

# **SWSG-Mieterinitiative**

# **Die zweite Miete**

**SWSG Betriebskosten**

**Dokumentation**



**„Das Betriebskostenmanagement der SWSG hilft, die Nebenkosten im Interesse der Mieter möglichst niedrig zu halten.“** So steht es in einem Brief des Aufsichtsratsvorsitzenden und Ersten Bürgermeisters, Michael Föll. vom 24.5.2016 an die SWSG-Mieterinitiative

### **1. Betriebskosten bei der SWSG sind viel zu hoch**

Die SWSG macht ihre Betriebskosten nicht öffentlich. Aus den im SWSG-Geschäftsbericht 2016 ausgewiesenen Mieteinnahmen von 140,292 Millionen Euro, der durchschnittlichen Kaltmiete von 7,21 Euro pro Quadratmeter und 1,2 Millionen qm Wohnfläche lassen sich Betriebskosten von 36,468 Millionen errechnen. Umgerechnet auf den Quadratmeter pro Monat bedeutet das durchschnittliche Betriebskosten von 2,53 Euro. Die durchschnittlichen Betriebskosten nach dem entsprechenden Betriebskostenspiegel für Baden Württemberg auf der Grundlage der Datenerfassung 2015/2016 liegen bei 2,17 Euro.

<http://www.mieterbund-bw.de/news-detailansicht/article/31569-neuer-betriebskostenspiegel-fuer-baden-wuerttemberg-217-euro-pro-quadratmeter-und-monat-im-du.html?cHash=d89eba54a2b90011884dcee0484c974b>

Für das Jahr 2017 ergeben sich aus 144,3 Millionen Mieteinnahmen, einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,25 Euro und 1,2 Millionen qm Wohnfläche durchschnittliche Betriebskosten in Höhe von 2,78 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der entsprechende Betriebskostenspiegel von Baden Württemberg weist durchschnittliche Betriebskosten von 2,19 Euro aus.

Das bedeutet ein SWSG-Mieter einer 100 qm großen Wohnung bezahlte aufgrund überhöhter Betriebskosten im Jahr 2016 36 Euro mehr im Monat und 432 Euro mehr im Jahr als der Durchschnitt. Im Jahr 2017 waren es bereits 59 Euro mehr im Monat bzw. 708 Euro mehr im Jahr.

Der höchste uns vorliegende Wert monatlicher Betriebskosten bei der SWSG liegt bei 3,43 Euro pro Monat und pro Quadratmeter Am Römerkastell im Jahr 2016 und 3,68 Euro im Jahr 2017. Das sind die Durchschnittswerte der Wirtschaftseinheit Am Römerkastell 145 – 161.

In den 2011 fertig gestellten Häusern Stammheimer Straße 12 – 18 D in Zuffenhausen lagen die warmen Betriebskosten im Jahr 2016 bei 3,33 Euro pro Quadratmeter und Monat und 2017 bei 2,95 Euro.

Durch Modernisierungen und Abriss/Neubau steigen die Nebenkosten. Bei Neuvermietungen dürfen Mieter\*Innen Kehrwoche, Winterdienst, Außenreinigung, Gartenarbeiten nicht mehr selber machen. Sie müssen für die teureren Fremdfirmen bezahlen. Die in Aussicht gestellten Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen treffen oft nicht zu. Nach der energetischen Modernisierung der Gebäude Bottroper Str. 45 – 69 sind die warmen Betriebskosten von 2,43 Euro auf 2,60 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen. Wenn eine Gasetagenheizung durch eine Zentralheizung ersetzt wird, steigen die Heizkosten aufgrund der hohen Kosten für Wartung, Miete von Messgeräten, Ablesedienst. Bei Neubauten liegen die warmen Betriebskosten bei der SWSG um die 3 Euro.

Beispiel Neubau Haldenrain/Murrhardter/Brettacher Straße in Stuttgart-Rot: durchschnittliche warme Betriebskosten im Jahr 2016 2,95 Euro. Im Jahr 2017 waren es 2,82 Euro.

Beispiel Neubau Düsseldorfer Str. 44 – 64. Hier lagen die Betriebskosten im Jahr 2016 durchschnittlich bei 3,25 Euro. Nach Protesten der Mieter gegen die hohen Preise bei der Pflege der Außenanlage, Gebäudereinigung und Winterdienst hat die Firma, die den Auftrag für all diese Arbeiten bekommen hat, ein neues Angebot für die gleichen Leistungen erstellt und ist nun rund 7.000 Euro pro Jahr günstiger. Auch die viel zu hohen Wartungskosten für den Aufzug

wurden erst nach Mieterprotesten durch Neuausschreibung von 2.500 auf 1.200 Euro reduziert.

## **2. Abrechnungen werden erst ab Oktober verschickt**

Bei einer Mieterbeiratsvollversammlung im Jahr 2015 hat die SWSG-Geschäftsführung versprochen, dass die Betriebskostenabrechnungen künftig Mitte des Jahres verschickt werden. Im Jahr 2018 wurde dieses Versprechen noch nicht eingelöst. Die ersten Abrechnungen für das Jahr 2017 wurden Mitte Oktober 2018 verschickt.

Kaum eine Wohnungsgesellschaft verschickt die Nebenkostenabrechnungen so spät wie die SWSG. Das macht es für die Mieter\*innen schwieriger, die Kosten nachzuvollziehen.

In 8 Objekten wurde die Abrechnung 2013 nicht rechtzeitig bis Ende 2014 zugestellt. Nachzahlungen wurden trotzdem abgebucht. Erst nach Protest bei einer Mieterversammlung in S-Ost erfolgte die Rückerstattung. (Siehe Protokoll Mieterbeirat 2015)

## **3. Mieter werden davon abgehalten ihr Widerspruchsrecht und Belegeinsicht wahrzunehmen**

Mieter die Widerspruch einladen und Belegeinsicht fordern, erhalten oft erstmal einen Brief mit der Behauptung sie müssten konkrete Angaben für ihren Widerspruch und ihr Recht auf Belegeinsicht machen. Reklamationen aus Belegeinsichten bleiben oft unbeantwortet oder es dauert bis zu einem halben Jahr bis sie beantwortet werden. Schriftliche Widersprüche gegen die Nebenkostenabrechnungen in der Bottroper Straße vom 7.5.2018 und 9.8.2018 wurden zum Beispiel erst mit einem Schreiben vom 20.2.2019 völlig unbefriedigend beantwortet.

## **4. Keine Plausibilitätskontrollen**

„Im Rahmen der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen finden sowohl automatisierte als auch manuelle Plausibilitätskontrollen statt. Darüber hinaus werden durch Mehrjahresvergleiche der anfallenden Kosten signifikante Abweichungen erkannt und gegebenenfalls detailliert geprüft.“ (Schreiben des Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Föll an die Mieterinitiative vom 8.6.2015)

Im Gegensatz zu dieser Aussage wurde uns bei einer Belegeinsicht für die Wirtschaftseinheit Wunderlichstraße 2- 12 am 18.2.2019 erklärt, dass das System extreme Erhöhungen bei einzelnen Posten nicht feststellen könne. Hier waren die Kosten für die Müllabfuhr von 734,19 Euro auf 2.098,80 Euro (eine Steigerung von 185%) durch eine falsche Berechnung gestiegen. Der Mieter weigerte sich die Nachzahlung zu bezahlen und bekam trotz Widerspruch zwei Mahnungen. Die Mahnungen wurden erst nach Intervention der Mieterinitiative gestoppt.

Immer wieder werden völlig unrealistische bzw. offensichtlich falsche Beträge ungeprüft verschickt. Nach den ersten Beschwerden wird oft behauptet, das hätte seine Richtigkeit.

Ein Extrembeispiel für eine falsche Betriebskostenabrechnung 2015 und den Umgang der SWSG damit war die Abrechnung für die Schreiberstraße. In einem Fall betrug die Nachzahlung für eine 52 qm große Wohnung 2.396,70 Euro und die künftige monatliche Heizkostenvorauszahlung 262 Euro. Ein erster schriftlicher Widerspruch der Mieter am 2.11.2016 hat zu keiner Korrektur durch die SWSG geführt. Erst bei einer Belegeinsicht am 13.2.2017 mit Unterstützung der Mieterinitiative wurden mögliche Fehler eingeräumt. Und dann hat es nochmal einen Monat gedauert bis die korrigierten Abrechnungen mit Gutschriften verschickt wurden.

In der Wirtschaftseinheit Schönbühlstraße 76 – 80 wurden 2015/16 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Strom und Wasser wurden ohne Zwischenzähler für die Baumaßnahmen verbraucht. Im Dezember 2016 erhielten die Mieter ein Schreiben von der SWSG, wo-

nach „im Zuge der Baumaßnahmen teilweise geringe Mengen Allgemestrom sowie Kaltwasser direkt von den betroffenen Gebäuden entnommen wurden. In diesem Zuge möchten wir Sie darüber informieren, dass bei der Abrechnung der Nebenkosten für das Jahr 2016 selbstverständlich eine Gutschrift für den Allgemestrom sowie Kaltwasser erfolgen wird, sodass Sie nicht mit diesen Kosten belastet werden.“. Die Nebenkostenabrechnung für 2016 zeigt allerdings, dass es diese Korrektur nicht gab. Die Wasserkosten haben sich für diese Wirtschaftseinheit von 2014 auf 2016 um fast 60% von 13.117,73 auf 20.826,60 erhöht. Für eine 69 Quadratmeter große Wohnung wurden 1.082,59 Euro Wasserkosten abgerechnet. Der Allgemestrom hat sich um mehr als 100 % von 182,32 Euro auf 391,26 Euro erhöht. Weder die zugesagte Korrektur noch eine Plausibilitätskontrolle hat diese unzulässige Nebenkostenabrechnung verhindert.

#### **5. Für Leistungen, die nicht gemacht werden, werden Kosten abgerechnet**

Immer wieder kommt es vor, dass für Leistungen, die nicht erbracht wurden, Kosten abgerechnet werden. Mieter\*Innen, die selber die Kehrwoche, den Winterdienst oder Gartenarbeiten selber machen, werden Kosten für diese Arbeiten in Rechnung gestellt.

In der Wirtschaftseinheit Heidlesäcker 1 werden seit Jahren Gartenarbeiten abgerechnet, obwohl diese Wirtschaftseinheit keinen Quadratmeter Garten hat.

#### **6. Kosten, die nicht abgerechnet werden dürfen, werden abgerechnet**

Um die 100.000 Euro wurde den Mieter\*Innen im Lauchhau von 2008 bis 2017 für Dosiermittel in Rechnung gestellt. Mit dem Dosiermittel wurde das Trinkwasser gegen Korrosion gepanscht und dreifach gegen die Trinkwasserverordnung verstoßen. Die SWSG ist der Meinung, dass sie Dosiermittel voll auf die Mieter\*Innen umlegen dürfe. Eine Mieterin ging vor Gericht. Es kam zu einem Vergleich, der es der SWSG erlaubt nur die Hälfte der Kosten auf die Mieter\*Innen umzulegen. Erst mit der Abrechnung für 2017 haben die Mieter\*Innen im Lauchhau eine Gutschrift über die Hälfte der abgerechneten Kosten erhalten. Allerdings nur für die Jahre ab 2013 und nicht rückwirkend bis 2008.

Im Fasanenhof hatte die dort tätige Reinigungsfirma mit Wissen der SWSG-Geschäftsführung Industriewaschmaschinen in Räumen der SWSG aufgestellt. Erst im Anne-Frank-Weg. Nach Protest der Mieter\*Innen gab es einen Umzug in den Solferinoweg. Der Strom und das Wasser wurde den Mieter\*Innen berechnet. Mieter\*Innen sahen sich zurecht betrogen und protestierten dagegen. Erst nach weiterem Protest und in Zusammenhang mit der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2013 erfolgte dann eine Rückerstattung über 1.200 Euro an die Mieter\*Innen im Solferinoweg. Im Fasanenhof wurden im Jahr 2014 jedem Haus im Solferinoweg pauschal Sperrmüllkosten von 80 Euro für das angebliche Entfernen von 1 Kubikmeter Sperrmüll im Allgemeinbereich berechnet. Diesen Sperrmüll in jedem Haus gab es aber nicht. Erst nach der Belegeinsicht wurden die zu unrecht berechneten Kosten zurückerstattet. In dem Haus für betreutes Wohnen wurde in 2017 die Wartung von Schiebetüren (440,14 Euro) abgerechnet, obwohl dies mietvertraglich nicht vereinbart ist.

#### **7. Kosten werden doppelt abgerechnet**

Tiefgaragenplätze kosten bei der SWSG zwischen 45 und 65 Euro. Darin enthalten sind die Betriebskosten für die Tiefgaragen. Bei Belegprüfungen haben die Mieterinitiativen festgestellt, dass Grundsteuer, Allgemestrom und Niederschlagsgebühren für die Tiefgaragen nochmal auf alle Mieter umgelegt wurden. Allein für die Häuser Bottroper Straße 45 – 69 mussten die Betriebskosten wegen doppelt berechneter Grundsteuer, Allgemestrom und Niederschlagsgebühren gegenüber der Abrechnung 2013 um jährlich 7.598,10 Euro nach unten korrigiert werden. Obwohl dieser Fehler von der Mieterinitiative bereits 2013 festgestellt wurde, wurden nicht sofort alle Wohnsiedlungen mit Tiefgaragen überprüft und entsprechende Rückerstattungen gemacht. Dies erfolgte erst nach weiteren von der Mieterinitiative ent-

deckten Fehlern. Erst mit der Abrechnung 2016 wurden alle entsprechenden Korrekturen gemacht. Die von uns geforderte Rückerstattung für die 5 Jahre davor, wurde abgelehnt. Summiert man die Beträge über die Jahrzehnte auf, die die SWSG hier zu unrecht doppelt kassiert hat, kommen Millionenbeträge zusammen.

### **8. Große Differenzen bei einzelnen Betriebskostenarten**

Die Differenzen zwischen den einzelnen Betriebskosten in den verschiedenen Wirtschaftseinheiten variieren stark. Ein Extrembeispiel dafür sind die Gerätewartungen für Gasthermen. In der Wunderlichstraße wurde für eine Gerätewartung 145,13 Euro berechnet. In der Böheimstraße wurden in einem Fall, lt. Rechnung vom 25.06.2016, 398,65 Euro berechnet. Dem Ganzen liegt ein Wartungsvertrag mit einer Fachfirma in 73079 Süssen vom April 2016 zu Grunde. Anfahstrecke einfach 52 km.

### **9. Das Wirtschaftlichkeitsgebot wird nicht eingehalten**

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Wirtschaftlichkeit bei den Betriebskosten gesetzlich vorgeschrieben. Der Vermieter darf keine Kosten verursachen, die nicht gerechtfertigt sind. An dieses Wirtschaftlichkeitsgebot hält sich die SWSG nicht. Es finden nur selten öffentliche Ausschreibungen statt und so steigen die einzelnen Posten in der Nebenkostenabrechnung trotz Neuvergabe von Jahr zu Jahr um bis zu 25%. Da werden Firmen dafür bezahlt, dass sie angeblich den Rasen 11 mal mähen. Die Firma SCO, die im Gebiet Hallschlag einmal in der Woche mit einem lauten stinkenden Laubbläser den Dreck von einer Ecke in die andere bläst, kassiert 211.493,27 Euro im Jahr für die Pflege der Außenanlagen. Bei Neubauten und Modernisierungen ist festzustellen, dass keinerlei Rücksicht auf die Folgekosten genommen wird. Es werden keine energiesparenden Beleuchtungen, wassersparenden Duschköpfe und programmierbare Heizkörperthermostate eingebaut. Wartungsverträge für Aufzüge und Heizungsanlagen sind völlig überteuert. In den Wohngebäuden der Neubauten (Baujahr 2015) in der Eltinger/Grieg/Franz-Schubertstraße in Botnang gibt es 9 Aufzüge. Dafür werden für die reinen Wartungskosten an die Firma Vestner 17.388,9 Euro im Jahr bezahlt. D.h. im Durchschnitt 1.932,1 Euro für jeden dieser neuen Aufzüge für 5 Etagen. Im Vergleich dazu bezahlen VONOVIA-Mieter\*Innen in den Hochhäusern Friedhof./Mönchstraße für vier in den Jahren 1968 eingebaute Aufzüge für 16 Etagen 5.665,04 Euro für die reine Wartung an die Firma Kone. Das ist ein Durchschnitt von 1.416,26 Euro für Aufzüge mit dreimal so vielen Etagen. In der Düsseldorfer Straße waren die Wartungskosten ursprünglich ähnlich hoch. Nach Mieterprotest gibt es seit 1.4.2015 einen neue Wartungsvertrag. Die Kosten dafür einschließlich Notruf und Gerätemiete Notruf liegen bei 1.185,72 Euro. Auch in den Hochhäusern in der Bottroper Straße liegen die Kosten für die Wartung der Aufzüge einschließlich Notruf und Gerätemiete Notruf zwischen 1.185,72 und 1.328,63 Euro. In der Eltinger/Grieg/Franz-Schubert-Straße kommen die Kosten für den Notruf mit 771,12 pro Aufzug oben drauf, plus ein der Posten „RAS-System“. Die durchschnittlichen Kosten an die Wartungsfirma für die Aufzüge in der Eltinger-Grieg-/Franz-Schubert-Straße liegen bei sage und schreibe 3.080 Euro. Das heißt 155% über den Kosten für die Wartung der Aufzüge in der Düsseldorfer und Bottroper Straße.

### **10. Bildung von Sammeleinheiten**

Bei Gartenarbeiten, Pflege der Außenanlagen und Müllabfuhr fasst die SWSG oft mehrere Wirtschaftseinheiten in manchen Wohngebieten zu sogenannte Sammeleinheiten zusammen. Die Abrechnung erfolgt dann über eine sogenannte Vorverteilung. Solche Abrechnungseinheiten sind nur zulässig, wenn es dafür einen sachlichen Grund gibt und die Wohnungen identisch sind. Bei der SWSG führt das aber dazu, dass z.B. Mieter für Gartenarbeiten bezahlen, obwohl es um ihr Haus herum keinen Quadratmeter Garten gibt. Obwohl Müllplätze be-

stimmten Häusern zugeordnet sind und abschließbar sind wird die Müllabfuhr immer wieder über Sammeleinheiten abgerechnet.

### **11. Betriebskosten werden bei Neu- und Wiedervermietung zu niedrig angegeben**

Neumieter werden bei der SWSG mit niedrigen Betriebskosten geködert. Bei der ersten Abrechnung nach Einzug kommt dann das böse Erwachen. So haben sich die kalten Betriebskosten in den Neubauten Düsseldorfer Str. 44- 64 nach Einzug 2011 innerhalb von drei Jahren um 53% erhöht. Nach Protesten der Mieter gegen die hohen Preise bei der Pflege der Außenanlage, Gebäudereinigung, Winterdienst hat die Firma, die den Auftrag für all diese Arbeiten bekommen hat, ein neues Angebot für die gleichen Leistungen erstellt und ist nun rund 7.000 Euro pro Jahr günstiger.

### **12. Fremdvergaben werden mit illegalen Methoden durchgesetzt**

In der Vergangenheit kam es immer wieder vor, dass die SWSG ohne einzelvertragliche Änderungen Leistungen an Fremdfirmen vergeben hat. So erhielten die Mieter in der Walter-Sigel Str. am 20.12.2004 ein Schreiben, wonach aufgrund „vieler Anfragen (mehrheitliche Unterschriftensammlung) und einem sehr günstigen Angebot der Reinigungsfirma....die Außenkehrwoche für das gesamte Wohngebiet“ fremdvergeben wurde. In der Abelsbergstraße 11 – 21 in Stuttgart-Ost will die SWSG ab Oktober 2019 im unbewohnten Zustand modernisieren. Mieter, die wieder zurückziehen und ihre Kehrwoche wie im Mietvertrag vereinbart, weiter selber machen wollen erklärte die SWSG: „In der Abelsbergstraße 11 – 21 wird die Kehrwoche nach Modernisierung komplett vergeben“. Das ist ein klarer Verstoß gegen die mietvertragliche Vereinbarung und völlig unzulässig.

### **13. Vor Klärung falscher Abrechnung gehen Mahnungen, Mahnbescheide und Kündigungsdrohungen raus**

Auch wenn Betriebskostenabrechnungen nicht geklärt sind und die SWSG ihrer Nachweispflicht noch nicht nachgekommen ist, verschickt die SWSG immer wieder Mahnbescheide. Damit werden Mieter illegal eingeschüchtert.

### **14. Kosten für öffentlich genutzte Flächen werden SWSG-Mieter\*innen in Rechnung gestellt**

In einigen Wirtschaftseinheiten der SWSG (z.B. Bottroper Straße, Neue Ortsmitte in Botnang, Hans-Scharoun-Platz) werden Flächen und Spielplätze von der Öffentlichkeit genutzt. Die Kosten für die Pflege und die Beleuchtung dieser Flächen werden als Betriebskosten an SWSG-Mieter\*innen weitergegeben. Laut einem BGH-Urteil vom 10.2.2016, AZ: VII ZR 33/15 dürfen Kosten für Flächen, die vom Vermieter zur öffentlichen Nutzung freigegeben sind, nicht auf die Mieter umgelegt werden, weil der erforderliche Bezug zur Mietsache fehlt. <https://www.haus-und-grund-bonn.de/index.php/aktuelles/rechtssprechung/betriebskosten/874-bgh-urteil-vom-10-2-2016-az-viii-zr-33-15>. Auf einen entsprechenden Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung 2016 für die Bottroper Straße erhielten Mieter folgende Antwort: „*Nach mehrfacher Anfrage bei verschiedene Stellen der Stadt Stuttgart bezüglich der Kostenübernahme für die Pflege der Außenanlage für das Objekt Bottroper Str. 49 – 69 in 70379 Stuttgart bekamen wir die Antwort, dass keine Kostenübernahme durch die Stadt Stuttgart geleistet wird*“.

# Einzelne Betriebskostenarten

## 1. Grundsteuer

Bei der Prüfung der Betriebskosten 2013 hat die Mieterinitiative festgestellt, dass die Grundsteuer für die Tiefgaragen zusätzlich über die Betriebskosten an alle Mieter weiterberechnet wurden. Für die 192 Mieter\*Innen in den Häusern Bottroper Str. 45 – 69 war das ein Betrag von 3.053,21 Euro. Im Lauchhau waren es 5.705,30 Euro.

Obwohl dieser grundsätzliche Fehler bereits in der Abrechnung 2013 festgestellt wurde, wurden nicht alle Wohnsiedlungen mit Tiefgaragen sofort überprüft und die Kosten korrigiert. Im Jahr 2014 gab es immer noch Fälle der Weiterberechnung der Grundsteuer für Tiefgaragen über die Betriebskosten.

## 2. Niederschlagsgebühr

Seit Einführung der Gebühr im Jahr 2007 werden zu unrecht zu hohe Gebühren kassiert.

Bei den Belegeinsichten wurde festgestellt, dass die Niederschlagsgebühren für die Tiefgaragen und Außenstellplätze bis 2014 doppelt berechnet wurden. Zudem hatte die SWSG keinen Antrag auf Gebührenermäßigung für begrünte Dächer und wasserdurchlässige Gehwege bei der Stadt beantragt. Das hat der SWSG Arbeit gespart und der Stadt seither ein paar Millionen Euro zusätzliche Einnahmen beschert. In einem Brief vom 2.5.2016 hatten die SWSG-Mieterinitiativen die Aufsichtsräte u.a. über diesen Missstand informiert und verlangt, dass die SWSG ihren gesamten Bestand überprüft und die entsprechende Gebührenermäßigungen beantragt. Der volle Wortlaut des Briefes ist hier zu finden <http://www.mieterinitiativen-stuttgart.de/node/46>

In einem Antwortschreiben vom 24.5.2016 geht der Aufsichtsratsvorsitzenden, Michael Föll mit keinem einzigen Wort auf die zu unrecht kassierten Niederschlagsgebühren, noch auf unsere Forderungen ein. Bei der Mieterbeiratssitzung am 20.03.2017 hat Bestandsmanager Lars Hoffmann indirekt zugegeben, dass falsch abgerechnet wurde und ein Gutachter angeblich jetzt den Bestand überprüfe. Es wurde laut Protokoll der Mieterbeiratssitzung von Herrn Hoffmann zugesagt, die überhöhten Beträge beim Niederschlagswasser für drei Jahre zurückzuerstatten. Es ist zu prüfen, ob dies passiert ist.

Erst auf Grund der Reklamation der Mieterinitiative konnten die Niederschlagsgebühren drastisch reduziert werden. Für die Wohnhäuser in der Bottroper Straße hat sich die Niederschlagsgebühr von 5.102,46 Euro auf 2.844,50 Euro um mehr als 55 % reduziert.

Für den Lauchhau wurden die Niederschlagsgebühren von 7.657,55 Euro im Jahr 2014 auf 3.495,79 Euro mehr als halbiert.

## 3. Müllgebühren

Die Müllgebühren sind bei der SWSG extrem hoch. Sie gehen bis zu 5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau Haldenrainstraße waren es 2016 4,7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In den Häusern Bottroper Straße wurden im Jahr 2016 ohne Diskussion mit den Mieter\*Innen und ohne Rücksicht auf tatsächlich benötigte Müllkapazitäten unter Berücksichtigung der eingeführten Biotonne, 4 Müllcontainer zusätzlich von der AWS angefordert. Dadurch stiegen die Müllgebühren für diese Wirtschaftseinheit von 46.128 Euro im Jahr 2014 auf 55.228,20 Euro im Jahr 2015. Pro Quadratmeter bezahlen die Mieter\*Innen pro Jahr hier 3,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In den benachbarten „Daimler-Hochhäusern“ der



GWG bezahlen die Mieter\*Innen im Jahr 2016 nur 2,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das sind 42% weniger.

Müllkapazitäten werden von der SWSG nicht dem Bedarf angepasst sind. Viele Mülltonnen sind nicht abschließbar und Fremde können hier ihren Müll entsorgen. Hinzu kommt, dass es immer wieder zu wilden Sperrmüllhaufen kommt, die die SWSG durch Privatfirmen statt durch die AWS entsorgen lässt. Regelmäßig finden Sonderabfuhr und Sonderreinigungen statt. Das könnte vermieden werden, wenn die SWSG wie andere Wohnungsgesellschaften Hausmeister vor Ort hätte, die in den Wohnsiedlungen präsent sind, Mieter ansprechen, die Müllplätze in Ordnung halten. Weil die SWSG sich um nichts kümmert, kümmern sich auch viele Mieter um nichts. Die Folge davon ist, dass das Problem der Vermüllung zunimmt. Der Umgang der SWSG mit der Bio-Tonne verschärft das Problem und die Kosten. Statt eigenen Hausmeistern wurden Fremdfirmen eingesetzt, um die Mülltonnen am Abfuhrtag bereitzustellen.

2011 und 2012 wurde den Mietern in der Düsseldorfer Str. 44- 46 jeweils 7.000 Euro zu viel Müllgebühren berechnet. Erst im April 2014 gab es dafür eine Korrektur mit einem neuen Fehler zu Lasten der Mieter. Immer wieder werden nicht vorhandene Müllcontainer abgerechnet. So wurden für die Häuser Düsseldorfer Straße 44 – 64 im Jahr 2017 zwei Müllcontainer zuviel für je 2.098,80 Euro abgerechnet.

#### **4. Sonderkosten Müllabfuhr**

Weil es bei der SWSG keine Hausmeister gibt, die täglich vor Ort sind, gibt es niemand, der darauf achtet, dass kein Sperrmüll abgeladen wird, die Mieter auf die richtige Mülltrennung hinweist, falsch sortierten Müll korrigiert. Das Ergebnis ist, dass die Häuser, die Müllplätze und Außenanlagen vermüllen und dann von der SWSG Privatfirmen bestellt werden, die zu hohen Kosten den Müll entfernen, Sonderleerungen durchführen usw. Beispiel Bottroper Straße 45 – 69. Hier wurden im Jahr 2016 9.338,22 Euro für Sonderkosten Müllabfuhr abgerechnet.. Im Jahr 2017 waren es 8.376,68 Euro.

Im Fasanenhof wurden im Jahr 2014 jedem Mieter im Solferinoweg pauschal Sperrmüllkosten von 80 Euro für das angebliche Entfernen von 1 Kubikmeter Sperrmüll im Allgemeinbereich berechnet. Diesen Sperrmüll in jedem Haus gab es aber nicht. Erst nach Protest von Mieterbeirat Fleischmann wurden die berechneten Beträge zurückerstattet.

#### **5. Gebäudereinigung**

In der Düsseldorfer Straße bezahlen Mieter\*Innen doppelt so viel für Gebäudereinigung wie ein paar Straßen weiter im Sparrhärmlingweg. In den Rotehäuser im Fasanenhof bezahlen die Mieter 5,42 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für die Gebäudereinigung. In der Kurt-Schumacherstrasse m Fasanenhof sind es 2,98 Euro pro Quadratmeter. Die Einhaltung des Leistungsverzeichnisses wird von der SWSG nicht geprüft. Beschwerden von Mietern werden ignoriert. In der Mieterzeitung 2/2017 berichtet der Mieterverein von einer Reinigungsfirma, die die SWSG in ihren Häusern in der Enge Straße im Einsatz hat. Die Firma bekommt für die Reinigung von zwei Hausaufgängen 7.301 Euro. Geputzt wurde nur alle 14 Tage und pro Hausaufgang 20 bis 30 Minuten. Das ergibt einen Stundensatz von 280 Euro.

In den Jahren 2017/18 hat die SWSG die Kontrollblätter in den Schaukästen für die Reinigungsfirmen abgeschafft. Stattdessen sollen nun die Mieter\*Innen sich direkt bei den Reinigungsfirmen beschweren, wenn die Arbeiten nicht oder nicht ordentlich erledigt sind. Nicht die Mieter\*Innen haben aber die Verträge mit den Firmen abgeschlossen, sondern die SWSG. Deshalb ist es Aufgabe der SWSG die Firmen zu kontrollieren und für die Erfüllung des Leistungsverzeichnisses zu sorgen.



## **6. Aufzug**

Für die Neubauten in der Düsseldorfer Straße 44 – 64 (Baujahr 2013) hatte die SWSG einen Wartungsvertrag in Höhe von 2.531,29 Euro pro Aufzug und Jahr vereinbart. Laut Vertrag sollte viermal im Jahr eine Wartung durchgeführt werden. Die Wartungsfirma bekam in dem 5-jährigen Vertrag auch noch eine Preisanpassungsklausel mit der Möglichkeit jedes Jahr die Preise um 6% zu erhöhen. Nach Mieterprotesten wurde ein neuer Vertrag geschlossen mit 1.200 Euro Wartungskosten im Jahr. Das gleiche Bild in den Neubauten in Botnang. Siehe Punkt 9.

## **6. Pflege der Außenanlage**

Die Pflege der Außenanlagen und die Gartenpflege sind extrem hoch. Hier werden Fremdfirmen eingesetzt, die z.T. miserable Leistungen liefern. Die Leistungen laut Leistungsverzeichnis werden nicht erfüllt. Die Firma SCO, die die Außenanlage im Hallschlag pflegen soll und die Gartenarbeiten machen, bekommt pro Jahr 211.493,27 Euro. Dafür wird der Dreck und das Laub einmal die Woche von einer Ecke in die andere geblasen. Immer wieder gibt es massive Beschwerden, weil vertraglich zugesagte Leistungen nicht gemacht werden. In der Keltersiedlung in Zuffenhausen haben die Mieter selber den Winterdienst gemacht. Die Pflege der Außenanlage beinhaltet lediglich die Reinigung der Gehwege und der Müllplätze weil die Mieter selber die Gärten pflegen. Für die Pflege der Außenanlage müssen die Mieter 6.966,24 Euro bezahlen. Das ist pro Quadratmeter Wohnfläche ein Preis von 1 Euro.

## **7. Gartenarbeiten**

Ein Mieter in Stuttgart-Ost, der die Gartenarbeiten selber macht und dies auch mietvertraglich festgelegt wurde, wurden plötzlich Gartenarbeiten berechnet. Auf seine erste Beschwerde reagierte die SWSG mit der Behauptung, das habe seine Richtigkeit. Erst nachdem sich die Mieterinitiative eingeschaltet hat, wurden die Kosten zurückerstattet.

Im Sparrhärmlingsweg wurden im Jahr 2013 knapp 50 Rapportstunden für je 41 Euro Stundensatz abgerechnet. Das bedeutete Kosten von 2.000 Euro für die Mieter\*Innen. Dabei gab es einen Vertrag mit einer Gartenfirma, die die Bewässerung der Anlage beinhaltete. Für Gartenflächen die aufgrund von Baumaßnahmen in Baustellen verwandelt werden, werden trotzdem Gartenarbeiten abgerechnet, obwohl sie nicht stattfinden. In der Straße Hallschlag gab es aufgrund des Drucks der Mieterinitiative eine Rückerstattung der berechneten Gartenpflegekosten von 25%. Für die Bottroper Straße gab es bislang keine Rückerstattung.

In der Wirtschaftseinheit Bernsteinstr./Azuritweg wurden bis ins Jahr 2015 jährlich mehr als 15.000 Euro für Gartenpflege abgerechnet. 2015 wurde mit 15.506 Euro ein Rekordwert erreicht. Für eine 100 qm große Wohnung bedeutete dies 299,54 Euro. Erst nach Reklamation wurde der völlig überbezahlte Vertrag geändert. 2016 wurden 8.228,55 Euro abgerechnet.

## **8. Allgemeinstrom**

Bei der Mieterbeirats-Vollversammlung am 28.5.2014 haben die Geschäftsführer Caesar und Wendel erklärt, dass die SWSG ab 2015 den Strom direkt an der Strombörse einkaufe. Das sei „20% preiswerter“. Die bei den Belegprüfungen vorgelegten Rechnungen stammen seither von Lichtblick. Bei einer Bezirksbeiratssitzung in S-Ost am 17.01.2018 hat der technische Geschäftsführer Helmuth Caesar erklärt, dass LED-Beleuchtung bei der SWSG Standard seien. (STZ 21.2.2018). Das entspricht nicht der Wahrheit. Die SWSG baut bei Neubauten und Modernisierungen keine LED-Leuchten und keine Bewegungsmelder ein. Das führt dazu, dass die Kosten für Allgemeinstrom extrem hoch sind und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit widersprechen. In den Neubauten Haldenrain/Brettacher/Murrhardter Straße (Baujahr 2014/2015) bezahlen die 45 Mieter 4.785,06 Euro für Allgemeinstrom und zusätzlich 1.786,25 Euro für den Betriebsstrom der Heizung. Auf die Forderung bei der Belegeinsicht zur Prüfung der Betriebskosten 2016 wurde in einem Schreiben der SWSG vom 19.3.2018

geantwortet: „Eine Nachrüstung mit Bewegungsmeldern sowie LED ist nicht vorgesehen. Die technischen Anlagen wurden seinerzeit nach dem anerkannten Stand der Technik errichtet. Es liegt kein Verstoß gegen eine rechtliche Grundlage vor. Bei anstehenden Wechseln von Birnen verwenden wir jedoch LED-Technik im Treppenhaus und im Eingangsbereich.“

Nach Modernisierungen steigt der Allgemeinstromverbrauch oft extrem. Die Außenleuchten springen bereits bei Helligkeit an und leuchten die ganze Nacht. Auf Beschwerden wird nicht reagiert. Die Allgemeinstromkosten in der Bottroper Straße sind z.B. nach der Modernisierung von weniger als 8.000 Euro im Jahr 2011 auf über 11.000 Euro im Jahr 2015 gestiegen ist, wobei 2011 der Allgemeinstrom für die Tiefgarage (1.880 Euro) noch nicht herausgerechnet wurde. Im Jahr 2016 wurden für die Hochhäuser in der Bottroper Straße für Allgemeinstrom einschließlich Betriebsstrom für Heizung und Aufzug 19.456,93 Euro abgerechnet. In den modernisierten Häusern in der Walter-Sigel-Straße in Stammheim sind die Allgemeinstromkosten durch die Modernisierung um 42% gestiegen. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der Langenburger/Gerabronner Straße wurde die Grünfläche hinter den Häusern 2016 mit 11 Leuchten (keine LED) ausgestattet, die bei Helligkeit anspringen und die ganze Nacht extrem hell leuchten. Auf Beschwerden der Mieter wurden die Lampen mit einer anderen lichtdämmenden Glasscheibe bestückt. Die Kosten für den Allgemeinstrom lagen vor der Modernisierung bei 1.029,14 Euro und 2017 bei 1.930,61 Euro. Das ist ein Steigerung von 88%.

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 Mieter\*Innen weitergegeben?

## **9. Hauswartkosten**

In einem Brief an die Mieterinitiativen vom 23.3.2015 hat die SWSG über die Aufgabe der Objektbetreuer und die Umlegbarkeit dieser Kosten Folgendes mitgeteilt:

*„Unter Sicherheit fallen u.a. die Kosten für z.B. Kontrollgänge der Rettungs- und Fluchtwege, Kontrolle der Gemeinschaftsflächen auf gefährliche Gegenstände oder Kontrollen der Beleuchtung usw. Unter Ordnung fallen u.a. Kosten für die Kontrollgänge Reinigung, sofern diese durch die Mieter auszuführen sind, Kontrollgänge zur Prüfung ob ausreichend Lüftung vorhanden ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden oder Kontrolle ordnungsgemäßer Nutzung der Gemeinschaftsflächen usw.*

*Bei den Kontrollgängen handelt es sich um schadensvorbeugende Tätigkeiten. Der Objektbetreuer prüft, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, das Objekt sauber ist, die Anlagen funktionieren und, ob Arbeiten in dem Objekt erforderlich sind. Beispielhaft sind aufzuführen: Ist ein Baum beschädigt? Besteht Gefahr für die Passanten? Funktioniert die Außen- bzw. Innenbeleuchtung?, Funktioniert die Aufzugs- und Heizanlage? Bestehen Gefahren für die Miete? „*

In einem Schreiben vom Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Föll vom 9. Juni 2015 an die Mieterinitiative steht: „Die Reinigungsleistungen der von der SWSG beauftragten Dienstleister werden in regelmäßigem Turnus durch die Objektbetreuer überprüft. Die Reinigung erfolgt wöchentlich. Sollte es außerhalb dieses Turnus zu Verunreinigungen kommen (Sperrmüll, Graffiti etc.), reagiert die SWSG umgehend, indem sie beispielsweise die Verursacher direkt anspricht oder Sonderreinigungen beziehungsweise Expresssperrmüll beauftragt“.

Diese Aussage und die Wirklichkeit zeigen, dass der Aufsichtsratsvorsitzende keine Ahnung hat, was bei der SWSG abläuft.

Im Haus Heidlesäcker 1 mit 8 Wohnungen wurden 2016 287,75 Euro Hauswartkosten abgerechnet. 2015 waren es 100 Euro. In vielen Wirtschaftseinheiten werden zusätzlich Hauswartkosten inzwischen über Posten „Spielplatz“, „Heizung“ und „Aufzug“ abgerechnet. Angeblich hat der Hauswart in der Haldenrainstr. 30,71 Stunden im Jahr für Spielplatzkontrolle verwendet und weitere 39 Stunden war er in den Häusern im Einsatz. Mieter fragen sich allerdings, warum der Hauswart dann nicht gesehen hat, warum auf einem Spielplatz eine Matte, die zur Stolperfalle geworden ist, nicht innerhalb kurzer Zeit ausgetauscht wurde, und nichts repariert wurde, was kaputt gegangen war. Das gleiche Bild zeigt sich in der Walcker/Schmidener Straße. Hier war der Hauswart angeblich in 2016 20,5 Stunden für den Spielplatz im Einsatz und 39,5 weitere Stunden in den Häusern. Die ganzen Mängel, die es hier gab, wurden von ihm aber nicht angegangen, sondern kamen erst bei der Belegeinsicht durch die Mieter zur Sprache.

In der Bottroper Straße mit 192 Wohnungen wurden in 2016 insgesamt 99 Hauswartstunden abgerechnet. Davon allein 43 Stunden für die Heizung, 13 für den Spielplatz und 43 sonstige Stunden. Man fragt sich was der Hauswart hier zu tun hat. In den Häusern gibt es drei Fernwärmeübergabestationen und keine eigene Heizung. Zusätzlich zu den 43 Stunden durch den Hauswart gibt es für die Übergabestation einen Wartungsvertrag. Dafür fallen nochmal 3.315,15 Euro an. Auch hier wurde bei der Belegeinsicht von den Mietern festgestellt, dass es nicht sein kann, dass der Objektbetreuer sich jede Woche zwei Stunden in den Häusern aufhält und nicht merkt, dass bei der Eingangstür eines Hauses die Gummidichtung abgefallen ist - und das schon seit Monaten.

In den Neubauten in der Düsseldorfer Straße 44 + 46 wird für die Aufzüge 704 Euro für Hauswartkosten abgerechnet. Laut SWSG „erfolgt eine wöchentliche Begehung der Aufzüge, bei der mittels Sichtkontrolle der Fahrkorb, die Türen und Beleuchtung sowie die Notrufeinrichtung und Beschriftung“ geprüft wird. „Hier sind im Jahr 2016 insgesamt 22 Stunden aufgewendet worden. Das entspricht einem Betrag von 704 Euro bei einem internen Stundenverrechnungssatz von 32 Euro.

2010 gab es bei der SWSG noch 38 Objektbetreuer. 2016 waren es nur noch 34 und 2017 laut Geschäftsbericht 35. Obwohl die Zahl der Objektbetreuer seit 2010 gesunken ist, werden seit 2016 mehr Hauswartstunden auf die Mieter umgelegt. Die Objektbetreuerstunden werden in der Betriebskostenabrechnung mit 32 Euro pro Stunde in den Betriebskosten abgerechnet. Das ergibt bei 160 Stunden im Monat 5.120 Euro. Die Objektbetreuer sind im TvöD\* in die Entgeltgruppe 5 eingestuft. Sie bekommen 2.800 Euro bis möglicherweise 3.000 Euro Bruttolohn. Obwohl Mieter das Recht haben alle Unterlagen einzusehen, die die Kosten für die Hauswarte belegen, weigert sich die SWSG die Belege für die Kalkulation von 32 Euro pro Hauswartstunde vorzulegen.

*\*Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst*

## **10. Heiz- und Warmwasserkosten**

Die niedrigsten Heizkosten gibt es dort, wo Mieter\*Innen Gas-Etagenheizungen haben.

Sobald eine Zentralheizung eingebaut wird, steigen die Kosten immens.

Das lässt sich gut vergleichen an einem Beispiel in der Böheimstraße. Hier hatte sich ein Mieter erfolgreich gegen den Anschluss an eine Zentralheizung im Rahmen der energetischen Modernisierung gewehrt.

Die Versprechungen bei Energieeinsparungen bei energetischer Sanierung werden nicht eingehalten. Wir stellen fest, dass die Gesamtkosten für die Energie oft nicht sinken, sondern sogar steigen. Wird eine neue Übergabestelle für die Fernwärme eingebaut explodieren die Warmwasserkosten.

Bei Neubauten und Modernisierungen werden in Hausflure und Treppenhäuser Heizkörper eingebaut (obwohl die Häuser ja bestens isoliert sind !). Die Ventile dieser Heizkörper werden dann sehr hoch eingestellt, so dass die Mieter dadurch mit völlig unnötigen Heizkosten belastet werden. Immer wieder gibt es Auseinandersetzungen über die Einstellung dieser Heizventile. Die SWSG weigert sich die Heizkörper in Treppenhäusern abzustellen.

In einer Vorlage zur Mieterbeirats-Vollversammlung vom 7.10.2014 erklärten Herr Wendel und Herr Caesar unter der Überschrift „Optimierung Nebenkosten“, dass die SWSG das Gas seit 2012 über die Energiebörse Leipzig und den Allgemiestrom seit 2014 an der Strombörse einkaufe und außerdem der Lieferant „Lichtblick“ sei damit verbunden sei der Einkauf des Allgemiestroms „20% preiswerter“ Leider sprechen die Zahlen der Betriebskostenabrechnung eine ganz andere Sprache. Obwohl 2014 ein extrem mildes Jahr war, sind die Heizkosten nicht entsprechend gesunken. Beim Allgemiestrom haben wir Fälle mit extremer Steigerung. Im Hallschlag hat die SWSG der EnBW Fernwärmepreise von bis zu 17 Cent pro kWh bezahlt. Die SWSG bezieht schätzungsweise 80 Millionen kWh Gas. Allein im Lauchhau waren es in einem Hochhaus eine Million kWh. Dafür wurden 2016 5,3 Cent/kWh berechnet. Laut Fa. Scharr hätten es bei dieser Abnahme in dem Jahr nur 3,5 bis 4,5 Cent sein dürfen. Der Contracting-Vertrag mit der EnBW wurde bisher nicht offen gelegt.

Bis zu 20% der Heiz- und Energiekosten bezahlen die Mieter für die Ablese- und Gerätemietekosten.

Bei Pelletheizungen gibt es keine Füllstandsanzeiger für die Pelletbehälter. Immer wieder stellen wir fest, dass eingebaute Pelletheizungen nicht den Beitrag für die Energie liefern, die sie liefern könnten, sondern dass zuviel über die ergänzende Gasheizung produziert wird. Das treibt die Heizkosten und auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen völlig unnötig in die Höhe, weil Gas teurer ist und viel mehr CO<sub>2</sub> emittiert. Bei Heizkostenabrechnungen wird nicht ausgewiesen wieviel Pellets eingekauft wurden, wie hoch die Anfangs- und Endbestände sind.

Bei der Fernwärme gibt es sehr große Unterschiede beim kWh-Preis. In der Rosensteinstraße kostet eine kWh Fernwärme 2017 8,6 Cent in der Bottroper Straße sind es 11,19 Cent.

Die Wartungskosten für viele Heizanlagen sind nicht nachvollziehbar hoch. Das bestätigte den Mieterinitiativen der Mieterverein und die Verbraucherzentrale.

Ein Extrembeispiel sind die Neubauten in der Düsseldorfer Str. 46 – 64. Die Wartung der Heizanlage kostet jedes Jahr 7.140 Euro. Das sind 5.000 Euro zuviel. Wenn man das in Bezug auf die Brennstoffkosten setzt, die in 2014 bei 13.600 Euro lagen, dann liegt der Anteil der Wartungskosten an den Brennstoffkosten bei sage und schreibe über 50%!!! Üblich wären 5-8% der Brennstoffkosten, also ungefähr 1.000 Euro pro Jahr. Allein für 14-tägige Kontrollgänge sind 3.800 Euro jährlich an die Firma Wölpper zu bezahlen. Wir haben große Zweifel, ob diese Kontrollgänge überhaupt stattfinden und was hier wie lange kontrolliert wird. Den Mietern wird die Begleitung eines Kontrollgangs verweigert. So sieht Transparenz bei der SWSG aus.

Nach Protest gegen die hohen Wartungskosten stellte die SWSG bereits 2015 die mögliche Kündigung des Wartungsvertrags in Aussicht. Es blieb jedoch bei dem völlig überbewerteten Wartungsvertrag. In einem Schreiben vom 24.3.2016 an eine Mieterin in der Düsseldorfer Straße hieß es: *„Im Zuge einer im Jahr 2015 erfolgten Angebotseinholung für die Wartung der Pelletanlage war keine signifikante Senkung der Kosten zu erreichen. Grund hierfür ist der hohe Bedienungsaufwand der Anlage. Um jedoch die Wartungs- und Bedienungskosten dauerhaft zu senken, werden wir die Heizungsanlage mit einer automatischen Entaschungsanlage auf Kosten der SWSG umrüsten...Mit der Umsetzung unseres bautechnischen Entgegenkommens werden wir eine erneute Ausschreibung vornehmen.“* Bis heute wurde keine automatische Entaschungsanlage eingebaut noch ein neuer Wartungsvertrag abgeschlossen.

Eine ähnliches Bild zeigt sich in dem Neubau in der Haldenrain/Murrhardter/Brettacher Straße. Hier bezahlten die 45 Mietparteien im Jahr 2016 5.447,34 Euro für die Wartung der Heizanlage. Da die Pelletanlage in 2016 öfters nicht funktioniert hat, wurde die Gasheizung zugeschaltet. Trotzdem wurden 1.298 Euro allein für die Ascheentleerung der Pelletheizung berechnet. Die Wartungskosten machen hier mehr als 25% der Energiekosten aus.

Die Kosten für die Verbrauchserfassung werden von Jahr für Jahr teurer. Für die 192 Wohnungen in der Bottroper Straße wurden vor der Modernisierung 8.657,89 Euro für die Verbrauchserfassung von Heizung, Wasser und Warmwasser berechnet. Im Jahr 2014 waren es 10.130,20 Euro. Ein Jahr später 10.351,89 Euro und im Jahr 2016 10.475,84 Euro.

### **Nicht funktionierende Solarthermieanlage im Fasanenhof**

Eine im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen 2007 bis 2009 installierte Solarthermieanlagen\* im Fasanenhof hat von Anfang nicht funktioniert. Die SWSG-Geschäftsführung behauptete 2017, dass ihr erst seit 2015 bekannt sei, dass die Anlage nicht funktioniert. Doch bereits im Jahr 2011 war davon die Rede, dass die Anlage nicht richtig funktioniert. Danach kam die Frage der Reparatur immer wieder zur Sprache und von der SWSG-Geschäftsführung wurde ständig der Termin mit der Aussage verschoben: „nächstes Jahr“. Auf eine konkrete Nachfrage von Herrn Fleischmann im Juni 2016 antwortete die SWSG erst im Oktober 2016. In dem Antwortschreiben heißt es : „*Vermutlich haben die Anlagen nur kurzzeitig nach Baufertigstellung funktioniert bzw. konnten schon mit Baufertigstellung nicht die gewünschte Funktion erfüllen*“ Bis zur Mieterversammlung am 27.4.2017 hat die SWSG eine Entschädigung der betroffenen Mieter\*Innen immer wieder abgelehnt. Erst nachdem die Aufsichtsräte, die Gemeinderäte und die Presse informiert wurde und zu einer Mieterversammlung am 27.4.2017 eingeladen wurde, hat die SWSG eine Entschädigung in Höhe von 12.000 Euro (Ca. 100 Euro pro Mietpartei) und nur für die Jahre 2015 und 2016 angeboten.

Auffallend war, dass die Warmwasserkosten in der Schneideräckerstraße nach der Installation einer Solarthermieanlage nicht gesunken sondern gestiegen sind. Eine Mieterin in der Schneideräckerstraße 10 verbraucht 8 Kubikmeter Warmwasser und bezahlt dafür in 2017 306,89 Euro. Bei einem Vergleich der für die Erwärmung des Warmwassers von Fernwärme in Kombination mit Solarthermie und ohne ergibt sich Folgendes: in der Wolframstraße wird das Warmwasser nur mit Fernwärme erwärmt. Dazu sind 160 kWh pro Kubikmeter Wasser nötig. In der Schneideräckerstraße werden für die Erwärmung des Warmwassers 158 kWh pro Kubikmeter Wasser aus der Fernwärme verbraucht. Daraus schließen wir , dass die Solarthermieanlage in der Schneideräckerstraße nicht funktioniert. Die Frage, was diese Anlage für die Warmwassererhitzung bringt und warum die Warmwasserkosten pro Kubikmeter Wasser gestiegen sind, wurde bis heute nicht beantwortet. Bei der Belegeinsicht für die Abrechnung 2015 wurde zunächst behauptet, es gäbe hier gar keine Solarthermieanlage. Eine Mieterin in der Schneideräckerstraße bezahlte im Jahr 2017 bei einem Verbrauch von knapp 20 Kubikmeter Warmwasser 278,39 Euro. Ein Mieter in der Bottroper Straße bezahlte vor der Modernisierung im Jahr 2010 bei einem Verbrauch von 34 Kubikmeter 298,69 Euro. Nach der Modernisierung im Jahr 2015 bei einem Verbrauch 57 Kubikmeter 774,36 Euro und im Jahr 2017 bei einem Verbrauch von 67 Kubikmeter 958,97 Euro. Das heißt er Warmwasserpreis ist von 8,80 Euro pro Kubikmeter auf 13,58 Euro nach der Modernisierung in 2015 gestiegen und liegt 2017 bei 14,31 Euro.

*\*Es ist zu vermuten, dass auch andere Solaranlagen nicht oder nicht korrekt funktionieren*

### **11. Wasserkosten**

Die Kalt- und Warmwasserkosten werden in der Regel mit den Heizkosten abgerechnet. Immer wieder kommt es vor, dass Baustrom nicht über einen Zähler abgerechnet wird, sondern

auf die Mieter umgelegt wird. In der Abrechnung 2016 war das in der Schönbühlstr. 67 – 80 der Fall. Hier soll eine Mieterin 1.082,59 Euro oder 400 Euro mehr für Wasser bezahlen. Am Römerkastell stieg in einer Wirtschaftseinheit der Wasserverbrauch an und war über Jahre sehr hoch. Die Forderung, dass die EnBW aufgefordert wird die Leitung zu überprüfen, wurde abgelehnt. Dann kam es Anfang Jahr 2016 zum Rohrbruch. Obwohl der Rohrbruch bekannt war, wurden für das Jahr 2016 erneut pro Haushalt 1.000 Euro und mehr Wasserkosten abgerechnet und nicht wie zugesagt endlich Erstattungen gewährt für die aufgrund des Lecks in der Wasserleitung viel zu hohen Wasserkosten. Erst nach erneutem Protest und Beleginsicht wurde rückwirkend ein Teil der überhöhten Wasserkosten zurückerstattet. Den Ärger mit dem Wasserrohrbruch hatten die Mieter. Aufgrund des plötzlich abfallenden Wasserdrucks ging eine Waschmaschine kaputt.

Im Jahr 2017 wurde für die neun Häuser in Am Römerkastell mit je 88,20 Quadratmeter 9.769,76 Euro Wassergeld abgerechnet. D.h. im Schnitt pro Haushalt über 1.000 Euro. Der Ursache für diesen immens hohen Verbrauch wurde von der SWSG bis heute nicht nachgegangen. Es gab lediglich eine Zusage dafür bei der EnBW nochmal nachzufragen.

Im Lauchhau panschte die SWSG seit 2008 Trinkwasser mit Phosphat und legt die Kosten auf die Mieter um. Seit 2008 sind das ca. 100.000 Euro. Die eingesetzte Chemie dient rein dem Korrosionsschutz. Das Amtsgericht Stuttgart hat dies in einem Urteil am 3.11.2017 so entschieden. Die SWSG ging gegen das Urteil in Berufung. Die gerichtliche Auseinandersetzung endete in einem Vergleich, der darauf hinauslief, die Kosten für das Dosiermittel für Mieter\*Innen und Vermieter je zur Hälfte zu übernehmen. Eine Rückerstattung erfolgte aber nicht bis ins Jahr 2008.

Im Fasanenhof konnte die dort eingesetzte Reinigungsfirma mit Wissen der SWSG jahrelang Industriewaschmaschinen in Räumen der SWSG aufstellen und Wasser und Strom über die Mieter abrechnen. Nach Protesten der Mieter im Anne-Frank-Weg wurde diese illegale Praxis nicht eingestellt, sondern die Firma bekam einen anderen Raum im Solferinoweg. Erst nach erneutem Protest und im Rahmen eines Widerspruchs gegen die Betriebskostenabrechnung 2013 erfolgte eine Rückerstattung von 1.200 Euro an die betroffenen Mieter.

## **12. Winterdienst**

In der Walcker/Schmidener Straße ist der Winterdienst an die Firma Russ vergeben, die nach Stunden abrechnet. Das heißt es werden nur die tatsächlich geleisteten Winterdienste bezahlt. In 2015 waren das 179,39 Euro und im Jahr 2016 137,83 Euro. Umgerechnet ergibt das 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr für den Winterdienst auf dem Gehweg und der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Für fast alle anderen Wirtschaftseinheiten hat die SWSG Pauschalverträge für den Winterdienst mit extrem hohen Pauschalen abgeschlossen. So bezahlen die Mieter in der Düsseldorfer Str. 44 – 64 eine Pauschale von 3.363 Euro. Das sind 76 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Mehr als siebenmal so viel wie in der Walcker/Schmidener Straße. Für diesen Preis bekommen die Mieter aber nicht den vorgeschriebenen Winterdienst. Beschwerden laufen ins Leere. Zudem lässt die SWSG zu, dass Firmen gegen das Salzstreuverbot verstoßen. Auch im Winter 2018/19 kam es nachweislich wieder zu Verstößen gegen das Salzstreuverbot.

Da es keine strengen Winter mehr gibt, bedeuten die Pauschalverträge viel zu hohe Kosten für ohnehin schlechte Leistung.