

Beantwortung und Stellungnahme zu Anfrage und Antrag	199/2019
---------------------------------------------------------	----------

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 8012 - 06.0

Stuttgart, 16.07.2019

Beantwortung und Stellungnahme zu Anfrage und Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
Datum 20.05.2019
Betreff SWSG soll Betriebskosten reduzieren und Wohnumfeld verbessern

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Grundsätzliches zum Betriebskostenmanagement der SWSG

In den vergangenen Jahren hat die SWSG kontinuierlich in die Verbesserung der Prozesse des Betriebskostenmanagements investiert und so die Qualität kontinuierlich verbessert und weiterentwickelt. Um sich an Vergleichswerten orientieren zu können, hat sich die SWSG die Ziele der „Geislinger Konvention“ zu eigen gemacht. Die „Geislinger Konvention“ bietet Grundlagen für ein strukturiertes Betriebskostenbenchmarking, als Teil eines effektiven Betriebskostenmanagements. Durch den Einsatz darauf aufbauender Analyseinstrumente ist es der SWSG möglich, Nebenkosten strukturell zu steuern, Ursachen für abweichende Kosten festzustellen und Einsparpotenziale aufzudecken. Darüber hinaus hat die SWSG in Prozesse zur Qualitätssicherung investiert, sodass Buchungs- und Zuordnungsvorgänge noch professioneller gesteuert und nachgehalten werden können.

Des Weiteren setzt die SWSG auf ein aktives Vertragsmanagement. In regelmäßigen Abständen prüft die SWSG die Rahmenverträge mit ihren Dienstleistern unter Qualitätsgesichtspunkten und wirtschaftlichen Aspekten. Die Mieter der SWSG profitieren von bestandsübergreifenden und somit preisgünstigen Rahmenverträgen.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der SWSG des Abrechnungsjahres 2017 betragen für alle Wohnimmobilien mit höchstens 30 % Gewerbeanteil 2,02 Euro/m²/Monat und liegen damit deutlich unter den Vergleichswerten des Deutschen Mieterbundes für Baden Württemberg.

Beantwortung der einzelnen Punkte

Die Geschäftsführung der SWSG wird beauftragt, folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebskosten und zur Verbesserung des Wohnumfeldes umzusetzen:

1. Es wird ein Energiesparkonzept für den Strombereich im gesamten Bestand der SWSG entwickelt.

Die SWSG misst den Themen Energiesparen und nachhaltige Stromversorgung eine hohe Bedeutung zu. Die formulierte Forderung suggeriert, dass sowohl Allgemeinstromverbrauch sowie die daraus folgenden Kostenbelastungen für die Mieter der SWSG unverhältnismäßig hoch seien. Das Gegenteil ist jedoch der Fall: Die Kosten für Allgemeinstrom des Jahres 2017 liegen mit 0,04 Euro/m²/Monat circa 20 Prozent unter dem Wert des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg und Deutschland.

Generell deckt die SWSG bereits seit mehr als sechs Jahren den gesamten Jahresstrombedarf ihres Bestandes sowie ihrer Büroräume ausschließlich mit zertifiziertem Ökostrom ab. Hierzu gehören hauptsächlich die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen. Ebenso zählt dazu der benötigte Strom für Wärmeerzeugungsanlagen sowie für Personenaufzüge.

Um auch den Energieverbrauch innerhalb der einzelnen Wohnungen positiv zu beeinflussen, bietet die SWSG ihren Mietern in Kooperation mit dem Caritasverband seit 2011 eine kostenfreie Energiesparberatung an. Hier suchen geschulte Energieberater die Mieter direkt in der Wohnung auf und zeigen konkrete Energieeinsparpotentiale auf.

Zur Senkung des Energiebedarfs in ihren Beständen und in den Außenanlagen hat die SWSG zudem – neben den vorgenannten Maßnahmen – in verbrauchsärmere LED-Technik investiert. Auch im sogenannten Altbestand werden die konventionellen Leuchtmittel sukzessive durch LED-Technik ausgetauscht.

2. Es werden flächendeckend gelbe Tonnen zum Deponieren der „gelben Säcke“ eingeführt, um Zusatzkosten für Müllabfuhr zu reduzieren. Sollten im Einzelfall die dafür erforderlichen Voraussetzungen noch nicht gegeben sein (z.B. Flächen), wird geprüft, wie sie geschaffen werden können.

In Stuttgart ist für die Entsorgung von Verpackungsmüll nach dem dualen System grundsätzlich die Sammlung in gelben Säcken vorgesehen. Gebäudeeigentümern steht es darüber hinaus frei, kostenpflichtige Abfallbehälter aufzustellen. Der Mietpreis für eine Tonne mit 1.100 Liter Volumen beträgt derzeit jährlich 192,78 Euro und kann auf die Mietparteien im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

Aus Sicht der SWSG kann es an einigen Objektstandorten durchaus zielführend sein, gelbe Tonnen bereitzustellen. Dies gilt beispielsweise, wenn die Wohnsituation keinen Platz für die Sammlung der befüllten Säcke bis zum Leerungstag in der eigenen

Wohnung oder in den mitgemieteten Abstellflächen ermöglicht oder, wenn die gelben Säcke wiederholt zeitlich weit vor dem Leerungstag herausgestellt werden, so dass Ungeziefer angelockt werden könnte.

Innerhalb ihres Bestands hat die SWSG aktuell an 109 Standorten insgesamt 211 gelbe Tonnen aufgestellt. Nach den Erfahrungen der SWSG ist es jedoch nicht sinnvoll, dieses Instrument grundsätzlich einzuführen oder grundsätzlich abzulehnen, stattdessen hat sich eine objektbezogene Bewertung bewährt. Dies ist der SWSG vor allem mit Rücksicht auf die Höhe der Nebenkosten und der daraus resultierenden Belastung der Mieter sehr wichtig. Im Übrigen funktioniert die Entsorgung von gelben Säcken an vielen Standorten sehr gut. Die SWSG möchte im Rahmen eines professionellen Betriebskostenmanagements unnötige Zusatzkosten unbedingt vermeiden.

3. Die SWSG verbessert Qualität und Kosten der Pflege der Außenanlagen, der Sauberhaltung der Müllplätze, des Rasenmähens, des Winterdienstes und anderer Dienstleistungen in ihren Quartieren.

Dazu werden diese Dienstleistungen, zunächst in einem oder mehreren Wohnquartieren, nicht mehr an teure externe Dienstleister vergeben, sondern Hausmeister eingestellt und/oder Minijobs an Mieter*innen im Quartier angeboten. Dies ermöglicht den Mieter*innen auch, Ansprechpartner vor Ort zu haben.

(Vor allem beim Winterdienst zeigt sich immer wieder, dass die pauschalen Dienstleister-Verträge überhöhte Kosten erzeugen. Fremdfirmen sind bei den nicht planbaren Winterdienst-Situationen nicht in der Lage, die zeitlichen Vorgaben der städtischen Satzung wie z.B. Schneeräumen in der Woche bis 7 Uhr, Split streuen, Streusalzverbot beachten etc., einzuhalten.)

Für die SWSG sind die Sauberkeit in den Quartieren und die Qualität der Dienstleistungen vor Ort, insbesondere die Pflege der Außenanlagen, ebenso wie die Graufächenreinigung und der Winterdienst, wichtige Bausteine für die Zufriedenheit der Mieter. Um die Sauberkeit und Pflege der Außenanlagen in den Wohngebieten zuverlässig und in einer ordentlichen Qualität gewährleisten zu können, bedarf es leistungsfähiger Partner und einer zuverlässigen Zusammenarbeit. Das System der Vergabe dieser Leistungen an externe Dienstleister hat sich bewährt.

Im Hinblick auf die Nebenkosten spielt selbstverständlich auch die Wirtschaftlichkeit der zu vereinbarenden Leistungen eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund lässt die SWSG in regelmäßigem Abstand die jeweiligen Leistungen durch Ausschreibungen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüfen. Aktuell wurden für einen Großteil des Bestandes neue Pflegeverträge geschlossen.

Die SWSG kann den Wunsch, die Qualität der beauftragten Pflege- und Reinigungsdienstleistungen weiter zu verbessern, durchaus nachvollziehen. Daher werden neben der wirtschaftlichen Bewertung der Dienstleistung auch die Intensität und der Turnus verschiedener Leistungen (beispielsweise Anzahl der Rasenschnitte) regelmäßig überprüft. Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragungen, die in einem regelmäßigen Abstand durch ein unabhängiges Institut durchgeführt werden, bele-

gen, dass die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohnumfeld in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen hat.

Die Erfahrungen der SWSG zeigen, dass es in der Zusammenarbeit mit Dienstleistern hin und wieder zu nicht zufriedenstellenden Ergebnissen und mangelnder Qualität bei der Umsetzung des erteilten Auftrags kommen kann. Insbesondere in den vergangenen Monaten hatte die SWSG bei einem Dienstleister im Bereich der Gartenpflege in einigen Quartieren deutlichen Nachbesserungsbedarf festgestellt. Diesem Dienstleister hat die SWSG in der Folge außerordentlich gekündigt und eine Neubeauftragung vorgenommen.

Es ist der SWSG bewusst, dass das Thema Sauberkeit und Müllvermeidung in verschiedenen Quartieren eine hohe Sensibilität besitzt und es hier eines intensiven Austauschs mit den Bewohnern bedarf. Bereits seit mehreren Jahren bietet die SWSG deshalb, unter anderem gemeinsam mit der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), Informationsveranstaltungen an, um die Bewohner in den Quartieren hinsichtlich der Müllreduzierung zu sensibilisieren.

- 4. Solange für die o.g. Dienstleistungen noch Fremdfirmen beauftragt sind, ist die SWSG als Auftraggeber der Dienstleister dafür verantwortlich, dass die geforderte Leistung tatsächlich erbracht wird. Dies ist mit folgenden Maßnahmen sicherzustellen und für die Mieter*innen überprüfbar zu machen:**
- a) Die bis 2017 üblichen Listen, auf denen die Fremdfirmen ihre Leistung quittieren mussten, werden wiedereingeführt und von der SWSG kontrolliert;**
 - b) Aushänge in den Häusern, die darauf verweisen, dass die Mieter*innen selbst für Reklamationen bei Dienstleistern zuständig seien, werden entfernt;**
 - c) Die mit den Dienstleistern für die Gebäudereinigung vereinbarten Leistungsverzeichnisse werden in den Schaukästen öffentlich ausgehängt und für Mieter*innen überprüfbar gemacht;**
 - d) Am Müllhäuschen jeder Wirtschaftseinheit wird ein Schaukasten mit dem vereinbarten Leistungsverzeichnis für die Außenreinigung und einer Liste zur Dokumentation der durchgeführten Leistung der Firma ausgehängt;**
 - e) Wenn Mieter*innen belegen, dass Leistungen nicht erbracht und in den ausgehängten Nachweisformularen quittiert sind, werden die anteiligen Preise dieser Leistungen den Mietern bei den Betriebskosten gutgeschrieben.**

(Die SWSG als Vertragsunterzeichnerin ist zuständig dafür, bei Fremdfirmen die Einhaltung des vertraglichen Leistungsverzeichnisses durchzusetzen.)

Die Überwachung und Nachsteuerung der beauftragten Dienstleistungen liegt selbstverständlich in der Verantwortung der SWSG. Innerhalb der SWSG-Bestände übernehmen deren Objektbetreuer die Kontrollen vor Ort. So werden in der Regel wöchentlich die Reinigungsleistungen (innen und außen), witterungsbedingt der Winterdienst sowie gemäß dem vereinbarten Turnus der Außenanlagenpflege auch die Grünflächenpflege kontrolliert. Sollten die Leistungen nicht vertragsgemäß durchgeführt worden sein, werden die jeweiligen Dienstleister aufgefordert nachzubessern oder auch Ersatzvornahmen vorgenommen.

Die Leistungsverzeichnisse, die die Grundlage der regelmäßigen Ausschreibung der Dienstleistungen bilden, sind einheitlich festgelegt und können je nach Situation und Bedarf vor Ort angepasst werden. Über die grundsätzlich vereinbarte Leistung (Außen- und/oder Innenreinigung) sowie den beauftragten Dienstleister informiert die SWSG jeweils per Aushang im Schaukasten der einzelnen Objekte.

In der Vergangenheit war neben den umfangreichen Leistungsverzeichnissen auch die Dokumentation der durchgeführten Kontrollen in den Schaukästen ausgehängt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit hat die SWSG sich entschlossen, die Informationen zu den vergebenen Dienstleistungen zu komprimieren. Aktuell sind über Aushänge der beauftragte Dienstleister, die vereinbarte Dienstleistung (Reinigung, Winterdienst, etc.) sowie die Kontaktinformation ausgewiesen.

Die Erfahrungen der SWSG zeigen, dass eine Dokumentationspflicht der Reinigungsleistung durch die Firmen beziehungsweise durch den Auftraggeber (SWSG) nicht per se zu einer besseren Qualität der Dienstleistung führt. Vielmehr ist es wichtig, dass die vereinbarte Qualität umgesetzt und durch die SWSG kontrolliert wird. Folglich gilt es, nicht den Aushang zu kontrollieren, sondern die Leistung.

Neben den regelmäßigen Kontrollen durch die Objektbetreuer ist die SWSG auch für Hinweise der Bewohner dankbar. Diese haben jederzeit die Möglichkeit, die SWSG über die unterschiedlichen Kanäle zu kontaktieren.

5. In Wirtschaftseinheiten, mit von der allgemeinen Öffentlichkeit genutzten Flächen, werden ab 2017 die Kosten für Außenreinigung, Spielplatz, Beleuchtung von Gehwegen, Gartenarbeiten nicht über die Betriebskosten bzw. nur anteilig berechnet.

Bereits konkret bekannt gewordene Fälle sind die Wirtschaftseinheiten Bottroper Str. 45-69 im Hallschlag, in der Eltinger-/Grieg-/Franz-Schubert-Str. in Botnang, in der Fuchswaldstr. 96 A –I.

Den Widersprüchen von Mietern diesbezüglich wird stattgegeben.

Eine öffentlich rechtliche Widmung ist gegeben, wenn die förmliche öffentliche Widmung (Hoheitsakt) vorliegt. Ob die Fläche der Allgemeinheit zugänglich ist oder tatsächlich durch weite Teile der Öffentlichkeit genutzt wird, ist dagegen nicht maßgeblich. Eine Fläche ist in diesem Kontext durch den Eigentümer der Öffentlichkeit erst dann gewidmet, wenn dieser die Anlage einer unbestimmten Vielzahl von Nutzern zugänglich machen will. Auch wenn eine „halb-öffentliche“ Widmung dadurch entsteht, dass Mietern anderer Gebäude die Benutzung erlaubt ist, führt dies nicht per se zu einer öffentlichen Widmung.

Bei den im Antrag bezeichneten Liegenschaften wird unterstellt, dass es sich um öffentlich gewidmete Flächen handelt. Das trifft jedoch nur zum Teil zu. Die SWSG rechnet selbstverständlich nur umlagefähige Kostenpositionen im Rahmen der Nebenkostenabrechnung ab. Aus diesem Grund sind pauschale Forderungen nach dem Stattgeben von Widersprüchen abzulehnen.

6. Die SWSG setzt eine Arbeitsgruppe „Betriebskosten einsparen“ ein. In der „Arbeitsgruppe Betriebskosten einsparen“ sollen die Mieterbeiräte des AK Betriebskosten, interessierte Mieter*innen, die sich engagieren wollen, sowie zuständige Mitarbeiter*innen der SWSG und wissenschaftliche Begleitung vertreten sein.

Eine ähnlich konzipierte Studie der Wohnungsgesellschaft TAG mit der Uni Darmstadt mit dieser Zielsetzung hat erfolgreich Wege zur Betriebskostensenkung aufgezeigt.

Seit vielen Jahren ist die SWSG federführendes Mitglied einer Expertenkommission der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW), die sich mit Einsparpotentialen von Betriebskosten und Standards eines innovativen Betriebskostenmanagements beschäftigt. Darüber hinaus hat die SWSG enge Kontakte zu Hochschulen und immobilienwirtschaftlichen Instituten, um die Verzahnung zwischen Theorie und Praxis sicherzustellen. So werden immer wieder wissenschaftliche Arbeiten zu einzelnen betriebskostenrelevanten Fragestellungen bearbeitet und begleitet. Darüber hinaus ist die SWSG jederzeit zu einer Beteiligung an weiteren sinnvollen Forschungsprojekten bereit.

Als weiteres wichtiges Gremium für die Umsetzung eines innovativen Betriebskostenmanagements dient der amtierende Arbeitskreis Nebenkosten des SWSG-Mieterbeirates. Dieser besteht aus vier Mietervertreter*innen sowie den Vorstandsmitgliedern des Beirats der Mietervertreter*innen. Der Arbeitskreis tagt regelmäßig sowohl intern als auch mindestens zweimal jährlich gemeinsam mit Vertretern der SWSG. Gespräche mit weiteren Fachleuten finden ebenfalls regelmäßig statt.

Dem kürzlich geäußerten Wunsch dieses Gremiums zur Erhöhung der Sitzungshäufigkeit hat die SWSG bereits entsprochen. Einer Erweiterung des Arbeitskreises auf weitere interessierte Mieter steht die SWSG offen gegenüber. Die SWSG merkt hierzu jedoch an, dass die Anzahl der Teilnehmer sowie die Zusammensetzung des Arbeitskreises Nebenkosten auf Initiative der Mietervertreter*innen im Rahmen einer Umfrage innerhalb des Beirats der Mietervertreter*innen erfolgt sind.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>