitiativen

Ursel Beck, Terrotsr. 33, 70374 Stuttgart, [ursel.beck@gmx.de](mailto:ursel.beck@gmx.de)

Mieterbeirat Antonio Ciliberti, Am Römerkastell 147, 70376 Stuttgart, [Antonio.ciliberti@gmx.de](mailto:Antonio.ciliberti@gmx.de)

Mieterbeirat Horst Fleischmann, Solferinoweg 13 F, 70565 Stuttgart,

[swsg-mieterbeirat-fleischmann@arcor.de](mailto:swsg-mieterbeirat-fleischmann@arcor.de)

Bettina Kienzle, Im Lauchhau 31, 70569 Stuttgart, [kienzlemieterini.lauchhau@gmail.com](mailto:kienzlemieterini.lauchhau@gmail.com)

GZ: WFB 8012-06.6

Ihr Schreiben vom 16. Mai 2014

An

Ersten Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden der SWSG, Michael Föll

Alle Gemeinderäte im Aufsichtsrat der SWSG

Landeshauptstadt Stuttgart

Marktplatz 1

70173 Marktplatz

Stuttgart, den 23. Juni 2014

Sehr geehrter Herr Föll,

sehr geehrter Damen und Herrn im Aufsichtsrat der SWSG,

Ihr Schreiben vom 16. Mai 2014 haben wir zur Kenntnis genommen. Leider gehen sie auf unser fundierte und mit Fakten belegte Kritik an der Geschäftspolitik der SWSG nicht ein. Es hilft nicht weiter, die Textbausteine der SWSG von „lebens- und preiswertem Wohnraum“, „verantwortungsvollem Handeln“ zu zitieren und ständig zu wiederholen. Die Fakten und die Erfahrungen von tausenden von SWSG-Mietern stehen in diametralem Gegensatz dazu.

Sie schreiben, dass die Gewinne der SWSG der vergangenen Jahre vollständig in den Wohnungsbestand zurück investiert worden seien und allen Mietern zugute kommen. Das stimmt nicht. Und sie wissen das. Für den Doppelhaushalt 2000/1 wurden von der SWSG 25.568.940,04 Euro Stammkapital in den städtischen Haushalt transferiert. Da die SWSG nicht genügend freie liquide Mittel für diesen Transfer hatte musste sie dafür einen Kredit aufnehmen und die Zinsen dafür über Mieteinnahmen finanzieren. Möglicherweise müssen dafür noch immer Zinsen bezahlt werden. Die extrem hohen nicht reinvestierten Gewinnrücklagen, auf die wir in unserem Schreiben verwiesen haben, sind ein weiterer Ausdruck davon, dass sich die SWSG auf Kosten der Mieter bereichert.

In 2013 betragen die Einnahmen der SWSG aus der Wohnungsbewirtschaftung 126 Millionen Euro. Wieviel davon auf Einnahmen aus Kaltmieten entfällt, wird von der SWSG leider nicht veröffentlicht. Ein Betrag von 26 Millionen für Instandhaltung dürfte aber nur ein Bruchteil der Kaltmiete sein. Bei Modernisierungsinvestitionen ist es so, dass sie sich durch satte Mieterhöhungen innerhalb von 9 Jahren amortisieren. Danach werden die Mieten aber nicht gesenkt. Und jedes Aufsichtsratsmitglied weiss, dass sich die SWSG vernachlässigte Instandhaltung über Modernisierungskosten refinanzieren lässt.

Wir sind verwundert darüber, dass sie der SWSG bescheinigen, dass die Einstufung in den Mietspiegel „objektscharf und begründbar auf Basis der im Mietspiegel der Landeshauptstadt festgelegten Lagekriterien“ erfolgt. Wer von Ihnen hat das geprüft? Wir können Ihnen Fälle vorlegen, wo das eindeutig nicht der Fall ist. Und hier geht es nicht darum, dass ein Sachbearbeiter der SWSG einen Fehler gemacht hat, es geht hier darum, dass die SWSG grundsätzlich eine viel zu hohe Einstufung vornimmt und stichhaltige und gut begründete Einwände von Seiten der Mieter bisher nicht akzeptiert hat. Wie kann es sein, dass ganze 4-geschossige Häuserzeilen von der SWSG jahrelang das Kriterium „ein bis dreigeschossige Bebauung“ bekommen? Wie kann es sein, dass nach Kritik von uns die SWSG in einem Schreiben vom 18. Juni 2013 an einen Mieter die falsche Lageeinteilung damit verteidigt, dass im Hallschlag angeblich „die Weinberge und Parkanlage des Max-Eyth-Sees fußläufig zu erreichen (Lagekriterium „Hoher Erholungswert des Gebiet“) seien. Dieses Schreiben liegt uns vor. Es wurde vom zuständigen Sachbearbeiter und vom Leiter des Kundencenters Bad Cannstatt, Herrn Hoffmann, unterschrieben. Gegenüber der Stuttgarter Zeitung hatten Sie am 13.5. erklärt, dass bei einigen Mietern die Korrektur der Lage noch aussteht. Wie lange darf sich die SWSG noch Zeit lassen für die Korrekturen?

Nach unserer Kenntnissen gibt es die von Ihnen erwähnte „inoffizielle Lageeinschätzung des Statistischen Amtes“ nicht. Es gibt lediglich Daten aus Umfragen zur Erstellung des Mietspiegels. Sie können Hilfsmittel sein für eine Einstufung aber keine ausschließliche Begründung für die Einstufung.

Es ist z.B. aus unserer Sicht nicht akzeptabel, dass das Ergebnis der Neubewertung der Wohnungen in der Wangener Straße eine „durchschnittlichen Lage“ ist. Dem Lagevorteil „innerstädtische Lage“ (einfacher Lagevorteil) steht nicht nur der von der SWSG genannte Nachteil „niedriger Erholungswert“ gegenüber sondern zusätzlich die Lagenachteile „dicht bebautes Gebiet“ und starke Verkehrsbelastung. Einem Lagevorteil stehen also drei Lagenachteile gegenüber. Der Mietspiegel (Seite 9) sagt: „eine Wohnlage mit Nachteilen ist anzunehmen, wenn die Zahl der Lagenachteile die der Lagevorteile übertrifft.“ Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Verkehrsbelastung in der Wangener Straße mittel ist, bleiben zwei Lagenachteile. Die Sache ist eindeutig. Wie kommt die SWSG hier zu einer „durchschnittlichen Lage“? Warum bescheinigt der Aufsichtsrat der SWSG korrektes Vorgehen in Sachen Einstufung im Mietspiegel?

Die willkürliche Einstufung muss beendet werden. Die noch ausstehenden Korrekturen müssen schleunigst durchgeführt werden. Die Daten des Statistischen Amtes sind dafür zu veröffentlichen. Zusätzlich sind Lärm, fehlende Einkaufsmöglichkeiten und alle anderen Kriterien zu beachten bzw. einer aktuellen Bewertung zu unterziehen. Gerne stellen wir unsere inzwischen erworbene Kompetenz in Sachen Mietspiegel zur Verfügung, um eine korrekte Einstufung aller Wohnungen der SWSG zu erreichen.

Im Hallschlag wurden Neuvermietungen in 2012 und 2013 zu hoch eingestuft und bisher nicht korrigiert. Ein ganz konkretes Beispiele ist die Wohnung Am Römerkastell 149. Die Familie, die hier am 1.7.2013 eingezogen ist, bezahlt eine Quadratmetermiete von 7,65 Euro kalt. Laut Mietspiegel dürften es mit „Lage mit Nachteil“ und „einfacher Ausstattung“ nur 6,70 Euro sein. Mit einem Schreiben vom 7.5. 2014 an die SWSG haben wir verlangt, dass die Miete aufgrund der falschen Einstufung korrigiert wird. Hier geht es immerhin – einschließlich einer zu hohen Kautions – um eine Überzahlung von 1.173,06 bis Mai 2014. Bis heute hat die SWSG keine Korrektur vorgenommen.

Oberbürgermeister Kuhn hat in seinem Papier „Wohnen in Stuttgart“ vom 5.12.2013 zugesagt: „Bei der Neuvermietung von nicht mit Mietpreisbindung versehenen Wohnungen wird sich die SWSG daher weiterhin konsequent an den Mittelwert der Mietspiegelmiete als Obergrenze halten“. Abgesehen davon, dass das in der Vergangenheit nicht so war, fordern wir dass diese Zusage konsequent umgesetzt wird. Für Neubauten, für die es keine Vergleichsmieten gibt, müssen der SWSG verbindliche Vorgaben gemacht werden. Wenn wie derzeit feststellbar, von der SWSG in 2012/2013 verlangte Mieten bei Neuvermietungen über dem Mittelwert des Mietspiegels von 2013/14 liegen müssen diese Mieten rückwirkend ab Mietbeginn reduziert werden. Das fordern wir.

Sie schreiben, dass die hohen Investitionen der SWSG das Ergebnis der SWSG belastet und nicht maximiert. Dem widersprechen wir. Wenn Investitionen, wie bei der SWSG zu höheren Mieten führen, dann wird damit eine Gewinnmaximierungsstrategie verfolgt. In der Pressemitteilung vom 6.5.2014 zum Geschäftsbericht 2013 bestätigt die SWSG dies, wenn sie die um 6 Millionen Euro gestiegenen Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung mit der Mieterhöhung von 2013 und mit „der umfassenden Erneuerungs- und Modernisierungsstrategie der SWSG“ erklärt.

Sie schreiben, dass die Versäumnisse der SWSG in Sachen Trinkwasserverordnung „kein Beleg für Ihre Schlussfolgerung“ sind. Entweder kennen Sie die Trinkwasserverordnung nicht oder sie decken die jahrelang betriebene strafbare Ordnungswidrigkeit der SWSG. Sie bescheinigen der SWSG ohne irgendwelcher Beweise, dass sie die Informationspflichten und die Betreiberverantwortung professionell wahr nimmt. Es ist richtig, dass der fehlende Aushang inzwischen angebracht wurde. Das war aber nicht „selbstverständlich“, sondern erst nach Protest der Mieterinitiativen und sechs Jahre zu spät. Nachdem der Aufsichtsrat die Ordnungswidrigkeit der SWSG abstreitet, behalten wir uns nach § 25 der Trinkwasserverordnung eine Anzeige gegen die SWSG vor.

Sie schreiben, dass der Aufsichtsrat als Gremium die SWSG „außerordentlich kundenorientiert“ erlebt. Unser Eindruck ist, sie verlassen sich dabei voll und ganz auf die Aussagen der Geschäftsführung. Sie werden damit einem „Aufsichtsrat im Interesse der SWSG-Mieter und der Bürger dieser Stadt nicht gerecht. Wir schlagen Ihnen direkten Kontakt zu den Mietern vor und laden Sie hiermit ein an Mieterversammlungen teilzunehmen.

Wir halten alle unsere Kritikpunkte und Forderungen aus unserem Schreiben vom 4. Mai 2014 aufrecht und werden Sie auch an den nach der Gemeinderatswahl neu zusammengesetzten Aufsichtsrat weitergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Ursel Beck  
Bettina Kienzle  
Horst Fleischmann  
Antonio Ciliberti