

Weder für Geflüchtete noch für die Stadt eine gute Lösung

Mieterverein sagt nein zur Landeserstaufnahmeeinrichtung auf dem IBM-Areal

„In Anbetracht von 30.000 in Stuttgart fehlenden Wohnungen muss die Stadt sich für den dringend notwendigen Wohnungsbau auf allen geeigneten Flächen einsetzen und darf keine Zwischennutzung hinnehmen, die den Bau zusätzlicher Wohnungen auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschiebt“, fordert der Mieterverein. Wenn, wie in den letzten Jahren, nur 800 zusätzliche Wohnungen jährlich in Stuttgart entstehen,

müssten Wohnungssuchende 40 Jahre warten, bis sich der Wohnungsmarkt entspannt.

„In einer Zeit großer Wohnungsnot ist es unverantwortlich, wenn die Stadt auf einer für 2.000 Wohnungen vorgesehenen Fläche für 5.000 Bewohner nun eine Bebauung mit Unterküften für zunächst 400 Flüchtlinge hinnehmen soll“, kritisierte Mietervereinschef Rolf Gaßmann die im Februar bekannt gewordenen Pläne der Lan-

desregierung. Seit Jahren erklärt die Stadt den völlig unzureichenden Wohnungsbau in Stuttgart mit dem Mangel an Bauflächen. Wenn es aber Chancen zum Kauf geeigneter Flächen gebe, versage die Stadt, wie zuletzt 2015 beim verpatzten Kauf des Eiermann-Areals.

Weder für Geflüchtete noch für die Stadt sei es eine gute Lösung, wenn hunderte Menschen ghettoartig in einem verkehrsmäßig nicht an

die Stadt angebunden Quartier angesiedelt werden. Land und Stadt sollten Aufnahmekapazitäten besser auf an den ÖPNV angeschlossenen und untergenutzten Gewerbeflächen schaffen, z. B. im ehemaligen Gaswerk am Neckar in Stuttgart Ost. „Die Errichtung neuer Unterküfte für Flüchtlinge darf nicht gegen den Bau neuer Wohnviertel für die Stuttgarter Einwohner ausgespielt werden“, so Gaßmann. ■

Viele Angebote verstoßen gegen Mietpreisbremse

Stuttgart ist laut Immoscout nach München und Frankfurt mit 13,63 Euro pro Quadratmeter Deutschlands drittteuerste Stadt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Damit betrug der Aufschlag gegenüber der durchschnittlichen Stuttgarter Mietspiegelmietspiegelmiete von 11,04 Euro/m² (gültig seit Dezember 2022) bei den Angebotsmieten bereits 24 Prozent.

Gemäß Mietpreisbremse wären aber bei der Wiedervermietung nur zehn Prozent Aufschlag zulässig. Dies lässt

den Schluss zu, dass die Mehrheit der Vermietungsangebote in Stuttgart gegen die Mietpreisbremse verstößt. Mit der Bremse kann eine Herabsetzung der Miete verlangt und zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden.

Der Mieterverein hilft seinen Mitgliedern bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse, notfalls auch vor Gericht. Wenn Ihnen die vereinbarte Miete zu hoch vorkommt, vereinbaren Sie einen Überprüfungstermin mit unseren Beratern. ■

Nie wieder ist jetzt!

Der Mieterbund beteiligt sich beim „Bündnis für Demokratie und Menschenrechte“, einem breiten überparteilichen und zivilgesellschaftlichen Bündnis in Baden-Württemberg. Dabei sind über 70 Vertreter aus Organisationen, Kirchen und Religionsgemeinschaften, Verbänden, Landkreisen, Städten und Gemeinden sowie staatlichen Institutionen, Vereinen und Parteien in Baden-Württemberg, vom Autoclub Europa bis zum Volkshochschulverband.

In der gemeinsamen Erklärung heißt es: „Indem wir als demokratische Mehrheit unsere Kräfte bündeln, stellen wir uns gemeinsam gegen jegliche Form von Extremismus, Antisemitismus, Islamfeindlichkeit und Menschenfeindlichkeit und verteidigen die Grundwerte unserer Demokratie. In einem Schulterchluss aller Demokratinnen und Demokraten in Baden-Württemberg erheben wir gemeinsam unsere Stimme gegen Verfassungsfeinde.“ ■

Vermieter muss 3.000 Euro überhöhte Miete zurückzahlen

Mieter Jens R. versuchte zunächst im einvernehmlichen Gespräch seinen Vermieter zur Herabsetzung auf die gesetzlich noch zulässige Miete von 750 Euro zu bewegen. Tatsächlich bezahlte er seit Januar 2023 bereits 870 Euro. Doch der Vermieter berief sich darauf, dass er einen neuen Boden und weitere Investitionen in die Wohnung getätigt hätte, die Miete von fast 20 Euro pro

Quadratmeter deshalb gerechtfertigt sei. So blieb dem Mieter nichts übrig, als mit dem Rechtsschutz des Mietervereins seinen Vermieter auf Herabsetzung der Miete zu verklagen.

Im Dezember 2023 verhalf das Amtsgericht Stuttgart dem Mieter zu seinem Recht und verurteilte den raffgierigen Vermieter zur Rückzahlung der überhöhten Miete seit Beginn des Mietver-

hältnisses in Höhe von insgesamt 3.000 Euro sowie auf Herabsetzung der Miete auf 750 Euro.

Auch die Ausreden des Vermieters wegen angeblicher Investitionen ließ das Gericht nicht gelten. Denn dabei handelte es sich um reine Instandhaltungsmaßnahmen und nicht um den Wohnwert verbessernde Modernisierungen. Der Rückzahlungsbetrag wäre deutlich

höher ausgefallen, wenn sich der Vermieter nicht auf eine unsinnige Ausnahmeregelung hätte berufen können: Danach gilt eine überhöhte Miete als

zulässig, wenn sie schon vom Vermieter bezahlt wurde.

Für Mietervereinschef Rolf Gaßmann zeigt der Fall trotzdem, dass „es sich für

Mieter lohnt, sich auch nach Einzug gegen einen überhöhten Mietpreis zur Wehr zu setzen und die unrechtmäßig überhöhte Miete zurückzufordern“. ■

Mietspiegelbefragung erstmals mit Auskunftspflicht

Seit über 50 Jahren schafft der Mietspiegel Transparenz über die Höhe der üblichen Mieten in Stuttgart und hilft damit, den Rechtsfrieden zwischen den Mietparteien zu sichern. Mit dem Ziel, den Mietspiegel für 2025 und 2026 neu aufzustellen und darüber hinaus weitere Informationen über die Struktur des Wohnungsmarkts zu gewinnen, startet Mitte April die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung.

Hierfür werden 10.000 Mieterhaushalte in Stuttgart zufällig ausgewählt. Die ausgewählten Haushalte sowie ihre Vermieter sind aufgerufen, an der Befragung teilzunehmen. Nach bundesgesetzlicher Novellierung gilt nun erst-

malig die Auskunftspflicht.

Um die Datenqualität zu erhöhen und gleichzeitig die Befragten zu entlasten, werden die für den Mietspiegel erforderlichen Angaben zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Während erstere z.B. Fragen zur Ausstattung der Wohnung erhalten, werden die Vermieter zum Gebäude und Modernisierungsstand befragt. Die Angaben beider Parteien zur Wohnung werden im Nachgang an die Befragung passgenau zueinandergeführt.

Die Befragten erhalten zunächst einen Link zur Onlinebefragung, deren Beantwortung etwa 30 Minuten in Anspruch nimmt. Wer nicht online antwortet, er-

hält nach rund zwei Wochen automatisch mit der ersten Erinnerung die Möglichkeit, per Papierfragebogen teilzunehmen.

Bei der Erhebung und der Auswertung werden die Anforderungen des Datenschutzes und der statistischen Geheimhaltung strikt beachtet. Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen stehen beratend zur Seite.

Der Mietspiegel 2025/2026 wird bis Ende des Jahres fertiggestellt und tritt dann zum 1. Januar 2025 in Kraft. An der Erstellung des Stuttgarter Mietspiegels sind sowohl der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. als auch Haus & Grund Stuttgart beteiligt. ■

Protest- und Aktionstag für den Wohnungsbau



Protest auf dem Karlsplatz: Bauarbeiter und Mieter für mehr Förderung im Mietwohnungsbau



Weil der Fördertopf des Landes für den Wohnungsbau schon im Januar leer war, demonstrierte die Bauwirtschaft auch mit schwerem Gerät

Warmwasserverbrauch checken und Sparpotenzial ausreizen

Warmes Wasser ist neben Heizen und Strom der dritte große Batzen bei den Energiekosten in Privathaushalten. Im Durchschnitt macht die Warmwasserbereitung dort 15 Prozent des gesamten Energieverbrauchs aus – ähnlich viel wie Beleuchtung und Elektrogeräte zusammen.

Wie hoch die eigenen Kosten fürs Warmwasser genau sind, wissen viele Stuttgarter jedoch gar nicht. Oft „ver-

schwinden“ die Kosten für wohliger warmes Duschen, Baden oder Spülen in der allgemeinen Stromrechnung, etwa wenn das Wasser dezentral im Boiler oder Durchlauferhitzer direkt in der Wohnung erwärmt wird.

Tipp: Wird Ihr Wasser über die zentrale Heizanlage erhitzt, muss der Verbrauch gesondert in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen sein. Viele Abrechnungen sind hier fehlerhaft. Genaue

Kontrolle lohnt sich! Der individuelle Verbrauch und das Sparpotenzial lassen sich leicht und kostenlos analysieren – mit dem WasserCheck auf stuttgart-zehn-prozent.de/wassercheck, der Website des Projekts „Stuttgarter knackt die 10%!“, das Stuttgarter Mieterinnen und Mieter beim Energiekosten sparen unterstützt. Außerdem sind dort die besten Tipps zum Warmwassersparen zusammengetragen. ■