

Was die Grünen im Bezirksbeirat zum Thema SWSG-Mieterhöhung sagen – und was wir darauf entgegen könnten...

Durch Zufall ist uns eine E-Mail von Grünen-Stadträt*innen in die Hände gefallen, die ihre Bezirksbeiräte mit vier Argumenten instruieren, gegen die LINKEN Anträge auf Mieterhöhungsverzicht zu stimmen. Mit dieser Handreichung – die keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erhebt – wollen wir euch ein paar Argumentationsvorschläge machen, wie man die grünen Argumente kontern kann.

1.) „Die SWSG ist Eigentümerin von nur 9 Prozent des Stuttgarter Mietwohnungsmarktes (18.952 Wohnungen). Die Durchschnittsmiete bei der SWSG ist sehr niedrig und beträgt nur 7,54 € pro m². Von einer Nullrunden bei der SWSG würde nur eine sehr kleine Gruppe von Mieter*innen profitieren. Gerecht wäre es, die Mieten flächendeckend zu deckeln, dazu haben wir aber als Stadt keine politische Handhabe.“

Die schrägsten und widersprüchlichsten Argumente der Grünen für Mieterhöhungen bei der SWSG gleich zu Beginn: Einerseits erklären die Grünen, dass es sozial gerecht wäre alle Mieten in Stuttgart zu deckeln¹ und es wird geklagt, dass dazu – leider, leider – keine kommunalpolitische Handhabe bestehe. In der Folge wird gesagt, dass die Mieten der SWSG nicht zu erhöhen, nur einer kleinen Gruppe von Mietern nützen würde und es deshalb nicht „sozial gerecht“ wäre, weil es eine „Privilegierung“ der SWSG-Mieter*innen bedeuten würde. Kurz gesagt: Der kleine Schritt in die richtige Richtung, der umsetzbar wäre, wird unterlassen – mit dem Verweis auf ambitioniertere Ziele, die man angeblich auf Bundesebene hat. Die SWSG-Mieter will man nicht „privilegieren“, nach dem Motto „sozial gerecht ist, wenn es allen gleich schlecht geht.“

DIE LINKE fordert, dass die Stadt ihr regulatorisches Gewicht in die Waagschale wirft und die Mieten bei der SWSG nicht weiter erhöhen soll. Von einer „Privilegierung“ der SWSG-Mieter*innen zu sprechen ist abwegig (zur Frage, ob die SWSG-Mieten besonders günstig sind vgl. Punkt 3).

Dass gewichtigere Eingriffe in den Mietmarkt nötig sind steht außer Frage, um die immer weiter steigende Mietbelastung einzudämmen. Dafür kann man sich einsetzen, ohne deshalb den richtigen Schritt zur Begrenzung der Mieten in den stadteigenen Wohnungen zu unterlassen.

2.) „Die mangelnde Regulierung im Bund treibt die Mieten in die Höhe und die große Koalition schafft es seit Jahren nicht, einen wirksamen Mieter*innenschutz auf die Beine zu stellen (z. B. zu viele Ausnahmen bei der Mietpreisbremse). Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil zum Berliner Mietendeckel deutlich gemacht, dass der Bund dafür zuständig ist, Abhilfe gegen zu hohen Mieten zu schaffen also nicht die Länder und schon gar nicht die Kommunen bzw. die SWSG!“

Politische Fehlsteuerungen und eine vermietet- und immobilienkonzern-freundliche Politik auf allen Ebenen sind für steigende Mieten und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum verantwortlich. An einigen der Fehlsteuerungen auf Bundesebene war die Bundesregierung unter Beteiligung der Grünen selbst mitverantwortlich². Es trifft sicherlich zu, dass die letzten wohnungspolitischen

1 Dazu im Bundeswahlprogramm von B90/Grüne 2021, S. 131: „Es wird ein bundeseinheitliches Gesamtkonzept benötigt, das in einem Bundesgesetz gewährleistet, dass Mietobergrenzen im Bestand ermöglicht werden und die Mietpreisbremse entfristet und deutlich nachgeschärft wird.“

2 Die Unternehmenssteuerreform des Jahres 2000 der rot-grünen Bundesregierung stellte beispielsweise Gewinne aus der Veräußerung von Unternehmensanteilen steuerfrei und zündete damit den Turbo bei Abverkauf und

Maßnahmen der großen Koalition zu kritisieren sind: Die Mietpreisbremse ist nahezu wirkungslos, Maßnahmen wie das Baukindergeld gehen am Problem vorbei etc. Doch im Zusammenhang von Mieterhöhungen bei den stadteigenen Wohnungen handelt es sich hier weitgehend um eine Schutzbehauptung, denn es hilft den Mieter*innen in Stuttgart wenig den Schwarzen Peter wegzuschieben und sich für vor Ort umsetzbare Schritte für nicht zuständig zu erklären. Natürlich ist es eine Aufgabe der Politik auf allen Ebenen sich für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen.

3.) „Die SWSG hat bezahlbare Mieten (45% aller Wohnungsmieten liegen zwischen 5,50 und 7,50 €), es gibt keine drastischen Mieterhöhungen und zusätzlich wird die SWSG bei den Mieterhöhungen individuell (!) prüfen, ob die Belastung der Mieter*innen nicht zu groß ausfallen würde und die Miete dementsprechend anpassen, falls nötig.“

1) Sind die SWSG-Mieten besonders günstig?

Bei der Diskussion über die Miethöhen bei der SWSG werden leider permanent geförderter Wohnraum und frei-finanzierte Wohnungen der SWSG vermischt, was leicht leicht zu falschen Schlüssen führen kann (die SWSG selbst unterscheidet in ihren Angaben zu Miethöhen nicht zwischen diesen Kategorien). So ist auch die Durchschnittsmiete von 7,54 € kalt pro m² (2020) wesentlich durch den hohen Anteil von mietpreisgebundenen Wohnungen beeinflusst.

Wenn man sagt, dass 45 % aller SWSG-Wohnungen eine Quadratmeterkaltmiete von weniger als 7,50 € pro m² haben, kann man wohl davon ausgehen, dass es sich dabei zu einem großen Teil um Sozialwohnungen handelt (ca. 40 % des Wohnungsbestand der SWSG bzw. 7.588 Einheiten sind Sozialwohnungen). Andersherum gilt folglich, dass 55 % aller SWSG-Wohnungen teurer als 7,50 € kalt pro m² sind und es sich aller Wahrscheinlichkeit nach überwiegend um die frei-finanzierten Wohnungen handelt, deren Erhöhung nun verhandelt wird. Den besten verfügbaren Schätzwert für die Höhe der frei-finanzierten Wohnungen bei der SWSG liefert die Stichprobe der Wohnungsmarktbefragung aus 2020, aus der der Mietspiegel errechnet wird. Die frei-finanzierten Wohnungen der SWSG hatten danach eine mittlere Kaltmiete von 10,49 € pro m² (siehe Bild) und sind damit nicht signifikant verschieden vom Mittelwert aller anderen Wohnungen im Mietspiegel! Das Argument, dass die SWSG besonders günstig wäre ist also nicht zutreffend. Wir sind daran von der SWSG Aufklärung darüber zu fordern, wie die durchschnittlichen Mieten aussehen, wenn man zwischen frei-finanzierten und geförderten Wohnungen unterscheidet.

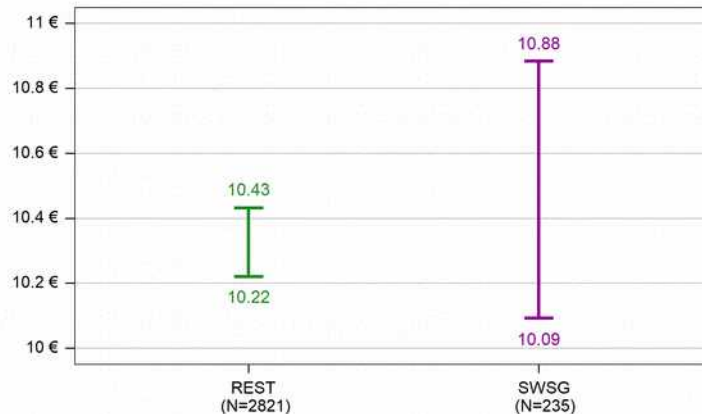
Zur Einschätzung von Durchschnittsmieten der SWSG auch noch eine weitere Zahl zum Vergleich: Die Baugenossenschaft LBG weist für das Jahr 2020 eine Durchschnittsmiete von 6,22 € kalt pro m² aus, verfügt dabei aber nur über 361 geförderte Wohnungen (6,5 % des Bestands). Zudem erhielten die Mieter/Mitglieder der Genossenschaft 2020 eine Dividende von 10% auf ihre Einlage. Die SWSG hat also durchaus nicht die günstigsten Mieten weit und breit.

Wichtig ist aber auch zu wissen: aktuell geht es sowohl um die Erhöhung der Mieten in den Sozialwohnungen (die sogenannten „Satzungsmieten“) also auch um die Erhöhung der frei-finanzierten Mieten. Die Entscheidung über die Erhöhung der Sozialmieten ist schon im Wirtschaftsausschuss am 11. Dezember 2020 im Grundsatz gefallen. In der Beschlussvorlage zu Anerkennung des Mietspiegels für 2021/2022 wurde auch beschlossen, dass die durchschnittliche Erhöhung der Mieten im Mietspiegel von 7,7% auf die Sozialmieten übertragen werden soll. Aber die genaue Ausgestaltung der Erhöhung der Sozialmieten wird Teil des Wirtschaftsplans der SWSG sein, der diesen Herbst beschlossen wird – ebenso wie die Erhöhung der Mieten in den frei finanzierten Wohnungen.

Intervall des Mietspiegelniveaus laut Mietspiegel 2021/2022 - Nettokaltmiete (je qm) nicht-preisgebundener SWSG-Wohnungen

- 95%-Konfidenzintervall
- Ausgewiesene Fallzahlen (N) sind nicht gewichtet

Interpretationshilfe: Es existiert kein signifikanter Mittelwertunterschied zwischen beiden Gruppen. Der tatsächliche Mittelwert der nicht-preisgebundenen SWSG-Wohnungen liegt in der Grundgesamtheit mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% irgendwo auf dem Intervall zwischen 10.09 Euro und 10.88 Euro.



Quelle: Statistisches Amt LHS Stuttgart
Mietspiegel 2021/2022

II) Wird die SWSG die Mieten sozialverträglich erhöhen?

Dass die Mieterhöhungen 2022 nicht „drastisch“ sein sollen klingt zunächst gut – wir wissen allerdings nicht worauf sich diese Aussage stützt. In Blick in die Vergangenheit der SWSG zeigt jedenfalls, dass vor 2016 Mieterhöhungen von bis zu 10 % regelmäßig vorkamen. Was als drastisch zu gelten hat, hängt zudem sehr vom Einkommen der Haushalte ab. Bei Haushalten, die bereits jetzt mehr als 30 bis 40 % oder gar 50 % vom Monatseinkommen für die Wohnkosten ausgeben, hat in unseren Augen schon der Ist-Zustand als drastisch zu gelten, ganz ohne jegliche Mieterhöhung (auch wenn sie noch so gering ausfällt). Und solche Fälle kennen wir als LINKE aus persönlichen Gesprächen mit Mietern der SWSG zur Genüge.

Was aber tatsächlich fehlt sind belastbare Zahlen zur Wohnkostenbelastung der SWSG-Mieterschaft, weswegen man, wie die Grünen und andere Parteien es tun, die Behauptung aufstellen kann, dass die Mieter insgesamt zufrieden wären und die Belastung deshalb nicht so hoch sein könne³.

SWSG-Geschäftsführer Sidgi gab am 07. Mai 2021 im Wirtschaftsausschuss zu Protokoll, dass ein Verzicht auf Mieterhöhungen 2022 zu entgangenen Einnahmen von 3 bis 5 Millionen € führen würde. Gehen wir davon aus, dass die Miete aller frühestens im April erhöht werden kann (wegen der sog. „Überlegungsfrist“ bei Mieterhöhung). Naiv umgerechnet auf alle 18.952 Wohnungen ergäbe das eine Erhöhung der Monatskaltmiete um mindestens 23 bis 37 € im Monat – aufs ganze Jahr gerechnet wären das schon 276 bis 444 € Mehrkosten pro Haushalt. Für die eine oder den anderen ist das schon ein halbes Nettomonatsgehalt mehr, das für die Miete draufgeht...

3 Bürgerliche/Grüne Parteien verweisen dabei gerne auf die Kundenzufriedenheitsbefragung der SWSG, die sich auf 900 Haushalte stützt und für 2020 eine „eher positive“ Kundenzufriedenheit ausweist. Wichtige statistische Maßzahlen oder Informationen darüber wie die Zufriedenheit abgefragt wird sind aber öffentlich nicht zugänglich, eben sowenig wie Maßzahlen die eine Einschätzung erlauben, ob die Stichprobe repräsentativ für die Mieterschaft ist.

Die Ankündigung, dass bei der nächsten SWSG-Mieterhöhung die Einkommen bzw. Mietbelastung der Mieter*innen berücksichtigt werden soll, nehmen wir zur Kenntnis. In der Stellungnahme des OB vom 15. Mai 2021 heißt es wörtlich: „Bei denjenigen Haushalten, die keine Transferleistungen erhalten, strebt die SWSG eine individuelle Kappung der Grundmiete an, sofern die Mietbelastung mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens (unter Berücksichtigung von Wohngeldansprüchen) beträgt.“ Abgesehen davon, dass unklar ist, ob nur die Kaltmiete oder die Gesamtwohnkosten gemeint sind, erscheint es zweifelhaft, wie das umgesetzt werden soll. Hat die SWSG ausreichend Personal um mit allen Mietern im Einzelnen deren Einkommensverhältnisse und die daraus abzuleitende maximale Mieterhöhung zu diskutieren (abgesehen davon, dass ein Anspruch auf Offenlegung der Einkommensverhältnisse auch problematisch wäre)? Zudem ergeben sich weitere Fragen aus dieser Aussage der Verwaltung: Wie ist es bei Mieter*innen die bereits heute mehr als 30, z.T. auch mehr als 40% ihres Einkommens für die Miete ausgeben (wir kennen viele solche Fälle)? Werden deren Mieten dann in der Konsequenz abgesenkt statt erhöht...?

4.) „Nullrunden bei der SWSG sind falsch, da die SWSG die gestiegenen Einnahmen aus den Mieten benötigt, um zu wachsen und mehr günstigen Wohnraum in Stuttgart anbieten zu können. Es stehen riesige Investitionen an: bis 2024 soll die SWSG 20.400 Wohneinheiten und perspektivisch auf bis zu 30.000 Wohneinheiten kommen. Dies muss entsprechend gefinanziert werden. Die kritisierten Gewinne sind für die Eigenfinanzierungskraft und Kreditkonditionen notwendig.“

Hierbei handelt es sich um ein Argumente, das auf den ersten Blick plausibel klingt: „Mehr städtische Wohnungen sind gut. Diese sollen gebaut werden, u.a. durch die SWSG. Bauen kosten. Die SWSG erhöht die Mieten, um damit den Bau bezahlbarer Wohnungen gegenzufinanzieren.“ Klingt logisch ist es aber durchaus nicht. Denn wann brauchen wir bezahlbaren Wohnraum? Offensichtlich jetzt sofort, denn die Lage in Stuttgart ist dramatisch! Brauchen wir mehr städtische Wohnungen? Ja, auch das! Aber macht es wirklich Sinn für die Erreichung des zweiten Ziels in der Zukunft heute den Wohnraum Stück für Stück per Mieterhöhung aus der Zone der Bezahlbarkeit herauswandern zu lassen?

Wir halten es für verfehlt den Anspruch zu erheben, dass Mieter*innen neben den Kosten der eigenen Wohnung (Abzahlen der Baukosten und Grundstückskosten, Instandhaltungskosten, Bewirtschaftungskosten, ggf. Modernisierungskosten und einer Abschreibung zum Ersatz ihrer Wohnung) auch noch die Kosten weiterer, neu zu erstellender, Wohnungen tragen sollen.

Abgesehen davon: Besteht der postulierte Gegensatz von entweder neuen Wohnraum schaffen durch die SWSG, oder die Mieten nicht erhöhen tatsächlich?

Es wurde bereits oben zitiert, dass die SWSG-Geschäftsleitung im Falle eines Verzichts auf Mieterhöhungen von entgehenden Einnahmen in 2022 von 3 bis 5 Millionen ausgeht. Diese Beträge könnten aus Haushaltsmitteln in Form einer Eigenkapitalerhöhung ausgeglichen werden. (An anderer Stelle spricht Sidgi von entgehenden Kosten von 15 Millionen pro Jahr). Der nötigen Betrag könnte durch einen Mittelzuschuss aus dem Kommunalhaushalt ausgeglichen werden – dies werden wir in den kommenden Haushaltsverhandlungen auch beantragen.

Wir halten es für vollständig unangebracht deswegen vor einem weiteren „defizitären kommunalen Betrieb ähnlich der SSB“ zu warnen (wie sich Stadträte der bürgerlichen Parteien im Gemeinderat ausdrückten). Denn immerhin entnahm die Landeshauptstadt vor rund 20 Jahren der SWSG 25 Millionen € für den Doppelhaushalt 2000/2001, die in dieser Form der SWSG und vor allem deren Mieterschaft zurückgegeben werden können.

Auch die Verlagerung von kostspieligen Käufen auf die SWSG, wie 2018 der Abkauf der Weißehofsiedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für 17 Millionen € belasteten die Bilanz der Wohnbaugesellschaft. Statt der Mieterschaft die Kosten eines solchen Ankaufs aufzubürden,

hätte er aus dem Kommunalhaushalt bezahlt werden sollen. Diese Beispiele zeigen, dass durchaus ein Geldfluss aus der SWSG zur Stadt existiert. Warum soll im Interesse der Mieter*innen nicht auch Geld in die andere Richtung fließen?

Abgesehen von Zuschüssen aus Haushaltsmitteln könnten auch zusätzlich Wege gefunden werden, um Kosten bei der SWSG zu senken. 2020 gab die SWSG knapp 11 Millionen Euro für Zinszahlungen auf Kredite aus. Diese könnten durch eine verstärkten Fokus auf die Erstellung von Sozialwohnungen mit Landesfördergeldern gesenkt werden. So stellt das Land Baden-Württemberg *zinslose* Kredite für ein Volumen von bis zu 80% der Baukosten (maximal 2.800 €/m² Wohnfläche) bei der Erstellung von Sozialwohnungen (oder Personalwohnungen) zur Verfügung⁴. Würde künftig vermehrt in den Bau von geförderten Wohnungen investiert, könnten Kreditkosten gesenkt werden. Jährlich bezahlt die SWSG zudem einen zweistelligen Millionenbetrag an die Stadt Stuttgart zum Erwerb von städtischen Baugrundstücken. Durch eine Grundstücksvergabe im Erbpachtverfahren könnten Baukosten gesenkt werden.

An dieser Stelle wollen wir noch aus einer Reportage in der Kontext-Wochenzeitung über den Intendanten der Internationalen Bauausstellung 2027, Andreas Hofer, zitieren, der die Wohnungspolitik der Stadt Stuttgart mit der seiner Heimatstadt Zürich in unserem Sinne kritisch vergleicht: „*Städtische Grundstücke werden nicht verkauft, sondern nur in Erbpacht vergeben – und zwar nur an gemeinnützige Genossenschaften. Das bedeutet, diese dürfen nur die Kostenmiete verlangen. Dass die Stadt Stuttgart ihrer eigenen Wohnungsgesellschaft SWSG eine Kapitalverzinsung von 4 % zugesteht, findet Hofer absurd*“.⁵

DIE LINKE kritisiert auch seit langem die Praxis von Abriss und Neubau, die von der SWSG in vielen Beständen praktiziert wird (wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen). Meist werden dabei alte, abbezahlte Wohnungsbestände der Nachkriegszeit, die instandgesetzt werden könnten, durch eine leicht höhere Zahl von Neubauwohnungen ersetzt. Die Investitionskosten/Baukosten stehen meist in keinem Verhältnis zur Zahl neu geschaffener Wohnungen. Zudem führen Entmietung, Abriss und hohen Neubaumieten unweigerlich zu Verdrängung.

Ein Beispiel: Beim Abriss und Neubau in den Straßen Essener/Düsseldorfer/Auf der Steig in Bad Cannstatt hat die SWSG 96 Wohnungen abgerissen und 128 neu gebaut. Dafür wurden 32 Millionen Euro ausgegeben. Mit anderen Worten: jede zusätzliche Wohnung hat eine Million Euro gekostet.

(verfasst von Filippo Capezone 12.08.2021)

4 Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021, S. 27: https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/VwV-Wohnungsbau_BW_2020_-_2021.pdf

5 https://www.kontextwochenzeitung.de/gesellschaft/541/modell-zuerich-7658.html?fbclid=IwAR3_XMvNZ2CVrPxRjWuu8DFLLxK5A-mgPGvmeRNZTc9SFheSZem0XoOax4Y