**SWSG-Mieterinitiative**

[**www.mieterinitiativen-stuttgart.de**](http://www.mieterinitiativen-stuttgart.de) **/** **info@mieterinitiativen-stuttgart.de**

Offener Brief an

Mitglieder des Ausschuss für

Wirtschaft und Wohnen

Gemeinderäte der Stadt Stuttgart

Stuttgart, den 20.5.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 21.5. 2021 steht im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen eine Diskussion über die Strategie der SWSG auf der Tagesordnung.

Wir erklären hiermit, dass wir nicht mit einer Strategie einverstanden sind, die jährlich einen Jahresüberschuss von 15 – 18 Millionen zum Ziel hat und diesen Gewinn auch noch als „moderat“ bezeichnet.

Wir lehnen weitere Mieterhöhungen ab und verlangen eine Absenkung der frei finanzierten Mieten um 1 Euro pro Quadratmeter. Diese Mietabsenkungen kann bei einem Gewinn von 23 Millionen locker finanziert werden. Hinzu kommt, dass die Rückstellungen in 2019 um 10 Millionen auf 34 Millionen erhöht wurden und in 2020 immer noch auf dem hohen Niveau von 26,29 Millionen lagen. Hier drängt sich der Verdacht auf, dass hier weitere Gewinne versteckt werden.

**Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen sind bereits jetzt zu hoch und müssen gesenkt werden.**

Wir weisen darauf hin, dass die von der SWSG angegebene Durchschnittsmiete (7,54 Euro im Jahr 2020) die 7.588 öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 40% des gesamten Wohnungsbestands der SWSG) mit einbezieht, während diese Wohnungen nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind. Die Diskussion um 20% oder 30% unter Mietspiegelniveau ist deshalb eine irreführende Debatte.

Die SWSG verbrennt unserer Meinung nach jedes Jahr sinnlos viele Millionen Euro für Abrisse. Allein am Beispiel der Personalwohnungen im Prießnitzweg hat uns ein erfahrener Architekt erklärt, dass dies Häuser modernisiert, Grundrisse verändert und in Leichtbauweise aufgestockt werden könnten und das für ca. 10 Millionen Euro. Das ist ein Bruchteil der Summe, die die SWSG für Abriss/Neubau ausgibt. Es werden Gelder investiert, die überhaupt keinen Nutzen bringen. Zum Beispiel wurden im Zuge von Modernisierungen 50 Solarthermieanlagen installiert, deren Funktionsfähigkeit bis heute nicht belegt ist. Allein in der Schneideräckerstraße war der Posten „Heizungsanlage inklusiv Solarthermieanlage“ der dritthöchste Posten der Modernisierungskosten.

Verschwiegen wird auch, dass jedes Jahr zweistellige Millionenbeträge von Geldmitteln von der SWSG an die Stadt für Grundstückskäufe wandern für Grundstücke, die davor in Erbpacht vergeben waren.

**Nebenkosten viel zu hoch**

Wir weisen darauf hin, dass die Nebenkosten der SWSG durch die Vergabe fast aller Dienstleistungen viel zu hoch sind und bei Neubauten bei mehr als 3 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen. Dort wo Mieter\*innen - von der SWSG nicht gewollt – die Kehrwoche und den Winterdienst noch selber machen, sind sie noch niedriger. Diese Mietverhältnisse verschwinden aber durch die Modernisierung, nach denen den Neumietern keine Wahl gelassen wird, ob sie die Kehrwoche und den Winterdienst selber machen. Im Jahr 2020 hat sich bei der SWSG die Gebäudeversicherung um 40% erhöht. Der Grund liegt in den hohen Schäden durch Vernachlässigung der Instandhaltung. Für einen Mieter in einem Haus, das vorher der Stadt gehört hat, hat sich durch den Verkauf an die SWSG die Gebäudeversicherung von 55 Euro auf 148 Euro fast verdreifacht.

Die Nebenkosten werden in den nächsten Jahren weiter steigen. Die Stadt hat 2020 die Grundsteuer wieder erhöht. Die Müllgebühren für den Restmüll sind 2020 um 10% teurer als 2018. Auch die Gebühren für Schmutzwasser und Niederschlagswasser steigen in 2020. Die EnBW hat ab 1. Januar 2021 den Wasserpreis erhöht. 2020 wurde die C02-Steuer eingeführt. Das führt zur Erhöhung der Energiekosten. Unter der Voraussetzung, dass die Vermieter die Hälfte der CO2-Steuer bezahlen müssen, muss ein durchschnittlicher Haushalt 2020 allein fürs Heizen mit 50 Euro höheren Kosten rechnen. Weil die CO2-Steuer jedes Jahr weiter angehoben wird, steigen diese Belastungen.

**Energie und Klima**

Wie alle Unternehmer bekennt sich die SWSG zum 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Die Geschäftpolitik sabotiert dieses Klimaziel

* Abriss von Häusern, Rodung von klimarelevanten Bäumen und und Neubau mit Beton und Versieglung von Flächen. Immer mehr Architekten warnen davor diese Politik fortzusetzen. Die Architektenkammer Baden Württemberg hat jüngst das „Bauen im Bestand“ zum Gebot der Stunde erklärt, wenn das 1,5-Grad-Klimaziel erreicht werden soll. Hier stellt sich die Frage, ob die Abriss/Neubau-Vorhaben und das Abholzen von Bäumen bei ihren angegebenen CO2-Reduktionszielen (Seite 20 der Vorlage) berücksichtigt sind. Wir befürchten sie gehen nicht ein.
* Die Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Gasheizungen, die als energetische Modernisierung verkauft wird, erhöht den Energieverbrauch und damit den CO2-Ausstoß wegen Leitungsverlusten. Wie geht dieser erhöhte Energieverbrauch durch Umstellung auf Zentralheizungen in die Klimaziele ein? Wir befürchten nicht.
* Sträucher und Hecken werden eingeplanzt und bei Trockenheit nicht gewässert, so dass sie absterben
* Im letzten Hitzesommer hat es die SWSG abgelehnt Bäume zu wässern. Es sind uns bereits abgestorbene Bäume bekannt
* Es gibt bei der SWSG kaum erneuerbare Energie. Bei fast 19.000 Wohnungen gibt es nur 50 Solarthermieanlagen und nur 15 Fotovoltaikanlagn der Stadtwerke. Es gibt unseres Wissens nirgends die Erzeugung von Wärme durch eine Wärmepumpe und kein SWSG-eigenes Blockheizkraftwerk.
* Die Solarthermieanlage im Fasanenhof, die von Anfang nicht funktioniert hat, wurde erst nach massiven Protesten funktionsfähig gemacht. In der Schneideräckerstraße konnte die SWSG bislang nicht nachweisen, dass diese Anlagen funktionieren.
* <https://mieterinitiativen-stuttgart.de/2020/02/27/swsg-defekte-solarthermieanlagen-schaedigen-mieterinnen-und-klima/>
* Pelletheizungen sind nur dann CO2-neutral wenn sie aus Restholz hergestellt werden. Wegen der hohen Nachfrage ist das aber nicht mehr der Fall.
* Die von der SWSG angegebenen Energiewerte bei Neubauten und nach Modernisierungen werden nicht eingehalten. Das gilt auch für die Neubauten in der Düsseldorfer Straße 44 – 64 für die SWSG u.a. wegen der angeblichen hohen Energie-Effizienz beim Deutschen Bauherrenpreis 2014 völlig zu unrecht eine „Besondere Anerkennung“ bekommen hat.
* Die Styroporverpackung von Häusern ist kein Beitrag zur Energieeinsparungen und zur CO2-Reduktion.
* Seit Jahren von der Mieterinitiative erhobene Forderungen zur Installation von Fotovoltaikanlagen beispielsweise auf den Flachdächern in der Bottroper Straße und im Lauchhau wurden abgelehnt. In einer Antwort an den Bezirksbeirat Vaihingen schreibt die SWSG, dass man es einem Dienstleister überlasse, der die Anlagen installieren und betreiben soll, ob dies für ihn wirtschaftlich ist und realisiert wird.

Die SWSG-Mieterinitiative hat in einem Offenen Brief an die Aufsichtsräte und Oberbürgermeister Kuhn im Dezember 2019 gefragt „Wo bleibt der Klimaschutz bei der SWSG?“

https://mieterinitiativen-stuttgart.de/wp-content/uploads/sites/24/2019/12/Offener-Brief-Energie-und-Klima-SWSG.pdf

Wir haben darin umfangreich dargestellt, dass die SWSG klimaschädlich handelt. Gegenüber den Stuttgarter Nachrichten hat die SWSG-Geschäftsführung daraufhin erklärt, dass sie bis März 2020 eine Klimastrategie vorlegen wird.

https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.kritik-von-mietern-an-stuttgarter-wohnungsunternehmen-swsg-legt-bis-maerz-klimastrategie-vor.1a12405d-524e-42a5-898e-c0d0ed802c18.html

Diese Strategie gibt es bis heute nicht und in dem vorgelegten Papier zur SWSG-Strategie ist kein Kurswechsel zu erkennen, sondern ein Weiter so. Keine einzige der von erhobenen Forderungen ist bislang umgesetzt.

**Wir werden die Mieterinnen und Mieter gegen die geplante Mieterhöhung mobilisieren.**

**Wir werden weiter für Maßnahmen zur Absenkung der überhöhten Nebenkosten und für Klimaschutz bei der SWSG kämpfen.**

Mit freundlichen Grüßen

Für den Vorstand der Mieterinitiative

Ursel Beck, Filippo Capezzone, Heinz Marth