

---

SWSG Mieterinitiative Stuttgart  
Wilhelm-Raabe-Str. 9 | 70199 Stuttgart

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Aufsichtsrat  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart

Stuttgart, 16. September 2022

---

**Pauschalter Aufschlag Vorauszahlung, fehlende oder nicht einsatzfähige Wärmemengenzähler, vermietetseitige Energiesparmaßnahmen, Entschädigung für nicht funktionsfähige Solarthermieanlagen, Mietbelastungsprüfung und Mietzuschuss weiter ermöglichen**

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrats der SWSG

wir möchten Sie anlässlich der Sitzung des Aufsichtsrats am 19. September 2022 auf folgende Probleme und Missstände bei der SWSG hinweisen, die aus Sicht der SWSG-Mieterinitiative dringend zu lösen wären.

**I. Kein pauschaler Aufschlag von 60% auf die Heizkostenvorauszahlung**

In einigen Wirtschaftseinheiten wurden bereits Ende Juli/Anfang August die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2021 zugestellt.

Wo Heizkostenabrechnungen mit einem Negativsaldo zulasten der Mieterinnen abschließen, wird die Heizkostenvorauszahlung erhöht. Allerdings geht die SWSG dabei über einen reinen Ausgleich der Differenz zwischen den in 2021 entstandenen Kosten und der Vorauszahlung weit hinaus. In den Erläuterungen zur Abrechnung 2021 schreibt die SWSG an Mieterinnen und Mieter: *„Aufgrund der aktuell und zukünftig stark steigenden Energiebezugpreise haben wir die Vorauszahlungen für die Heizkosten angepasst. Basierend auf Ihrem Abrechnungsergebnis 2021 wurde eine Preissteigerung des Energiebezugpreises in Höhe von 60% in der neuen Vorauszahlung berücksichtigt.“*

Konkret bedeutet dies, dass die „Heizkosten“ für 2021 pauschal mit dem Faktor 1,6 multipliziert werden (+60%), durch 12 geteilt werden und den Mietern als neue monatliche Heizkostenvorauszahlung präsentiert werden.

Wir weisen zunächst darauf hin, dass der Posten der „Heizkosten“ in der Systematik der SWSG hier sowohl die Kosten für den Energiebezug enthält, als auch die Heiznebenkosten (Servicekosten Messdienstfirma, Betriebsstrom, Wartungskosten), sowie Kosten für die Gerätemiete für Ablesegeräte wie Kalt- und Warmwasserzähler, Heizkostenverteiler, Gruppenzähler, Ableseservice u.a. Außerdem enthalten die „Heizkosten“ auch die Kosten des Kaltwassers, also Frisch- und Abwasserkosten. Diese weiteren Kostenarten jenseits der Energiekosten machen z.T. erhebliche Anteile der gesamten Heizkosten aus. Im untenstehenden Beispiel (Gas-Zentralheizung) sind es fast 50% der „Heizkosten“ (!)

Ein Beispiel einer Abrechnung aus dem Hallschlag: Ein Haushalt hat in 2021 852,00 Euro Heizkostenvorauszahlung geleistet hat (also eine Vorauszahlung von 71 Euro im Monat). Es wurden aber Heizenergie, Warm- und Kaltwasser für 1.065 Euro verbraucht. Üblicherweise würde in diesem Fall der reale Verbrauch in von 1.065 Euro durch 12 Monate geteilt und daraus die neue Vorauszahlung von 89 Euro berechnet.

Die SWSG erhöht allerdings den Betrag pauschal um 60% und berechnet:  $1.065 \text{ Euro} \times 1,6 = 1.704 \text{ Euro}$ ; teilt dann diesen Wert durch 12 Monate und präsentiert den monatlichen Betrag von 142 Euro als neue Vorauszahlung. Das bedeutet in diesem Fall eine Verdopplung der Heizkostenvorauszahlung. In einem anderen Beispiel wurde einem Haushalt aus Stuttgart-Ost eine Heizkostenvorauszahlung von 140 Euro auf 315 Euro erhöht.

An dieser Praxis ist aus Sicht der SWSG-Mieterinitiative vieles zu kritisieren:

- Zunächst ist zu beachten: Die SWSG erhöht bei dieser Operation nicht nur den Energiebezugspreis um 60%, sondern die gesamte Heizkostenvorauszahlung, in die - wie gesagt - auch Wasserkosten, Servicekosten, Wartungskosten, Gerätemiete etc. eingehen.

Eine pauschale Erhöhung aller Kostenarten, auch solcher, die durch die Teuerung derzeit nicht tangiert sind, lehnen die Mieterinitiativen entschieden ab! Wir empfehlen allen Mieterhaushalten die pauschale 60%-Erhöhung zu verweigern.

- Selbst eine Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung auf Basis erhöhter Energiebezugspreise halten wir nur dann für zulässig, wenn konkrete Zahlen genannt werden und die Verträge offengelegt werden, die die Steigerung der Kosten belegen.

In den Stuttgarter Nachrichten hat SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi am 28.3.2022 folgende Aussage gemacht: „*Wir haben sowohl für das Jahr 2021 als auch für 2022 Preisstabilität bei Gas, Fernwärme und Allgemeinstrom gesichert.*“ Weiter berichten die Stuttgarter Nachrichten, die SWSG habe nach Aussagen des Geschäftsführers, langfristige Verträge für drei bis fünf Jahre geschlossen, die „*in Teilen über das Jahr 2022 hinausgehen*“.

Wenn dem so ist, warum sollen die Mieter dann ab 1. September oder 1. Oktober 2022 überhaupt eine erhöhte Vorauszahlung leisten?

***Wir fordern den Aufsichtsrat auf, zu erwirken, dass die bisher bereits pauschal vollzogenen Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlung um 60% zurückgenommen werden. Wir fordern außerdem, dass bei allen weiteren Abrechnungen keine solche pauschale Anpassung über die realen Kosten von 2021 hinaus erfolgt.***

## **II. Trennung der Kosten in Wassererwärmung und Heizung nach Formel und Rückerstattung von 15% für alle betroffenen Haushalte**

Seit 2014 ist der Einbau von Wärmemengenzählern bei Zentralheizungen bzw. deren Verwendung zur Trennung der Kosten der Wassererwärmung und Heizung verpflichtend vorgeschrieben. Wir hatten festgestellt, dass die SWSG diese gesetzlichen Anforderungen in manchen Liegenschaften nicht erfüllt, wodurch in den betroffenen Häusern keine verbrauchsgenaue Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gegeben war. Die Mieter\*innen sind in dem Fall zur Kürzung der Heiz- und Warmwasserkosten um 15% berechtigt.

Nachdem die Mieterinitiative Mieter\*innen bei der Durchsetzung ihrer Kürzungsrechte der Heiz- und Warmwasserkosten unterstützt hatte und das Thema an die Lokalpresse herangetragen hatte, erklärte die Pressesprecherin der SWSG gegenüber den Stuttgarter Nachrichten: *„Bei zwei Abrechnungseinheiten erfolgte die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zuletzt nach Formel, obwohl sie mittels Wärmemengenzähler hätte erfolgen müssen.“* Und weiter: *„Die Anlagen beider Einheiten verfügen, wie alle auszustattenden Einheiten der SWSG, über die vorgeschriebenen Wärmemengenzähler“.*

Die Stuttgarter Nachrichten vom 18.08.2022 vermeldete auch, dass der Abrechnungsdienst Techem die SWSG darauf aufmerksam gemacht habe, dass die messtechnische Ausstattung dieser Liegenschaften nicht alle Anforderungen erfülle.

Ob und wo Wärmemengenzähler verbaut sind oder nicht, bleibt das Geheimnis der SWSG. Fakt ist jedenfalls, dass in den betroffenen Liegenschaften über Jahre die Trennung der Kosten für Warmwasser und Heizung mit der, seit 2014 nicht mehr zulässigen, Formel erfolgte. Auch noch nachdem Mieter\*innen bereits für das Abrechnungsjahr 2020 die Verwendung der Formel moniert hatten, wird in der Abrechnung für 2021 weiterhin mit Formel getrennt – was darauf hindeutet, dass ggf. tatsächlich keine Wärmemengenzähler verbaut sind.

Nach einer Mieterversammlung und einer Unterschriftensammlung im Lauchhau erstattete die SWSG 300 betroffenen Mieter\*innen im Lauchhau 15% der Heiz- und Warmwasserkosten. Alle anderen betroffenen Mieter\*innen in anderen Stadtteilen sollen nur auf persönlichen Antrag ihren Rechtsanspruch von 15% erstattet bekommen. Aus Sicht der Mieterinitiativen sollte für alle Mieter\*innen der betroffenen Liegenschaften automatisch und ohne weitere mühsame Antragstellung eine Kürzung der Heiz- und Warmwasserkosten vonseiten der SWSG erfolgen.

Wir fordern den Aufsichtsrat deshalb auf, die Geschäftsführung der SWSG zu folgendem zu veranlassen:

- 1. Eine Liste aller Wirtschaftseinheiten wird erstellt, in denen die Trennung der Kosten für Warmwasser und Heizung in den letzten Jahren mit der Formel statt mit Wärmemengenzähler erfolgte.***
- 2. Es wird gegenüber dem Aufsichtsrat und Mieterbeirat deutlich gemacht, in welchen dieser Liegenschaften kein Wärmemengenzähler verbaut sind. Wo dies der Fall ist, soll dieser unverzüglich nachgerüstet werden.***
- 3. Es wird ebenso klargestellt, in welchen der betroffenen Liegenschaften ein Wärmemengenzähler vorhanden ist, aber nicht einsatzbereit ist und wann dieser wieder einsatzbereit sein wird.***
- 4. Den Mieter\*innen aller Liegenschaften, in denen die Trennung nicht mit Wärmemengenzähler erfolgt, erhalten automatisch von der SWSG die Kürzung der Heiz- und Warmwasserkosten um 15%, ohne dass es dafür einen individuellen Antrag braucht.***

### **III. Sofortige Maßnahmen zur Energieeinsparung**

Die SWSG präsentiert auf ihrer Website viele Vorschläge, wie Mieter\*innen Energie einsparen können. Doch nicht nur die Mieterinnen sind verantwortlich zu machen für die Energiemisere. Die Verantwortung liegt mindestens genauso beim Vermieter.

Die SWSG empfiehlt zum Beispiel wassersparende Duschköpfe. Warum werden diese Duschköpfe nicht sofort bei Neubau und Modernisierung durch die SWSG eingebaut? Wäsche sollen die Mieter nicht im Trockner, sondern auf dem Wäscheständer auf dem Balkon und auf der Terrasse trocknen. Was ist mit den vielen Mietern, die keinen Balkon und keine Terrasse haben? Warum baut die SWSG bei allen Modernisierungen Wäscheplätze im Freien ab bzw. installiert sie nur wieder, wenn die Mieter einen zähen Kampf darum führen?

Das einzige, was die SWSG zusagt und was leider nicht kontrollierbar ist, ist die Überprüfung der Heizanlageneffizienz. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Überprüfung der Heizanlageneffizienz von Gasheizungen zu den von der Bundesregierung beschlossenen Vorschriften zu Energiesparmaßnahmen gehört. Laut Bundesregierung kann mit einer richtigen Einstellung der Heizung 15% der Heizenergie gespart werden. Warum wurde für diese Anlageneffizienz bei der SWSG nicht bereits in der Vergangenheit gesorgt? Warum werden keine weiteren Energiesparmaßnahmen umgesetzt? Warum wird die Beleuchtung im gesamten Bestand nicht auf LED-Leuchten umgestellt? Warum werden keine weiteren Energiesparmaßnahmen umgesetzt? Noch immer gibt es bei der SWSG nicht gedämmte Dachböden, nicht isolierte Heizungsrohre.

In einem offenen Brief hatten wir bereits konkrete Maßnahmen für Energieeinsparungen und Klimaschutz gefordert <https://mieterinitiativen-stuttgart.de/wp-content/uploads/sites/24/2019/12/Offener-Brief-Energie-und-Klima-SWSG.pdf>

Die SWSG-Mieterinnen bezahlen jetzt einen hohen Preis für die Verschwendung von Energie und das Betreiben der Heizungen hauptsächlich mit fossilen Energien. Wir sind der Meinung, dass die Wohnungsgesellschaften die Kosten ihrer Energiepolitik selber tragen müssen und verlangen, dass die Energiepreiserhöhungen aus deren hohen Gewinnen finanziert werden und nicht aus den kleinen Einkommen der Mieter\*innen.

### **IV. Entschädigung für nicht funktionierende Solarthermieanlagen**

Der Streit um die jahrelang nicht funktionierenden Solarthermieanlagen in der Schneideräckerstraße 6 bis 44 hat noch immer nicht dazu geführt, dass die SWSG den betroffenen Mietern – wie bereits im Fasanenhof – eine Entschädigung bezahlt hat. Auf der Grundlage der Zahlen in der Heizkostenabrechnung für die Häuser in der Schneideräckerstraße in Neugereut haben wir einen Entschädigungsbetrag von mindestens 67.410 Euro für die Zeit von 2010 bis 2019 errechnet. Das sind im Durchschnitt pro Wohnung 1.685,25 Euro. Diese Summe ergibt sich aus der Differenz des Energieverbrauchs von 2020 gegenüber den Vorjahren. Wobei hier anzumerken ist, dass in 2020 der Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung mit 85 kWh pro Kubikmeter immer noch sehr hoch ist im Vergleich zur

Warmwasseraufbereitung in anderen Wirtschaftseinheiten mit Fernwärme ohne Solarthermie. Der von der SWSG in Ihrer Modernisierungsankündigung prognostizierte Jahresheizwärmebedarf (ohne Warmwasserbereitung) von 48,1 kWh wird trotz milder Winter weit überschritten. Er liegt z.B. in den Häusern Schneideräckerstraße 16 - 24 bei 69, 50 kWh.

Mieter haben im April im Bezirksbeirat Mühlhausen in den „5 Minuten für Bürger“ den Sachverhalt dargelegt und den Bezirksbeirat um Unterstützung gebeten. Bei einem Treffen mit Mieter\*innen am 24.05.2022 in der SWSG-Zentrale in Obertürkheim hat Kundencenterleiter Eduard Schilling eine Stellungnahme für den Bezirksbeirat angekündigt. Diese Stellungnahme gibt es bis heute nicht.

***Wir fordern, dass der Aufsichtsrat von der SWSG-Geschäftsführung die sofortige Entschädigung aller Mieter\*innen in der Schneideräckerstraße und aller anderen durch nicht funktionierenden Solarthermieanlagen Geschädigte erwirkt.***

## **V. Kostenlose Zusendung von Verbrauchsinformationen**

Die SWSG verschickt die monatlichen Verbrauchsinformation bei postalischer Verschickung mit einer Berechnung von 1,14 Euro Porto. Wir halten das für unzulässig. Der verpflichtende monatliche Versand der Verbrauchsinformation erfolgt als Umsetzung der EU-Richtlinie 2012/27/EU. In Artikel 11 dieser Richtlinie heißt es: „(1) Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass die Endkunden alle ihre Energieverbrauchsabrechnungen und diesbezüglichen Abrechnungsinformationen kostenfrei erhalten und dass ihnen ferner in geeigneter Weise kostenfreier Zugang zu ihren Verbrauchsdaten gewährt wird.“

***Wir fordern den Aufsichtsrat auf, die SWSG-Geschäftsführung anzuweisen, die Portokosten für die Verbrauchsinformation selbst zu tragen.***

## **VI. Mietbelastungsprüfung und Mietzuschuss weiter ermöglichen und für Mieter\*innen in Sozialwohnungen öffnen**

Zuletzt möchten wir Sie noch an unser Schreiben vom 20.08.2022 erinnern, mit der dringenden Bitte Mietbelastungsprüfung und Mietzuschuss (die zwischen April und Ende Mai 2022 beantragt werden konnten) zu entfristen und die Möglichkeit des Mietzuschusses auch für die Bewohner\*innen von geförderten Wohnungen zu öffnen.

Für Rückfragen, die zur Verfügungsstellung weiterer Materialien, die die oben dargestellten Punkte belegen, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Filippo Capezone**  
Stuttgart-Süd

**Ursel Beck**  
Bad Cannstatt

– für den Vorstand der SWSG-Mieterinitiative –