

30.5.2015

Warnung: SWSG Mieter werden mit niedrigen Betriebskosten geködert!

Die SWSG hat begonnen, die Neubauwohnungen auf der Steig im Hallschlag zu vermieten. Wir möchten hiermit alle Interessenten informieren, dass die Betriebs- sowie Heizkosten viel zu niedrig angesetzt werden.

In den vergangenen 3 Jahren sind bei den Neubau-Vermietungen die Nebenkosten in allen Wohnanlagen der SWSG nahezu explodiert. Die Mieter haben Nebkostennachzahlungen in Höhe von bis zu 2000 Euro erhalten. Gleichzeitig wurden den erst neu eingezogenen Mietern nach gerademal 2 Jahren die Kaltmieten erneut um weitere 10% erhöht.

Diese Vorgehensweise der SWSG führt zu einer enormen Fluktuation, so dass viele Mieter bereits nach 1-2 Jahren wieder ausziehen. Daher wird befürchtet, dass sich diese Entwicklung auch in den Neubauwohnungen auf der Steig im Hallschlag und in anderen Neubauvermietungen z.B. im Uhuweg Stgt. Weilimdorf fortsetzen wird.

Laut Preisliste der SWSG bewegen sich die veranschlagten Betriebskosten zwischen 72 Euro bis 123 Euro. Wir gehen davon aus, dass sich diese Betriebskosten innerhalb der nächsten 2-3 Jahre verdoppeln werden und auch die Heizkosten (je nach Verbrauch) um 20-30% höher liegen werden als veranschlagt. Dies lässt sich anhand von aktuellen Nebenkostenabrechnungen der benachbarten Wohnanlagen eindeutig belegen. Konkret bedeutet das für die Neumieter, dass bei einer 2-Zimmer-Wohnung von Nebenkosten in Höhe von 240-260Euro monatlich ausgegangen werden muss und nicht wie von der SWSG veranschlagt bei 170Euro monatlich. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen werden die tatsächlichen Nebenkosten bei ca. 320-340 Euro monatlich liegen und nicht bei 205 Euro wie von der SWSG veranschlagt. Alle interessierten Mieter sollten diese Kosten bei einer möglichen Anmietung berücksichtigen.

Worin liegen die Ursachen der massiven Kostensteigerungen der Nebenkosten?

Vergleicht man die tatsächlichen Betriebskosten mit dem aktuellen Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg, so liegen die kalten Betriebskosten bei der SWSG um ca. 60-70% höher als die durchschnittlichen Betriebskosten in Baden-Württemberg.

Durchschnittliche kalte Betriebskosten in Baden-Württemberg laut Mieterbund in 2013 pro m2 und Monat: 1,33 pro m2 und Monat
Durchschnittliche kalte Betriebskosten bei den Neubauvermietungen der SWSG in 2013 pro m2 und Monat: 2,24 pro m2 und Monat.

Die Ursachen dieser deutlich höheren Kosten bei der SWSG liegen vor allem in der Vergabe von Dienstleistungen an externe Unternehmen. Hat sich früher noch der Hausmeister um die Wartung der Heizung und die Pflege / Reinigung der Außenanlagen (inkl. Winterdienst) gekümmert, werden heutzutage nur noch externe Dienstleister beauftragt. Das betrifft auch die Gebäudereinigung, die früher meistens von Angestellten der Wohnungsunternehmen durchgeführt wurden. Und Kosten für den Hausmeister fallen dennoch an, denn dieser muss nun die Firmen kontrollieren oder nach dem Rechten schauen.

Darüberhinaus finden keine öffentlichen Ausschreibungen bei der Vergabe der Dienstleistungen statt. Die Aufträge werden, wenn überhaupt, nur beschränkt ausgeschrieben und den Zuschlag erhalten meist immer die gleichen Firmen. Dies begünstigt keinen Wettbewerb und führt natürlich zu höheren Kosten für die Mieter. In sehr vielen Fällen werden Arbeiten nach Rapport / Stunden abgerechnet und die Stundenzettel oftmals gar nicht geprüft. Die abgeschlossenen Wartungsverträge sind überteuert und die Kosten für Ablesung und Gerätemiete von Zählern und Heizkostenverteiltern überschreiten sehr häufig die vom Gesetzgeber vorgegebene Grenze von 15% der Verbrauchskosten. D.h. die Mieter bezahlen für die Verbrauchserfassung häufig mehr als durch diese eingespart wird.

Auch die tatsächlichen Heizkostenverbräuche der Neubauten liegen in der Praxis häufig 20-30% höher als der Energienachweis vorgibt. Das lässt sich anhand des Brennstoffverbrauchs sehr einfach nachweisen: Gemäß Energienachweis sollte der Neubau in der Düsseldorfer Straße einen theoretischen Endenergiebedarf von 68,1 kwh/m2*Jahr haben. Gemäß tatsächlich abgerechnetem Brennstoffverbrauch hat die Anlage aber einen Endenergiebedarf von 99,56 kwh/m2*Jahr !!!
(Berechnung für 2013: 408.758kwh : 4105,7m2 = 99,56 kwh/m2*Jahr)

All diese Punkte führen in der Summe letztendlich zu deutlich höheren Kosten als in anderen Wohnanlagen in Stuttgart üblich.