

## Mieterverein fordert: Kein „Weiter so“

So berichtete der Journalist Jörg Nauke in der „Stuttgarter Zeitung“ über die Hauptversammlung des Mietervereins am 20. Mai:

Der Stuttgarter Oberbürgermeister Frank Nopper (CDU) ist bei der Jahreshauptversammlung des Mietervereins Stuttgart am Freitag, den 20. Mai 2022, im Haus der Wirtschaft aufgefordert worden, sich mit dem Gemeinderat viel stärker als bisher für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einzusetzen. Grundvoraussetzung dafür sei allerdings, die Realität anzuerkennen und wie andere Großstädte von einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren auszugehen und nicht nur mit einem Prozent Wachstum zu rechnen, sagte Rolf Gaßmann (71) in seiner Rede.

Der Mietervereinsvorsitzende, im 40. Jahr Mitglied, verwies auf das aus seiner Sicht mittlerweile auf 20.000 Wohnungen angewachsene Defizit, das mit dem bisherigen städtischen Wunsch von 1.800 Einheiten im Jahr nicht zu beseitigen gewesen sei – und schon gar nicht mit den nur rund 1.300, mit denen sich Verwaltung und Gemeinderat letztlich zufriedengeben. Damit trage die Landeshauptstadt in Deutschland die „rote Laterne“.

Gaßmann verwies auf das von der neuen Bundesregierung ausgegebene Ziel von 400.000 Wohnungen in den nächsten vier Jahren, davon ein Viertel öffentlich geförderte. Für Stuttgart würde

das 3.000 neue Einheiten jährlich bedeuten, davon 750 Sozialwohnungen. Der Plan „Weiter so“ werde die Wohnungsnot verschlimmern, sagte Gaßmann an die Adresse des OB. Der Fehlbestand wachse auf 30.000 Einheiten. Noppers Verweis auf eine erfolgreiche Arbeit der kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft SWSG reichte Gaßmann nicht aus: „Sie wird die Wohnungsnot allein nicht mindern oder verhindern. Es braucht einen Plan, wie Wirtschaftswachstum und Wohnungen im Einklang wachsen. Den sehen wir als Mieterverein derzeit nicht.“

Frank Nopper, immerhin das erste Stadtoberhaupt nach Manfred Rommel, das überhaupt an einer Mietervereinsversammlung teilnahm, sagte, hohe Mieten in Kombination mit zu wenigen bezahlbaren Wohnungen seien „zur sozialen Frage geworden“. Als Preistreiber sieht er den starken Anstieg von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die Niedrigzinspolitik und die Inflation. Deshalb werde die SWSG „noch kraftvoller“ handeln und bis 2030 rund 3.000 Wohnungen bauen.

Sie setze auf bezahlbare Mieten, bleibe 20 Prozent unter der durchschnittlichen Mietspiegelrente von 10,34 Euro und entlaste Schwellenhaushalte finanziell – allerdings erst, nachdem sie Wohngeld beantragt haben, was viele



Rolf Gaßmann (l.) und Frank Nopper auf der Hauptversammlung

als Hemmnis betrachten. Diese Würdigung stieß im Plenum auf Widerspruch. Ein Mitglied zitierte aus der Vereinszeitschrift den Satz, die SWSG sei die teuerste kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft überhaupt. Die von Nopper unerwähnt gelassene, höchst umstrittene Mieterhöhung von sechs Prozent für die nächsten drei Jahre „passt einfach nicht in die Zeit“. Wer solle eine Warmmiete von 10,75 Euro noch bezahlen können?

Noppers Prognose von 1.800 neuen Wohnungen jährlich unterscheidet sich deutlich von jener des Mietervereins. Der OB setzt auf Nachverdichtung, die Umwandlung eventuell frei werdender Büroflächen und eine „moderate Arrondierung“ von Flächen am grünen Stadtrand nach einem erfolgreichen Bürgerbegehren. In seinem Grußwort und anschließend auf seinem Facebook-Account pries er die – allerdings vom ökosozialen Bündnis geforderte und durchgesetzte – neue Bodenpolitik der Stadt,

die verstärkt Grundstücks-käufe vorsieht und die Vergabe eigener Flächen nur noch unter Bedingungen, die private Investoren kaum erfüllen können.

Nopper verwies zudem auf die Flächen durch das von ihm hochgelobte Projekt Stuttgart 21 hinterm Bahnhof – allerdings wird die Zahl der dort geplanten Wohnungen ständig nach unten korrigiert. Statt 7.500 seien es jetzt nur noch 4.500, so Gaßmann, der sich von der Stadt nicht nur mehr Engagement beim Wohnungsbau, sondern auch bei der Bekämpfung von Mietwucher wünscht.

OB Nopper sagte dem Vorsitzenden zu, die Idee „zu prüfen“, Onlineportale nach überhöhten Mietpreisangeboten zu durchforsten und an ertappte Vermieter „blaue Briefe“ zu versenden. Für die Stadt Freiburg ist dafür ein Start-up-Unternehmen erfolgreich tätig. Dafür stehe kein Geld zur Verfügung, hat die Stadtverwaltung allerdings auf Nachfrage unserer Zeitung klargestellt. ■

## Spekulant Rettich auch in Stuttgart tätig

Seit Jahren betreiben Spekulanten ihr schmutziges Geschäft auf dem Rücken von Kleinverdienern und Rentnern. Sie kaufen Mietshäuser auf, um dann die langjährigen Mieter zu vertreiben und durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder WGs einen maximalen Profit zu erzielen. Besonders unverfroren geht der landesweit tätige Spekulant Rettich vor, der auch in Stuttgart Wohnhäuser erworben hat. Sein Geschäftsmodell besteht darin, Mietern zu kündigen und danach die Zimmer einzeln teuer zu vermieten, um den Profit zu maximieren. Rettich begründet die Kündigungen in der Regel damit, dass er nur durch Um-

bau und Aufteilung in WG-Zimmer eine angemessene wirtschaftliche Verwertung erhält. Mit diesem Trick hatte er schon in der Region Ulm versucht, Mieter zu vertreiben. Doch die Rechtsprechung stellt hohe Anforderungen an solche Kündigungen, denn ein Vermieter hat keinen Anspruch auf maximalen Profit.

In einem Flugblatt riet der Mieterverein den betroffenen Mietern: „Lassen Sie sich nicht einschüchtern, denn es gibt einen gesetzlichen Mieterschutz vor willkürlicher Kündigung! Unterschreiben Sie nichts, was Ihnen der neue Vermieter oder sein Anwalt vorlegen. Ihr bestehender Mietvertrag gilt weiter,

auch wenn Ihre Wohnung verkauft wurde!“

Viele Mieter zeigten sich beruhigt, nachdem auf einer Mieterversammlung im Juni Mietervereinsanwalt Stefan Conzelmann sie darüber aufklärte, dass die Kündigungen „das Papier nicht wert sind, auf dem sie gedruckt sind“. Rettich gehe es darum, mit unwirksamen Kündigungen seiner Anwaltskanzlei bei den Mietern Angst zu erzeugen und sie zum Auszug zu bewegen.

„Dass ein Vermieter so dreist ist, seine Kündigungen damit zu begründen, dass er nach Auszug der Mieter Wuchermieten erzielen will, ist mir noch nicht vorgekommen“, empörte sich Mietervereins-

chef Rolf Gaßmann. Er riet den Mietern, sich auch mit Abfindungszahlungen nicht abspeisen zu lassen, denn „Rettich bekommt die angebotenen 4.000 Euro in fünf Monaten wieder rein, wenn er die Zimmer einzeln vermieten kann. Die Mieter dagegen zahlen für Umzugskosten und die neue, teurere Wohnung schnell drauf.“

Dass Rettich seine unmoralischen und rechtswidrigen Kündigungen mit „Schaffung von mehr Wohnraum“ begründet, ist mehr als unverfroren. Viele der von ihm verdrängten Mieter finden sich später in den übervollen Notfallkarteien der Städte wieder, während er seine Einnahmen verfünffacht. ■

## Wohnungsbericht 2021 ist keine Erfolgsbilanz

**Vormerkdatei:** 4.600 wohnungssuchende Haushalte befinden sich Ende 2021 in der Vormerkdatei der Stadt, davon 2.900 dringliche Fälle. Die Notfälle stagnierten wegen der im Coronajahr gesunkenen Einwohnerzahl. Es gab für die 4.600 wartenden Haushalte nur 900 Wohnungsvorgaben, davon über zwei Drittel in Wohnungen der SWSG. Es zeigt, wie notwendig ein höherer Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaft für die Versorgung der Haushalte mit kleinem Einkommen wäre. Die Wartezeit für Ein- und Vierzimmerwohnungen beträgt 2,5 bis drei Jahre.

**Bestand geförderte Wohnungen und Belegungsbindungen:** In Stuttgart gibt es nur noch 14.434 Sozialwohnungen. Davon hat die Stadt 12.717 Be-

legungsrechte. Weitere 6.923 Belegungsrechte ohne Mietbindung hat die Stadt bei ihrer eigenen Wohnungsgesellschaft SWSG. Weil im Jahr 2025 für weitere 800 Wohnungen der Vonovia die Preis- und Belegungsbindung endet, wird die Zahl der Sozialwohnungen noch weiter sinken, sofern die Stadt nicht Verlängerungen einkauft. Von den im „Bündnis für Wohnen“ mit Genossenschaften und SWSG für 5,5 Jahre vereinbarten 825 Belegungsrechten wurden tatsächlich nur 548 realisiert. Für 200 Belegungsrechte gab es Landesförderung und 350 Belegungsrechte erhielt die Stadt für nur zehn Jahre (der Mietpreis liegt zehn Prozent unter dem Mietspiegel).

**Geförderte Wohnungen 2021 bezogen:** Neu fertiggestellt wurden 195 Sozialmietwoh-

nungen und 54 Mietwohnungen für mittlere Einkommen. 17 Wohnungen entstanden im „preiswerten Wohneigentum“.

**So wenig Geld gibt die Stadt für den geförderten Wohnungsbau:** 4,1 Millionen Euro verbuchte die Stadt als Mindereinnahme für Verbilligung von Grundstücken im Mietwohnungsbau, 0,8 Millionen Euro für die Eigentumsförderung. Drei Millionen Euro kostete die Verlängerung von Bindungen.

**Erhaltung der Wohnbevölkerung in Quartieren:** Mit Erhaltungssatzungen können die Städte Umwandlung und Luxusmodernisierungen verhindern. Für Modernisierungen und Umnutzungen sind städtische Genehmigungen erforderlich. Zudem hat die

Stadt dort ein städtisches Vorkaufsrecht. In Stuttgart gibt es nur vier Erhaltungssatzungen: im Nordbahnhof, Friedhofstraße, Seelberg und Heslacher Tal. Nahezu alle 128 Anträge auf Umbau und Umnutzung wurden genehmigt. Nur drei wurden wegen gewerblicher Umnutzung abgelehnt. Kein einziges Vorkaufsrecht wurde von der Stadt genutzt.

**Das fehlt im Wohnungsbericht:** Zur Ahndung von Zweckentfremdung von Wohnungen und Verfahren wegen Mietpreisüberhöhungen gibt es im städtischen Wohnungsbericht keinerlei Angaben. Auch fehlen Angaben zur Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen, welche oft die Verdrängung der Mieter zur Folge haben. ■