

# Landesbetrieb lässt über 20 Prozent seiner Wohnungen leer stehen

Als „Ausdruck von Unfähigkeit und Verantwortungslosigkeit“ bewertet der Mieterverein Stuttgart das Versagen des Landes bei der Bewirtschaftung seines Wohnungsbestandes. Dass über 20 Prozent der landeseigenen Wohnungen allein in der Stadt Stuttgart leer stehen, könne nicht mehr hingenommen werden.

Wie die Landesregierung auf eine Anfrage der Stuttgarter Abgeordneten Steinhilb-Joos (SPD) zugibt, stehen in Stuttgart 64 der 311 landeseigenen Wohnungen leer. Mietervereinschef Rolf Gaßmann erklärt dazu: „Der Landesbetrieb Vermögen und Bau kann sich bei seinem siebenfach höheren Leerstand nicht mit dem Alter der Wohnungen und schwerer Vermietbarkeit herausreden, denn in kaufmännisch ordentlich geführten Wohnungsunternehmen liegt die durch Fluktuation und Modernisierung bedingte normale Leerstandsquote bei nur ca. drei Prozent.“ Weil dem Landesbetrieb der große Wohnungsmangel in Stuttgart bekannt



Nicht nur in der Ulrichstraße lässt das Land seit Jahren Wohnungen leer stehen

sein muss, ist der extrem hohe Leerstand zudem sozial unverantwortlich.

Als „besonders dreist“ bezeichnet Gaßmann den Leerstand von sechs Wohnungen in der Ulrichstraße. Laut der „Stuttgarter Zeitung“ waren die Abrisspläne des Landesbetriebs vor zwei Jahren durch den Finanzminister gestoppt worden. Weil Mieterverein und Öffentlichkeit einen in der Ulrichstraße geplanten Verwaltungsbau zu Lasten bestehender Wohnungen heftig kritisiert hatten, verkündete die Regierung den Erhalt der Wohnungen, nicht aber deren Leerstand. Seit 2016 gilt in Stuttgart ein

Zweckentfremdungsverbot, das jeden Leerstand von Wohnungen untersagt, der länger als sechs Monate dauert. Trotz des Verbots lässt das Land 60 Wohnungen über ein Jahr leer stehen, davon 35 Wohnungen sogar länger als vier Jahre. Der Mieterverein hat die Liste der leer stehenden Wohnungen an die zuständige Behörde weitergeleitet, verbunden mit der Aufforderung, den Leerstand zu sanktionieren und zu beenden.

Dass ein Landesbetrieb die vom Landtag Baden-Württemberg und vom Gemeinderat Stuttgarts beschlossenen Regelungen gegen Zweckent-

fremdung grob missachtet, ist an sich schon skandalös. Dass der Leerstand von Landeswohnungen trotz Kritik von Landtagsabgeordneten und Öffentlichkeit seit Jahren zunimmt, zeigt von offensichtlicher Unbelehrbarkeit der Verantwortlichen. Der Leerstand ist auch eine erhebliche Verschwendung von Steuergeldern, weil dem Land damit allein pro Jahr eine halbe Million Euro Mieteinnahmen entgehen (64 Wohneinheiten x 70 Quadratmeter x 10 Euro/m<sup>2</sup> x zwölf Monate). „Der für den Landesbetrieb zuständige Finanzminister muss endlich für eine Beendigung des Leerstands und eine Wohnnutzung der Wohnungen sorgen“, fordert der Mieterverein Stuttgart.

Mieter können Leerstände unter Angabe der genauen Adresse und der ungefähren Zeit an den Mieterverein melden: [rgassmann@mieterverein-stuttgart.de](mailto:rgassmann@mieterverein-stuttgart.de). Der Vereinsvorsitzende wird die Meldung anonym an die zuständige Stelle bei der Stadt weiterleiten. ■

## Max macht nix

„Max macht’s“, wirbt der Stuttgarter Bundestagsabgeordnete Maximilian Mörseburg (CDU) auf Plakaten zur Bundestagswahl. Die dringende Bitte des Mietervereins um Beantwortung von zwei Fragen zur Fortsetzung der Mietpreisbremse blieb jedoch auch vier Wochen nach Versand unbeantwortet.

Mitte Dezember hatte Mietervereinschef Rolf Gaßmann an Mörseburg einen Brief verschickt: „Wir bitten Sie noch vor Weihnachten um die Beantwortung folgender Fragen, damit wir Mitglieder

und interessierte Öffentlichkeit rechtzeitig vor der Wahl informieren können:

1. Wollen Sie die 2014 von der großen Koalition mit den Stimmen der CDU/CSU beschlossene Mietpreisbremse über 2025 hinaus verlängern?
2. Sind Sie bereit, im Bundestag noch in dieser Legislaturperiode für eine Verlängerung der Mietpreisbremse zu stimmen, um, ohne zeitliche Lücke, die notwendige gesetzliche Grundlage für den Schutz der Mieter

vor weit überhöhten Angebotsmieten zu schaffen?“

Bei Redaktionsschluss (Mitte Januar) lag keine Antwort vor. Dabei hatte der Mieterverein seine dringenden Fragen ausführlich erläutert: „Wir wollen nicht glauben, dass die Volkspartei CDU nach der kommenden Wahl die durch unsere ehemalige Kanzlerin initiierte Mietpreisbremse beerdigen will und zukünftig ihre schützende Hand über Profiteure des Wohnungsmangels stellen wird. Die Mieter erwarten deshalb jetzt und

noch vor der Wahl Ihre eindeutige Aussage zur Mietpreisbremse. Weil auch ein ausreichender Zeitkorridor nach der Bundestagswahl nicht gegeben ist, appellieren wir dringend an Sie, einer Verlängerung der Mietpreisbremse noch in dieser Legislatur zuzustimmen.“

Im gleichen Brief widerlegte Gaßmann auch die Behauptung, die Mietpreisbremse führe zu weniger Neubau: „Wer behauptet, die Ende 2014 beschlossene Mietpreisbremse behindere Investitio-

nen in den Wohnungsbau, sagt wissentlich die Unwahrheit. Denn alle Wohnungen, die seit Oktober 2014 bezugsfertig wurden oder die umfassend modernisiert wurden, sind von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen.“

Und weiter: „Seit Einführung der Mietpreisbremse stieg die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Baden-Württemberg von 33.000 im Jahr 2014 auf 46.000 im Jahr 2021, also um 40 Prozent. Erst infolge stark steigender Zinsen, Baukosten und der Auswirkungen von Putins

Krieg brach der Wohnungsbau ein. Preisbeschränkungen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen haben keinerlei negative Auswirkungen auf Investitionen in Neubau, sondern lenken Kapital eher in den Neubau, wo es keine Preisbeschränkung gibt.“

Auch das Angebot des Mietervereins, „Sie in einem persönlichen Gespräch über den Wohnungsmangel in unserer Region und über die Situation der Mieter zu informieren“, blieb unbeantwortet. ■

## Neuer Mietspiegel bringt kleine Verschnaufpause für Stuttgarts Mieter

Im Dezember wurde der neue und qualifizierte Mietspiegel 2025/2026 von der Stadt Stuttgart vorgestellt. „Der lange Kampf um eine Mietspiegelreform hat sich gelohnt. Zwar wurde eine wesentliche Forderung des DMB nicht umgesetzt, nämlich in den Mietspiegel alle und nicht nur die in den letzten sechs Jahren veränderten Mieten einzubeziehen. Doch stellen die von der scheidenden Bundesregierung umgesetzten Reformen einen deutlichen Fortschritt dar und nehmen dem Mietspiegel immerhin teilweise seine preistreibende Wirkung“, so kommentiert Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mietervereins Stuttgart, den qualifizierten Mietspiegel.

Die Preissteigerung ist im Durchschnitt mit ca. einem Prozent erfreulich niedrig. Auch wenn der geringe Anstieg viele überrascht, ist er konsequent und richtig und korrigiert unangemessene Steigerungen früherer Jahre zumindest teilweise. Auch die Preise für Immobilien steigen seit einiger Zeit nicht mehr oder gehen zurück, was die Mietspiegelwerte zusätzlich stützt.

Ein Grund für das Ergebnis ist die durch die scheidende Bundesregierung umgesetzte Reform des Mietspiegelrechts. Durch die eingeführte Pflicht zur Auskunft für Vermieter und Mieter wurde der Mietspiegel auf eine breitere Datenbasis gestellt. Gaben 2022 42 Prozent der Befragten Auskunft, waren es nun ca. 90 Prozent.

Die in der Vergangenheit so geringe Zahl von Antworten kritisierte der Mieterverein Stuttgart schon seit Langem: „Es liegt nahe, dass gerade Mieter mit niedrigen Mieten sich mit komplizierten Fragebögen schwertun und ihre Mieten daher in frühere Mietspiegel nicht angemessen eingeflossen sind“, erläutert Brodda. Es zeigt sich, dass der Mieterverein Stuttgart mit seiner Kritik recht hatte und die Änderung des Gesetzes, für die sich der DMB mit seinen Mitgliedsvereinen eingesetzt hat, dringend geboten war.

Preisberuhigend wirkt zudem, dass wegen der großen Mangellage die Bereitschaft zum Wohnungswechsel sinkt und deshalb weniger überteuerte Neuvermietungsmieten in den Mietspiegel eingegangen sind.

Der durchschnittliche Mietpreis liegt nach Mietspiegel jetzt bei 11,15 Euro pro Quadratmeter. Bei Ausschöpfung aller Zuschläge ergeben sich teils aber Mieten von deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter. „Das trübt die Freude über den moderaten Anstieg, da die Mieten auch ohne Steigerung die Mieterhaushalte seit Jahren überfordern. Viele Mieter können sich das Wohnen in Stuttgart nicht mehr leisten. Die Mieten sind längst am Limit beziehungsweise schon darüber. Auch das ist ein Grund, dass Vermieter nicht mehr jeden noch so hohen Mietpreis durchsetzen können“, schränkt Brodda die Begeisterung ein.

„Dass der Haus- und Grundbesitzerverein, dessen Mitglieder über viele Jahre von der unzureichenden Datenbasis mit krass steigenden Mieten profitiert haben, den Mietspiegel nicht anerkennt, ist ein riesiges Ärgernis. Der Mietspiegel ist bei allen Schwächen ein wichtiges Instrument der Befriedung und Vermeidung von Prozessen. Er gibt Sicherheit für Mieter und Vermieter. Das willkürlich aufs Spiel zu setzen, nur weil die Ergebnisse nicht gefallen, ist unverantwortlich“, rügt Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart, die Haltung der Vermieterseite.

„Weil der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und er von der Stadt anerkannt werden wird, ist er ein qualifizierter Mietspiegel, auch ohne Zustimmung von Haus und Grund. Er gilt für die nächsten zwei Jahre und der Mieterverein Stuttgart erwartet, dass die große Mehrheit der Vermieter den Mietspiegel wie bisher für die Bewertung ihrer Wohnungen nutzt, damit sie gemeinsam mit ihren Mietern Lösungen finden“, so Gaßmann.

Der Mietspiegel kann auf der Homepage der Stadt Stuttgart kostenlos heruntergeladen werden. Der Mieterverein rät, eingehende Mieterhöhungen nicht ohne Prüfung zu unterschreiben. Selbstverständlich prüfen die Beraterinnen und Berater des Mietervereins kostenlos für Mitglieder, ob die Mieterhöhung zulässig ist. ■