

# 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)

Stuttgart, den 4. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der kommenden Aufsichtsratssitzung der SWSG wird die Zustimmung der Gemeinderäte im Aufsichtsrat für den Jahresabschluss 2013 erbeten.

Wir gehen davon aus, dass sich der Gewinn der SWSG für 2013 wie in den Vorjahren in einer Größenordnung zwischen 11 und 15 Millionen bewegt. Die Mieterhöhung von bis zu 10% bei den frei finanzierten Wohnungen ab 1.7.2013 wird den Gewinn beeinflussen.

Im Geschäftsbericht 2012 hat die SWSG Gewinnrücklagen über fast 260 Millionen Euro ausgewiesen (30 Mio. gesellschaftsvertragliche Rücklagen, 88,8 Mio. Bauerneuerungsrücklagen, 140,4 Mio. „andere Gewinnrücklagen“). Von 2002 bis 2012 hat die SWSG ihr Eigenkapital von 175 Mio. auf 314,6 Mio. Euro um 80% erhöht. Die Eigenkapitalquote der SWSG betrug 2012 34,2%.

Bedauerlicherweise sagen diese Zahlen nichts über das Zustandekommen der Gewinne und des Vermögens der SWSG aus.

Aus unserer Sicht spiegeln die horrenden Gewinne und Vermögen der SWSG die zu hohen Mieten, die wachsende Verschuldung und Verarmung ihrer Mieter sowie die Vernachlässigung der Instandhaltung wieder. **Es kann nicht akzeptiert werden, dass sich die SWSG als städtisches Wohnungsbauunternehmen auf Kosten von Geringverdienern, Arbeitslosen, Rentnern und Familien bereichert.**

## **Falsche Einstufung im Mietspiegel als Mittel zur Gewinnmaximierung**

Bei der Überprüfung der Mieterhöhungsschreiben der SWSG an ihre Mieter zum 1.7.2013 haben wir festgestellt, dass die SWSG Wohnungen im Hallschlag, Stuttgart-Ost und Fasanenhof als beste Wohnlage eingestuft hat. Unsere Einwände gegen diese Lageeinteilung wurden von der SWSG zunächst ignoriert. Mieter, die die Zustimmung zu der falschen Lageeinteilung verweigerten, erhielten daraufhin von der SWSG Schreiben, in denen der angebliche Lagevorteil völlig haltlos begründet wurde. Mietern wurde mit dem Gericht gedroht, wenn sie der Lageeinteilung nicht zustimmen.

Erst Ende November 2013 hat die SWSG angefangen ihre falsche Lageeinteilung zu korrigieren. Der Hallschlag musste von der besten in die schlechteste Wohnlage abgestuft werden. Mieterhöhungen mussten zurückgenommen werden. Im Hallschlag sind uns Fälle bekannt, bei denen die Mieten aufgrund der Korrektur der Lage um bis zu 55,78 Euro im Monat reduziert werden mussten. Mieter haben aufgrund der Korrektur bis zu hunderte von

Euro Guthaben, wobei die SWSG in Schreiben an die Mieter ankündigte, das jeweilige Guthaben nicht sofort, sondern „bis Jahresende“ zu überweisen. Im Gegensatz zur SWSG schwimmen die SWSG-Mieter aber nicht in Geld. Sie benötigen das Geld umgehend und nicht erst bis Jahresende.

Leider mussten wir inzwischen feststellen, dass nicht überall die Lage korrigiert wurde und nicht in allen Fällen die Mieten korrigiert wurden. In Stuttgart-Ost wurden Straßen in eine durchschnittliche Lage eingestuft, die nach den Kriterien des Mietspiegels eindeutig in die Lage „mit Nachteil“ eingestuft gehören. In Zuffenhausen erhielten die SWSG-Wohnungen in der Ingelfinger Straße das Kriterium „Lage mit Nachteil“. Warum die Langenburger Straße eine durchschnittliche Lage sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Auch im Fasanenhof gibt es keine konsequente Korrektur der Lage und wenn korrigiert wurde, dann auf „Durchschnitt“ und nicht, wie in vielen Fällen notwendig, in Lage „mit Nachteil“.

Unsere weiteren Recherchen zur falschen Lageeinteilung haben ergeben, dass die SWSG zumindest im Hallschlag und in Stuttgart Ost bereits mit der Mieterhöhung zum 1.7.2007 Wohnlagen, die zuvor nach dem Mietspiegel als „mittlere Wohnlage“ eingestuft waren, in Wohnlagen „mit Vorteil“ eingestuft hat, ohne dass dafür die Kriterien des Mietspiegels auch nur annähernd erfüllt waren. Uns sind auch Fälle bekannt, bei denen nicht nur die Lage, sondern auch die Ausstattung zu hoch eingestuft wurde. Das heißt, dass die SWSG jahrelang bei vielen Mietern überhöhte Mieten kassiert hat.

### **Wieviel „Betriebskosten“ stecken im Gewinn?**

Im Hallschlag hat die Mieter/Bürgerinitiative schwerwiegende Fehler zu Lasten der Mieter bei den Betriebskostenabrechnungen festgestellt. Die SWSG behauptet, sie sei in Bezug auf die Betriebskosten ein zertifiziertes Unternehmen nach der sogenannten „Geislinger Konvention“: *„Mit der Geislinger Konvention können Betriebskosten deutlich genauer aufgeschlüsselt werden. Diese Aufschlüsselung ermöglicht es der SWSG, Nebenkosten verschiedener Gebäude miteinander zu vergleichen und Ursachen für abweichende Kosten festzustellen“*. Wenn dies der Fall wäre, hätten Fehler, wie sie von uns aufgedeckt wurden, gar nicht passieren dürfen. Leider hat die SWSG-Geschäftsführung die Fehler nicht zum Anlass genommen alle Nebenkostenabrechnungen zu überprüfen. Aufgrund der von uns aufgedeckten Fehler ist davon auszugehen, dass im Gewinn 2013 und wahrscheinlich auch in den Gewinnen der Vorjahre, Gelder enthalten sind, die von den Mietern als Betriebskosten bezahlt wurden, für die es aber keine Kosten gab.

### **Neubaugleiche Modernisierungen als Mittel der Gewinnmaximierung**

Oberbürgermeister Kuhn und die SWSG-Geschäftsführung wollen bei Modernisierungsmaßnahmen die sogenannte „Neubaugleiche Modernisierung“. Das bedeutet nach dem geltenden Mietspiegel, dass für neue Fenster, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und Wärmedämmung zwei Drittel der Kosten eines Neubaus ausgegeben werden und dann auch die Miete für einen Neubau verlangt werden. Die Anforderungen an Neubauten bezüglich Brand-, Schall- und Wärmeschutz werden dabei nicht erfüllt. Im Fasanenhof sind z.B. sehr hellhörige modernisierte Wohnungen als neubaugleich eingestuft. Das Modernisierungskonzept „Neubaugleiche Modernisierung“ ist das Rezept dafür die Instandhaltung der Altbauten weiter total zu vernachlässigen und dann irgendwann neubaugleich zu modernisieren. Für die SWSG-Mieter bedeutet das, dass sie relativ hohe Mieten für völlig verwahrloste Altbauten bezahlen und dann durch eine neubaugleiche Modernisierung aus ihren Wohnungen hinausmodernisiert werden. Die SWSG vermeidet durch das Konzept der neubaugleichen Modernisierung trickreich vom Vermieter zu finanzierende und gewinnschmälernde Instandhaltungskosten. In Kombination mit einer zu hohen Einstufung bei der Wohnlagenkategorie kommt die SWSG dann wie im Nelkenweg in Stuttgart-Ost auf Kaltmieten nach der Modernisierung von 10 Euro pro Quadratmeter.

## **Gewinne maximieren durch Servicevermeidung**

„SWSG: Kompetent – Freundlich – Zuverlässig“. Das ist die Überschrift des Selbstverständnisses der SWSG auf ihrer Internetseite. Nach unserer Erfahrung macht die SWSG genau das Gegenteil von dem was sie vorgibt. Die Hotline ist kein Mittel zur Erreichbarkeit von Mitarbeitern, sondern zur Vermeidung von Erreichbarkeit. Die Hotline fungiert als Firewall gegen Nachfragen, Reklamationen und Vorschläge von Mietern. Selbst wichtige Forderungen wie die Abschließbarkeit von Mülltonnen bzw. Müllplätzen oder die Forderung von Mietern die Treppenhäuser selbst zu reinigen, anstatt durch teurere und schlechte Reinigungsfirmen reinigen zu lassen, werden abgeschmettert. Es gehört zur Methode der SWSG Mieter unfreundlich zu behandeln, einzuschüchtern und mit Klagen zu drohen. So passiert in der Auseinandersetzung um die falsche Lageeinteilung, der schikanösen Entrümpelungsaktion im Lauchhau oder der Jagd auf Parabolantennen. Selbst um wichtige Gesetze zum Schutz der Mieter schert sich die SWSG nicht. Das zeigt der Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung im Lauchhau. Durch die Prüfung der Nebenkosten sind die Mieterinitiativen darauf gestoßen, dass im Wohngebiet Vaihingen-Lauchhau mindestens seit dem Jahr 2008 das Trinkwasser aufbereitet wird. Laut geltender Trinkwasserverordnung hätte die SWSG den vielen betroffenen Mietern „bei Beginn der Zugabe eines Aufbereitungsstoffes...und seine Konzentration im Trinkwasser unverzüglich ...schriftlich bekannt“ machen müssen. Dies ist bis heute nicht geschehen. Dieser Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung ist eine Ordnungswidrigkeit, für die die Trinkwasserverordnung eine Geldstrafe von bis zu 25.000 Euro vorsieht. Vor diesem Hintergrund klingt es wie ein Hohn, wenn die SWSG behauptet: „Unsere Partner sollen uns vertrauen können, dass alle unsere Geschäfte rechtens sind.“

Anlässlich des Geschäftsberichts 2013 fordern wir von Ihnen:

- Keine Zustimmung zu dem Jahresabschluss 2013
- Keine Auszahlung der Bonizahlungen an die Geschäftsführung
- Vollständige Korrektur der falschen Lageeinteilung und sofortige Rückzahlung von Mieterguthaben.
- Einstufung der Wohnlagenkategorie aller SWSG-Wohnungen durch das Amt für Liegenschaften und öffentliche Bekanntmachung ähnlich wie die Satzungsmieten für öffentlich geförderte Wohnungen.
- Unabhängige Untersuchungskommission zur Untersuchung der Nebenkosten mit Vertretern der Mieterinitiativen, des Mietervereins und des Amts für Liegenschaften der Stadt Stuttgart. Hierbei müssen Nebenkostenabrechnungen eingesehen und vor allem die Systematik der Nebenkostenabrechnung untersucht werden mit dem Ziel künftiger Fehlervermeidung. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die SWSG das gesetzliche Gebot der Wirtschaftlichkeit bei den Betriebskosten erfüllt. Dafür sind alle Rahmenverträge mit den entsprechenden Drittfirmen (EnBW, KabelBW, Reinigungsfirmen, Gartenbaufirmen...) offen zu legen.
- Die Gewinne und hohen Rücklagen der SWSG müssen den Mietern zugute kommen. Die Mieten müssen abgesenkt und an den realen Kosten statt am Mietspiegel orientiert werden. Eine Politik der Mietpreissenkung durch die SWSG ist auch ein notwendiger Beitrag, um das Mietpreisniveau in Stuttgart insgesamt zu dämpfen. Überfällige Instandhaltungsmaßnahmen müssen sofort durchgeführt werden.
- Begrenzung der Umlegung der Modernisierungskosten auf 3% statt bisher 11% im Jahr. Instandhaltungen dürfen nicht länger als umlagefähige Modernisierungen abgerechnet werden.

- Wohnungsbauprogramm zur Schaffung von Mietwohnungen für Geringverdiener mit einer maximalen Miete von 4 Euro pro Quadratmeter. Schluss mit dem Bau von Luxuswohnungen und Eigentumswohnungen durch die SWSG.
- Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten. Die Realisierung der angepeilten Energieeinsparungen bei den bisherigen energetischen Sanierungen muss überprüft und es müssen gemeinsam mit den Mietern Alternativen diskutiert werden. In Kooperation mit den Stadtwerken muss ein Energiekonzept für die SWSG entwickelt werden, das alle Möglichkeiten der regenerativen Energien nutzt und die Heiz- und Stromkosten für die Mieter senkt. Das Fernwärme- und Wassernetz muss zu 100% von den Stadtwerken übernommen und betrieben werden.

Wenn Sie dem Jahresabschluss 2013 zustimmen, stimmen sie den überhöhten Mieten, der Vernachlässigung von Instandhaltung, der falschen Lageeinteilung, den fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen, dem miserablen Service und den Tricksereien der SWSG-Geschäftsführung zu. Denn auf dieser mieterfeindlichen Geschäftspolitik basiert der Jahresabschluss 2013.

Falls Sie dem Jahresabschluss zustimmen, sollten Sie wenigstens so ehrlich sein und dafür sorgen, dass Ihre Partei ihre Wahlplakate mit Werbung für bezahlbaren Wohnraum abhängt. Sie sollten dann auf dem Nachhauseweg von der Aufsichtsratssitzung damit beginnen, entsprechende Wahlplakate abzuhängen.

Wir versichern Ihnen an dieser Stelle, dass die Mieterinitiativen der SWSG weitere Anstrengungen unternehmen werden, die Rechte und Interessen der Mieter zu verteidigen. Wir sind sicher, dass wir noch mehr Mitstreiterinnen und Mitstreiter bei den SWSG-Mietern bekommen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Ursel Beck  
Bettina Kienzle  
Horst Fleischmann  
Antonio Ciliberti