

# Starke Mitgliederversammlung – starker Mieterverein Stuttgart



Spannung am Vorstandstisch und bei Mitgliedern zur Eröffnung der Hauptversammlung

Große Besorgnis, aber auch Empörung über ungerechte Verteilung der Lasten äußerten Teilnehmer auf der Mitgliederversammlung des Mietervereins Stuttgart Ende Oktober im Haus der Wirtschaft. Im mit über 300 Anwesenden voll besetzten Saal hielt zunächst René Hahn, Sachgebietsleiter für Energiepolitik bei der Stadt Stuttgart, einen Gastvortrag über den Weg von Stuttgart zur Klimaneutralität. Er musste eingestehen, dass die Stadt beim Ausbau des Fernwärmenetzes weit zurückliegt und deshalb in den nächsten zwölf Jahren große Anstrengungen beim Ausbau nötig seien.

Im anschließenden mieterpolitischen Bericht lieferte Vereinsvorsitzender Rolf Gaßmann dazu Fakten: So versorgt Mannheim bereits 60 Prozent aller Wohnungen mit Fernwärme, wogegen der Anteil in Stuttgart bei unter zehn Prozent der Haushalte liegt. „Ein Anteil von 60 Prozent ist auch in Stuttgart notwendig und machbar“, so Gaßmann.

Weil man nicht jedes bestehende Haus in Watte einpacken könne, sei die grün erzeugte Bereitstellung von Wärmeversorgung die bessere Alternative, insbesondere in den dicht besiedelten Stadtbezirken. Er habe Zweifel, ob Stuttgart es in zwölf Jahren schaffe, noch 200.000 Wohnungen, die zum Teil energetisch in lichterlichem Zustand sind, mit klima-

neutraler Heizung bzw. Wärmeversorgung auszustatten. Würden all diese noch „anzupackenden“ Wohnungen energetisch saniert werden müssen, wäre bei einem durchschnittlichen Aufwand von 50.000 Euro pro Wohnung allein in Stuttgart die unglaubliche Summe von 10 Milliarden Euro in den nächsten zwölf Jahren aufzubringen.

Wo Fernwärme wegen Außenlage oder geringer Baudichte nicht sinnvoll ist, solle Stuttgart Nahwärmenetze als Quartierslösungen schaffen. Standorte solcher Netze könnten öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Bäder oder Häuser der Jugend- und Altenbetreuung sein, weil dort die Stadt sowieso in die CO<sub>2</sub>-

neutrale Wärmeversorgung ihrer Immobilien investieren muss.

Der Gemeinderat dürfe die Wärmewende für Stuttgart nicht nur beschließen, sondern müsse danach auch die notwendigen Gelder bereitstellen, damit Fernwärme erschwinglich werde, so Gaßmann. „Wir erwarten, dass die Betreiber des städtischen Fernwärmenetzes die Anschlusskosten für Wohngebäude deutlich absenken und Fernwärme attraktiv und konkurrenzfähig wird. Die städtischen Zuschüsse für die Anschlusskosten der Wohngebäude sind erheblich zu erhöhen.“

Der skandalöse Leerstand von Wohnungen war ebenso Thema des mieterpolitischen Berichts: Nachdem das oberste Verwaltungsgericht in Baden-Württemberg der Argumentation des Deutschen Mieterbunds gefolgt sei, habe die Stadt jetzt auch die Möglichkeit, gegen lange bestehenden Leerstand vorzugehen. Dazu müsse das zuständige Amt für Wohnungswesen auch personell aufgerüstet werden, sagte Gaßmann.

Scharf prangerte der Vorsitzende die überhöhten Mietpreise in Stuttgart an. Laut einer aktuellen Umfrage der Stuttgarter Zeitungen empfinden mehr als die Hälfte der Mieter in Baden-Württemberg sich durch die hohen Mieten überlastet. Profiteure der Wohnungsnot nutzen den Wohnungsmangel schamlos



Interessierte Mitglieder beim mieterpolitischen Bericht von Rolf Gaßmann

aus: Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter seien in Stuttgart keine Seltenheit mehr, sondern sehr häufige Angebotspreise bei ImmoScout.

Deshalb hatte der Mieterverein auf seiner letzten Mitgliederversammlung im Frühjahr 2022 die Tatenlosigkeit der Stadt gegen Mietwucher zum Thema gemacht und den anwesenden Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper (CDU) aufgefordert, das Freiburger Modell auch in Stuttgart zu praktizieren. Dort lässt die Stadt seit 2022 Angebotsmieten auf ihre Vereinbarkeit mit dem Mietrecht überprüfen und mahnt Vermieter ab, die überhöhte Mieten verlangen. Gaßmann begrüßte, dass der Oberbürgermeister sein gegebenes Versprechen aufgegriffen habe und das vom Mieterverein vorgeschlagene Verfahren zur Abmahnung von Profiteuren der Wohnungsnot durch ein städtisches Amt inzwischen praktiziert werde. Die eine Stelle bei der Stadt sei hierfür jedoch viel zu wenig. „Jeder, der in Stuttgart ungesetzlich hohe Mieten fordert, sollte mit Strafen rechnen müssen“, rief Gaßmann unter Beifall.

Beifall gab es auch für das gesamte Team des Mietervereins: für die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater, unsere Verwaltungsmitarbeiterinnen, für die Architektinnen, die Wohnungen begutachten, für den Energieberater, der Fehler bei den Heizkosten aufdeckt, für die Geschäftsführerin, die das Team führt, sowie für die sechs ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder, die alle wichtigen Entscheidungen gründlich beraten. Insgesamt sind haupt- und ehrenamtlich über 40 Menschen für die Mitglieder des Vereins im Einsatz.

Über die Arbeit in der Geschäftsstelle des Mietervereins berichtete anschließend Angelika Brautmeier. Auch nach Corona biete der Mieterverein Beratungsgespräche als Telefontermine an, zu denen das Mitglied angerufen wird. Der Service werde gut angenommen, sei aber nicht für alle Mitglieder geeignet. Inzwischen komme mehr als die Hälfte wieder vor Ort für eine Beratung von Angesicht zu Angesicht. Für persönliche Beratungen wurde wegen den immer komplexeren Themen die Bera-



Rolf Gaßmann ehrt ein langjähriges Mitglied

tungszeit auf 30 Minuten verlängert. Wieder beraten werde auch in den Außenstellen Filderstadt-Bernhausen, Leonberg und Bad Cannstatt. Die Onlineberatung über unser Portal werde sehr gut angenommen, so Brautmeier. Sie erleichtere es den Mitgliedern, ihre Fragen beantwortet zu bekommen und Termine zu vereinbaren. Die hauptsächlichen Beratungsgründe seien nach wie vor Betriebskosten, Wohnungsmängel, Mieterhöhungen und Probleme mit der Kautions. Nach leichtem Mitgliederrückgang in den Coronajahren verzeichne der Mieterverein wieder mehr Neuaufnahmen und weniger Kündigungen. Doch die Zusammensetzung der Mitglieder verändere sich. Inzwischen kommen zehn Prozent der Neubeitritte über das Sozialamt und die Jobcenter und die Beiträge werden von diesen Ämtern auch für zwei Jahre bezahlt. Die durchschnittliche Dauer einer Mitgliedschaft verkürze sich dadurch.

Angelika Brautmeier bedankte sich bei den vielen anwesenden und langjährigen Mitgliedern, denn „immer noch fast die Hälfte unserer Mitglieder bleibt länger als zehn Jahre im Mieterverein!“ Vorstandsmitglied Axel Englmann berichtete über die Einnahmen und Ausgaben des Vereins. Leider hätten stark gestiegene Kosten bei Personal, Datenverarbeitung und Energie dazu geführt, dass der Mieterverein ab 2024 die Jahresbeiträge um 24 Euro erhöhen müsse. Viele Mitglieder seien weiterhin die Voraussetzung dafür, dass der neue Beitrag für viele Jahre unverändert bleiben

könne. Die beste Werbung für den Mieterverein ist dabei Ihre persönliche Empfehlung an Nachbarn und Freunde. Der von Jürgen Guggenberger vorgetragene Revisionsbericht bescheinigte dem Vorstand anschließend sparsames Wirtschaften. Danach wurden alle sieben ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglieder fast einstimmig wiedergewählt. Von den Mitgliedern diskutiert und mit großer Mehrheit beschlossen wurde der vom Vorstand vorgelegte Antrag für eine soziale Ausgestaltung des Stuttgarter Wegs zur Klimaneutralität (siehe Text „Beschluss der Mitgliederversammlung“).

Vereinschef Rolf Gaßmann bedankte sich nach über zwei Stunden bei den Mitgliedern für eine „Mitgliederversammlung, die mit viel Interesse ein großes Arbeitspensum erledigt hat. Sie und wir sind der Mieterverein. In einer Zeit, in der Mieten und Nebenkosten stark steigen und der Mangel an Wohnungen zunimmt, ist ein starker Stuttgarter Mieterverein nötiger denn je!“ ■



## Weihnachtsgrüße

*Besinnliche Feiertage, einen guten Rutsch ins Jahr 2024 und bleiben Sie gesund! Zum Ausklang des Jahres bedanken sich Vorstand und Mitarbeiter für Ihre Anregungen und Ihre Treue zum Mieterverein. Gerne stehen wir auch im neuen Jahr mit gutem Rat und Hilfe an Ihrer Seite.*

*Ihr Rolf Gaßmann*

## Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20. Oktober 2023

Der Stuttgarter Weg zur Klimaneutralität muss sozial gerecht, realistisch und wirksam sein

Der Mieterverein Stuttgart unterstützt das politische Ziel zu einer klimaneutralen Stadt. Neben vielen anderen Maßnahmen erfordert dieses Ziel, dass auch das Heizen und die Bereitstellung bzw. die Erzeugung von Warmwasser im Wohnungsbestand zukünftig CO<sub>2</sub>-neutral erfolgen müssen.

Weil Klimaschutz alle betrifft, ist er auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die dazu erforderlichen hohen Investitionssummen dürfen nicht weiterhin zu Lasten der Mieter erfolgen, sondern müssen von der gesamten Gesellschaft getragen werden, sozial gerecht und mit zumutbaren Belastungen.

Der Mieterverein erwartet von der Stadt, dass sie auf dem Weg zu einer sozial gerechten Klimaneutralität des Wohnungsbestands folgende Maßnahmen ergreift:

1. Ein Wärmeleitplan für ganz Stuttgart ist schnellstmöglich vorzulegen. Dieser muss beinhalten, wo Fernwärmeversorgung und wo Nahwärmeerzeugung entstehen werden. Auch die Versorgung mit grünem Strom muss Teil dieser Planung werden.
2. Stuttgart muss die Versäumnisse bei der Versorgung seiner Haushalte mit Fern- und Nahwärme **durch schnellen Ausbau dieser Netze** wiedergutmachen. So versorgt Mannheim bereits 60 Prozent aller Wohnungen mit Fernwärme, wogegen der Anteil in Stuttgart bei unter 10 Prozent der Haushalte liegt. Ein Anteil von 60 Prozent ist auch in Stuttgart notwendig und machbar.
3. Der Betreiber des städtischen Fernwärmenetzes muss die **Anschlusskosten für Wohngebäude deutlich absenken**, damit Fernwärme konkurrenzfähig wird. Zudem sind die städtischen Zuschüsse für die Anschlusskosten der Wohngebäude erheblich zu erhöhen.
4. Wo Fernwärme wegen Außenlage oder geringer Baudichte nicht sinnvoll ist, muss Stuttgart **Nahwärmenetze als Quartierslösungen schaffen**. Standorte solcher Netze sollen öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Bäder oder Einrichtungen zur Jugend- und Altenbetreuung sein, weil dort die Stadt sowieso für CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung ihrer Immobilien investieren muss.
5. Weil der Mitteleinsatz zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Gebäuden mit schlechtester Energiebilanz am effektivsten ist, sollte die Stadt **vorrangig Zuschüsse für die Modernisierung von Energieschleudern** geben, also für Wohngebäude mit der schlechtesten Energiebilanz. Auch das EU-Parlament plant, die Mitgliedsstaaten zu verpflichten, zunächst die 30 Prozent der Gebäude in den schlechtesten Energieklassen um zwei Stufen anzuheben. Dafür muss die Stadt eine Kartierung aller Wohngebäude mit der Einstufung in Effizienzklassen bereitstellen. Der **Bundestag bleibt aufgefordert**, die Wärmewende sozial gerecht auszugestalten.
6. Die bisherige mietrechtliche Regelung, dass die Mieter über die **Modernisierungumlage** die energetische Modernisierung allein finanzieren, **ist abzuschaffen**. Denn gemäß dem geltenden Mietrecht kann der Vermieter acht Prozent seiner Investition auf die Jahresmiete umlegen, erhält also bereits in zwölf Jahren die volle Investition vom Mieter bezahlt und bekommt auch danach die erhöhte Miete unbefristet weiter. Zudem kann der Vermieter die Investition steuerlich geltend machen. Er erhält also zusätzlich bis zu 50 Prozent der Aufwendungen vom Staat zurück und bekommt mit der modernisierten Immobilie einen erheblichen Wertzuwachs seiner Immobilie.
7. Um unnötige und überteuerte Modernisierungen zu verhindern, muss der Gesetzgeber für energetische Modernisierungen im Mietwohnungsbestand das **Prinzip der Warmmietenneutralität vorgeben**: Danach kann der Vermieter die Miete nur um den Betrag erhöhen, welchen der Mieter nach der Modernisierung an Energiekosten einspart. ■

## Haushalte können im Schnitt 535 Euro Heizkosten im Jahr sparen

Wie können Sie Ihr Sparpotenzial heben? Heizverbrauch checken und Tipps umsetzen

Bis zu 81 Prozent mehr mussten Haushalte in Deutschland 2022 für eine warme Stube zahlen. Auch wenn die Energiekosten in letzter Zeit wieder gesunken sind: Heizen bleibt teuer. Die einzig gute Nachricht: Auch das Sparpotenzial ist groß – im Durchschnitt 535 Euro pro Jahr und Haushalt, maximal

sogar bis zu 1.270 Euro. Ganz Stuttgart könnte gemeinsam 135 Millionen Euro sparen – und dabei gleichzeitig 265.000 Tonnen CO<sub>2</sub> vermeiden.

Das Projekt „Stuttgart knackt die 10%!“ hilft Mieterinnen und Mietern in Stuttgart, ihr Potenzial zu heben. Einfach und kostenlos geht das mit dem Ver-

brauchsrechner „HeizCheck“ auf der Website [www.stuttgart-zehn-prozent.de](http://www.stuttgart-zehn-prozent.de). Sie benötigen nur die letzte Heizkostenabrechnung und ein paar Minuten Zeit. So finden Sie heraus, ob Sie im Vergleich zu anderen Haushalten viel oder wenig fürs Heizen zahlen und wie hoch Ihr persönliches Sparpotenzial ist. ■