

SWSG, Augsburgener Straße 696, 70329 Stuttgart

SWSG-Mieterinitiative Stuttgart
c/o Filippo Capezzone
Wilhelm-Raabe-Straße 9
70199 Stuttgart

Ansprechpartner: Christian End
Telefon: 0711 9320-300
christian.end@swsg.de

7. Dezember 2022

Anpassung der Heizkostenvorauszahlung

Sehr geehrter Herr Capezzone,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 16. September 2022 an den Aufsichtsrat und an die Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), die wir Ihnen nachstehend gerne beantworten.

1. Heizkostenvorauszahlungen

Einer möglichen Rücknahme der Heizkostenvorauszahlungsanpassungen liegt die falsche Annahme zu Grunde, dass es 2022 und 2023 bei den Wärmelieferungen keine signifikanten Preissteigerungen gab bzw. geben wird. Dies ist sowohl für Gaslieferungen ab dem 1. Januar 2023 sowie für (Fern-)Wärme nicht der Fall.

Um zu vermeiden, dass SWSG-Mieter*innen für die kommenden Abrechnungsjahre hohe Nachzahlungen für Heizkosten leisten müssen, hat die SWSG im Sommer diesen Jahres eine fachlich fundierte Entscheidung zur Anpassung der Heizkostenvorauszahlung getroffen.

Eine mögliche Gas- und Fernwärmepreisbremse oder anderweitige Entlastungspakete der Bundesregierung und der Länder waren zum Mitteilungszeitpunkt der Vorauszahlungsanpassung noch nicht bindend bekannt.

Die Festlegung der Heizkostenvorauszahlung berücksichtigt dabei als Grundlage die letzte Betriebskostenabrechnung sowie bereits bekannte und konkret zu erwartende Kostensteigerungen und steht somit im Einklang mit dem BGH-Urteil vom 28. September 2011 (Urteil VIII ZR 294/10) nach welchem „bereits eingetretene oder noch eintretende Umstände“ Berücksichtigung finden sollen.

Bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB). Damit soll Änderungen der Betriebskosten, die im Laufe des Mietverhältnisses eintreten, Rechnung getragen werden können.

Die SWSG hat daher, unter Beachtung der gesetzlichen Prämissen und der Vorgaben des BGH, zur Vermeidung untragbarer Nachzahlungen der Mieter, die Vorauszahlungen nicht allein an dem Ergebnis der Verbrauchsabrechnungen orientiert, sondern bereits bekannte Preissteigerungen berücksichtigt. Dieses Vorgehen wird im Folgenden für die beiden wesentlichen Energieträger des SWSG-Bestandes, **Gas** und **Fernwärme**, detailliert erläutert.

Bei der Anpassung der Heizkostenvorauszahlung ist zu berücksichtigen, dass sich die Heizkosten bzw. die Heizkostenvorauszahlung aus unterschiedlichen Bestandteilen mit unterschiedlichen Kostenentwicklungen zusammensetzt:

- Arbeitspreis Gas bzw. Fernwärme
- Bei Fernwärme zusätzlich: Grundpreis der Fernwärme
- Energieebenkosten (u. a. Wartungskosten)
- Kosten zur gesonderten Verteilung (u. a. Frisch- und Abwasserkosten)

Im Durchschnitt der letzten Jahre betrug der Anteil des Arbeitspreises an den gesamten Heizkosten bei Gas circa 40 % und bei Fernwärme circa ein Drittel.

Fernwärme

Bereits kurz vor Jahresbeginn 2022 zeigte sich, dass im Bereich der Fernwärme für das Jahr 2022 nicht von Preisstabilität auszugehen ist. Zu diesem Zeitpunkt erhöhte die EnBW den Arbeitspreis des von der SWSG mehrheitlich genutzten Fernwärmearbeitspreises von 5,72 Cent je kWh (brutto) auf 6,93 Cent je kWh (brutto). Dies entspricht einer Erhöhung um circa 21 %. Hintergrund dieser Anpassung sind die bei Fernwärmearbeitspreisen üblichen Preisgleitklauseln, die bei Veränderung der für die Preisbestimmung maßgeblichen Referenzindikatoren (z. B. Erdölpreis, Steinkohlepreis) zu halbjährlichen Anpassungen des Grund- und Arbeitspreises führen. Diese Systematik führte zum 01. Juli 2022 zu einem weiteren Anstieg des Fernwärmearbeitspreises auf 10,48 Cent je kWh (brutto). Gegenüber dem bis 31. Dezember 2021 gültigen Arbeitspreis entspricht dies einer Anpassung um circa 83 %. Ohne eine angemessene Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen drohten den Mieter*innen der SWSG in fernwärmeversorgten Objekten damit signifikante Nachzahlungen im Zuge der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022. Um dies zu vermeiden hat die SWSG als vorbeugende Maßnahme die Nebenkostenabrechnungen der mit Fernwärme versorgten Objekte prioritär behandelt und eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlung ab dem 1. September 2022 vorgenommen.

Bei der Festlegung der Heizkostenvorauszahlung der fernwärmeversorgten Objekte ab dem 1. September 2022 wurden somit zwei Aspekte berücksichtigt:

- Die Erhöhungen des Fernwärmearbeitspreises vom 1. Januar 2022 und 1. Juli 2022 lassen unter Berücksichtigung des bisherigen Arbeitspreisanteils an den gesamten Heizkosten in Höhe von rund einem Drittel einen Anstieg der Heizkosten für das gesamte Jahr 2022 um circa 20 % erwarten. Heizkostennachzahlungen im Zuge der Nebenkostenabrechnung 2022 lassen sich somit durch eine Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung um 60 % ab dem 1. September 2022 vermeiden. Damit können die zu geringen Heizkostenvorauszahlungen des Zeitraums Januar bis August 2022 kompensiert werden.
- Auf Grundlage der Preisgleitklauseln war im Sommer 2022 zum 1. Januar 2023 ein weiterer deutlicher Anstieg des Fernwärmearbeitspreises auf rund 16 Cent je kWh (brutto) zu erwarten. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2021 einer Erhöhung des Arbeitspreises um circa 180 %. Unter Berücksichtigung des bisherigen Anteils des Arbeitspreises an den gesamten

Heizkosten von rund einem Drittel ergibt sich damit eine zu erwartende Steigerung der Heizkosten im Bereich Fernwärme für das Jahr 2023 um rund 60 %.

Aus den beiden für die Heizkostenvorauszahlungsanpassung zu berücksichtigenden Aspekten ergab sich ein sehr gut übereinstimmendes Bild, so dass die Heizkostenvorauszahlungsanpassung im Bereich Fernwärme mit +60 % zum 1. September 2022 festgelegt wurde.

Gas

Für die zentral gasversorgten Objekte hat die SWSG bis zum 31. Dezember 2022 Preisstabilität. Daher erfolgt die Heizkostenvorauszahlungsanpassung bei diesen Objekten erst zum 1. Januar 2023.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der Heizkostenvorauszahlungsanpassung für die gasversorgten Objekte bestand noch keine Klarheit bezüglich der ab 1. Januar 2023 gültigen Gasbezugpreise der SWSG. Daher orientierte sich die SWSG an dem zum damaligen Zeitpunkt gültigen Grundversorgertarif der EnBW, der einen Arbeitspreis von 10,76 Cent je kWh (brutto) auswies. Es war also mit einer Arbeitspreiserhöhung um deutlich mehr als 100 % zu rechnen. Unter Berücksichtigung des Arbeitspreisanteils von Gas an den gesamten Heizkosten gasversorgter Objekte in Höhe von 40 % wurde somit für die gasversorgten Objekte eine durchschnittliche Heizkostenvorauszahlungsanpassung um 60 % zum 1. Januar 2023 ermittelt.

Die erwartete Kostensteigerung im Bereich der zentral gasversorgten Objekte hat sich durch die geplante Einführung der Gaspreisbremse zum 1. Januar 2023, die einen Preisdeckel bei 12 Cent je kWh (brutto) vorsieht, bestätigt. Bezüglich der Heizkostenvorauszahlung im Bereich der zentral durch die SWSG gasversorgten Objekte besteht somit aktuell kein weiterer Anpassungsbedarf.

Es kann nicht im Sinne der Mieter*innen der SWSG sein, eine Rücknahme der angekündigten Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung durchzuführen. Eine derartige Rücknahme hätte sehr hohe Nachzahlungsbeträge für die Mieter*innen zur Folge.

Selbstverständlich betrachtet die SWSG die sehr volatilen Entwicklungen auf dem Energiemarkt sehr genau und reagiert unverzüglich, sobald es verbindliche Entscheidungen von Seiten der Gesetzgebung gibt, die Anpassungen erforderlich machen.

Insbesondere wird die SWSG, nachdem verbindliche Klarheit über die Einführung einer Wärmepreisbremse besteht, die aus einem bei mutmaßlich 9,5 Cent je kWh (brutto) gedeckelten Arbeitspreis resultierenden Heizkostenreduktionen in entsprechend angepasste Heizkostenvorauszahlungen überführen.

2. Wärmemengenzähler

Unsere Heizkostenabrechnungen werden auf Grundlage der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) erstellt. Bei verbundenen Zentralheizanlagen, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugen, werden die einheitlich entstandenen Kosten (z. B. Kosten für Gaseinkauf) demnach auf diese beiden Nutzungsbereiche aufgeteilt. Zur Ermittlung des Anteils der Warmwasserversorgungsanlage an den einheitlich entstandenen Kosten setzt die SWSG in Übereinstimmung mit der HeizkostenV seit dem Jahr 2014 in der Regel Warmwasser-Wärmemengenzähler ein.

Sofern die Warmwasser-Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann, darf diese Wärmemenge gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV ersatzweise mit Hilfe einer Zahlenwertgleichung („Formel“) aus dem gemessenen Volumen des verbrauchten Warmwassers ermittelt werden. Ist auch dies nicht möglich, kann die Warmwasser-Wärmemenge gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV mit Hilfe einer weiteren Zahlenwertgleichung („Formel“) unter Verwendung eines vorgegebenen Pauschalwerts berechnet werden.

Wie die vorhergehende Auflistung deutlich macht, sind bei der Bewertung verbundener Zentralheizanlagen im Hinblick auf die zur Warmwasser-Wärmemengenmessung anzuwendende Methode sowohl bauliche, technische als auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Die Bewertung der genannten Aspekte ist dynamisch und kann sich im Lauf der Jahre durch Veränderungen wie z. B. technische Weiterentwicklungen verändern. Daher hat die SWSG Anfang 2022 eine Begehung und Bestandsaufnahme aller verbundenen Anlagen, die bis dato nicht mit einem Warmwasser-Wärmemengenzähler abgerechnet wurden, durch ihren Messdienstleister veranlasst.

Diese Neubewertung ergab, dass in acht der begangenen Objekte auch nach heutigen Maßstäben die Installation eines Warmwasser-Wärmemengenzählers anlagentechnisch nicht möglich ist. Sofern bei einem Objekt die Nachrüstung eines Warmwasser-Wärmemengenzählers auf Grundlage der Neubewertung möglich war, wurde diese unmittelbar beauftragt und umgesetzt. Den betreffenden Mieter*innen steht für die Abrechnungen 2020 und 2021 gemäß § 12 HeizkostenV ein Kürzungsrecht der auf sie entfallenden Kosten um 15 % zu. Für Mieter*innen, deren Warmwasser-Abrechnung 2020 und 2021 nach „Formel“ erfolgte, ist jedoch nicht zu erkennen, ob ihnen dieser Kürzungs-/Erstattungsanspruch zusteht, oder ob in ihrem Objekt die Installation eines Warmwasser-Wärmemengenzählers auch nach heutigen Bewertungsmaßstäben anlagentechnisch nicht möglich ist.

Um Unsicherheiten zu vermeiden und alle von einem Kürzungsrecht betroffenen Mieter*innen unabhängig von deren Widerspruchsführung fair und gleich zu behandeln, erteilt die SWSG diesen Mieter*innen automatisch eine Gutschrift in Höhe von 15 % der auf sie entfallenden Heizungs- und Warmwasserkosten der Jahre 2020 und 2021. Diese Gutschrift erfolgte im Zuge der Nebenkostenabrechnungen 2021 bzw. teilweise auch in Form einer Abrechnungskorrektur für das Jahr 2021.

3. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Die SWSG teilt die Einschätzung, dass die Anstrengungen zur Energieeinsparung eine gemeinschaftliche Aufgabe und Verantwortung für Mieter*innen und Vermieter*innen darstellt.

Vermieter*innen haben durch den baulich-energetischen Zustand eines Gebäudes und die Art der Wärmeversorgung großen Einfluss auf den Energieverbrauch der Mieter*innen und damit den Treibhausgasausstoß eines Gebäudes. Daneben wird der Energieverbrauch sowie das erforderliche Temperaturniveau des Heizsystems aber auch entscheidend durch das Nutzerverhalten der Mieter*innen geprägt, das damit Voraussetzung für einen sparsamen und effizienten Betrieb der Heizanlage durch Vermieter*innen ist.

Damit wird deutlich, dass die kurzfristigen Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung und zur Vorbeugung einer Gasmangellage in der Heizperiode 2022/23 nur Hand in Hand durch Mieter*innen und Vermieter*innen erreicht werden können.

Die beiden wesentlichen hierfür relevanten Handlungsfelder sind Energieeinsparungen durch Mieter*innen sowie Maßnahmen zur Optimierung der Heizanlageneffizienz durch Vermieter*innen. Auf Grund der hohen Bedeutung dieser beiden Handlungsfelder hat die SWSG auf ihrer Homepage hierzu jeweils umfangreiche Informationen bereitgestellt.

Hierbei handelt es sich einerseits um Energiespartipps für Mieter*innen sowie andererseits um einen FAQ-Bereich, in dem mögliche Fragen zum Vorgehen der SWSG bei der Optimierung der Heizanlageneffizienz beantwortet werden. Darüber hinaus hat die SWSG allen Mieter*innen, in deren Gebäude eine Heizungsüberprüfung und -optimierung durchgeführt wurde ein Informationsschreiben mit einer Erläuterung der Maßnahmen sowie dem Angebot zur Teilnahme an Online-Mietersprechstunden zukommen lassen.

Gestartet wurde die bestandsweite Optimierung der Anlageneffizienz aller Gaszentralheizungen der SWSG bereits im August 2022, um damit zur Vorbeugung einer Gasmangellage in der Heizsaison 2022/23 beizutragen und die finanzielle Belastung der SWSG-Mieter*innen durch steigende Energiepreise bestmöglich zu dämpfen. Damit erfüllt die SWSG die erst nach dem Start der SWSG-Optimierungskampagne veröffentlichten Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnSimiMaV an die Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung fast zwei Jahre früher als in der Verordnung gefordert. Über die Verordnung hinausgehend trifft die SWSG aktuell die Vorbereitungen zur Ausweitung der Optimierungen auf fernwärmeversorgte Objekte.

Neben den erläuterten Optimierungen und der mittel- bis langfristig wirksamen Umsetzung ihrer Klimastrategie verwirklicht die SWSG auch zahlreiche der angesprochenen „kleinen“ Maßnahmen.

4. Solarthermieanlagen Schneiderackerstraße 6–44

Die Gebäude in der Schneiderackerstraße 6–44 wurden im Jahr 2009 umfassend energetisch modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Fernwärmeübergabestationen erneuert und Solarthermieanlagen zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserversorgung installiert.

Seit der energetischen Sanierung liegen die durchschnittlichen Fernwärmeverbräuche in der Schneiderackerstraße 6–44 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr bei circa 80 bis 90 kWh und entsprechen damit den Zielwerten solcher Modernisierungsmaßnahmen. Dies zeigt, dass die Modernisierungsmaßnahmen in Summe den gewünschten Effekt erzielten und insgesamt effizient waren.

In Ihrer Anfrage bemängeln Sie, dass der in der Modernisierungsankündigung prognostizierte Jahresheizwärmebedarf von 48,1 kWh/m²/a (Schneiderackerstraße 6–14) „trotz milder Winter weit überschritten wird“. In den weiteren Objekten der Schneiderackerstraße 16–44 liegen die prognostizierten Jahresheizwärmebedarfe in einer ähnlichen Größenordnung und betragen bis zu 50,6 kWh/m²/a.

Wie Sie in Ihrer Anfrage korrekt angeben, umfasst der Jahresheizwärmebedarf lediglich die Heizung, jedoch nicht die Warmwasserbereitung. Damit ergibt sich für die Schneiderackerstraße 16–24 für die Jahre 2018 bis 2020 das in der folgenden Tabelle dargestellte Bild.

WE 189: Schneider- äckerstr. 16-24	Fernwärme- verbrauch	Wärmemenge Warmwasser	Wärmemenge Heizung	Wohnfläche	Wärmemenge Warmwasser wohnflächen- bezogen	Wärmemenge Heizung wohnflächen- bezogen
2018	251.502 kWh	135.800 kWh	115.702 kWh	2.744 m ²	49 kWh/m ² /a	42 kWh/m ² /a
2019	259.840 kWh	146.900 kWh	112.940 kWh	2.744 m ²	54 kWh/m ² /a	41 kWh/m ² /a
2020	258.553 kWh	127.680 kWh	130.873 kWh	2.744 m ²	47 kWh/m ² /a	48 kWh/m ² /a
	In den Nebenkostenabrechnungen angegebene Verbrauchswerte		Fernwärmeverbrauch abzgl. Wärmemenge Warmwasser			Jahresheiz- wärmeverbrauch

Der Jahresheizwärmeverbrauch ist also mit Werten von 42 kWh/m²/a, 41 kWh/m²/a und 48 kWh/m²/a über die drei Jahre durchschnittlich sogar geringer als der für dieses Objekt in der Modernisierungsankündigung prognostizierte Wert von 48,7 kWh/m²/a. In den anderen Objekten der Schneideräckerstraße ergibt sich ein ähnlich positives Bild. Der von Ihnen genannte Jahresheizwärmeverbrauch in Höhe von 69,5 kWh/m²/a für die Schneideräckerstraße 16–24 ist für uns somit nicht nachvollziehbar.

Rein rechnerisch gesehen könnten die Solarthermieanlagen die Gesamtwärmeverbräuche im Bereich Warmwasser und Heizung um maximal sieben bis zehn Prozent reduzieren. Dieser Wert unterliegt jedoch Schwankungen, da er unter anderem abhängig davon ist, wie häufig die Sonne scheint und wieviel Warmwasser und Heizwärme jahreszeitabhängig benötigt wird. Solarthermieanlagen liefern beispielsweise in den Wintermonaten sowie während Schlechtwetterphasen keinen nennenswerten Beitrag zur Energieversorgung.

Dieser Zielkonflikt besteht grundsätzlich bei allen Solarthermieanlagen, zumal der Verbrauch von heißem Wasser an warmen Tagen oftmals niedriger ausfällt als in der kalten Jahreszeit. Dadurch liefert die Solarthermieanlage zeitweise eine Überproduktion, die langfristig nicht gespeichert werden kann. Diese Betrachtung gilt auch übergeordnet: Wenn im Sommer insgesamt wenig Warmwasser durch die Mieter*innen entnommen wird, fällt der positive Effekt der Anlagen entsprechend für alle geringer aus, und die möglichen Einspareffekte sinken.

Für die mittlerweile 13 Jahre alte Solarthermieanlage ist festzuhalten, dass die damals verbaute Technologie leider fehleranfällig ist und in der Gesamtbetrachtung die Störungen und Mindererträge ein für Solarthermieanlagen übliches Maß überschritten haben. Die SWSG hat ihren Mieter*innen in der Schneideräckerstraße 6–44 hierfür eine Gutschrift gewährt.

5. Unterjährige Verbrauchsinformation

Wie von Ihnen bereits dargestellt, ist die SWSG dazu verpflichtet, den Bewohner*innen die monatliche Verbrauchsinformation für Heizung und Warmwasser zur Verfügung zu stellen. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Die SWSG hat bereits Ende 2021 alle betroffenen Haushalte über die Neuregelungen der Heizkostenverordnung informiert und auf die Verpflichtung zur Übersendung hingewiesen. In dieser und der nachfolgenden Mieterinformationen wurde darum gebeten, eine E-Mailadresse für die monatliche Übersendung anzugeben. Damit wird die Umwelt geschont und unnötige Kosten (Druck und Porto) vermieden. Aktuell nutzen bereits circa 60 % der betroffenen Haushalte diese Möglichkeit und erhalten portofrei ihre monatliche Verbrauchsinformation zugestellt.

Somit stellt die SWSG eine einfache Möglichkeit zum kostenfreien Erhalt der vorgeschriebenen Verbrauchsinformation zur Verfügung und folgt damit der EU-Richtlinie.

6. Mietbelastungsprüfung

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung ist es notwendig, in regelmäßigen Abständen moderate Mietanpassungen vorzunehmen, die sich in Höhe und Turnus am sozialen Auftrag und der Gemeinwohlorientierung der SWSG ausrichten. Die letzte turnusmäßige Mietanpassung für den frei finanzierten und den klassisch öffentlich geförderten Wohnungsbestand (Satzungsmieten) sowie für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand der Landeswohnraumförderungsprogramme 2009 bis einschließlich 2011 fand im Jahr 2016 statt.

Unter Berücksichtigung sozialverträglicher und quartiersbezogener Zielmieten hat die SWSG bei vorgenanntem Wohnungsbestand zum 1. Juli 2022 eine Mieterhöhung durchgeführt und diese auf maximal 6 % der Grundmiete, höchstens jedoch auf 35 €/Monat je Mietverhältnis beschränkt. Der Gesetzgeber erlaubt in Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, eine maximale Mieterhöhung in Höhe von 15 %. Die SWSG unterschreitet diese gesetzliche Kapazitätsgrenze deutlich und bleibt auch nach der Mieterhöhung circa 25 % unter dem Mittelwert des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart.

Darüber hinaus führte die SWSG im Zuge der Mieterhöhung 2022 im Bereich der frei finanzierten bzw. nicht mehr öffentlich geförderten Wohnungen eine freiwillige Mietbelastungsprüfung durch, die sich am verfügbaren Einkommen der Mieter*innen orientiert. Konkret bedeutet dies, dass Mieter*innen deren Brutto-Kaltmiete 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens überschreitet, den angekündigten Mieterhöhungsbetrag zum 1. Juli 2022 ganz oder teilweise durch die SWSG bezuschusst bekommen.

Alle Mieter*innen, deren Wohnungen die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Mietbelastungsprüfung erfüllten, erhielten mit dem Mieterhöhungsschreiben im April 2022 umfangreiche Informationen zur Möglichkeit der Mietbelastungsprüfung einschließlich einer Beschreibung der Vorgehensweise zur Antragstellung bis zum 31. Mai 2022. Das Antragsformular und weitere Informationen wurden parallel dazu auf der Internetseite der SWSG veröffentlicht. Bei Rückfragen oder unvollständigen Anträgen erfolgte pro-aktiv und unbürokratisch eine entsprechende Beratung der Mieter*innen, welche Angaben zur Vervollständigung der Anträge benötigt werden.

Die SWSG hat auch nach Ablauf der vorgenannten Frist sämtliche eingegangenen Anträge, ergänzte Anträge und Anfragen zur Mietbelastungsprüfung bearbeitet. Bei Erfüllung der Voraussetzungen wurden entsprechende Mietzuschüsse gewährt. Ablehnungen wegen Fristablaufs zum 31. Mai 2022 gab es keine.

Allen Mieter*innen, die die Voraussetzungen erfüllten und einen entsprechenden Antrag gestellt haben, gewährte die SWSG einen individuellen und freiwilligen Mietzuschuss für die Dauer von 36 Monaten. Innerhalb dieses Zeitraums muss dieser nicht erneut beantragt werden. Somit haben die Mieter*innen eine langfristige Sicherheit was die Gewährung des monatlichen freiwilligen Mietzuschusses anbelangt.

Bei allen Mieter*innen, die sich darüber hinaus mit der Bitte um Unterstützung an die SWSG wenden, prüft diese jeweils die individuelle Situation, berät die Mieter*innen und ist bestrebt, gemeinsam mit den Betroffenen Lösungen zu finden.


Die Grundlagen der Mietpreisgestaltung, die skizzierten Rahmenbedingungen für Mietanpassungen, die individuelle Mietbelastungsprüfung sowie die weitreichenden Beratungsangebote des SWSG-Sozialmanagements inklusive der Mietschuldnerberatung stellen umfangreiche Unterstützungen für die Mieter*innen der SWSG sicher.

Freundliche Grüße

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH



i. V. Christian End
Bereichsleiter Bestandsmanagement



i. V. Dr. Mathieu Riegger
Leiter Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement