

## Mieterverein erinnert Nopper an Wahlversprechen



Stuttgart: 6.000 zusätzliche Einwohner und nur 1.800 Wohnungen

Der Mieterverein zeigt sich enttäuscht, dass laut Plan von Oberbürgermeister Frank Nopper bis 2033 nur 20.000 Wohnungen gebaut werden sollen. Dies sind pro Jahr gerade einmal 1.800 Wohnungen und noch 200 weniger als es der OB noch vor seiner Wahl versprochen hatte.

Die Planzahl stützt sich auf die heftig umstrittene Bedarfsanalyse der städtischen Statistiker von 2021. Schon in der Vergangenheit hatten die Bedarfsprognosen immer erheblich neben der realen Entwicklung von Einwohnern und Wohnungsnachfrage gelegen.

So wurde für die Jahrtausendwende in Stuttgart ein Schwund auf 530.000 Einwohner prognostiziert. Noch 2005 gab das Statistische Amt für 2020 als Ziel das Halten von 590.000 Einwohnern aus. Allein dafür sollten jährlich 1.800 Wohnungen gebaut werden. Tatsächlich hat Stuttgart inzwischen 610.000 Einwohner und von 2010 bis 2018 wurden für den jährlichen Zuwachs an 3.000 Haushalten in Stuttgart nicht einmal 1.500 Wohnungen zu-

nern und Wohnungsnachfrage gelegen. So wurde für die Jahrtausendwende in Stuttgart ein Schwund auf 530.000 Einwohner prognostiziert. Noch 2005 gab das Statistische Amt für 2020 als Ziel das Halten von 590.000 Einwohnern aus. Allein dafür sollten jährlich 1.800 Wohnungen gebaut werden. Tatsächlich hat Stuttgart inzwischen 610.000 Einwohner und von 2010 bis 2018 wurden für den jährlichen Zuwachs an 3.000 Haushalten in Stuttgart nicht einmal 1.500 Wohnungen zu-

sätzlich gebaut. Damit wurde der Wohnungsmangel jährlich größer.

Nicht nur nach Einschätzung des Mietervereins wird die weitere Entwicklung Stuttgarts davon abhängen, ob es endlich gelingt, für Neubürger ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Festhalten am viel zu geringen Neubauziel wird sich zu Lasten der Wohnungssuchenden und der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt auswirken.

Zunehmend berichten Firmen, dass der Wohnungsmangel die Anwerbung dringend benötigter Fachkräfte erheblich behindert. Das wird insbesondere wegen des Renteneinstiegs geburtenstarker Jahrgänge in den nächsten Jahren für viele Stuttgarter Unternehmen zur Existenzfrage werden.

Andere Großstädte in Deutschland planen ihre

künftige Entwicklung weit dynamischer: Während München bis 2030 einen Einwohnerzuwachs von 140.000 auf 1,6 Millionen erwartet und Hamburg mit 146.000 zusätzlichen Einwohnern die zwei Millionen überschreiten will, rechnen Stuttgarts Statistiker nur mit einem Zuwachs von 6.000 Einwohnern insgesamt bis 2030. So viel Zuwachs hatte und hat Stuttgart (ausgenommen die Coronajahre) aber bereits pro Jahr.

München und Hamburg bauen je 100.000 Einwohner doppelt so viele Wohnungen. Unter den Städten über 600.000 Einwohnern trägt Stuttgart beim Neubau seit Jahren die rote Laterne. „Der Mieterverein erwartet, dass OB Nopper endlich die Wende einleitet und sich an den im Wohnungsbau erfolgreichen Städten orientiert. Ein ‚Weiter so‘ kann sich Stuttgart nicht leisten“, erklärte Mietervereinschef Rolf Gaßmann. ■

## Stadt darf überhöhte Mietpreise nicht hinnehmen

Dem viel zu geringen Wohnungsangebot steht eine riesige und weiter zunehmende Nachfrage gegenüber. Weil deshalb Profiteure am Wohnungsmarkt untragbare Wuchermieten verlangen können, ist die Stadt Freiburg aktiv geworden. Mit Hilfe eines von der Firma Mietenmonitor entwickelten Systems zur Auswertung überteuerter Wohnungsangebote schreibt die Stadt die Anbieter solcher Wohnungen an, fordert sie zur Absenkung der Mietpreise auf und droht notfalls auch mit Anzeige.

Vor wenigen Tagen hat Frei-

burg nach einjähriger Zusammenarbeit mit der Firma Mietenmonitor eine Erfolgsbilanz veröffentlicht. Danach konnten in über 130 Fällen die Mieten gesenkt werden und viele Makler würden jetzt aufgrund des Wirkens der Stadt ihre Kunden auf die gesetzlich zulässigen Grenzen hinweisen. „Der Mehrwert liegt darin, dass die Immobilienwirtschaft jetzt weiß, dass die Stadt die Mieten kontrolliert“, stellte Freiburg fest. In Stuttgart weiß die Immobilienwirtschaft dies leider noch nicht.

Auch OB Frank Nopper hatte auf der Mitgliederversamm-

lung des Mietervereins im Mai 2022 eine Prüfung des Modells zugesagt. Auf eine entsprechende Erinnerung des Vereins antwortete er im November: Die Analyse von Inseraten auf überhöhte Mieten solle in Stuttgart „nicht mittels externer Software, sondern vielmehr mit eigenem Personal und Software durchgeführt werden“. Dazu sei seit Anfang Oktober eine zusätzliche Stelle besetzt worden.

Anlässlich der Freiburger Erfolge bat Mietervereinschef Rolf Gaßmann nun Nopper nochmals seine Position zu überdenken, dass die Stadt

alles selber machen könne. „Angesichts der enormen Bewegungen am Wohnungsmarkt (in Stuttgart ziehen pro Jahr ca. 25.000 Haushalte in eine andere Wohnung) ist ein Stelleninhaber mit der Aufgabe einer wirksamen Kontrolle überhöhter Mieten klar überfordert, zumal wenn er nicht auf ein funktionierendes Analyseprogramm zurückgreifen kann. Auch in Stuttgart sollte die Immobilienwirtschaft wissen, dass die Stadt Mietpreisüberhöhung und Mietwucher nicht länger hinnimmt“, schrieb Gaßmann an den Oberbürgermeister. ■

## Härtefallfonds

Wann werden 40 Prozent der Haushalte in Baden-Württemberg von hohen Energiekosten entlastet?

In Baden-Württemberg heizt ein sehr hoher Anteil der Haushalte mit Öl (33,3 Prozent) und Pellets (5,4 Prozent). Auch die Preise dieser Energieträger waren im vergangenen Jahr explosionsartig angestiegen und überfordern viele Haushalte finanziell. So betrug im Herbst 2022, als viele Haushalte ihre Tanks füllten, der Heizölpreis 1,70 Euro/Liter, im März 2022 sogar zeitweise über 2 Euro/Liter. Dagegen lag der Heizölpreis im Jahr 2021 noch bei 0,60 bis 0,90 Euro/Liter. Wer also 2022

seinen Tank füllen musste, zahlte bis zum dreifachen Preis und mehr gegenüber dem Vorjahr.

### Entlastung vereinbart

Die Bundesregierung und der Bundestag hatten deshalb beschlossen, dass private Haushalte, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder auch Kohle oder Holz heizen, rückwirkend von Januar 2022 bis Dezember 2022 finanziell entlastet werden sollen. Dafür hat der Bund einen Härtefallfonds aufgelegt. Beantragt

und abgewickelt werden soll die Entlastung aber vom jeweiligen Bundesland. Verbraucher müssen dafür ihre Rechnungen von 2022 vorlegen und können maximal 2.000 Euro erhalten. Voraussetzung ist, dass sich ihr Energiepreis im Vergleich zum Jahr 2021 mehr als verdoppelt hat.

Die Ausgestaltung der Zahlungen obliegt den Bundesländern. Weil in Berlin die Ausgestaltung dieser Hilfe bereits umgesetzt wurde, nicht aber in Baden-Württemberg, forderte der Mie-

terbund die Landesregierung Mitte Februar in einem Brief zum Handeln auf: „Gerade in unserem Bundesland mit vergleichsweise besonders hohem Anteil dieser Energieträger käme fast die Hälfte aller Haushalte in den Genuss einer solchen Entlastung. Bitte teilen Sie uns mit, wann und wie die Ausgestaltung dieser Finanzhilfen in Baden-Württemberg erfolgen soll und wann fast 40 Prozent der Haushalte mit der versprochenen Entlastung rechnen können?“, heißt es da unter anderem. ■

## Feuchter Keller als Wohnung vermietet

„Entsetzt“ zeigte sich die Architektin Angelika Nitsche, als sie im Auftrag des Mietervereins die Ursachen einer feuchten „Wohnung“ erkunden wollte. Sie fand in der Lengenfeldstraße in Leinfelden Kellerräume vor, die zu einer Kaltmiete von 720 Euro an eine vierköpfige Familie vermietet wurden.

Die Architektin stellte sofort fest, dass wegen Belichtung, Belüftung und Raumhöhen „es sich nicht um Aufenthaltsräume, sondern um Kellerräume handelt“. Kellerräume in Gebäuden früherer Baujahre sind weder von außen gedämmt, noch ausreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Erdreich abgedichtet. Es liege somit eine bauartbedingte und gesundheitsgefährdende Schimmelbildung vor. „Eine baurechtliche Genehmigung als Wohnung ist ausgeschlossen“, stellte Nit-

sche zusammenfassend fest. Zudem kassierten die Vermieter, Christel und Bernd W., die Mietzahlungen in bar, vermutlich an der Steuer vorbei. Das Mietverhältnis endete im Juli 2021, als die Mieter wegen unzumutbarer Feuchtigkeit in eine städtische Notunterkunft einziehen konnten.

Die vom Mieterverein vertretene Familie forderte nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Miete zurück. Weil sich die Vermieter uneinsichtig zeigten, schaltete der Mieterverein auch das Baurechtsamt wegen unzulässiger Vermietung eines Kellers zu Wohnzwecken ein. ■



## Eigenkapital für SWSG wird erhöht

Für notwendig und richtig hält der Mieterverein die angekündigte „Finanzspritze“ der Stadt von 200 Millionen Euro an ihr eigenes Wohnungsunternehmen SWSG. Schließlich sind neu gebaute Wohnungen auch Vermögenswerte, deren Wertzuwachs der Stadt als alleiniger Eigentümerin der SWSG zufällt.

Mit der Kapitaleinlage wird die vom Gemeinderat vor 20 Jahren verordnete Kapitalherabsetzung nun korrigiert. Damals hatte eine konservative Mehrheit im Gemeinderat die SWSG zum Verkauf

von über 1.000 Wohnungen und zur Ausschüttung der Verkaufserlöse an die Stadt gezwungen.

„Die Stadt muss jetzt mehr tun, damit der Bau bezahlbarer Wohnungen in Stuttgart nicht weiter stockt“, fordert der Mieterverein. Um die teilweise kriegsbedingte Kostenexplosion am Bau abzumildern, sollte die Stadt deshalb den Wohnungsgenossenschaften Zinszuschüsse anbieten, damit diese weiterhin ihren Beitrag zum dringend erforderlichen Wohnungsneubau erbringen können. ■

## Antrag auf Wohngeld online stellen

Seit Februar können Anträge auf Wohngeld auch in Stuttgart endlich online gestellt werden. Auf [www.stuttgart.de/wohngeld](http://www.stuttgart.de/wohngeld) kommt man zum Portal. Der Mieterverein rät Haushalten mit kleinem Einkommen zur Antragstellung. Laut Hinweis der Bun-

desregierung soll ein Drittel mehr Haushalte vom staatlichen Mietzuschuss profitieren, da sowohl die Einkommensgrenzen als auch das Wohngeld erhöht wurden. Zudem enthält das neue Wohngeld einen Energiekostenzuschuss. ■