

SWSG

teuerste kommunale Wohnungsgesellschaft

„Die von Stadträten der Grünen, CDU, FDP und AfD im Dezember beschlossene Mieterhöhung für die stadteigene Wohnungsgesellschaft SWSG von sechs Prozent passt nicht in eine Zeit, in der viele Kleinverdiener Einkommensrückgänge durch Kurzarbeit und eine stark steigende Inflationsrate verkraften müssen“, sagte Mietervereinschef Rolf Gaßmann der Presse.

Schon vor der Erhöhung lagen die Mieten der SWSG an der Spitze aller kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Deutschland. So bezahlten SWSG-Mieter laut Geschäfts-

bericht 2020 eine Durchschnittsmiete von 7,54 Euro pro Quadratmeter, obwohl 40 Prozent des Wohnungsbestandes preisgebunden ist. Demgegenüber liegen die Durchschnittsmieten der Kommunalen UWS (Ulm) bei 6,23 Euro/m², der Hamburger Saga bei 6,64 Euro/m² und der Münchner GWG bei 7,50 Euro/m². Selbst Vonovia liegt laut Geschäftsbericht mit 7,16 Euro/m² deutlich unter der SWSG.

Dass eine sozial ausgerichtete Wohnungsgesellschaft auch mit niedrigeren Mieten Erträge erwirtschaften und ihren Bestand in Schuss halten kann, zeigt die Landesbaugenossenschaft in Stuttgart mit einer Durchschnittsmiete von 6,22 Euro/m². Schon heu-

te liegen die Durchschnittsmieten der SWSG um 21 Prozent darüber.

Dass die SWSG mit ihren vergleichsweise hohen Mieten gute Erträge macht, lässt sich im Beteiligungsbericht der Stadt nachlesen: Danach konnte die SWSG auch ohne Mieterhöhungen im Bestand ihren Jahresüberschuss von 15,2 Millionen Euro im Jahr 2019 auf 17,7 Millionen Euro 2020 steigern. Allein die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im gleichen Zeitraum von 153,3 auf 158,9 Millionen Euro.

Mit einem Cashflow (Gewinn plus Abschreibungen) von über 50 Millionen Euro stehen der Gesellschaft schon bislang ausreichend Eigenmittel für Modernisierungen

und Neubau zur Verfügung. Die von manchen Stadträten als Begründung für die Mieterhöhung herangezogenen höheren Vergleichsmieten in Stuttgart lässt der Mieterverein nicht gelten: „Die im Mietspiegel von Stuttgart ausgewiesene Mietpreisexplosion von 45 Prozent in zehn Jahren ist vor allem Folge eines vom Gemeinderat mitverschuldeten extremen Wohnungsmangels und darf keine Begründung dafür sein, auch viele Mieterhaushalte der SWSG in neue Wohnarmut zu führen.“ Wegen der hohen Betriebskosten der SWSG beträgt nach der Erhöhung die durchschnittliche Warmmiete bei der SWSG bereits 10,75 Euro pro Quadratmeter. ■

Mieterverein kritisiert Abriss



Weil nach Eröffnung des Rosensteintunnels wegen der Lärm- und Luftbelastung Wohnen dort nicht mehr möglich sein soll, reißt die Stadt Stuttgart Wohnhäuser in der Pragstraße mit ca. 40 Wohnungen ab. „Angesichts der Wohnungsnot ist jeder Abriss einer zu viel

und eigentlich unzulässig“, kritisiert der Mieterverein den jetzt begonnenen Abriss. Zwar war der schon vor zehn Jahren geplant worden, doch „eine alte Verkehrsplanung, die Wohnungen beseitigt, passt nicht mehr in die heutige Zeit“, so Mietervereinsvorsitzender Rolf Gaßmann. Heute gebe es bessere Möglichkeiten zur Luftreinhaltung. Die Häuser könnten durch neue Fenster und rückseitige Belüftung bewohnbar gemacht werden. Der Mieterverein hatte bis zuletzt gehofft, dass die Stadt die Häuser erhalten würde. Baubürgermeister und Bauverwaltung hatten lange Zeit, ein Erhaltungskonzept

zu erarbeiten, das passierte nicht. Auch widerspricht der Abriss dem Ziel der Klimaneutralität, das Stuttgart bis 2035 anstrebt. Denn Abriss und Neubau beanspruchen viel Energie. Es hat zudem ein „Geschmäcke“, wenn die Stadt sich offenbar selbst die für den Abriss notwendigen Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt hat.

Bei einer Besichtigung stellte Gaßmann fest, dass die näher am Tunnelmund und tiefer liegende BMW-Niederlassung von den Abgasen weit mehr betroffen sein wird. Die Angestellten werden dort bis zu zehn Stunden am Tag bei weit schlechterer Luft arbeiten.

Für Medienanfragen ist Rolf Gaßmann unter 0170/21 06 46 5 erreichbar. ■

Neuer Mietspiegel

Stadt erhebt Daten

Voraussichtlich ab Ende April 2022 werden per Zufall ausgesuchte Mieterhaushalte von der Stadt Post erhalten. Mit einem Fragebogen ermittelt das Statistische Amt Lage und Ausstattung der gemieteten Wohnungen und die dafür bezahlten Mieten (ohne Betriebskosten). Mieter sind laut dem neuen Mietspiegelgesetz zur Beantwortung der Fragen verpflichtet. Die Daten dienen als Grundlage für den neuen Mietspiegel 2023. ■

OB Nopper kommt zur Mitgliederversammlung

Die wegen der Pandemie verschobene Mitgliederversammlung des Mietervereins soll nun am Freitag, dem 20. Mai 2022 als Präsenzveranstaltung im Haus der Wirtschaft stattfinden. Zu Beginn wird Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper über seine Vorhaben zur Behebung des Wohnraum Mangels in Stuttgart referieren. Anschließend berichtet der Vorstand über die Probleme der Stuttgarter Mieter und die Arbeit des Mietervereins. Turnusmäßig finden auch Wahlen statt. Bitte reservieren Sie sich im Kalender den 20. Mai von 16.00 bis ca. 18.00 Uhr.

Registrierungspflicht von Ferienwohnungen nicht kontrolliert

In Stuttgart ist Anfang Juli 2021 die verschärfte Zweckentfremdungssatzung in Kraft getreten. Diese sieht unter anderem nicht nur eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen vor, sondern die von der Stadt zugeteilte Registrierungsnummer ist laut Satzung auch „beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben“. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Diese Bestimmung wurde vom Ge-

meinderat beschlossen, um die gewinnträchtige Umnutzung von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung zu beenden und den weiteren Verlust von dringend benötigten Wohnungen in Stuttgart zu verhindern.

Die vom Gemeinderat vor fünf Monaten beschlossene Satzung macht jedoch nur dann Sinn, wenn die Verwaltung auch deren Einhaltung überprüft und satzungswidriges Anbieten nicht registrierter Wohnungen sanktioniert. Leider ist dies nicht der Fall. Eine Stichprobenkontrolle

von Anzeigen bei Airbnb Anfang November zeigte, dass keine der Anzeigen zur Kurzzeitvermietung die vorgeschriebene Registrierungsnummer aufwies. Eine Nachfrage bei der dafür zuständigen Stelle im Baurechtsamt ergab, dass zur Kontrolle bislang auch kein Personal zur Verfügung steht. „Somit werden Profiteure der Wohnungsnot geradezu ermuntert, weiterhin zweckentfremdeten Wohnraum zu Höchstpreisen als Ferien- und Monteurwohnungen anzubieten“, kritisiert der Mieterverein. Insbesondere die vielen Wohnungssuchenden haben dafür kein Verständnis. Auch in Anbetracht der

Höhe von Bußgeldern sei es unverständlich, dass die Stadt zwar zur Überwachung des Parkraums für Zehneuro-Ordnungswidrigkeiten ausreichend Ordnungspersonal einsetzt, nicht aber zur Überwachung illegaler gewerblicher Vermietungen mit möglichen Bußgeldern von 50.000 Euro.

Dass die Registrierungs-pflicht für Ferienwohnungen Wohnraum mobilisiert, zeigt das erfolgreiche Vorgehen der Stadt Amsterdam gegen illegale Zweckentfremdungen. Durch engagierte Kontrolle der Registrierungs-pflicht verlor Airbnb dort innerhalb kurzer Zeit 80 Prozent seiner Anbieter. ■

Vermieter zu Instandhaltung verpflichtet

Wegen der vielen Mängel war die Zweizimmerwohnung von Rocco C. in der Wagenburgstraße kaum noch bewohnbar: Durch die Risse in der Küchenwand konnte er den Wohnungsnachbar sehen, die Deckenverkleidung hing nach unten, in der Badezimmerwand war ein großes Loch, Heizkörper und Dusche waren nahezu funktionsunfähig und die Außenbeleuchtung war defekt.

Als der Vermieter auf die Biten um Mängelbeseitigung nicht reagierte, minderte der Mieter nach Beratung durch Mieteranwalt Knabbe seine Mietzahlungen. Doch statt nun die Reparaturen in Angriff zu nehmen, kündigte der Vermieter wegen rückständiger Miete die Wohnung. Mieteranwalt Rüdiger Knabbe stand Rocco C. zur Seite und erhob vor Gericht Gegenklage: Der Vermieter solle zu den dringend notwendigen Reparaturen ver-

pflichtet werden. Das Stuttgarter Amtsgericht gab Mieter Rocco C. vollumfänglich Recht. Die Kündigung wurde für unzulässig erklärt, der Vermieter wurde zur Beseitigung aller Mängel verurteilt und dem Mieter wurde rückwirkend ein Minde-rechtsrecht von 45 Prozent seiner Mietzahlungen zugesprochen.

Zudem hat der uneinsichtige Vermieter nun ca. 7.000 Euro an Anwalts- und Gerichtskosten zu zahlen. Eine zunächst eingelegte Berufung gegen das Urteil nahm er wegen offensichtlicher Aussichtslosigkeit zurück. „Wegen des großen Wohnungsmangels können in Stuttgart selbst Schrottimmobilien zu hohen Preisen vermietet werden“, beklagt Knabbe.

Der Mieterverein Stuttgart hilft Mietern, notfalls mit Hilfe der Gerichte, ihr Recht auf eine bewohnbare Wohnung durchzusetzen. ■

Rechtsberatung im Mieterverein Stuttgart

Sie haben die Wahl!

Persönlicher Beratungstermin am Telefon

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

Ratsuchende Mieter können aktuell nur am Telefon die persönliche Rechtsberatung in Anspruch nehmen. Möchten Sie einen Telefonberatungstermin wahrnehmen, teilen Sie bitte bereits bei der Terminvereinbarung mit, unter welcher Rufnummer Sie zum Termin erreichbar sind. Ihre Beraterin/Ihr Berater wird Sie dann zum vereinbarten Termin anrufen.

Nur in Ausnahmefällen – mit uns vorab zu klären – ist ein Besuch in der **Hauptgeschäftsstelle Moserstraße 5, 70182 Stuttgart** möglich.

Bitte in unserer Geschäftsstelle **FFP2-Maske** tragen und es gilt die **2G-Regelung**: Bei Betreten der Geschäftsstelle

legen Sie bitte unaufgefordert den Nachweis Ihrer Impfung oder Genesung vor.

Unsere **Außenstellen** sind pandemiebedingt bis auf Weiteres geschlossen.

Telefonberatung für kurze Fragen ohne Terminvereinbarung unter 0711/21 01 60

Mo. – Do.: 8.30 bis 12.00 Uhr
sowie 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitag: 8.30 bis 13.00 Uhr

Energieberatung am Telefon unter 0711/21 01 60

am 9. und 23. März sowie am 6. April, jeweils von 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-Adresse: info@mieterverein-stuttgart.de

Fax: 0711/23 69 22 3

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