

DIE LINKE. Kreisverband Stuttgart  
c/o Filippo Capezzone, Katharina Lenhardt, Pablo Alderete  
Falkertstraße 58, 70176 Stuttgart  
Mail: info@die-linke-stuttgart.de



---

DIE LINKE. Stuttgart  
Falkertstraße 58, 70176 Stuttgart

Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN Stuttgart  
Rathaus Stuttgart  
Marktplatz 1  
70173 Stuttgart

Kreisvorstand Bündnis 90/Die GRÜNEN Stuttgart  
Kreisgeschäftsstelle  
Königstr. 78  
70173 Stuttgart

Stuttgart, 08. September 2021

## **Offener Brief zu Mieterhöhungen bei der städtischen Wohnbaugesellschaft SWSG**

***Liebe Mitglieder des Kreisvorstands der Grünen in Stuttgart,  
Liebe Mitglieder der Fraktion der Grünen im Stuttgarter Rathaus,***

noch wenige Wochen trennen uns von der endgültigen Entscheidung über Mieterhöhungen in den knapp 19.000 Wohnungen der städtischen SWSG. Am 20. September berät der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan der SWSG für 2022, inklusive der Mehreinnahmen aus Mietsteigerungen. Am 08. November fällt der Aufsichtsrat den endgültigen Beschluss.

In den vergangenen Wochen und Monaten haben wir Gespräche mit mehreren hundert Mieter\*innen der SWSG geführt, unter anderem über die bevorstehenden Mietsteigerungen. Unser Eindruck ist, dass die ***Mieten für viele Haushalte bei der SWSG eine Belastung*** darstellen.

Erst vorige Woche meldete sich wieder eine Krankenpflegerin bei uns. Sie ist alleinerziehend und zahlt für eine modernisierte SWSG-Wohnung warm 1.100 Euro Miete. Sie arbeitet 6 von 12 Monaten im Jahr, nur um die Miete zu verdienen. Ein Rentner schrieb uns, dass er für seine 2-Zimmer-Wohnung warm 600 Euro ausgibt. Seine Rente beträgt nur 1.050 Euro und mit zusätzlichen 20 Euro Wohngeld im Monat gibt auch dieser Mieter die Hälfte seines Einkommens für die Miete aus. Die Liste der Beispiele ließe sich fortsetzen.

Fälle wie diese sind nicht verwunderlich: Gerade ärmere Haushalte wenden, obwohl sie in günstigeren Wohnungen wohnen (müssen), einen großen Teil ihres Einkommens für die Wohnkosten auf. Die Einkommensverluste im Zuge der Pandemie verstärken das Problem zusätzlich. Zwar erklärt die SWSG ein Bemühen „*bei allen Mietverhältnissen die Erhöhungen wohnanlagenweise und objektscharf zu prüfen und im Einzelfall individuell zu kappen,*“ wie es die Stadtverwaltung in einer Stellungnahme vom 17. Mai 2021 beschreibt (169/2021). Es gelingt jedoch offensichtlich in vielen Fällen nicht, Mietkostenüberlastungen wirksam zu verhindern – was aber der Anspruch einer städtischen Wohnungsgesellschaft sein muss.

Auch der Verweis darauf, dass die Mieten der SWSG im Schnitt unter dem Mietspiegel-Durchschnitt lägen ist irreführend, da die Durchschnittsmieten der SWSG durch den Einbezug der nicht mietspiegel-relevanten

Sozialwohnungen nach unten verfälscht werden. Ohnehin ist der **Mietspiegel ein fragwürdiges Instrument**, weil in seine Berechnung nur die in den letzten sechs Jahren gesteigerten Mieten und Neuvertragsmieten eingehen und eben nicht die Bestandsmieten und die Mieten von Sozialwohnungen (dies wollen wir dringend auf Bundesebene ändern!) Doch selbst eingedenk dieser grundsätzlichen Kritik am Mietspiegel zeigt der **Mittelwert der Kaltmieten in den frei finanzierten Wohnungen der SWSG von 10,49 Euro pro Quadratmeter**, wie er der letzten Stichprobe zur Ermittlung des Mietspiegels zu entnehmen ist, dass die **Mietpreise der SWSG de facto nicht signifikant unterdurchschnittlich** sind (wir legen die entsprechende Grafik nochmals diesem Schreiben bei).

**Wir appellieren deshalb inständig an Sie, den Kreisvorstand und die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen in Stuttgart, sich ebenfalls gegen die Mieterhöhungen bei der SWSG auszusprechen.**

Ihre Fraktion verfügt über drei Sitze im Aufsichtsrat der SWSG. Zusammen mit dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Baubürgermeister Pätzold, sind es vier Stimmen. Angesichts der von uns so wahrgenommenen überwiegend kritischen Einstellung zu Mieterhöhungen der Vertreter\*innen der LINKEN (eine Stimme), der SPD (eine Stimme) und von PULS (eine Stimme) sind die **Stimmen der Grünen ausschlaggebend** für die Entscheidung für oder gegen Mieterhöhungen.

Durch einen Verzicht auf Mieterhöhungen entgehen der SWSG Einnahmen: Geschäftsführer Dr. Sidgi sprach in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 07. Mai von 3 bis 5 Millionen Euro in 2022, an anderer Stelle von 15 Millionen Euro pro Jahr. Wir sind zuversichtlich, dass diese Beträge nicht zu einem Verlust der Handlungsfähigkeit der SWSG führen, angesichts der glänzenden Geschäftszahlen der SWSG.

Die **Mieter\*innen haben in 2020 (wie auch in den Vorjahren) einen positiven Finanzierungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung von mehr als 25 Millionen Euro geleistet** (Jahresüberschuss + Abschreibungen ergeben über 50 Millionen Euro, von denen nur ca. 24,5 Millionen Euro für Tilgungen gebraucht worden sind). Mit der Finanzierung der Tilgungen und der Erwirtschaftung des Jahresüberschusses haben die Mieter\*innen Bankschulden vermindert, das Eigenkapital gestärkt und so die Eigenkapitalquote erhöht.

Wenn die SWSG darüber hinaus investieren will, so sollte die Stadt Stuttgart als Gesellschafterin Kapital zur Verfügung stellen und es müssen weitere Bankdarlehen aufgenommen werden. Es kann hingegen nicht die Aufgabe der Bestandsmieter der SWSG sein, durch ihre Mietzahlungen oder durch weitere Mieterhöhungen Neubauten der SWSG zu finanzieren.

Wir sind zuversichtlich, dass im Gemeinderat Lösungen gefunden werden können, z.B. über eine Eigenkapitalerhöhung im Rahmen der Beratungen über den Kommunalhaushalt 2022/23. Vergessen wir auch nicht, dass vor 20 Jahren für den Doppelhaushalt 2000/2001 aus dem Eigenkapital der SWSG ca. 25 Millionen Euro entnommen wurden. Warum soll ein solcher Betrag nicht an dieser Stelle „zurückgegeben“ werden, um die Investitionsfähigkeit der SWSG zu stärken und die Mieterschaft vor weiteren Mieterhöhungen zu schützen.

Wir sind überzeugt davon, dass es sich lohnt, in einer kommunalen Wohnbaugesellschaft alles Nötige zu tun, damit Wohnkostenüberlastungen in der Zukunft vermieden werden. Ein Verzicht auf Mieterhöhungen in 2022 wäre ein erster Schritt in diese Richtung.

**Mit freundlichen Grüßen**

**Der Kreisvorstand der LINKEN in Stuttgart**

**Filippo Capezzone, Katharina Lenhardt & Pablo Alderete**

**Onur Capci, Nevin Kirstein, Dennis Klora, Ellen Müller, Sebastian Stark & Dagmar Uhlig**

**Für Rückfragen und Diskussion stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung**

**Mail: [info@die-linke-stuttgart.de](mailto:info@die-linke-stuttgart.de)**

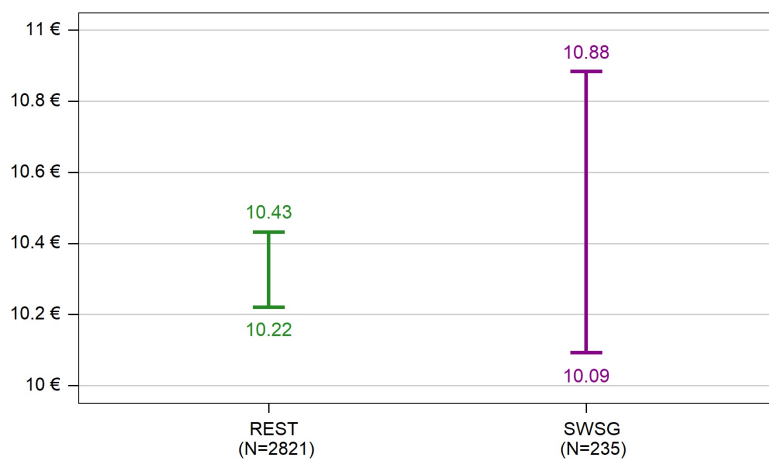
## ANHANG

### Vergleich von mietspiegel-relevanten Mieten zwischen Wohnungen der SWSG und übrigen Wohnungen in der Stichprobe zur Ermittlung des Mietspiegels 2021/2022

#### 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