

Mieterverein stoppt Abriss von 30 bezahlbaren Mietwohnungen



30 bezahlbare Wohnungen in der Ulrichstraße wollte die Landesregierung für einen Bürokomplex abreißen

Im Stuttgarter Gerichtsviertel plante der Landesbetrieb Vermögen und Bau die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes. Dort befindet sich aber neben einer Brachfläche ein Wohnkomplex mit 30 guten bezahlbaren Mietwohnungen. Im Juli 2021 wurden die Mieter der drei Wohnhäuser Ulrichstraße 11a–13 vom Landesbetrieb aufgefordert, bis 30. September 2022 ihre Wohnungen „freizuziehen“. Als Mietervereinschef Rolf Gaßmann von einem Mitglied über den geplanten Abriss informiert wurde, wandte er sich sofort an den für das Amt zuständigen Fi-

nanzminister Danyal Bayaz (Grüne): „Wie Ihnen bekannt ist, mangelt es in Stuttgart an bezahlbaren Wohnungen und es besteht seit 2016 ein Zweckentfremdungsverbot, welches auch mit Unterstützung der Grünen beschlossen wurde, um Wohnraum zu erhalten. Auch deshalb ist es umso unverständlicher, dass das Land 30 dringend benötigte und gefragte Innenstadtwohnungen abreißen will, um dort einen Bürokomplex ohne Wohnungen zu errichten. Schon heute leidet das auch als Gerichtsviertel bezeichnete Innenstadtquartier darunter, dass die

Wohnnutzung immer weiter zurückgedrängt wird.“

Abriss und Errichtung eines Bürokomplexes widersprachen auch der zwischen Grünen und CDU beschlossenen Koalitionsvereinbarung, stellte der Mieterverein fest. Denn dort heißt es: „Wir werden das Angebot der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg um eine Säule zur Entwicklung gemischter Quartiere, in denen Wohnen und Arbeiten zusammen gedacht werden, erweitern.“ Leider war diese auch für Stuttgart richtige und wichtige Zielsetzung von gemischten Quartieren beim Lan-

desbetrieb Vermögen noch nicht angekommen.

Mit großer Öffentlichkeitswirkung forderte Gaßmann Bayaz auf, den Landesbetrieb zum Umdenken und Umplanen zu veranlassen, „damit nicht noch mehr Bürofläche zu Lasten von Wohnraum erweitert wird“. Trotzdem beharrte das Land zunächst auf seinen Plänen. Der Abriss sei angeblich notwendig, um Ausweichquartiere für den Landtag zu schaffen. Auch die vom Mieterverein eingeschaltete Stadtverwaltung erklärte in vorauseilendem Gehorsam, Abriss und Neubau seien „ein wichtiges Projekt für das Land, über das man frühzeitig im Austausch war“.

Erst einen Tag nachdem das Projekt zum Aufmacher in der „Stuttgarter Zeitung“ und zum Landesgespräch wurde, zeigte die Regierung Einsicht und stoppte es. „Ich habe heute mit dem Finanzminister entschieden, dass der Resetknopf gedrückt wird“, erklärte Ministerpräsident Winfried Kretschmann (Grüne) nach der Kabinettsitzung am 15. Oktober. Die Regierung werde es mit dem Landtag besprechen und „was dabei herauskommt ist offen“.

Der Mieterverein zeigte sich erfreut über das Einlenken der Landesregierung. „Man kann doch nicht mit den Rezepten von gestern, die statt bezahlbarem Wohnraum Büros vorsehen, zukünftig Stadtentwicklung betreiben“, so Gaßmann. ■

Falsche Wohnungsbedarfsprognosen gefährden Wirtschaft und Wohlstand

Der Mieterverein zeigt sich aufgrund der von der Stadt schön gerechneten zukünftigen Bedarfe an Wohnraum wenig überrascht, dass die städtischen Statistiker die bislang völlig unzureichenden Neubauziele der Gemeinderatsmehrheit von 1.800 Wohnungen pro Jahr im Ergebnis

auch für die nahe Zukunft rechnerisch bestätigen: Im Ergebnis der Abschätzung errechnen die Statistiker über den Betrachtungszeitraum „je nach angenommener Variante, Durchschnitts von 1.340 bis 2.240 Wohnungen“, im Schnitt folglich nur 1.790 zusätzliche Wohnungen pro Jahr.

Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass die Bedarfsprognosen der städtischen Statistiker leider immer erheblich unter den realen Entwicklungen von Einwohnern und Wohnungsnachfrage lagen. So wurde für die Jahrtausendwende ein Schwund auf 530.000 Einwohner prognos-

tiziert. 2005 gab das Amt dann für 2020 als Ziel das Halten von 590.000 Einwohnern aus, wofür jährlich 1.800 Wohnungen zu bauen seien.

2011 stellte das Amt einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Stuttgart fest und senkte den Neubaubedarf auf nur noch

1.300 Wohnungen pro Jahr, obwohl laut Bürgerumfragen schon damals die zu hohen Wohnpreise der Spitzenreiter der Kritik der Bürger waren. Noch 2013 äußerte sich das Amt kritisch über die Erhebungen eines unabhängigen Instituts, es würden in Stuttgart 8.000 Wohnungen fehlen. „Man sei nicht glücklich, dass Kuhn diese Zahl übernommen habe“, äußerte das Amt, denn „alle Haushalte sind mit Wohnraum versorgt“. Nach Einschätzung des Mietervereins wird die weitere Einwohnerentwicklung von Stuttgart davon abhängen, ob es endlich gelingt, für neue Bürger ausreichend bezahlbaren Wohnraum

zu schaffen. Ein Festhalten am viel zu geringen Neubau aufgrund falscher Prognosen wird letztlich dazu führen, dass sich falsche Prognosen erfüllen können, zu Lasten der Wohnungssuchenden und zu Lasten einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung von Stuttgart. Zunehmend berichten Firmen, dass der Wohnungsmangel die Anwerbung dringend benötigter Fachkräfte erheblich behindert. Während München einen Einwohnerzuwachs von 140.000 auf 1,6 Millionen bis 2030 erwartet und Hamburg mit 146.000 zusätzlichen Einwohnern die Zwei-Millionen-Marke überschreiten will, rechnen Stuttgarts Statisti-

ker nur mit einem Zuwachs von 6.000 Einwohnern. Nur die Variante „hohe Auslandszuwanderung“ ließe laut Prognose ein Wachstum von 10.000 Haushalten erwarten.

Bleibt zu klären, worin die Ursachen solch unterschiedlicher Dynamik großer Städte in Deutschland liegen. München und Hamburg bauen je 100.000 Einwohner doppelt so viele Wohnungen. Unter den Städten mit über 600.000 Einwohnern trägt Stuttgart beim Neubau seit Jahren die rote Laterne und der „Stuttgarter Weg“ beim Wohnungsbau war in den vergangenen zwei Jahrzehnten ein Weg in neue Wohnungsnot. ■

Mit dem Mieterverein 2.870 Euro gespart

Als Mieter Berthold H. aus seiner Wohnung in Gerlingen auszog, ahnte er, dass die Vermieterin sich ungerechtfertigt bereichern könnte. Folglich nahm er zur Wohnungsübergabe die Dienste einer vom Mieterverein gestellten Architektin in Anspruch.

So war er nicht überrascht, als die Vermieterin die Kaution nicht zurückzahlte und auch noch 2.300

Euro für ein Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens forderte. Nach Ratschlag von Mieteranwalt Rüdiger Knabbe zahlte H. nicht und es kam zum Prozess. Vor Gericht konnte der Mieter mit Hilfe der Architektin nachweisen, dass der Parkettboden nicht ordentlich versiegelt worden war und der Wasserschaden von der defekten Heizung kam, die der Vermieterin rechtzeitig gemeldet,

aber nicht repariert worden war. Auf Rat des Richters musste die Vermieterin im Prozess einlenken und nicht nur auf ihre Forderung für den 25 Jahre alten Parkettboden verzichten. Zudem zahlte sie dem Mieter von seiner Kaution 570 Euro zurück und übernahm die Prozesskosten. „Mit dem Rechtsschutz des Mietervereins im Rücken und Mieteranwalt Knabbe habe ich 2.870 Euro gespart“, freute sich unser langjähriges Mitglied Berthold H. ■

54,25 Euro für einen Quadratmeter im WG-Zimmer



„Über diese Wucherangebote der Firma Kübler Immobilien bin ich empört“, schrieb ein Vermieter an den Mieterverein. Beigefügt war ein Inserat von Kübler Immobilien über ein Zimmer von 11,8 Quadratmetern – für 515 Euro kalt in einer WG. „Ich bin selbst Wohnungseigentümer und vermiete in Möhringen meine Mietwohnungen im Einklang mit dem Mietspiegel. Was Kübler hier inszeniert, ist doch eigentlich ein Gestaltungsmissbrauch, um Wucherpreise zu realisieren“, vermutet der Briefschreiber. Und er hat leider Recht. Kübler und andere Wucherfirmen stellen Bett, Tisch, Stuhl und Schrank in ein Zimmer und vermieten das Zimmer mit gemeinsamer Küchen- und Badnutzung zu Mondpreisen als „Shared Apartment“.

Im Beispiel ergibt dies (ohne Gemeinschaftsfläche) einen Wucherpreis von 43,65 Euro pro Quadratmeter, inkl. Betriebskosten sogar von 54,25 Euro für ein Zimmer über einer Werkstatt. Viele der ausgebeuteten Mieter wehren sich nicht, weil sie glauben, die Mietpreisbremse gelte nicht für möblierte Wohnungen. Diesen Irrtum nutzen immer mehr Geschäftemacher aus. Doch mit Hilfe des Mietervereins kann oftmals eine Herabsetzung der Miete erreicht werden.

Quelle: Screenshot

Besinnliche Feiertage, einen guten Rutsch ins Jahr 2022 und bleiben Sie gesund!

Zum Ausklang des für uns alle schwierigen Jahres 2021 bedanken sich Vorstand und Mitarbeiter bei Ihnen für Ihre Treue zum Mieterverein Stuttgart. Gerne stehen wir Ihnen auch im neuen Jahr mit Rat und Hilfe zur Seite.

Ihr Rolf Gaßmann,
Vorsitzender
DMB Mieterverein Stuttgart
und Umgebung e. V.

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/2 10 16-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart

Rechtsberatung im Mieterverein Stuttgart – Sie haben die Wahl!

Bitte halten Sie für Ihre Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0711/21 01 60 Ihre Mitgliedsnummer bereit!

● Persönlicher Beratungstermin am Telefon

Sie vereinbaren mit uns unter 0711/21 01 60 einen Beratungstermin und Ihr/e Berater/in ruft Sie dann zum Termin an. Für die Beratung notwendige Unterlagen sollten Sie dem Mieterverein bitte zwei Tage vor dem Beratungstermin per E-Mail, Fax oder Brief zustellen.

● Persönlicher Beratungstermin in Räumen des Mietervereins

Bitte 3G-Regel (geimpft, genesen oder getestet – negativer PCR-Test, nicht älter als 24 Stunden) und Maskenpflicht beachten

Zutritt nur alleine nach telefonischer Voranmeldung unter 0711/21 01 60 in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5

(Stadtbahn: Haltestellen Olga-eck, Staatsgalerie, Eugensplatz. Gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten) oder in unseren Außenstellen

Bad Cannstatt (jeden Montag)
Filderstadt-Bernhausen (jeden Dienstag)

Ditzingen (14-tägig donnerstags)

Leonberg (jeden Donnerstag)

● Telefonberatung für kurze Fragen ohne Terminvereinbarung

unter 0711/21 01 60:
Montag bis Donnerstag: 8.30 bis 12.00 Uhr sowie 13.00 bis 18.00 Uhr,
Freitag: 8.30 bis 13.00 Uhr

● Energieberatung am Telefon: 0711/21 01 60

am 12. und 26. Januar sowie am 9. Februar 2022, jeweils 15.00 bis 16.00 Uhr

● Schriftliche Beratung

per E-Mail, Fax oder Brief oder über unser Online-Portal auf www.mieterverein-stuttgart.de
E-Mail: info@mieterverein-stuttgart.de

Fax: 0711/23 69 22 3

Post: DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V., Moserstraße 5, 70182 Stuttgart