



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart


# PRESSE UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder von Haus & Grund Stuttgart,

seit 1902 vertritt unser Verein engagiert die Interessen privater Immobilieneigentümer, Vermieter sowie künftiger Käufer und Bauherren gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Der **Bericht über die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit 2025** präsentiert in neuem Format die wichtigsten Medienberichte und legt besonderes Augenmerk auf zentrale Themen und unsere Veranstaltungen, darunter Mitgliederversammlung, Tag der Offenen Tür und Tag des Eigentums.

Unsere Kommunikation stützt sich längst nicht mehr nur auf klassische Medien – mit dem Vereins-Newsletter erreichen wir monatlich über 16.000 Eigentümer, und über soziale Netzwerke bringen wir aktuelle Positionen, Veranstaltungshinweise und Praxistipps direkt an unsere Zielgruppe.

Ergänzend sorgt unsere Fachzeitschrift „Haus & Grund Württemberg“ mit über 111.000 Exemplaren, auch digital verfügbar über die App inklusive Artikel-Feed und KI-Chatbot, für eine starke Stimme in der Region. Die wachsende Zahl von inzwischen über 25.000 Mitgliedern spiegelt unseren Erfolg wider – und motiviert uns, uns weiterhin tatkräftig für private Eigentümer einzusetzen.

  
Joachim Rudolf  
Vorsitzender

  
Ulrich Wecker  
Geschäftsführer



## **Einleitung**

Im Jahr 2025 hat Haus & Grund Stuttgart in Pressemitteilungen und öffentlichen Stellungnahmen erneut engagiert die Interessen privater Immobilieneigentümer vertreten. Die Pressearbeit deckte dabei sowohl wohnungspolitische Grundsatzthemen als auch praktische Herausforderungen im Stuttgarter Immobilienmarkt ab. Zentrale Diskussionspunkte waren die Mietpreisbremse und deren Verlängerung und Kriterien, die kommunale Bau- und Genehmigungspraxis, die Wärmewende und das Heizungsgesetz, das Verhältnis zu Politik und Verwaltung, die Entwicklung der Grundsteuer sowie die Rahmenbedingungen für gutes und bezahlbares Wohnen.

## **1. Mietpreisbremse und Mietpreisregulierungen**

- Haus & Grund Stuttgart und der Landesverband kritisieren die wiederholte Verlängerung der Mietpreisbremse als ordnungspolitisch problematisch. Die Maßnahme ist als temporäres Instrument eingeführt worden und müsste nach einer gründlichen Erneuerung der Grundlage (Gebietskulisse) sauber und rechtlich belastbar begründet werden.
- Die Mietpreisbremse wird als ungeeignet für die Bekämpfung der eigentlichen Ursachen des Wohnungsmangels gesehen. Sie behebt aus Sicht von Haus & Grund nicht das Grundproblem – den fehlenden Wohnungsbau – und könne sogar Investitionen hemmen.
- Für Stuttgart selbst wird aufgezeigt, dass das Mietniveau zuletzt sogar leicht gefallen ist, während der Wohnungsbestand steigt. Aus Sicht von Haus & Grund gibt es in solchen Städten keinen Grund für die Verlängerung der Mietpreisbremse oder deren Anwendung.
- Die Politik wird aufgefordert, stattdessen an den Ursachen des Problems zu arbeiten, insbesondere durch mehr (bezahlbaren) Neubau und eine gezielte Förderung, zum Beispiel für Eigentumsbildung und junge Familien.

## **2. Grundsteuer – Transparenz und Lastenverschiebung**

- Haus & Grund Stuttgart kritisiert weiterhin die Auswirkungen der Grundsteuerreform, insbesondere die mögliche Lastenverschiebung zu Ungunsten von Wohnungseigentümern.
- Haus & Grund Stuttgart hat nachdrücklich und letztlich erfolgreich über viele Monate von der Stadt mehr Transparenz zu den Belastungen durch die Grundsteuer eingefordert, insbesondere auch zur Lastenverschiebung, nachdem andere Kommunen bereits vergleichende Zahlen liefern konnten.
- Bestätigung durch den großen Erfolg von Haus & Grund Stuttgart, dass im Rahmen der Reform die formelle Aufkommensneutralität eingehalten und im Rahmen der Haushaltsberatungen der Stadt und der Sparmaßnahmen die Grundsteuer-Hebesätze nicht erhöht worden sind.

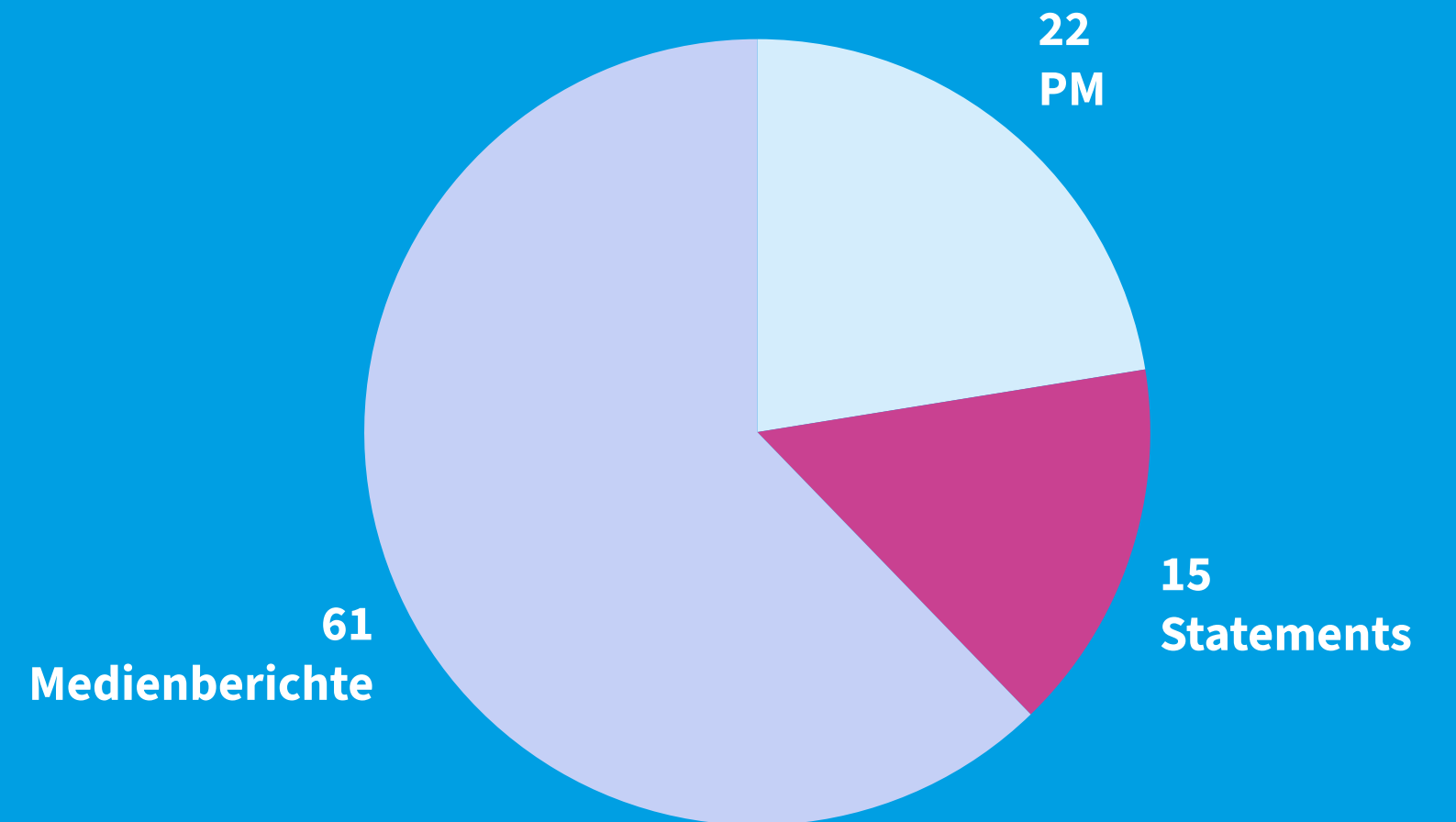
### **3. Wohnungsmarkt, Neubau & Mietpreisdynamik in Stuttgart/Rosensteinquartier**

- Zentrale Themen: Entwicklung des Rosensteinquartiers, Wohnungsknappheit, Forderungen nach zügigem und flächensparendem Wohnungsbau und der Umgang mit freiwerdenden Flächen. Kontrovers diskutiert wird das (inzwischen gescheiterte) Bürgerbegehren, das die Planung und Bebauung verzögern oder verändern könnten.
- Initiativen: Haus & Grund stellte mehrfach klar, dass die zügige Bebauung insbesondere auf den Flächen, die durch Stuttgart 21 frei werden – essentiell für die Fachkräftesicherung, den Wirtschaftsstandort und die Aufwertung des Stadtbildes sei.

#### **4. Wärmewende**

- Die Wärmeplanung der Stadt und die intransparenten Kosten bei Wärmepumpen und bei der Versorgung mit Fernwärme bleiben ein Dauerthema.
- Zu den Forderungen der Immobilieneigentümer und Vermieter ergreift Haus & Grund Stuttgart immer wieder das Wort gegenüber Medien und Stadtpolitik und ist als Ansprechpartner der Medien gefragt.
- Zu den praktischen Auswirkungen der Wärmewende auf die privaten Immobilieneigentümer nahm für Haus & Grund Geschäftsführer Ulrich Wecker zudem an einer Podiumsdiskussion des SWR und Korrektiv in Stuttgart Teil.

**22 Pressemitteilungen**  
**15 + Pressestatements**  
**61 + Medienberichte**  
**Interviews, Podiumsdiskussion,**  
**Hintergründe, Presseanfragen**





Politische Gespräche  
Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf  
und Geschäftsführer Ulrich Wecker



SWR/Correktiv  
Podiumsdiskussion zur Wärmewende

---

# PRESSEBERICHTE

The image features a stack of newspapers, with the pages of the top one clearly visible, showing a grid-like pattern. The newspapers are slightly curved, creating a sense of depth. A solid blue vertical bar covers the left portion of the image, serving as a background for the main title. The overall color palette is dominated by the blue of the bar and the white and grey tones of the paper.

Regierung BW gibt sich selbstkritisch

## Stichprobe: Jede fünfte landeseigene Wohnung in BW steht leer

Von Henning Otte

**Wer verzweifelt ein Dach über dem Kopf sucht, dürfte sich wundern: In BW steht etwa jede fünfte landeseigene Wohnung leer. Das zuständige Ministerium gibt sich selbstkritisch.**

Das Land Baden-Württemberg lässt als Vermieter hunderte Wohnungen leer stehen. Trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sind nach einer Stichprobe etwa 20 Prozent der landeseigenen Wohnungen nicht vermietet - vor allem die Landeshauptstadt Stuttgart ist betroffen. Das teilte das Finanzministerium auf eine Anfrage der oppositionellen SPD-Fraktion mit. Als Hauptgrund nennt das Ministerium den Sanierungsstau. Die SPD hatte die Zahlen für die meisten großen Städte und ein Dutzend der Landkreise abgefragt, die Daten liegen dem SWR vor.

### Stuttgart treibt die Quote nach oben

Allein in Stuttgart stehen 64 der insgesamt 311 landeseigenen Wohnungen leer. In Heidelberg sind 23 von 67 Wohnungen nicht vermietet. In Ulm und im Alb-Donau-Kreis zeigt sich ein ähnliches Bild, dort haben 23 von 60 Wohnungen keine Mieter. In Mannheim stehen 11 der 89 Wohneinheiten des Landes leer, in Tübingen 5 von 51. Deutlich besser ist die Lage in Freiburg: Hier sind nur 2 der 48 landeseigenen Wohnungen nicht vermietet.

### Leerstand bei landeseigenen Wohnungen viel höher als im Schnitt

Die Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungen ist wesentlich höher als im Durchschnitt. Laut Zensus 2022 waren in BW 4,17 Prozent der knapp 5,5 Millionen Wohnungen nicht vermietet. Damit liegt Baden-Württemberg etwas unter dem Bundesschnitt von 4,33 Prozent. In Stuttgart liegt die Leerstandsquote bei 3,46 Prozent, das sind ungefähr 11.000 Wohnungen.

## **SPD kritisiert: Wohnfrage hat bei Landesregierung keine Priorität**

SPD-Partei- und Fraktionschef Andreas Stoch hält die Zahlen des Finanzministeriums für "schockierend aber wenig überraschend". Wohnen sei die soziale Frage der Zeit und die Landesregierung habe keine Antworten darauf. "Neue Wohnungen werden kaum gebaut und die zahlreichen Wohnungen im Landesbesitz stehen leer. Damit wird das vielzitierte Mantra der Landesregierung 'Jede Wohnung zählt' zur absoluten Farce." Vor allem in Stuttgart suchten viele vergeblich nach bezahlbarem Wohnraum - und gleichzeitig stehe jede fünfte landeseigene Wohnung leer. "Das kann man den Wohnungssuchenden unmöglich erklären."

## **Ministerium erwägt Auslagerung des Wohnungsmanagements**

Das zuständige Finanzministerium ist selbst "sehr unzufrieden" mit der Lage. Ein Sprecher sagte, man arbeite an Lösungen, "wie wir den Leerstand beheben und auch die notwendigen Sanierungen beschleunigen können. Dabei kommt zum Beispiel auch die Vergabe des Wohnungsmanagements an Externe infrage".


## **35 Wohnungen in Stuttgart stehen seit mehr als vier Jahren leer**

In der Antwort auf die SPD-Anfrage erläutert Finanz-Staatssekretärin Gisela Splett (Grüne) zum Beispiel die Lage in Stuttgart. Bei den 311 Einheiten handele es sich um einen "historisch gewachsenen, verstreuten Wohnungsbestand. Die Spanne reicht von Mehrfamilienhäusern bis zu einzelnen, teils funktionsgebundenen Wohnungen in Dienstgebäuden in unterschiedlichen Lagen". 35 Wohnungen stünden schon mehr als vier Jahre leer, weitere 14 bereits länger als zwei Jahre. In 11 Fällen sind die Wohnungen seit über einem Jahr nicht vermietet, in einem seit mehr als einem halben Jahr.

Als Begründung gibt Splett an, in den Fällen mit länger anhaltendem Leerstand bestehe in der Regel größerer Sanierungsbedarf. "Der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau ist bemüht, den Leerstand zu reduzieren, der sich leider über viele Jahre aufgebaut hat. (...) Auch aufgrund des Alters des Wohnungsbestandes sind jedoch zum Teil sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, die längere Vorläufe haben. So erklärt sich auch, dass die Anzahl der Leerstände seit 2020 nochmal zugenommen hat."

Landeseigene Wohnungen sind häufig in älteren Gebäuden, die oft unter Denkmalschutz stehen - etwa Wohnungen in Schlössern oder in Finanzämtern. Auch durch Erbe gehen private Wohnungen oder Häuser an das Land Baden-Württemberg über. In der Regel sind landeseigene Wohnungen für Landesbedienstete vorgesehen, sie werden also intern vermittelt.

## **Kritik: Landesregierung übergeht eigene Vorgaben**

Die SPD und der Mieterbund hatten schon Ende des Jahres kritisiert, dass die Landesregierung sich nicht an die eigenen Vorgaben halte. Mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gibt das Land den Kommunen die Möglichkeit, gegen Leerstand vorzugehen. In Stuttgart gibt es seit 2016 die Regel, wonach Wohnungen nicht länger als sechs Monate leer stehen dürfen. Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Stuttgarter Mietervereins, hatte der "Stuttgarter Zeitung" gesagt, das Land könne sich nicht mit Alter der Wohnungen und schwerer Vermietbarkeit herausreden . In kaufmännisch ordentlich geführten Wohnungsunternehmen liege die normale Leerstandsquote nur bei etwa drei Prozent. Zudem sei der Leerstand auch eine erhebliche Verschwendung von Steuergeld.

Auch vom Stuttgarter Eigentümerverein Haus & Grund kommt Kritik. Statt privaten Vermietern bei der Leerstandsüberwachung die "Daumenschrauben immer enger zu drehen" und sie unter Generalverdacht zu stellen, sollte die Landeshauptstadt dem Land lieber Druck machen, die eigenen Immobilien wieder fit für die Vermietung zu machen, so ein Sprecher. Außerdem kritisierte der Verein, dass sich die Mitarbeiter im Baurechtsamt der Landeshauptstadt nicht etwa um die schnellere Erteilung von Baugenehmigungen oder den Bürgerservice kümmern, sondern um die Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots [↗](#).

**Sendung vom**

Do., 9.1.2025 6:30 Uhr, SWR1 BW Nachrichten - Nachrichten

**StZPlus** Stuttgart bleibt ein teures Pflaster

## 1000 Euro Miete für 70 Quadratmeter

10.01.2025 - 14:56 Uhr

**Das Wohnbarometer der Online-Plattform Immoscout 24 ermittelt stark steigende Mieten in Neubauten. Stuttgart ist die drittteuerste Großstadt in Deutschland.**

Der Verein Haus und Grund und der Mieterverein bewerten die Situation am Wohnungsmarkt unterschiedlich. Mit Verweis auf den minimalen Anstieg des Mietspiegels fordert die Eigentümer-Lobby die Aufhebung der Mieterschutzmaßnahmen: Mietpreisbremse, Kappungsgrenze sowie der Milieuschutz in bestimmten Gebieten und das den Leerstand und die zeitweise Vermietung bekämpfende Zweckentfremdungsverbot seien nachweislich überflüssig.

# Mieterverein kritisiert teure Mieten

**Wohnungsmarkt** Der Vorsitzende Rolf Gaßmann sagt, die Preise in Stuttgart seien „am Explodieren“.

Der Verein Haus und Grund und der Mieterverein in der Region Stuttgart bewerten die Situation am Wohnungsmarkt unterschiedlich. Die Miete für eine Neubauwohnung in Stuttgart mit 70 Quadratmetern kostete laut der Online-Plattform Immoscout 24 im vierten Quartal vorigen Jahres 1187 Euro, die für eine Bestandswohnung 1000 Euro. Mit Verweis auf den minimalen Anstieg des Mietpreises fordert die Eigentümer-Lobby Haus und Grund die Aufhebung der Mieterschutzmaßnahmen: Mietpreisbremse, Kapungsgrenze sowie der Milieuschutz in bestimmten Gebieten und das den Leerstand und die zeitweise Vermietung bekämp-



Die Proteste fruchten nicht: Die Angebotsmieten sind 2024 wieder stark gestiegen. Foto: Imago Images

fende Zweckentfremdungsverbot seien nachweislich überflüssig.

Für den Mietervereinsvorsitzenden Rolf Gaßmann sagen die Zahlen von Immoscout 24 das Gegenteil aus: Die durchschnittliche Angebotsmiete auf der Onlineplattform liege um 28 Prozent über dem Mietpreismittelwert. Statt 14,28 Euro dürfe sie wegen der Mietpreisbremse aber 12,26 Euro nicht übersteigen. „Zwar geben die Auswertungen von Immoscout nur einen teuren Teilmarkt wieder. Doch offensichtlich hält sich die Mehrheit der Vermieter nicht an die Vorgaben der Mietpreisbremse“, sagt Gaßmann. Und dass die durchschnittliche Neubaumiete mit 16,95 Euro um 52

Prozent über dem Mietpiegel liege, zeige, „dass die dort nicht geltenden preisbegrenzenden Gesetze bewirken, dass die Mieten explodieren“.

## Mietpreisbremse verlängern?

Der Vereinsvorsitzende sagt: „Wehe allen Mietern, wenn die Mietpreisbremse nicht verlängert wird und alle Angebotsmieten rein nach Marktlage gestaltet werden können.“ Die rot-grüne Bundesregierung hat vor, das Gesetz bis 2029 zu verlängern. Der Anwendungsbereich soll zudem auf Wohnungen ausgedehnt werden, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden.

Allerdings hat Rot-Grün im Bundestag keine Mehrheit, sodass nicht sicher ist, ob die Maßnahmen noch beschlossen werden.

Der Stuttgarter Mietpiegel für die nächsten beiden Jahre, der seit Jahresbeginn gilt und die Entwicklung zwischen Frühjahr 2022 und 2024 abbildet, weist für Wohnungen mit bestehenden Mietverträgen eine um ein Prozent erhöhte zulässige Durchschnittsmiete aus. Sie beträgt nun 11,15 Euro. Bei Neuvermietungen im Bestand ist die durchschnittliche Angebotsmiete 2024 in Stuttgart um 4,8 Prozent gestiegen. Sie beträgt 14,28 Euro pro Quadratmeter. Bundesweit liegt die Durchschnittsmiete bei 8,57 Euro. jon

# Böses Erwachen beim Grundsteuerbescheid? Mögliche Maßnahmen

*Autor/in Betina Starzmann*

Aktuell erhalten viele Immobilieneigentümer in BW die neuen Grundsteuerbescheide. Nicht selten kommt das böse Erwachen: Steigerungen um ein Vielfaches sind keine Seltenheit.

Viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer erhalten in diesen Tagen ihren **Grundsteuerbescheid**, den die Kommunen aktuell verschicken. Grundlage ist das neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG). Seit **1. Januar 2025** greift die Grundsteuerreform und die Kommunen erheben die Grundsteuer mit den neuen Hebesätzen.

In Baden-Württemberg gilt bei der Grundsteuer das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell. Nach Angaben des Steuerzahlerbundes wird nicht mehr danach unterschieden, ob und wie ein Grundstück bebaut ist. Laut Finanzministerium sind vor allem baureife, aber unbebaute Grundstücke teurer.

Die Neuregelung führt somit häufig zu Veränderungen bei den zu zahlenden Beträgen. Nicht selten gibt es Fälle, in denen sich die Grundsteuerlast um ein Vielfaches erhöht - Steigerungen um **mehrere Hundert Prozent** sind möglich. Was dann zu tun ist:

- Wann sollte man Widerspruch einlegen?
- Grundsteuerlast höher als bisher?
- Gutachten gegen Grundsteuerbescheid
- Was tun bei versäumter Einspruchsfrist?
- Grundsteuer-Umlage auf Mieterinnen und Mieter

## Widerspruch gegen Grundsteuerbescheid einlegen

Sobald man den **Grundsteuerbescheid** von der zuständigen Kommune erhalten hat, sollte man diesen zunächst kritisch prüfen, rät der Eigentümerverband: Stimmen die **Angaben** zur Immobilie? Wurden die Angaben aus dem **vorangegangenen Wert- und Messbescheid** richtig übernommen? Wurde der Messbescheid mit dem korrekten, von der Kommune erhobenen **Hebesatz** multipliziert?

Wenn hier Fehler vorliegen, sollte **innerhalb eines Monats Widerspruch** gegen den Grundsteuerbescheid erhoben werden. Ein Widerspruch hat dennoch keine aufschiebende Wirkung. Die Grundsteuer muss trotzdem bezahlt werden.

Bei grundsätzlichen, verfassungsrechtlichen Einwendungen gegen den **Bodenrichtwert** (Feststellungstichtag war der 1.1. 2022) oder den von der Kommune **festgesetzten Hebesatz** können beim **Grundsteuerbescheid** nicht angefochten werden. Dies war nur gegen den **Grundsteuerwertbescheid** oder (in Einzelfällen) gegen den **Grundsteuerermessbescheid** möglich.

Diese beiden Dokumente haben Eigentümer und Eigentümerinnen aber bereits 2024 vom zuständigen Finanzamt erhalten. Sie bilden die Grundlage für den Grundsteuerbescheid. Einsprüche gegen diese beiden Bescheide waren jeweils einen Monat nach Bekanntgabe möglich. Das ist jetzt **in der Regel nicht mehr der Fall**.

## Warum ist die Grundsteuerlast höher als bisher?

Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer mehr Grundsteuer zahlen müssen als bisher, kann das mehrere Gründe haben. Unter Umständen handelt es sich bei dem Grundstück um eines, das mit dem **alten Einheitswert aus den 1960er Jahren** bewertet wurde. Laut Eigentümerverband Haus und Grund Stuttgart findet mit der Neubewertung zugleich eine Art **Wertaufholung** statt. Diese sei in der Regel nicht zu beanstanden, sondern beseitige nur einen Zustand, der solche Eigentümerinnen und Eigentümer bisher begünstigt hatte.

Möglicherweise müssen auch Eigentümerinnen und Eigentümer von **übergroßen Grundstücken in teuren Lagen bei kleineren Bauflächen** mehr zahlen, so Haus und Grund. In diesem Fall könne die Grundsteuerlast **nochmals überprüft** werden - etwa bei **abweichenden niedrigeren Bodenrichtwerten**, bei **Bauverbotszonen** oder **Gartenlandanteilen**.

Solche Einwendungen können allerdings nicht gegen die Kommune erhoben werden, sondern

müssen per Einspruchsverfahren gegen das zuständige **Finanzamt**, das den **Grundsteuerwertbescheid** erlassen hat, vorgebracht werden.

## Wann braucht es ein Gutachten?

Ein solcher nachträglicher **Einspruch** gegen den **Grundsteuerwertbescheid** des Finanzamts setzt laut Landesgrundsteuergesetz allerdings ein **Sachverständigengutachten** voraus. Dieses müssen Eigentümerinnen und Eigentümer **selbst zahlen** und einreichen. Außerdem muss das Gutachten mindestens eine **Abweichung von mindestens 30 Prozent** der steuerlichen Steigerung ausmachen. Alles darunter bleibt laut Gesetz unbeachtet. Örtliche Gutachterausschüsse der Kommunen stellen solche Gutachten aus.

## Was tun bei versäumter Einspruchsfrist?

Laut dem baden-württembergischen Finanzministerium können Betroffene auch noch im Jahr 2025 einen entsprechenden **Antrag auf Herabsetzung der Bodenrichtwerte** stellen. Wenn die formalen und inhaltlichen Anforderungen des Antrags erfüllt seien, werde das Finanzamt den entsprechend niedrigeren Wert der Steuerlast ansetzen und auf den Beginn des **kommenden Kalenderjahres** datieren - also **2026**. Grundlage hierfür ist der Nachweis eines Gutachtens.

Laut den Finanzämtern Baden-Württemberg gibt es eine Sonderregelung, die besagt, dass **Gutachten**, die bis zum **30. Juni 2025 beauftragt** werden, rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt werden - unabhängig davon, wann der Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht wird.

## **Grundsteuer-Umlage auf Mieterinnen und Mieter?**

Wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass die Grundsteuer zu den **Nebenkosten** zählt, können Eigentümerinnen und Eigentümer gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) diese auch **in vollem Umfang** weiterhin auf Mieterinnen und Mieter **umlegen**. Das geht auch, wenn sich die Grundsteuerlast stark erhöht.

Ob und wie sich eine gestiegene Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter auswirkt, können diese auf der **Nebenkostenabrechnung** für das Jahr 2025 sehen. Diese erhalten sie in der Regel aber erst im Laufe des Jahres 2026.

Aus Gründen der **Transparenz** empfiehlt der Haus und Grund-Verein Vermieterinnen und Vermietern, über eine gestiegene Grundsteuer in der Abrechnung zu informieren. Vor allem bei Häusern und Wohnungen mit einem großen Grundstück oder Gartenanteil sei mit einer deutlichen **Grundsteuererhöhung** zu rechnen.

# STUTTGARTER ZEITUNG

Viel Ärger über neue Bescheide in Stuttgart

## Fragen zur neuen Grundsteuer? Hier gibt es Hilfe

24.01.2025 - 11:57 Uhr

**Was tun gegen die teils hohen Grundsteuer-Aufschläge in Stuttgart? Der Hausbesitzerverein will nicht nur seinen Mitgliedern Rat geben – und bietet nun ein Onlineseminar an.**

**Konstantin Schwarz**

Die neue Grundsteuer erreicht die Haushalte in der Landeshauptstadt, und dort wächst in Teilen der Ärger: Denn es gibt neben Entlastung teils Aufschläge im vierstelligen Prozentbereich. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e.V. mit seinen rund 24 000 Mitgliedern sieht daher dringenden Beratungsbedarf. Befriedigt werden soll dieser mit einer Online-Veranstaltung des Geschäftsführers Ulrich Wecker, der am Mittwoch, 29. Januar, von 17.30 Uhr referieren wird. Die Teilnahme an den Seminar ist nicht nur den Mitgliedern vorbehalten, sondern offen, dabei wird allerdings ein Obolus von 30 Euro fällig. Die Anmeldung erfolgt über [www.hausbesitzerverlag.de/seminare](http://www.hausbesitzerverlag.de/seminare).

## Vier Musterklagen laufen

Haus und Grund e.V. unterstützt Klagen gegen die neue Grundsteuer im Land, von denen bisher zwei vom Finanzgericht in erster Instanz abgewiesen worden sind. Dagegen haben die Betroffenen Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. Außerdem sind laut Verein zwei weitere Verfahren aus dem Jahr 2024 vor dem Finanzgericht anhängig. Ministerpräsident Winfried Kretschmann (Grüne) hat die Neuberechnung vor wenigen Tagen verteidigt, mit einer schnellen Revision ist nicht zu rechnen.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune ist zwar grundsätzlich möglich, er kann aber nur gegen die Höhe des Hebesatzes gerichtet sein und hat keine aufschiebende Wirkung. Er ist zudem kostenpflichtig. Bereits verfließen sein dürfte im Regelfall inzwischen die Frist, um gegen die Grundlagenbescheide, also den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuerermessbescheid, Einspruch einzulegen. Dieser Einspruch war nur innerhalb eines Monats nach Zustellung möglich.

*Schwäbisches Tagblatt – Stuttgart und Umgebung*

## Verein berät zum Thema Grundsteuer

**Beratung** Was tun gegen die teils hohen Steuer-Aufschläge in Stuttgart? Der Verein der Hausbesitzer bietet ein Onlineseminar an.

Die neue Grundsteuer erreicht die Haushalte in der Landeshauptstadt, und dort wächst in Teilen der Ärger: Denn es gibt neben Entlastung teils Aufschläge im vierstelligen Prozentbereich. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein mit seinen rund 24 000 Mitgliedern sieht daher dringenden Beratungsbedarf. Befriedigt werden soll dieser mit einer Online-Veranstaltung des Geschäftsführers Ulrich Wecker, der am Mittwoch, 29. Januar, von 17.30 Uhr referieren wird. Die Teilnahme an den Seminar ist nicht nur den Mitgliedern vorbehalten, sondern offen, dabei wird allerdings ein Obolus von 30 Euro fällig. Haus und Grund e.V. unter-

stützt Klagen gegen die neue Grundsteuer im Land, von denen bisher zwei vom Finanzgericht in erster Instanz abgewiesen worden sind. Dagegen haben die Betroffenen Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt.

### **Widerspruch ist kostenpflichtig**

Außerdem sind laut Verein zwei weitere Verfahren aus dem Jahr 2024 vor dem Finanzgericht anhängig. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune ist zwar grundsätzlich möglich, er kann aber nur gegen die Höhe des Hebesatzes gerichtet sein und hat keine aufschiebende Wirkung. Er ist zudem kostenpflichtig. ks

# STUTTGARTER ZEITUNG

Mietmarkt in Stuttgart

## Nur wenig tierfreundliche Vermieter in Stuttgart

03.02.2025 - 06:00 Uhr

**Laut einer Analyse sind in nur 6,76 Prozent der in Stuttgart verfügbaren Mietwohnungen Haustiere ausdrücklich willkommen. Da dieser Wert weit unter dem Bundesdurchschnitt liegt, belegt Stuttgart nur Platz 39 unter den 50 größten Städten Deutschlands.**



**Andrea Jenewein**

Die Suche nach einer bezahlbaren Mietwohnung in Stuttgart kann sich schwierig gestalten. Noch weniger Chancen auf dem umkämpften Mietmarkt haben Mieter, die ein Haustier haben. Diese bisher eher gefühlte Wahrheit bestätigt nun eine aktuelle Analyse des Informationsportals [Onlinecasinosdeutschland.com](https://www.onlinecasinosdeutschland.com). Das Portal hat über 32 000 Online-Mietangebote in den 50 größten deutschen Städten untersucht und dabei erhebliche regionale Unterschiede festgestellt.

Deutschlandweit werden Haustiere in 16,4 Prozent der Mietinserate, also in jedem sechsten, ausdrücklich erlaubt. Stuttgart liegt mit 6,76 Prozent deutlich unter diesem Wert. Das ist gleichbedeutend mit Platz 39 unter den 50 größten Städten Deutschlands. Das deutschlandweit tierfreundlichste Mietangebot gibt es in Saarbrücken (31,33 Prozent). Schlusslicht der Analyse ist Oldenburg mit einem Anteil von nur 1,41 Prozent tierfreundlicher Mietinserate (Platz 50).

## **Tierhaltung generell zu verbieten ist nicht zulässig**

Obwohl fast jeder zweite Deutsche laut Umfragen ein Haustier besitzt, findet diese Tierliebe also generell nur wenig Berücksichtigung im Wohnungsangebot. In nur 16 der 50 untersuchten Städte liegt der Anteil der Mietangebote, in denen Haustiere betont erlaubt sind, über dem Bundesdurchschnitt von 16,4 Prozent. Stuttgart zählt wie gesagt nicht dazu.

Doch diese Ergebnisse stehen in starkem Kontrast zu den rechtlichen Vorgaben, denn ein generelles Haustierverbot ist nach deutschem Mietrecht unzulässig. Das bestätigt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mietervereins Stuttgart: „Tierhaltung generell zu verbieten ist nicht zulässig“. Andererseits sei es die Pflicht des Mieters, den Vermieter zu fragen, ob er ein Tier halten darf. Diese Pflicht entfalle allerdings bei Kleintieren wie etwa Kaninchen, Hamstern, Fischen oder Vögeln.

„Der Vermieter kann das Halten eines Tieres aber nicht einfach verbieten. Er braucht dafür einen objektiven Grund“, sagt Brodda. Ob es diesen gebe, sei im Einzelfall zu prüfen. Ein solcher Grund könne eben nicht sein, dass die Katze des Vormieters viel Schaden angerichtet habe. Denn nicht jede Katze neige zum Ramponieren von Türrahmen oder Tapeten. Wenn ein Hund sehr viel – und vor allem auch nachts – belle, sei das indes durchaus ein solch objektiver Grund, aus dem heraus ein Vermieter dem Mieter das Halten dieses Hundes untersagen könne – auch im Nachhinein. „Das rechtfertigt eine Abmahnung – und im Zweifel sogar eine Kündigung“, sagt Brodda. Denn im Unterschied zu Kinderlärm sei Hundegebell nicht gesetzlich privilegiert. Auch eine zu kleine Wohnung, die eine artgerechte Tierhaltung unmöglich mache, sei solch ein objektiver Grund – sowie auch die Gefahr einer Gefährdung der Nachbarn durch ein Tier.

Allein was bringt es einem Wohnungssuchenden, dass der Grund der Ablehnung ein objektiver sein muss, wenn er bei der Vergabe einfach nicht zum Zuge kommt – ohne Angaben von Gründen. „Ja, tatsächlich hat der potenzielle Mieter in solch einem Fall keine Handhabe, dagegen vorzugehen, sie haben ja keine Beweise, dass er sie wegen des Tieres nicht als Mieter genommen hat. Die Ablehnung wegen eines Tieres fällt auch nicht unter das Diskriminierungsgesetz“, sagt Brodda. Nur in einem bereits bestehenden Mietverhältnis könne sich der Mieter zur Wehr setzen, wenn sein Haustier aufgrund eines nicht objektiven Grundes vom Mieter plötzlich verboten würde.

## Grundsätzlich wolle der Vermieter Friede im Haus

Haus & Grund, der Stuttgarter Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein, formuliert in seinen Mustermietverträgen ein Haustierverbot mit Erlaubnisvorbehalt. „Das bedeutet, dass Mieter, die ein Haustier mitbringen oder anschaffen möchten, vorher den Vermieter fragen müssen. In der Regel – außer das Haustier stört den Hausfrieden – gibt es einen Anspruch auf Zustimmung für das angefragte Haustier“, sagt der Pressesprecher Marius Livschütz. „Die Zustimmung kann nur versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist.“

Grundsätzlich wolle der Vermieter Friede im Haus, das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft muss funktionieren, fügt Livschütz an. Ebenfalls habe der Vermieter das Recht, dass seine Mietsache durch ein Haustier nicht beeinträchtigt oder beschädigt wird. Deshalb sollte von Seiten der Mieter darauf geachtet werden, dass Haustiere nicht beispielsweise im Hausflur Beschädigungen oder Belästigungen herbeiführen.

Das sieht Brodda ähnlich, auch wenn er es doch recht häufig mit verzweifelnden Wohnungssuchenden zu tun hat, die etwa nach einer Eigenbedarfsklage schnell eine neue Wohnung für sich und ihr Haustier finden müssen. Er rät Betroffenen, dass sie erst einmal Vertrauen zum Vermieter aufbauen. „Wenn ein Mieter bei der ersten Besichtigung einen guten Eindruck hinterlässt, bietet ein zweites, persönliches Gespräch die Möglichkeit, Vorurteile abzubauen und gemeinsam eine Lösung zu finden“, sagt Brodda. Allerdings sei eine offene und ehrliche Kommunikation generell wichtig. Dass wie bereits gesagt in etwa 45 Prozent der deutschen Haushalte mindestens ein Tier lebt, spricht dafür, dass sich viele Vermieter letztlich doch kompromissbereit zeigen.

**StZ Plus** Weniger Familienförderung

# Stuttgart muss Angebot an günstigen Wohnungen einschränken

05.02.2025 - 13:49 Uhr

In der Landeshauptstadt sollen bis zu 42 Neubauwohnungen der stadteigenen Stuttgarter Wohnungsbaugesellschaft (SWSG) auf den freien Markt kommen. Geplant war, dass die Wohnungen in Zuffenhausen und Weilimdorf ausschließlich über das städtische Förderprogramm für Wohneigentum (SEP) vergeben werden, das sich an Familien mit Kindern richtet.

„Wir können es uns nicht leisten, dass Familien aus der Stadt abwandern, das Programm ist gerechtfertigt“, sagt Ulrich Wecker, der Geschäftsführer des Haus- und Grundeigentümergebietes.



Nicht jeder Immobilie wird das Werk gerecht

## Der neue Stuttgarter Mietspiegel – wenn Wissenschaft auf Praxis trifft

Um nur 1 Prozent auf 11,15 Euro ist in Stuttgart die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 382). Die Immobilienwirtschaft erkennt Widersprüche am Mietspiegel, der seit dem 1. Januar gilt, und meldet Zweifel an. Das Statistische Amt beteuert, nach rein wissenschaftlichen Methoden gearbeitet und die gesetzlichen Vorgaben nur umgesetzt zu haben.

Es ist ein Missverständnis. Die Immobilienbranche und insbesondere die Wohnungseigentümer glauben, dass der Mietspiegel ihrem Haus, jeder Wohnung gar, gerecht werden müsste. „Alles, was wir identifizieren, sind durchschnittliche Werte“, sagt hingegen Matthias

bögen werden eine Vielzahl von Kriterien abgefragt, Eingang in den Mietspiegel finden nur die, bei denen statistisch nachgewiesen werden konnte, dass sie eine Auswirkung auf die Miethöhe haben.

„Die Höhe der Zu- und Abschläge ist nichts anderes als die vom Regressionsmodell identifizierten Zusammenhänge“, erklärt Matthias Fatke. Hier gebe es keinen Ermessensspielraum, auch das

„Willkür ist genau das, was wir verhindern wollen“



# „Wir lehnen den Mietspiegel wegen Unplausibilität ab“

Ulrich Wecker, Geschäftsführer  
Haus & Grund Stuttgart



„Es ist natürlich wahnsinnig schwer, einen Mietspiegel für einen Mietmarkt wie Stuttgart mit allen seinen Facetten zu erheben“, anerkennt Ulrich Wecker. „Aber was dieses Mal passiert ist, das gab es noch nie.“ Dabei begleitet Haus & Grund, wie auch der Mieterverein, die Erhebung bereits seit den Anfängen in den 1970er-Jahren. „Ein Mietspiegel muss nur wissenschaftlichen Kriterien entsprechen, nicht der Logik“, konstatiert der Geschäftsführer.

### Erste Erhebungen zeigen: Vielfach ist die Miete sogar gesunken

Haus & Grund Stuttgart verwaltet für seine Mitglieder etwa 2500 Wohnungen und hat bei einer stichprobenartigen Erhebung festgestellt, dass die Miete nach Mietspiegel vielfach sogar gesunken ist. Überproportional würden die Baujahre bis 2006 verlieren. Haus & Grund überlegt daher, eine Sammlung von Vergleichsmieten zu fertigen, so dass Vermieter künftig bei einer Mieterhöhung nicht mehr auf den Mietspiegel zurückgreifen müssen. Doch auch vor einer Klage scheue der Eigentümerverein nicht zurück. ■

# Neuer Mietspiegel dämpft den Preisanstieg

Einige Wohngebiete im Stuttgarter Süden gelten jetzt als etwas preisgünstiger – Kaltental dagegen hat nun auch teurere Lagen

Der neue Mietspiegel löste Staunen aus, weil die ortsübliche Vergleichsmiete nach zwei Jahren nur um ein Prozent steigt. Doch in den Details ist er differenzierter als der Vorgänger-Mietspiegel 2023/2024. Je nach Größe und Alter der Wohnung kann der Anstieg daher auch einmal deutlich höher sein.

Als im Stuttgarter Rathaus der Mietspiegel 2025/2026 vom Statistischen Amt der Stadt präsentiert wurde, war die Botschaft ungewohnt: Anders als in den Vorjahren ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die von den Statistikern aus vielen Mietpreismeldungen herausgerechnet wird, diesmal nicht stark gestiegen, sondern sehr moderat. Die Baujahre hätten an Bedeutung verloren, meinen die Experten, denn wahrscheinlich seien jetzt auch viele ältere Wohnungen saniert. Bei den Wohnungen der jüngsten Baujahre wirkten umfassende Ausstattungen oftmals preissteigernd.

Der Durchschnitt der Nettokaltmieten, die für den Mietspiegel relevant sind, beträgt nun 11,15 Euro pro Quadratmeter statt zuvor 11,04 Euro – und dies nach zwei Jahren seit der letzten Erhebung. Der Anstieg war der geringste seit dem Jahr 2000. Kann das wirklich stimmen?

Matthias Fatke, der Chef im Statistischen Amt, löste das allgemeine Erstaunen mit der Erklärung auf, dass bei der Erhebung der Daten erstmals eine gesetzlich etablierte Auskunftspflicht bestanden habe. Sprich: Wer im April im Rahmen einer repräsentativen Stichprobenerhebung einen Fragebogen erhielt, der musste mitmachen, wenn es nicht wirklich Hinderungsgründe gab – und darauf wies das Statistische Amt damals auch sehr deutlich hin.

### Die Rücklaufquote liegt jetzt viel höher

Fatke nannte als einen Grund aber auch eine neue statistische Gewichtung der Daten aus 4.875 Wohnungsfällen, die man als mietspiegel-relevant identifiziert habe. Zudem vermutete er, dass wegen hoher Energiekosten infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine immer mehr Vermieter bei den Kaltmieten zurückhaltend gewesen sein könnten.

Den Effekt der Auskunftspflicht beschrieb Fatke so: Hatte früher nur etwa 42 Prozent der zufällig gezogenen Befragten geantwortet, so waren es neuerdings rund 90 Prozent. Und in dem erweiterten Kreis sei offensichtlich ein höherer Anteil von Personen mit tendenziell geringeren Mieten gewesen als früher. Das ergab sich die dämpfende Wirkung, dass der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete nur noch 1,0 Prozent betrug.

### Kaltental erlebt einen Sondereffekt

Beim Blick in den Mietspiegel fällt in der Karte des Stadtgebietes allerdings eine gerade in den Innenstadtzirkeln differenzierte Färbung auf, aus der sich Unterschiede herauslesen, wenn man sich die breiten Spanne von Baubaujahren und Lagen bedient. In Kaltental, das im Mietspiegel dessen Anstieg stark gedämpft wird, gibt es auch etliche größere Preisanstiege, aber nicht so stark wie in anderen Stadtteilen. Die Unterschiede mögen auch schon früher bei den Mieter- und Vermietern vorhanden gewesen sein, jedoch nicht in den Mietspiegeln. Die Zahlenwerk sind sich und damit als Grund für neue Mietverträge. Beispiel Kaltental: In den vergangenen Jahren sind dort bis heute 1. Für eine kleine Wohnung des Baujahres 1962 mit 35 Quadratmetern bedeutete diese Einstufung: Neben dem über Stuttgart hinweg relevanten Grundwert von 10,81 Euro pro Quadratmeter kam für die Lage Mitte 1 ein Zuschlag von 0,76 Euro hinzu. Das ergab 11,57 Euro. Der neue Mietspiegel sieht als Grundwert pro Quadratmeter zwar auch nur 11,01 Euro vor, für die neue Lage Mitte 2 beträgt der Zuschlag

nun aber 1,21 Euro. Daraus errechnen sich 12,22 Euro – was einem Plus von 5,6 Prozent entspricht.

Ein kleiner Bereich um die Schiltacher Straße und die Triberger Straße auf dem ehemals »katholischen Berg« von Kaltental gehört nun sogar – wie größere Teile des »evangelischen Bergs« – der Kategorie Mitte 3 an. Hier ergibt sich ein Zuschlag von 1,36 Euro, und das Ergebnis ist ein Quadratmetermiete von 8,94 Euro



Direkt an Straßen wie hier an der Böhlstraße weist der Mietspiegel mitunter etwas günstigere Lagen aus als in der Nachbarschaft oder gar oben an den Hängen.

schnittliche Mietpreis von 11,15 Euro pro Quadratmeter in der Praxis deutlich erhöht. Bei Ausschöpfung aller Zuschlagsoptionen ergäben sich Mieten von »deutlich über dem Durchschnitt«.

Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus und Grund Stuttgart, hält wenig vom neuen Zahlenwerk aus dem Statistischen Amt der Stadt Stuttgart. Er sagt: »Wir trauen diesen Zahlen nicht.« Die Angebotspreise für die ausgesuchten Wohnungen

# Warum ist der Mietspiegel so sehr umstritten?

Der Mieterverein ist erfreut über das neue Zahlenwerk – Der Haus- und Grundbesitzerverein verweigert ihm die Zustimmung

Der Verein Haus und Grund sieht im Mietspiegel ein Produkt der »wohnungswirtschaftlichen Naivität«. Er fordert, das Nachfolgewerk im Jahr 2026 nicht mehr im Statistischen Amt der Stadt erstellen zu lassen. Die Lobby der Hauseigentümer wird aber selbst scharf kritisiert.

Die Linke stimmten dagegen, darunter Johanna Tiarks. Sie sagte: »Haus und Grund zeigt sein wahres Gesicht.« Und auch Florian Pitschel (Grüne) zeigte sich verwundert, dass der Verein die Zustimmung verweigerte, weil ihm das Ergebnis nicht passe. Sowohl er wie auch Eric Neumann (FDP) erklärten den Mietspiegel für methodisch einwandfrei gemacht zu sein.

wenngleich er vielleicht statistisch korrekt sei, und ein »Glaubwürdigkeitsdefizit«. Freilich habe das Ding in der Praxis große Bedeutung für die Mietpreisbremse und dämpfende Wirkung bei der Neumietung.

Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus und Grund Stuttgart, hält wenig vom neuen Zahlenwerk aus dem Statistischen Amt der Stadt Stuttgart. Er sagt: »Wir trauen diesen Zahlen nicht.« Die Angebotspreise für die ausgesuchten Wohnungen

### Info

#### Was ist der Mietspiegel?

Das Zahlen- und Kartenwerk ist als Übersicht über die üblichen Entgelte zu verstehen, die in Stuttgart zwischen Vermietern und Mietern vereinbart werden. Er soll das Preisgefüge im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen transparent machen. Er erleichtert die Vereinbarung einer angemessenen Miete und ist Gerichten bei der Entscheidung über Rechtsstreite hilfreich. Grundlage ist eine Wohnungsmarktbefragung.

#### Sind jetzt Mieterhöhungen fällig?

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt der vorgesehenen Erhöhung seit 15 Monaten unverändert ist und wenn zum Zeitpunkt der Forderung die letzte Mieterhöhung mindestens ein Jahr zurückliegt. Die Miete darf sich jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen.

#### Was ist mit den Betriebskosten?

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Sie enthalten keine Betriebskosten für Heizung, Kücheneinrichtung und Stellplatz. Betriebskosten können, wenn in der vereinbarten Miete enthalten sein sollen, zur üblichen Vergleichsmietenzugerechnet werden. Betriebskosten sind unter anderem: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Müllabfuhr, Reinigung, Gebäudereinigung, Versicherung, Hausratversicherung.

# Warum ist der Mietspiegel so sehr umstritten?

Der Mieterverein ist erfreut über das neue Zahlenwerk – Der Haus- und Grundbesitzerverein verweigert ihm die Zustimmung

Der Verein Haus und Grund sieht im Mietspiegel ein Produkt der »wohnungswirtschaftlichen Naivität«. Er fordert, das Nachfolgewerk im Jahr 2026 nicht mehr im Statistischen Amt der Stadt erstellen zu lassen. Die Lobby der Hauseigentümer wird aber selbst scharf kritisiert.

Die Linke stimmten dagegen, darunter Johanna Tiarks. Sie sagte: »Haus und Grund zeigt sein wahres Gesicht.« Und auch Florian Pitschel (Grüne) zeigte sich verwundert, dass der Verein die Zustimmung verweigerte, weil ihm das Ergebnis nicht passe. Sowohl er wie auch Eric Neumann (FDP) erklärten den Mietspiegel für methodisch einwandfrei gemacht zu sein.

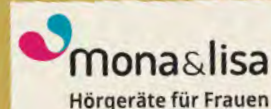


Ein anderes Beispiel, wie sich der Mietspiegel ändert: eine Wohnung des Baujahres 1915 mit 100 Quadratmetern beispielsweise in der Augustenstraße im Stuttgarter Westen oder in der Böblinger Straße in der Böblinger Straße. Dafür habe keine Auswirkung auf den Preis, wohingegen eine überwiegende Ausstattung des Wohn- und Schlafbereichs mit Parkett den Preis um 44 Cent pro Quadratmeter erhöhe. Kurzum: Wecker attestiert dem Mietspiegel Praxisferne, wenn es auch nur ein Raum in der Wohnung gebe. Andererseits mache der Mietspiegel keinen Unterschied, ob es in der Wohnung Estrich oder Marmorboden gebe. Bei des habe keine Auswirkung auf den Preis, wohingegen eine überwiegende Ausstattung des Wohn- und Schlafbereichs mit Parkett den Preis um 44 Cent pro Quadratmeter erhöhe. Kurzum: Wecker attestiert dem Mietspiegel Praxisferne,

## Frauen hören anders

Bei Mona&Lisa erhalten Sie speziell entwickelte Hörlösungen, die auf die Bedürfnisse von Frauen abgestimmt sind: Umfassende Höranalyse, ausgewählte Hörgeräte, gezieltes Hörtraining. Besuchen Sie uns, wir beraten Sie gern!

Calwer Str. 20, Stuttgart-Mitte, Mo-Fr 9-17.30 Uhr  
Tel. 0711-248 244 05, www.monalisa-hoeren.de



WDV Molliné GmbH • Kupferstr. 40-46 • 70565 Stuttgart • Tel. 0711 35 16 95-0 • www.molline.de



Teure Flächen in Stuttgart verschont

## Land profitiert in Bestlage von Grundsteuer-Ausnahme

06.03.2025 - 11:16 Uhr

Auch drei Monate nach der Einführung der neuen Grundsteuer im Land stellen sich für viele Eigentümer Fragen. Beim Haus- und Grundeigentümerverschein Stuttgart „stehen die Telefone nicht still und die Postfächer laufen über“, sagt der Sprecher Marius Livschütz. Nach wie vor seien Hausbesitzer unsicher, wie sie auf eine häufig unerwartete Vervielfachung der Steuerlast reagieren können. Dabei muss man auch an Fristen denken (siehe unten).

### Seminar zur Grundsteuer

#### Information

Der Verein Haus und Grund will mit einem Onlineseminar am Mittwoch, 19. März, Hilfestellung geben. Der Kurs, zu dem man sich unter [www.hausbesitzerverlag.de/seminare](http://www.hausbesitzerverlag.de/seminare) anmelden muss, beginnt um 17.30 Uhr, die Teilnahme kostet 30 Euro.

# Welche Rechte haben Vermieter?

**Metzingen** Ein Ehepaar hat die angemietete Wohnung gekündigt und einen Schaden von etwa 25.000 Euro hinterlassen. Schimmel ist noch das kleinste Problem. *Von Peter Kiedaisch*

Frau K. aus Metzingen möchte ihre Wohnung künftig nicht mehr vermieten. Vorerst nicht. Um ehrlich zu sein, sie kann gar nicht. Dieser Tage ist ihr Vermieter Ehepaar ausgezogen, nach bald 20 Jahren. Bei der Wohnungsübergabe war es gar nicht dabei, es ließ sich vertreten vom Mitarbeiter eines Mieterschutzvereins. Welcher das war, daran kann sich Frau K. nicht erinnern. Sie meint, er habe sich als Vertreter des Deutschen Mieterbunds ausgegeben. Der habe ihr angesichts des desolaten Zustands der Wohnung gleich mal reinen Wein eingeschenkt: „Er hat gesagt, es gäbe eine Lebensdauertabelle und bezog sie auf Parkett, Fenster, Wände, Decken und Küche. Und weil sie fast 20 Jahre vermietet war, sei ja klar, dass die Wohnung nicht mehr wie neu aussehen könne.“ Frau K. war baff, denn als sie die Wohnung bei der Übergabe nach Jahren erstmals wieder sah, hätte sie heulen können. Im Wohn- und Essbereich, in der Diele und zum Schlafzimmer hin ist edles Parkett verlegt. Parkett goutiert gute Behandlung mit nahezu unbegrenzter Haltbarkeit und möchte nur ab und zu gebohrt werden. Die Versiegelung schützt vor Wasser und sollte intakt bleiben, sind aber Kratzer entstanden oder hat die Versiegelung unter dem Abrieb hunderttausender Schritte gelitten, gibt es einfache Möglichkeiten, es neu zu versiegeln. Das Parkett in der Wohnung allerdings ist durchdrungen von Nässe. Es ist aufgequollen. An vielen Stellen. Und deswegen nicht mehr zu retten. „Das hat mit normaler Abnutzung nichts zu tun“, sagt Frau K. Ein Handwerker, der sich das Parkett angeschaut hat, sagte zu ihr, dass das ein Albtraum sei und riet ihr, mit ihrer Geschichte zum Fernsehen zu gehen. Abschleifen und neu versiegeln reicht nicht: „Das muss komplett raus, sagt der Bodenleger.“

10.000 Euro Schaden, mindestens. Nur das Parkett. Aber das ist nicht alles. Die Tapeten fallen teilweise von den Wänden, und das hat nichts damit zu tun, dass sich der Kleber aufgelöst hätte. Ach, wäre das doch so, das würde manche Renovierung erleichtern. In Wirklichkeit halten diese alten Tapeten so gut, dass man stundenlang mit der Spachtel beschäftigt ist, ehe man solche Tapeten entfernt hat. Trotz Tapetenablöser, der aufgelöst in heißem Wasser großzügig aufgetragen wird. In der Wohnung von Frau K. fallen die Tapeten runter, weil sich unter ihnen Schimmel ausgebreitet hat. „Die haben wahrscheinlich jahrelang kein Fenster aufgemacht“, mutmaßt sie und meint die Mieter. Ein Indiz, das dafür spricht, hat der Glaser entdeckt: An einem Fenster und an der Balkontür muss jahrelang Schwitzwasser runtergelaufen sein. Es drang über die Leiste ins Parkett ein. „Um Gottes willen.“

Mit diesen Worten hat der Glaser das Desaster kommentiert und hinzugefügt, dass er jetzt erstmal nach seiner eigenen Woh-

nung sehen möchte, die er vermietet hat.

Womöglich müssen sämtliche Wände nicht nur von den Tapeten, sondern obendrein vom Putz befreit werden, weil sich der Schimmel durch die Zimmer gefressen und sich überall ausgebreitet hat. Frau K. sagt zudem, es stinkt. Der Schimmel habe auch Rollladengurte befallen, sämtliche Fensterprofile, selbst die Kordel der Türsprechanlage. Im Bad läuft das Wasser nicht mehr, und alles in allem „bin ich einfach nur frustriert“. Auch, weil sich die Summe der Kostenvorschläge aller Gewerke bislang auf 25.000 Euro summiert.

Jetzt hat sie einen Anwalt hinzugezogen, doch sie plagt ein weiteres Problem: Ein Generalsanierer hat ihr bereits abgesagt. Wegen des Schimmels. Wohnungen mit Schimmel habe er aus Haftungsgründen aus seinem Programm genommen. Wenn man mal Schimmel hat, ist der nach der Beseitigung schneller zurück als der Hund am Fressnapf. Marius Livschütz, Sprecher des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Haus und Grund in Stuttgart, rät Vermietern, die Wohnung regelmäßig zu betreten, etwa alle zwei Jahre, um mit den Mietern eventuelle Renovierungen zu besprechen. Dazu braucht es aber eine Terminvereinbarung. Die Wohnung ohne Erlaubnis der Mieter zu inspizieren, ist ebenso verboten wie das Zurückhalten eines Zweitschlüssels. Das ist nicht mal dann erlaubt, wenn die Mieter dem zustimmen.

## Was Vermieter tun können

**Wie können sich Vermieter vor großen Schäden in der Mietwohnung schützen?** Haus und Grund empfiehlt, sich an folgende Punkte zu halten:

**Kaution:** Vermieter sollten die maximale Kautionshöhe (drei Monatskaltmieten) als Barkaution verlangen, um sich am wirksamsten zu schützen.

**Beim Einzug:** Der Vermieter sollte mit dem Mieter zwingend alles sauber und gründlich dokumentieren, was in der Wohnung bereits an Schäden vorhanden ist, und in einem Übergabeprotokoll festhalten.

**Der Vermieter darf die Wohnung betreten,** wenn ein konkretes berechtigtes Interesse vorliegt. Wenn der Mieter den Zutritt zur Wohnung unrechtmäßig verweigert, kann dies als Vertragsverletzung gewertet werden. Der Vermieter hat in solchen Fällen die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen, wenn ihm durch die Verweigerung nachweislich finanzielle Nachteile entstehen.

**Empfohlen ist eine gemeinsame Wohnungsbe-**

hung vor dem Auszug: Um zu testen und zu klären, was anliegt und wer für etwaige Schäden zuständig ist. Am besten gleich nach Erhalt der Kündigung. Hier liegt ein berechtigtes Interesse vor, da geschaut werden soll, was beispielsweise noch erledigt werden muss, sodass der neue Mieter dann rechtzeitig einziehen kann. Dies ist auch im Interesse des Mieters.

**Übergabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses:** Vermieter und Mieter sollten bei der Wohnungsübergabe Schäden an der Wohnung und unterlassene Schönheitsreparaturen dokumentieren und auf Schäden hinweisen, die durch die Kaution nicht gedeckt sind.

**Bei der Wohnungsabnahme** sollten alle sichtbaren Schäden dokumentiert werden. Man kann als Vermieter einen Zeugen mitbringen, Fotos machen, am besten bei Tageslicht. Sich zu nichts drängen lassen.

**Normale Gebrauchsspuren** und Schäden sollte man auseinanderhalten. Nachdem Kostenvorschläge für die Beseitigung

der Schäden eingeholt wurden, sollte zügig über die Kaution abgerechnet werden.

**Bei unterlassenen Schönheitsreparaturen** muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist setzen, um diese nachholen zu können. Schönheitsreparaturen und Beseitigung von Schäden, die aus unsachgemäßem Gebrauch oder übermäßigem Gebrauch resultieren, sind vom Mieter zu beseitigen. Diese Ansprüche kann man als Vermieter nur innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Wohnung geltend machen.

**Schimmel:** Hier kommt es darauf an, wer für den Schaden verantwortlich ist. Hausbesitzer müssen nachweisen, dass das Gebäude keine baulichen Mängel aufweist. Bewohner müssen nachweisen, dass sie durch richtiges Heizen und Lüften ein normales Raumklima sicherstellen.

**Schadensersatzansprüche:** Für Schäden, die durch vertragswidriges Verhalten des Mieters entstanden sind, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

**Der Bundesgerichtshof** hat entschieden, dass der Vermieter dem Mieter keine Frist zur Schadensbeseitigung setzen muss, um Schadensersatzansprüche geltend zu machen, wenn es sich um Schäden handelt, die durch eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs entstanden sind. Dies betrifft beispielsweise Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung oder durch Partys verursacht wurden.

**Es ist auch im Interesse des Mieters,** Schäden zu beseitigen und sich um Schönheitsreparaturen zu kümmern. Ebenfalls gemeinsam mit dem Vermieter eine gemeinsame Wohnungsbegehung vor dem Auszug zu machen, denn: Sonst läuft der Mieter Gefahr, auch für den Mietausfallschaden zahlen zu müssen, wenn die anschließende Vermietung an einen neuen Mieter durch vorhandene Schäden in der Wohnung nicht möglich ist.

**Ebenfalls muss der Mieter** dann für die Schäden und sogar Hotelkosten des neuen Mieters bezahlen, der die Wohnung erstmal nicht beziehen kann.

30.03.2025

Stuttgarter Zeitung

**StZPlus** Mitgliederversammlung in Stuttgart

# Haus und Grund hilft 16 000 Mal mit Rat und Tat

30.03.2025 - 15:17 Uhr

Bei der 119. Mitgliederversammlung befasst sich der Verein mit Problemen beim Bau, aber auch mit dem Zukunftsprojekt IBA 27.



In sehr gutem Zustand präsentierte Haus & Grund-Vorsitzender Joachim Rudolf den Verein: steigende Zahlen zufriedener Mitglieder – knapp 24500 Ende 2024 –, mehr Veranstaltungen, solide Finanzen. Man sei schuldenfrei bei einem Eigenkapitalanteil von 92 Prozent. Aus Hofers Rede nahm er die Baukosten auf. „Von mehr als 4600 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau müssen wir auf 3000 Euro runterkommen.“ Er bedauerte, dass Stuttgart mit seinen 610 000 Einwohnern wegen des neuen Wahlrechts beim Bund unterrepräsentiert sei. Und dass die baden-württembergische Bauministerin Nicole Razavi „voreilig“, „ohne Not“ und „ohne den tatsächlichen Bedarf zu prüfen“ im Wahlkampf die Mietpreisbremse im Land verlängert habe. Positiv sei, dass auf Drängen des Vereins OB Frank Nopper das Bündnis für Wohnen wiederbelebt habe und es nun einen neuen Unterausschuss „Wohnen“ im Gemeinderat gebe: „Wir sind mit einem Sitz vertreten.“ Nopper habe zudem angekündigt: Das Baurechtsamt werde „schneller und effizienter“ und um eine „allgemeine baurechtliche Beratung“ ergänzt. So könne aus einem „Bauverhinderungsamt“ vielleicht ein „Bauermöglichungsamt“ werden.

## Die Mitglieder brauchen Beratung zu Heizung, Miete und Grundsteuer

Dass bei Haus & Grund Beratung und Vertretung gegenüber Politik sowie Entscheidungsträgern bei Stadt, Land und Bund weiter an Bedeutung gewonnen habe, betonte auch der Geschäftsführer Ulrich Wecker. „Insgesamt standen wir Mitgliedern rund 16 000 mal mit Rat und Tat zur Seite.“ Zu den Themen gehörten unter anderem Heizung, Mieten und neue Grundsteuer. Zu letzterer habe Haus & Grund geklagt, der Politik Vorschläge zur Abhilfe gemacht. „Das Land könnte den wohnwirtschaftlichen Abschlag bei der Grundsteuer B auf 40 Prozent erhöhen“, so Wecker. Es sei ärgerlich, dass es eine Lastenverschiebung von Gewerbe auf Wohneigentum gebe und Stuttgart – anders als andere Großstädte – dazu keine konkreten Zahlen herausricke, kritisiert er.

Sanierung von Gebäuden

## Hybride Termine zum Energiesparen in Stuttgart

04.04.2025 - 15:20 Uhr

**Was sind die ersten Schritte bei einer energetischen Sanierung, welche Förderung gibt es? Darum geht es bei Terminen in den Stuttgarter Stadtbezirken – in Präsenz und online.**



**Judith A. Sägesser**

An Häusern, die gedämmt werden müssten, mangelt es in Stuttgart nicht. Von insgesamt 320 000 Wohneinheiten in der Stadt müssen 200 000 energetisch saniert werden. Die Sanierungsrate liegt aktuell allerdings bei rund einem Prozent – und ist damit zu niedrig, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

Bis 2035, also bis in zehn Jahren, soll Stuttgart emissionsfrei sein. Wenn Hauswände besser gedämmt und Fenster dreifach verglast sind, verliert das Gebäude weniger Energie. Die Stadt und das Energieberatungszentrum (EBZ) erklären bei verschiedenen Terminen zwischen April und Juni in den Stadtteilen, mit welchen ersten Schritten Hauseigentümer anfangen können und welche Förderung es seitens der Stadt Stuttgart gibt.

### Fragen zu Sanierung online und in Präsenz

Der erste Termin ist am 9. April in Botnang, es folgen weitere für Zuffenhausen (5. Mai), Vaihingen (16. Mai), Degerloch (6. Juni) und Lederberg (26. Juni). Sie beginnen jeweils um 18 Uhr und sind hybrid, den Online-Link sowie den Veranstaltungsort erhält man vor dem jeweiligen Termin unter <https://www.stuttgart.de/energie>. Sowohl online als auch in Präsenz können Fragen gestellt werden.

Der Eigentümer-Verein Haus & Grund Stuttgart verweist im Zusammenhang mit energetischer Sanierung in einer Mitteilung darauf, dass 88 Prozent der Wohnhäuser Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften gehören. Sie seien die wichtigen Akteure bei der Energiewende. Um sie zu überzeugen, brauche es entsprechende Förderungen und „Planungssicherheit, Preistransparenz und eine wirksame Preiskontrolle bei Wärmenetzen“.

Photovoltaik in Stuttgart

# Vier Bezirke stechen bei Solaranlagen der Stadtwerke hervor

05.04.2025 - 07:00 Uhr

**Mit den aktuell 900 PV-Anlagen der Stadtwerke Stuttgart können rund 3900 Haushalte mit Strom versorgt werden. Dieser Ausbau klingt gut und ist auch eine große Leistung. Doch insgesamt hinkt die Stadt ihren Zielen weit hinterher.**

## **Um bis 2035 klimaneutral zu sein, muss die Stadt immens zulegen**

Allerdings: Im Vergleich mit den Zielen, die sich die Stadt Stuttgart vorgenommen hat, sind die Werte doch wiederum eher bescheiden. Denn um bis 2035 klimaneutral zu werden, müsste die Photovoltaik bis dahin auf mindestens 520 Megawattpeak ausgebaut werden. In zehn Jahren müsste man also mehr als eine Versechsfachung schaffen. Der McKinsey-Report von 2022 ist sogar der Ansicht, dass ein vierfach höheres Ziel notwendig sei, um die Klimaneutralität zu schaffen. Das dürfte kaum zu schaffen sein, trotz der Dynamik, die auch in Stuttgart entstanden ist.

Eines der Probleme der Stadtwerke ist dabei, dass das Geschäft mit der Photovoltaik sehr kleinteilig ist, wie man im Vergleich mit den Solarparks jenseits von Stuttgart sieht. Es ist doch sehr viel bequemer und vermutlich auch lukrativer, einen solchen Park zu kaufen als viele Hunderte kleine Anlagen zu bauen. Dann finden die CO<sub>2</sub>-Einsparungen aber nicht in Stuttgart statt, was etwa der Verein Haus und Grund in Stuttgart kritisiert. Die Klimabilanz der Stadt werde dadurch nur kosmetisch verbessert, betont der Vorsitzende Joachim Rudolph. Stattdessen solle das Geld lieber in die Förderung von Wärmepumpen und von energetischen Sanierungen gesteckt werden.

Interview [StZPlus](#) Interview mit Haus-und- Grund-Präsident Kai Warnecke

# „Bei Wohnen und Miete nur gescheiterte Ideen“

08.04.2025 - 13:13 Uhr

**Bauen und Wohnen wird immer teurer, die Neubauzahlen liegen weit unter Plan. Welche Lösungen hat die neue Regierung in spe dafür? Der Präsident von Haus und Grund lässt im Interview kein gutes Haar an den Plänen.**

Dagegen gibt es keine Handhabe. Wo die Steuerschuld durch die sogenannte Wertaufholung stieg und vom Fiskus und der Stadtkämmerei kein handwerklicher Fehler gemacht wurde, sei der Bescheid kaum angreifbar, sagt Ulrich Wecker, Jurist und beruflich Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. Die Belastungsverlagerung zu großen, vielleicht nur mit kleinen Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken ist nach Weckers Überzeugung von der Landesregierung politisch gewollt gewesen. Aber auch im Fall eines übergroßen Grundstücks, wenn es baulich besser genutzt werden kann, sei juristische Gegenwehr nur »verlorene Liebesmüh«.

Der Stadt verfassungsrechtliche Bedenken vorzuhalten sei sinnlos. So etwas hätte man gegebenenfalls gegen den Grundlagenbescheid vom Finanzamt vorbringen müssen. Widerspruch gegen den kommunalen Bescheid sei nur in absolut wenig Fällen nötig und geboten, wenn die Stadtkämmerei die Basisdaten falsch übernommen habe. Handlungsspielraum sieht der Grundbesitzerverein nur noch in manchen, aber auch nicht in allen Fällen, wo hohe Bodenrichtwerte auf große Grundstücke mit mäßiger Bebaubarkeit angewendet wurden. Die Einholung eines Gutachtens sei am ehesten da zu erwägen, wo es sich um Grundstücke an einer Hangkante mit großer Obsthilfe handle.



Höhenlage oder Tallage, Altgebäude oder Neubau: Die Grundsteuer wirkt sich auf die Grundstücke sehr unterschiedlich aus und die Grundsteuerreform schafft noch neue Effekte.

## Hochprozentiges aus der Stuttgarter Stadtkämmerei

Die Grundsteuerbescheide fordern von manchen Immobilieneigentümern ein Vielfaches der bisherigen Zahlung – Andere werden allerdings auch entlastet – Einholung von Gutachten nur in wenigen Fällen ratsam

Neben den Effekten der Belastungsverlagerung und der Wertaufholung hat auch Wecker eine Entlastung von gewerblichen Grundeigentümern ausgemacht, mit der so kaum jemand gerechnet hatte. Bisher hätten Gewerbe und Wohnungseigentümer etwa hälftig zum Grundsteueraufkommen beigetragen, erinnert Haus & Grund.

Sollte die Belastung massiv in Richtung wohnwirtschaftlicher Nutzung gehen, müsse OB Frank Nopper (CDU) die Landesregierung um ein Nachsteuern bitten – oder die Hebesätze der Landeshauptstadt noch einmal nach unten anpassen, wie es bereits geschah, um trotz neuer Regelung das Steueraufkommen stabil zu halten. Ministerpräsident Kretschmann (Grüne) wolle aber leider erst einmal ein Jahr ins Land ziehen lassen, um die Folgen zu bewerten. jos

23.05.2025

Energiesparprogramm (ESP)

Energetische Sanierung von Wohngebäuden

Heizungstauschprogramm (ÖAP)

Austausch des alten Ölkessels

Stuttgarter Zeitung

Wärmepumpenprogramm

Einbau einer Wärmepumpe

Wärmenetzanschlussprogramm

Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz

Solaroffensive

Unterstützung bei der Planung und  
Inbetriebnahme für PV-Anlagen

Heizen in Stuttgart

# Kann eine Wärmepumpe witzig sein?

23.05.2025 - 15:49 Uhr

**Der Bauingenieur Carsten Herbert hat im Netz viele Fans, weil er technisches Wissen mit viel Humor paart. Nun hat er in Stuttgart Tipps gegeben, wie man die Heizungskosten senken kann.**



# HEIZEN DER ZUKUNFT

Mal ehrlich: Dieses ganze Heizungsgedöns mit Gerätewirrwarr und Förderdschungel ist doch furchtbar kompliziert und zudem sterbenslangweilig. Wer außer einigen Technik-Nerds fuchst sich da freiwillig rein? Wer trotzdem muss, weil er etwa eine neue Heizung braucht, der sollte sich mal die Videos von Carsten Herbert bei Youtube anschauen. Der südhessische Bauingenieur hat vor fünf Jahren angefangen, auf sehr amüsante und doch qualitätsvolle Weise Klimasplittheizungen, Dachdämmung und Sparduschen zu erklären. Zumindest für den Einstieg sind diese Videos sehr hilfreich. Jetzt war der selbsternannte Energiesparkommissar der Hauptredner bei der Infoveranstaltung „Heizen der Zukunft“, an der auf Einladung von Haus & Grund Stuttgart mehr als 1000 Immobilienbesitzer teilgenommen haben.

StZPlus Grundsteuer in Baden-Württemberg

# Ein Viertel der Betroffenen bezweifelt die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer

29.05.2025 - 17:00 Uhr

**StZPlus** Wohnungskauf in Stuttgart

# Haus & Grund kritisiert Gemeinderat

13.06.2025 - 14:08 Uhr

**Die Fördersätze für den Kauf von Wohneigentum bleiben unverändert. Das stößt beim Verein auf Unverständnis.**

**Jörg Nauke**

Der Verein Haus & Grund Stuttgart hat mit Unverständnis auf die Weigerung des Gemeinderats reagiert, das Förderprogramm für Wohneigentum (SEP) attraktiver zu gestalten. Die Stadtverwaltung plante eine Vereinheitlichung und Aufstockung der Hilfen. Weil sich bis zu 95 Prozent aller Anträge auf Gebrauchtimmobilien beziehen, sollten diese künftig wie solche für Neubauten behandelt werden. Zur Stärkung des Eigenkapitals war vorgesehen, die Baukostenzuschüsse in den drei gültigen Einkommensgruppen pauschal um 5000 Euro anzuheben.

## **Anreize für Familien nötig**

Für Haus & Grund treffe die Entscheidung, wonach die öko-soziale Mehrheit ein defizitäres Programm lieber weiterlaufen lasse als sinnvollen Verbesserungen zuzustimmen, auf „vollstes Unverständnis“. Um die Eigentumsquote zu erhöhen sowie die Wohn- und Lebenssituation junger Familien zu verbessern, müssten die Rahmenbedingungen stimmen. „Wir brauchen Anreize, damit Familien auch in der Stadt bleiben wollen und sich hier ein gutes Leben aufbauen. Das liegt im ureigenen Interesse der Stadt“, so Rudolf.

Das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) wendet sich an junge Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Zuschussberechtigt sind Familien, die mit einem Kind zwischen 58000 und 97000 Euro jährlich verdienen. Für jedes weitere Kind steigt die Summe um 9500 Euro. 2024 konnten laut Verwaltung lediglich zwei Familien profitieren. Die Förderspanne liegt zwischen 15000 und 70000 Euro. Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre, erst danach ist eine Veräußerung erlaubt.

## Haus & Grund kritisiert den Gemeinderat

**Ablehnung** Die Förderung für den Kauf von Wohneigentum bleibt unverändert. Der Verein zeigt wenig Verständnis.

Der Verein Haus & Grund Stuttgart hat mit Unverständnis auf die Weigerung des Gemeinderats reagiert, das Förderprogramm für Wohneigentum (SEP) attraktiver zu gestalten. Die Stadtverwaltung plante eine Vereinheitlichung und Aufstockung der Hilfen. Weil sich bis zu 95 Prozent aller Anträge auf Gebrauchtimmobilien beziehen, sollten diese künftig wie solche für Neubauten behandelt werden. Zur Stärkung des Eigenkapitals war geplant, die Baukostenzuschüsse pauschal um 5000 Euro anzuheben.

Die ökosoziale Mehrheit im Rat hat die Verbesserungen allerdings abgelehnt, denn sie will sich auf den Mietwohnungsbau konzentrieren. Damit gelten im SEP nach wie vor die alten Fördersätze, was nicht allenklargewesen ist.

Für Joachim Rudolf, den Vorsitzenden von Haus & Grund, bedeutet Wohneigentum Freiheit. Es schaffe Steuereinnahmen, entlaste den Mietwohnungsmarkt und sei eine Investition in die eigene Altersvorsorge. Für Haus & Grund treffe die öko-soziale Entscheidung, lieber ein defizitäres Programm weiterlaufen zu lassen als sinnvollen Verbesserungen zuzustimmen, auf „vollstes Unverständnis“. „Wir brauchen Anreize, damit Familien auch in der Stadt bleiben wollen und sich hier ein gutes Leben aufbauen. Das liegt im ureigenen Interesse der Stadt“, sagt Rudolf. Das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) wendet sich an junge Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.

jon

Haus & Grund Stuttgart

## Hilfe bei Immobilienfragen – Tag der offenen Tür

24.06.2025 - 15:07 Uhr

**Wie vermiete ich eine Wohnung? Auf was ist beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie zu achten? Über das und mehr kann man sich am Samstag bei Haus & Grund Stuttgart informieren.**



**Andrea Jenewein**

Wie saniere ich richtig? Wie finde ich den richtigen Hausverwalter? Wie rechne ich Betriebskosten richtig ab? Über alle Fragen rund um die eigene Immobilie können sich Immobilieneigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwillige und Interessierte am Samstag, 28. Juni, von 10 bis 16 Uhr auf dem Tag der offenen Tür bei Haus & Grund Stuttgart, Gerokstraße 3, informieren. Zu Gast ist dieses Jahr auch Aurel Irion, der langjährige Geschäftsführer von Stuttgarts Frauenvolleyball des Allianz MTV Stuttgart.

Der Tag der offenen Tür bietet Besuchern die Gelegenheit, das Spektrum an Leistungen kennenzulernen, die sonst nur Mitgliedern des Vereins zur Verfügung stehen. So geben die Haus & Grund-Experten Auskunft zu allen Themen rund um die Immobilie. Diese reichen von der energetischen Sanierung über Werteinschätzungen, Wohneigentümergeinschaften, das Nachbarrecht und die Hausverwaltung bis hin zu allem rund um das Thema Vermietung.

Neben Kurzvorträgen zu relevanten Themen rund um die Immobilie können sich Interessierte in kurzen Sitzungen von Rechtsberatern individuell beraten lassen. Auch zu den anderen Serviceleistungen des Vereins, zum Beispiel zur Immobilienverwaltung, zum Verkauf und zur Vermietung finden Besucher Ansprechpartner. Zudem gibt es Führungen durchs Haus sowie eine kleine Fachausstellung.



**StZPlus** Haus & Grund in Stuttgart

# Zwischen Cocktails und Rechtsberatungen

29.06.2025 - 10:44 Uhr

**Julia Schenkenhofer**

Einmal im Jahr putzt sich die Geschäftsstelle des Eigentümerverein Haus & Grund ordentlich raus: Ballons, ein Banner, eine Cocktailbar auf der Dachterrasse, eine Tombola, Kurzvorträge und Führungen durchs Gebäude locken Passanten und Interessierte zur Gerokstraße, wo der drittgrößte Eigentümerverein hinter München und Köln seine Geschäftsstelle hat. Haus & Grund vertritt die Interessen von Immobilieneigentümern in den unterschiedlichsten Belangen. Und auch an diesen Wochenende standen neben dem Unterhaltungsprogramm die Serviceleistungen des Vereins auf der Tagesordnung.



„Es ist schön heute Mitglieder und solche die es vielleicht mal werden zu treffen und zu erfahren, was sie umtreibt“, sagt Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. Wobei Wecker auch außerhalb des Tags der offenen Tür Anfragen selbst bearbeitet. Das helfe ihm zu verstehen, welche Probleme die Mitglieder beschäftigen.

01.08.2025

Stuttgarter Zeitung

StZPlus Bündnis für Wohnen

# OB verspricht Turbo- Baugenehmigung

31.07.2025 - 06:45 Uhr

## „Neuaufstellung“ der Behörde begrüßt

Es schlug dann die Stunde von Bürgermeister Peter Pätzold (Grüne), der laut Verwaltung über „erste Fortschritte wie zum Beispiel die Möglichkeiten zur Online-Terminvergabe“ im **Baurechtsamt** referieren durfte. Bei gewerblichen Projekten soll künftig die städtische Wirtschaftsförderung möglichst früh mit ins Boot kommen. Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Vereins Haus & Grund Stuttgart, hat die „Neuaufstellung“ der Behörde begrüßt, vor allem aber freut er sich über die – von der Stadt in ihrer Mitteilung unerwähnt gelassene – „Zusage, künftig Genehmigungen innerhalb von 65 Tagen nach vollständiger Vorlage der Bauunterlagen zu erteilen“. Die fehlende Geschwindigkeit im Baurechtsamt habe im vergangenen Jahrzehnt die Wohnwirtschaft und den Standort „gelähmt“. Jetzt komme es auf die Umsetzung an, er warnt vor einem Rückfall in die „alte Rechtfertigungsleier“ und einen behördlichen Schwergang.

## Weniger Einwohner – weniger Wohnungen nötig?

Interessant erscheint Weckers Einschätzung, die seit Jahren um die Hälfte unter den Ankündigungen von **OB** Frank Nopper (CDU) bleibenden Baufertigungszahlen seien vor dem Hintergrund der Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft „kein Beinbruch“. Das meint er aber auch, weil die städtische Bevölkerung nicht mehr wachse, was zu einer „Entspannung auf der Bedarfsseite führt“. Da die Stadt wegen der Transformation in der Automobilindustrie unattraktiver werde, müsse sich dieser Trend in der Stadtplanung niederschlagen.

Heizen und Sanieren

# Pläne für Wärmenetze in Stuttgart – „unklar oder unvollständig“

06.08.2025 - 20:00 Uhr

**Wie überzeugt man Hausbesitzer in Stuttgart, in die Energiewende zu investieren?  
Haus & Grund gibt nun Hinweise, was nicht funktioniert.**

Stuttgarter Hauseigentümer seien „die wichtigsten Akteure, um Klimaneutralität in Stuttgart voranzutreiben“, sagt Marius Livschütz, Sprecher von Haus & Grund in Stuttgart. 88 Prozent der Wohngebäude gehörten Privatleuten und Eigentümergemeinschaften.

Und: „Knapp Zweidrittel der 212 445 Mietwohnungen in Stuttgart werden von Klein- und Kleinstvermietern zur Verfügung gestellt.“ Die Ansprache dieser Gruppe sei also entscheidend, um das Klimaziel bis 2035 zu erreichen. Von einem „lustigen“ Herangehen oder einer Kommunikation durch die Hintertür, rät der Eigentümerverein dabei ab.

### **Invest in Heizung und Gebäudehülle**

Warum das nötig ist, zu erwähnen? Die Stadt arbeitet seit Ende 2024 an einem Konzept, wie sie die Stuttgarter Hausbesitzer dazu bringen kann, die energetische Sanierung anzugehen. Gemeint sind damit vor allem Investitionen in die Heizung und in die Gebäudehülle. Bei einem Symposium, das Sven Matis, Sprecher der Stadt und künftig Klimakommunikator, mit der Hochschule der Medien vor Kurzem veranstaltet hatte, ging es auch um die Nachteile von Verwaltungssprech, die Vorzüge des Humorigen und um Klimakommunikation ohne Klimabegriffe. Wie stark dies aufs Konzept der Stadt abfärben wird, ist Stand heute noch unklar. Es ist nach wie vor nicht spruchreif.

## Pläne für Wärmenetze „unklar oder unvollständig“

Viel mehr bräuchten stattdessen Info-Veranstaltungen von Stadt und Haus & Grund; im Mai seien beispielsweise 1300 Teilnehmer dabei gewesen. Was es ebenfalls laut Livschütz braucht, sei Verlässlichkeit bei den Förderungen und dem Ausbau der Wärmenetze in Stuttgart. Die Planungen für neue Wärmenetze nennt Livschütz „unklar oder unvollständig“.

Der Eigentümerverein Haus & Grund kann einer solchen Herangehensweise nichts abgewinnen. Zwar seien Mittel der Überzeugung besser als Zwangsmaßnahmen, sagt Livschütz. Aber: „Immobilien Eigentümer in Stuttgart lassen sich nicht auf lustige Weise oder durch die Hintertür von großen Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen überzeugen.“

**StZPlus** Eigentümerverein will Daten

# Haus und Grund fordert Lösung für Bagatell-Grundsteuer

15.08.2025 - 11:10 Uhr

**Ab welcher Summe ist der Aufwand für die Grundsteuer in Stuttgart höher als der Ertrag? Den Eigentümerverein interessiert nicht nur diese, sondern noch eine zweite Zahl brennend.**

## **Abhilfe bei Kleinstbeträgen?**

Es sei inzwischen klar, dass es keine landesseitige Regelung zum Umgang mit Mini-Beträgen bei der Grundsteuer geben werde, dennoch könne die Stadt „transparent und pragmatisch einen Verzicht auf Bagatellbeträge bei der Grundsteuer umsetzen“, so Haus und Grund. Es gebe durch die Neuberechnung, bei der in Baden-Württemberg der Bodenrichtwert die zentrale Steuerungsgröße ist, „große ungelöste Probleme und Ungerechtigkeiten bei der Grundsteuer“, sagt der Interessenverein. Dagegen könne die Stadt wenigstens bei den Kleinstbeträgen selbst „schnelle Abhilfe“ schaffen.

### **„Pragmatisch vorgehen“**

Die Grundsteuer ist eine der Haupteinnahmequellen der Kommunen, über deren Höhe sie mit der Festlegung eines Hebesatzes selbst bestimmen können. Eine pragmatische Vorgehensweise bei unwirtschaftlichen Mini-Beträgen könne „Ärger bei den Bürgern, Steuergelder und dringend benötigte Arbeitszeit bei der Stadt einsparen helfen“, so Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker.

Weiterhin nicht ermitteln will die Stadt laut Haus und Grund das neue Verhältnis im Steueraufkommen zwischen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden. Insgesamt nimmt die Stadt pro Jahr mit dieser von wirtschaftlichen Schwankungen losgelösten Steuerart 160 Millionen Euro ein. Vor der Änderung der Bemessungsparameter war das Verhältnis der Einnahme aus Wohn- und Gewerbeflächen bei nahezu 1:1. Mehrere Kommunen haben inzwischen eine Lastenverschiebung zum Wohnbereich festgestellt. In Ulm tragen Wohnungseigentümer und Mieter nun 62 statt 56 Prozent der Grundsteuerlast, in Ravensburg habe sich deren Anteil von 54 auf 70 Prozent erhöht, in Reutlingen sei der Anteil der Geschäftsgrundstücke von 28 auf 19 Prozent zurückgegangen, so Wecker.

### **Forderung an Stadt**

Die Entwicklung in Stuttgart habe man seit Oktober 2024 mehrfach im Finanzreferat von Bürgermeister Thomas Fuhrmann (CDU) eingefordert. Ihre Ermittlung sei mehrfach abgelehnt worden, mit dem Hinweis, dass nach neuem Recht nicht mehr nach Grundstücksarten differenziert werde. Bei Haus und Grund fragt man sich seit Januar 2025, warum die Rechnung anderen Kommunen dennoch möglich sei. Das Geplänkel zwischen Verein und Verwaltung zieht sich. Letzter Stand aus dem Rathaus laut Wecker: Die geforderte Auswertung sei technisch aufwendig, und deshalb werde Stuttgart eine solche weiterhin nicht vornehmen. „Wir sind der Meinung, dass es der Landeshauptstadt gelingen muss, im Sinne aller Wohnungsnutzer die Zahlen zu liefern, wie die anderen Kommunen es ohne weiteres konnten“, sagt Wecker.

# Haus und Grund kritisiert Bagatell-Grundsteuer

**Finanzen** Ab welcher Summe ist der Aufwand für die Grundsteuer in Stuttgart höher als der Ertrag?

Das Finanzministerium des Landes hat den Kommunen mit Verweis auf das Landessteuergesetz und die Abgabenordnung freie Hand für den Verzicht auf kleinere Grundsteuerbeträge gegeben. Wenn die Steuer weniger als zehn oder sogar 25 Euro einbringe und der dafür betriebene Aufwand höher liege, sei die Rechnungsstellung nicht wirtschaftlich. In diesem Fall könne auf das Geld verzichtet werden. Die Stadt will den Ball nicht aufnehmen. Sie beruft sich auf eine Auskunft des Städtetages und sagt, es gebe zu der Diskussion über Bagatellbeträge „kein abschließendes Ergebnis“. Das erzürnt den Eigentümerver-

ein Haus und Grund Stuttgart. Er vertritt 24.000 Mitglieder mit 120.000 Immobilieneinheiten.

Es sei inzwischen klar, dass es keine landesseitige Regelung zum Umgang mit Mini-Beträgen bei der Grundsteuer geben werde, dennoch könne die Stadt „transparent und pragmatisch einen Verzicht auf Bagatellbeträge bei der Grundsteuer umsetzen“, so Haus und Grund. Es gebe durch die Neuberechnung, bei der in Baden-Württemberg der Bodenrichtwert die zentrale Steuerungsgröße ist, „große ungelöste Probleme und Ungerechtigkeiten bei der Grundsteuer“, sagt der Interessenverein. Dagegen könne die

Stadt wenigstens bei den Kleinstbeträgen selbst „schnelle Abhilfe“ schaffen.

Die Grundsteuer ist eine der Haupteinnahmequellen der Kommunen, über deren Höhe sie mit der Festlegung eines Hebesatzes selbst bestimmen können. Eine pragmatische Vorgehensweise bei unwirtschaftlichen Mini-Beträgen könne „Ärger bei den Bürgern, Steuergelder und dringend benötigte Arbeitszeit bei der Stadt einsparen helfen“, so Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker. Wo die Grenze zur Unwirtschaftlichkeit gezogen werden könnte, weiß die Stadt allerdings nicht zu sagen, denn es gibt für die Erstellung der

Grundsteuerbescheide keine Kostenkalkulation. Die will die Stadt wegen der aus ihrer Sicht fehlenden Entscheidung auch zunächst nicht angehen. Bei 1900 Bescheiden liege die Grundsteuer jeweils unter zehn Euro, teilt die Stadt auf Anfrage mit. Wie viele unter 25 Euro im Jahr liegen, solle bis 21. August ermittelt werden.

## Gibt es eine Verschiebung?

Weiterhin nicht ermitteln will die Stadt laut Haus und Grund das neue Verhältnis im Steueraufkommen zwischen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden. Insgesamt nimmt die Stadt pro Jahr damit 160 Millionen Euro ein. Vor der

Änderung der Bemessungsparameter war das Verhältnis der Einnahme aus Wohn- und Gewerbeflächen bei nahezu 1:1. Mehrere Kommunen haben inzwischen eine Lastenverschiebung zum Wohnbereich festgestellt. Die Entwicklung in Stuttgart habe man mehrfach im Finanzreferat eingefordert. Ihre Ermittlung sei mehrfach abgelehnt worden, mit dem Hinweis, dass nach neuem Recht nicht mehr nach Grundstücksarten differenziert werde. Bei Haus und Grund fragt man sich nun, warum die Rechnung anderen Kommunen möglich sei. Das Geplänkel zwischen Verein und Verwaltung zieht sich. ks

Leerstand in Stuttgart polarisiert

## Sind Stuttgarts Vermieter Spekulanten? „Das entbehrt jeder Grundlage“

21.08.2025 - 07:00 Uhr

**„Das Geschäftsmodell von Vermietern ist das Vermieten“, kontert Haus & Grund auf ein Interview mit Rolf Gaßmann vom Mieterverein. Und es gab noch mehr Reaktionen.**

Das Interview mit Rolf Gaßmann, dem Vorsitzenden des Stuttgarter Mietervereins, zum Thema Leerstand polarisiert. Gaßmann griff in dem Gespräch den Widerspruch auf, dass in Stuttgart Wohnungen fehlen, es gleichzeitig aber auch viel Leerstand gibt – unter anderem, weil sich der Leerstand für Vermieter finanziell lohne. Für Gaßmann ist das längst keine Privatsache mehr, sondern ein gesellschaftliches Problem. Er fordert, die Stadt müsse schärfer eingreifen – und dass es mehr Kontrollen durch die Stadt geben müsse. Darauf folgten viele Reaktionen.

Joachim Rudolf, der Vorsitzende von Haus und Grund Stuttgart, und der Geschäftsführer Ulrich Wecker kontern heftig: „Die Aussagen von Herrn Gaßmann entbehren jeder Grundlage. Richtig ist: Das Geschäftsmodell von Vermietern ist das Vermieten!“ Zudem sei ihrer Meinung nach „richtig, dass der Leerstand in Stuttgart auch nach den Zensuszahlen 2022 mit 3,46 Prozent weiter niedrig und unter dem Landesschnitt bleibt.“ Ihrer Rechnung nach – und auch nach der der „Stuttgarter Statistiker“ – liege die „echte“ Leerstandsquote bei 0,5 bis 1,5 Prozent: „Hier noch weiter von ‚skandalträchtigen‘ 11 150 leer stehenden Wohnungen zu sprechen, ist daher einfach unseriös.“

Rudolf und Wecker beziehen sich zudem auf die sinkenden Einwohnerzahlen in Stuttgart: „Damit sind die Zahlen von 30 000 fehlenden Wohnungen veraltet und entsprechen nicht der aktuellen Nachfragesituation.“ Ihr Fazit: „Fakt ist, dass private Eigentümer das Gros des Wohnraums der Stuttgarter Stadtbevölkerung überhaupt erst zur Verfügung stellen. Das anzuerkennen, statt die Fronten zu verhärten, stünde auch dem Mieterverein einmal gut zu Gesicht. Die Stuttgarter Vermieter als Spekulanten zu bezeichnen oder den Wohlstandsleerstand auszurufen, ist nichts als politische Agitation auf dem Rücken des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der insgesamt mehr als guten Beziehungen zwischen privaten Vermietern und ihren Mietern.“

Stuttgart 21

## **Innenentwicklung statt Stillstand: Verbände für das Rosensteinquartier**

Eine Allianz aus Industrie- und Handelskammer, Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert die entschlossene Umsetzung des geplanten Quartiers. Im Zuge von Stuttgart 21 sollen auf dem heutigen Gleisvorfeld am Hauptbahnhof Tausende neue Wohnungen entstehen.

### **Wecker: „Diese Chance nicht den Ewiggestrigen opfern“**

„Die Wohnungsnot in Stuttgart und der Region ist längst ein ernsthafter Standortfaktor geworden“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführer Thilo Rentschler. „Wir dürfen diese Chance nicht den Ewiggestrigen opfern, die keinen Plan für die Entwicklung des Quartiers vorweisen können“, so Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. Die Stadt Stuttgart plant auf dem heutigen Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs das neue Rosensteinquartier. Nach der Fertigstellung des Tiefbahnhofs von S21 sollen hier bis zu 5700 Wohneinheiten entstehen.

# Allianz für das Rosensteinviertel

Verbände betonen die Bedeutung für Stuttgart

**STUTT GART.** Mehrere Interessenvertretungen unterstützen die Stadt Stuttgart in ihrer Forderung nach einer Wohnbebauung auf den freierwerdenden Bahnflächen im Zuge des Projekts Stuttgart 21. Vertreter aus Industrie- und Handelskammer, Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie dem Eigentümerverband Haus & Grund betonen, dass die Innenentwicklung für die Landeshauptstadt oberste Priorität haben müsse.

„Die Wohnungsnot in Stuttgart und der Region ist längst ein ernsthafter Standortfaktor geworden“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführer Thilo Rentschler. „Wir dürfen diese Chance nicht den Ewiggestrigen opfern, die keinen Plan für die Entwicklung des Quartiers vorweisen können“, so Ulrich Wecker, Geschäftsführer von

Haus & Grund Stuttgart. Die Stadt Stuttgart plant auf dem heutigen Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs das neue Rosensteinquartier. Nach der Fertigstellung des Tiefbahnhofs von S21 sollen hier bis zu 6500 Wohneinheiten entstehen. Der Stuttgarter Gemeinderat hat für Teile des Quartiers im Juli einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die Initiative „Bahnhof mit Zukunft“ will diesen mit einem Bürgerentscheid kippen und die oberirdischen Gleise so lange erhalten lassen, bis die Leistungsfähigkeit des neuen Bahnhofs nachgewiesen sei. Eine Unterschriftensammlung für ein Bürgerbegehren läuft bis zum 10. Oktober und wird unter anderem vom Bund für Umwelt und Naturschutz unterstützt. 20 000 Unterschriften werden benötigt. (ru)

S T A A T S A N Z E I G E R

Initiative gegen Rosensteinviertel

## Bürgerbegehren S21: „Wir brauchen noch richtig viele Unterschriften“

Während die Stadt Stuttgart auf dem freiwerdenden Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs bis zu 1670 Wohnungen errichten will, wollen Gegner mit einem Bürgerentscheid den Bau verhindern. Bis Mitte Oktober müssen sie 20 000 Unterschriften sammeln – noch fehlen viele.

Die Stadt betont die Bedeutung der Wohnungsbaupläne auf der Internetseite zum Projekt. „Die Stadt hat sich entschieden, so wenig Flächen wie möglich am Rande der Stadt zu bebauen und zu versiegeln“, heißt es dort. Mit Stuttgart Rosenstein sei es möglich, dringend benötigten Wohnraum direkt im Zentrum zu schaffen.

Rückendeckung erhält Stuttgart von einer Allianz aus IHK, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Haus & Grund Stuttgart. Ihr Argument: Die

zukunftsfähige Quartiersentwicklung. „Wir dürfen diese Chance nicht den Ewiggestrigen opfern, die keinen Plan für die Entwicklung des Quartiers vorweisen können“, so Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart.

Auch Eigentümerverschein übt Kritik

## Hausbesitzer: "Ausbau der Fernwärme in Stuttgart ist zäh und teuer"

Ist Fernwärme bei mir verfügbar? Was kostet das Heizen damit? In Stuttgart interessieren sich viele Hauseigentümer für einen Heizungstausch. Sie berichten aber auch über Zweifel.

Stand:  
8.10.2025, 15:54 Uhr



Von Philipp Pfäfflin

## Haus & Grund: Keine vernünftige Entscheidungsgrundlage für Eigentümer

Nicht nur das Ehepaar Bauer/Nieke fühlt sich derzeit etwas ausgebremst. "Das Thema Fernwärme treibt viele Hauseigentümer in Stuttgart um", sagt Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Eigentümerverschein Haus & Grund Stuttgart. "Wir wissen nicht, in welchen Gebieten die Fernwärme kommen soll, noch wann und auch nicht zu welchem Preis." Wenn die Menschen aber nicht wüssten, ob Fernwärme komme und ihnen die Heizung kaputt gehe, dann "können sie eigentlich nur die Luft-Wärmepumpe machen". Komme aber später doch die Fernwärme, "hat der Versorger ein wirtschaftliches Problem, weil die Ausbaurkosten auf weniger Abnehmer verteilt werden können".

Der Geschäftsführer von Haus & Grund spricht von einer Krux und verweist auch auf den seit langem schwelenden Konzessionsstreit zwischen der Stadt Stuttgart und der EnBW. Der Appell von Haus & Grund: Die Stadt Stuttgart und die EnBW sollen - wie zuletzt beim Thema Wassernetz - den Streit beilegen. Eine Forderung, die auch Umweltverbände wie der BUND Stuttgart seit langem fordern.

**StZPlus** Neuer Vertrag mit EnBW-Tochter

# Stadt beendet Rechtsstreit um Wassernetz

10.10.2025 - 17:00 Uhr

## Wasserpreis stark gestiegen

Dirk Güsewell, Mitglied des Vorstands der EnBW und Aufsichtsratsvorsitzender der Netze BW GmbH begrüßte die Einigung als „fairen Kompromiss für beide Seiten“. Auch der Eigentümerverein Haus und Grund lobt den Kompromiss, fordert aber eine „effektive Preiskontrolle“, denn Trinkwasser sei in zehn Jahren um 36 Prozent teurer geworden. Die Bürgerinitiative Kommunale Stadtwerke kritisiert, dass „angesichts der zukünftigen Wasserkonflikte die Verantwortung einem kapitalmarktorientierten Energiekonzern überantwortet wird. Die Naturfreunde Stuttgart und das Klima- und Umweltbündnis sehen in der Einigung auf 2042 ein Vabanquespiel.

Startseite > Regional > Baden-Württemberg > Südwest-Grüne unzufrieden mit Mietpreisb  
Brisantes Gutachten

## Südwest-Grüne unzufrieden mit Mietpreisbremse, sie stimmen ihr aber trotzdem zu

📍 Stuttgart / Lesedauer: 5 min



Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart, bezeichnet die Mietpreisbremse grundsätzlich als rechtswidrig und damit unwirksam. Er warnt vor den Folgen der Mietpreisbremse: Es entstehe zu wenig neuer Wohnraum, Investitionen würden gehemmt, und auch der Klimaschutz werde beeinträchtigt. „Investitionen in energetische Sanierungen bleiben aus, wenn sie sich wirtschaftlich nicht lohnen“, betont der Haus & Grund-Chef.

Wohnungspolitik

# Mietpreisbremse: Das Ringen geht in die nächste Runde

## Haus und Grund will Stuttgart aus Mietpreisbremse raus haben

„Laut dem Rechtsgutachten fallen bestimmte Kommunen aus der Mietpreisbremse heraus, andere Kommunen kommen hinzu“, heißt es in einer schriftlichen Stellungnahme der Eigentümer zur von Razavi geplanten Rechtsverordnung. Für die Landeshauptstadt sei „das Ergebnis besonders unglücklich, denn diese erfüllt, wie viele weitere Kommunen, nur knapp die Kriterien sogenannter angespannter Wohnungsmärkte“. Dies sei schon deswegen bemerkenswert, weil „tagein, tagaus in der veröffentlichten Meinung in einem geradezu unreflektierten Überbietungswettbewerb von ‚Mietexplosion‘ bis hin zur ‚historischen Wohnungsnot‘ die Rede“ sei. Dabei habe sich die Realität fundamental geändert. Deshalb sei Haus und Grund, so Sprecher Markus Livschütz auf Staatsanzeiger-Anfrage, der Meinung, dass nicht nur die OBs und Bürgermeister angehört werden sollten, die knapp aus der Gebietskulisse herausfallen sollen, „sondern auch diejenigen, die knapp dringeblichen sind“, namentlich **OB Frank Nopper aus Stuttgart** - <https://www.staatsanzeiger.de/person/frank-nopper/>, um für sie die Bremse zu streichen.

25.10.2025

Stuttgarter Zeitung

Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

Haus & Grund®

Haus & Grund®

Haus & Grund®

20. Tag des Eigentums

## **Eigentümerverschein: Grundsteuerreform macht Wohnen in Stuttgart deutlich teurer**

25.10.2025 - 18:09 Uhr

**Beim Tag des Eigentums kritisiert Haus und Grund die Landesregierung für die Mietpreisbremse und die neue Grundsteuer. Wohnen in Stuttgart werde 19 Millionen Euro teurer.**

**StZPlus** Gescheitertes S-21-Bürgerbegehren

# Ton zwischen Nopper und Rockenbauch wird schärfer

31.10.2025 - 18:00 Uhr

## Vorwurf: Bürgerbegehren hätte alte Wunden aufgerissen

Harsche Kritik an dem Vorstoß kommt von Haus & Grund Stuttgart. Die Spitze des Vereins, der Vorsitzende Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker, erklärt in einer schriftlichen Stellungnahme: „Für die Immobilieneigentümer in Stuttgart, für Familien, für Arbeitsplätze, für die Attraktivität des Standorts sind sinnvolle städtebauliche Entwicklungsprojekte wie das Rosensteinquartier immens wichtig. Die Initiatoren des Begehrens wollten alte Wunden der jahrzehntelangen Debatte um das Bahnprojekt ‚Stuttgart21‘ wieder aufreißen“.



## STANDORT

### Wegen Grundsteuer: Wohnen wird in Stuttgart teurer

Durch die Grundsteuerreform stieg der Anteil der wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Stuttgart von 48 % auf 60 % der Steuerlast. „Verkürzt wird das Wohnen in Stuttgart damit um rund 19 Millionen Euro teurer“, sagt Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Es sei damit klar, dass nicht die Stadt, sondern das Land verantwortlich ist für das Schlamassel bei der Grundsteuerreform. „Es ist – insbesondere vor dem Hintergrund dieser nun vorliegenden Zahlen – völlig unverständlich, dass Finanzminister Bayaz es hinnimmt, dass die neue Grundsteuer das Wohnen deutlich verteuert und es ist schlicht inakzeptabel, dies weder aufklären noch ändern zu wollen“, ergänzt Rudolf.

Geschäftsführer Ulrich Wecker: „Konkret zeigt Haus & Grund Stuttgart zwei Wege auf, mit denen kurzfristig und ohne umfangreiche Neuerhebung Abhilfe geschaffen werden kann: Entweder wird der bisherige 30 %-Abschlag bei Wohnnutzung erhöht auf 40 % bis 50 % oder es wird den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einzuführen. Ebenfalls müssen Gutachten zur Neubewertung des Bodenwerts bei Erfolg – also einer erwiesenen Abweichung von über 30 % – kostenfrei sein.“

Auszeichnung für Stuttgarter

## Unternehmer und Netzwerker – Joachim Rudolf erhält Wirtschaftsmedaille des Landes

13.11.2025 - 13:47 Uhr

**Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut** bezeichnete Rudolf bei der Verleihung am Donnerstag als „Gewinn – für **Stuttgart**, das Land, für die Wirtschaftsgemeinschaft insgesamt“. Sie hob dabei auch seine unternehmerische Weitsicht und sein Engagement für das Gemeinwesen hervor. „Ihr Engagement endet nicht am Firmentor. Sie übernehmen Verantwortung – über viele Jahre in der Kommunalpolitik, im Ehrenamt und in der Verbandsarbeit.“



### „Gestaltungswillen und Überzeugungskraft“

Der 60-jährige Rudolf, Geschäftsführer der Rudolf Lichtwerbung GmbH in Stuttgart, ist seit 2015 Landesvorsitzender des Wirtschaftsrates Baden-Württemberg und engagiert sich seit vielen Jahren in der wirtschaftspolitischen Verbandsarbeit. Neben seiner wirtschaftlichen Tätigkeit und Verbandsarbeit war er langjähriger Stadtrat im Stuttgarter Gemeinderat. Er ist auch Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart.

Er habe mit seinen Ideen, seinem Gestaltungswillen und seiner Überzeugungskraft „Licht – im wahrsten Sinne des Wortes – in unsere Städte gebracht. Und Sie bringen Licht auch in wirtschaftspolitische Debatten, indem Sie mit klarem Kompass und optimistischem Geist Orientierung gebe“, sagte Hoffmeister-Kraut. Rudolfs „herausragende Leistung als Unternehmer, als Netzwerker und als engagierter Bürger“.

**StZPlus** Haushalt in Stuttgart

# Fettes Auto = künftig fette Anwohnerparkgebühr?

Konstantin Schwarz

20.11.2025 - 16:24 Uhr

**Der Gemeinderat muss im Etat 2026/2027 eine Lücke von rund 400 Millionen Euro schließen. Dazu gibt es Sparvorschläge, aber auch Ideen für Steuer- und Gebührenerhöhungen.**

In der Steuerfrage herrscht allerdings keine Klarheit, dafür viel Druck und Beratungsbedarf. „Stuttgart hat bereits die größte Grundsteuerbelastung in der Republik“, sagt Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Lobbyverbands der Wohnungseigentümer. 19,2 Millionen Euro trügen diese nach einer Berechnung der Stadtverwaltung seit der Grundsteuerreform in diesem Jahr mehr zum Gesamtaufkommen von 160 Millionen Euro bei als vor der Reform, entsprechend werde das Gewerbe entlastet. „Der Gemeinderat muss dieses Vorhaben stoppen!“, fordert der Vereinsvorsitzende Joachim Rudolf.

Linke fordert neue Abgabe

## Kommt bald die Luxussteuer für Stuttgarter Villenbesitzer?

04.12.2025 - 18:08 Uhr

### Wer trägt die höheren Infrastrukturkosten?

Beim Grundstückseigentümergebiet Haus und Grund findet der Vorstoß erwartungsgemäß wenig Begeisterung. „Wir sollten Reich gegen Arm in dieser Stadt nicht gegeneinander ausspielen und die Leistungsträger immer mehr vergraulen“, warnte der Vorsitzende und ehemalige CDU-Stadtrat Joachim Rudolf. Es sei auch nicht billig, die für einen Teil Stuttgarts durchaus prägenden Villen in Halbhöhenlage zu erhalten. „Da muss man Handwerker beauftragen und viel Geld reinstecken.“

In ihrem Antrag verweisen Linke, SÖS und Plus darauf, dass für die öffentliche Hand in Villenviertel auch höhere Infrastrukturkosten anfallen würden. Es seien längere Straßen, längere Strom- und Wasserleitungen und längere Abwasserkanäle notwendig. All dies sei aber schon bei den Erschließungskosten auf die Anrainer umgelegt worden, sagte Rudolf. Zudem orientiere sich die neue Grundsteuer viel stärker an der Grundstücksgröße als an der Bebauung. Dadurch würden Villenbesitzer schon stärker zur Kasse gebeten. „Da jetzt noch etwas draufzusatteln, ist der völlig falsche Weg“, sagte Rudolf. „Jetzt muss erst einmal gespart werden.“

**StZPlus** Finanzlöcher im Haushalt

# Stuttgart erhöht Steuern auf breiter Front – IHK sieht „gravierenden Fehler“

Konstantin Schwarz

10.12.2025 - 06:00 Uhr

**Der Gemeinderat hat entschieden, bei welchen von zwei einträglichen Steuerarten er 2026 an der Schraube dreht. Einen interessanten Ausgabenposten gönnt sich Stuttgart.**

Der grundsätzlichen Kritik an Steuererhöhungen schloss sich der Haus- und Grundeigentümerverschein an. Speziell mit einer Grundsteuererhöhung wäre „Wortbruch beim Versprechen der Aufkommensneutralität begangen und das Wohnen verteuert worden, sagen Vorsitzender Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker. Der Gemeinderat hatte 2024 beschlossen, dass mit der neuen Grundsteuer nicht mehr als bisher eingenommen werden solle, nämlich 160 Millionen Euro im Jahr.

# SOCIAL MEDIA



Auf den Social-Media-Kanälen **LinkedIn** und **Facebook** werden regelmäßig Beiträge veröffentlicht. Das reicht von fachlichen Beiträgen, Immo-Tipps, Service-Beiträgen, Veranstaltungen, Statements über politische Positionierungen, Reaktionen auf tagespolitische Ereignisse, Networking bis hin zu mini-Kampagnen.

# FACEBOOK Beliebteste Beiträge 2025

**Haus & Grund Stuttgart**  
 Veröffentlicht von **Marius Livschütz** · 28. April 2025

Haus & Grund Stuttgart richtet gemeinsam mit **Stuttgart - meine Stadt** eine große Info-Veranstaltung für alle Immobilieneigentümer zum Thema „Heizen der Zukunft“ mit hochkarätigen Referenten aus.

Jetzt kostenfrei anmelden und Platz sichern: <https://t1p.de/HeizenDerZukunft>  
 Mehr dazu hier: <https://fb.me/e/3eljCKLI6>

## NACH DEM AUS DES

**Heizen der Zukunft**  
 Konkrete Tipps für private Eigentümer

**INFO-VERANSTALTUNG**  
 22. MAI 2025, 16-20 UHR,  
 MARKT DER MÖGLICHKEITEN AB 14 UHR  
 LIEDERHALLE STUTTGART

**JETZT ANMELDEN:**  
[WWW.HAUSBESITZERVERLAG.DE/SEMINARE](http://WWW.HAUSBESITZERVERLAG.DE/SEMINARE)

**Heizen der Zukunft**  
 Konkrete Tipps für private Eigentümer

Ulrich Wecker  
 Hans & Grund Stuttgart

Jan Kohnmeyer  
 Abt. Klimaschutz

Andreas Nath  
 Abt. Umweltschutz

Carsten Herbert  
 Der Energiesparkommissar,  
 YouTuber und  
 SPIEGEL-Bestseller-Autor

Frank Herber  
 Zukunftsautor

Eintritt **FREI!**

**Haus & Grund Stuttgart mit Allianz MTV ...**  
 Veröffentlicht von **Marius Livschütz** · 30. Juni 2025

Volles Haus bei Haus & Grund Stuttgart trotz Rekordtemperaturen. Der Tag der offenen Tür hat am Samstag, 28. Juni 2025 von 10.00 bis 16.00 Uhr bei eisgekühlten ... **Mehr anzeigen**



**Haus & Grund Stuttgart**  
 Veröffentlicht von **Marius Livschütz** · 14. November 2025

Wir gratulieren unserem Vorsitzenden Joachim Rudolf ganz herzlich zur Auszeichnung mit der Wirtschaftsmedaille des Landes Baden-Württemberg, die er für "herausragende unternehmerische Leistungen und zum Dank für besondere Verdienste" am 13. November von Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut verliehen bekommen hat.

Foto vlnr.: Wirtschaftsministerin Nicole-Hoffmeister Kraut, Katja Rudolf, Joachim Rudolf, Laudator Manuel Hagel.



**Haus & Grund Stuttgart**  
 Veröffentlicht von **Marius Livschütz** · 23. Juni 2025

Die Mietpreisbremse gilt bislang nicht für Neubauten, die ab 2014 errichtet wurden. Dies soll sich nun ändern - wenn es nach der Bundesbauministerin geht. Dies wäre au... **Mehr anzeigen**

**Die Mietpreisbremse ist eine Baubremse, Investitionsbremse, Klimaschutzbremse.**

**Trotzdem soll sie...**

**... rückwirkend auch Neubauten bis 2019 umfassen, so der Vorstoß aus der Bundesregierung.**

- Wir finden das falsch, denn:**
- Das erschüttert das Vertrauen in Politik,
  - ist verfassungsrechtlich bedenklich
  - und wird die Investitionsbereitschaft in den Neubau weiter schwächen!
- Stattdessen braucht es:**
- Anreize zum Bauen, zum Beispiel mit einer Senkung oder Aussetzung der Grunderwerbssteuer,
  - Abschaffung von unwirksamen und den Markt verzerrenden Mietpreisregulierungen
  - und eine Subjektförderung für diejenigen, die unsere Unterstützung brauchen.

# LINKEDIN

- Politische Statements
- Fachliches
- Veranstaltungsankündigungen
- Tipps für Eigentümer
- Networking

**Haus & Grund Stuttgart e.V.**  
 234 Follower:innen  
 5 Monate • 🔒

📍🏠 Auf dem Podium von **CORRECTIV** und **SWR** zur **#Wärmewende** machte Haus & Grund Stuttgart-Geschäftsführer **Ulrich Wecker** deutlich, dass es bei der Erreichung jedweder Klimaziele auf die privaten Immobilieneigentümer ... mehr



**Haus & Grund Stuttgart e.V.**  
 234 Follower:innen  
 4 Monate • 🔒

🏠📍 Am 25. Oktober fand zum 20. Mal der Tag des Eigentums von Haus & Grund Stuttgart im **Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle Stuttgart** mit 1100 Teilnehmern statt. Peter Müller, ehemaliger Bundesverfassungsrichter und ... mehr



**Haus & Grund Stuttgart e.V.**  
 234 Follower:innen  
 6 Monate • 🔒

Heute ist unser Geschäftsführer **Ulrich Wecker** im schönen Schleswig-Holstein zu Gast auf der **CONBAU Nord** und traf sich unter anderem mit dem Schleswig-Holsteinischen Wirtschaftsminister **Claus Ruhe Madsen**! Schwerpunkte der ... meh



**Haus & Grund Stuttgart e.V.**  
 234 Follower:innen  
 5 Monate • 🔒

🧊👤 Der Winter naht! Richtiges Heizen und Lüften sorgt für ein gutes Raumklima, senkt den Energieverbrauch und beugt Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vor. 📌📌📌



**Haus & Grund Stuttgart e.V.**  
 234 Follower:innen  
 6 Monate • 🔒

🏠👤 Wir haben gemeinsam mit dem **Mieterverein Stuttgart** und dem **Mieterverband** die **Landeshauptstadt Stuttgart** im Namen aller Mieter und Eigentümer aufgefordert, endlich die Daten über die Belastungsverschiebung ...

**Eigentümer und Mieter haben einen Anspruch auf die Wahrheit über die Folgen der neuen Grundsteuer**

⚠️ Zahlen zur Belastungsverschiebung bei der Grundsteuer B in Stuttgart müssen endlich offengelegt werden, im Zweifel durch Amtshilfe des Landes oder Vergabe nach außen.

⚠️ Sollte sich die erwartete Belastungsverschiebung zu Lasten des Wohnens bestätigen, ist die Stadt aufgefordert, beim Land auf eine Korrektur zu drängen.

➡➡

# NEWSLETTER



- 19 versandte Newsletter
- davon sechs anlassbezogene Sondernewsletter
- Mehr als 16.000 Empfänger pro NL
- Weit überwiegend aus Stuttgart und Region
- fachliche Themen, Tages- und Stadtpolitik,  
Terminankündigungen und Veranstaltungen
- Urteile zum Thema Miet- und WEG-Recht



**Über 16.000 Empfänger**

bei 25.000 Mitgliedern

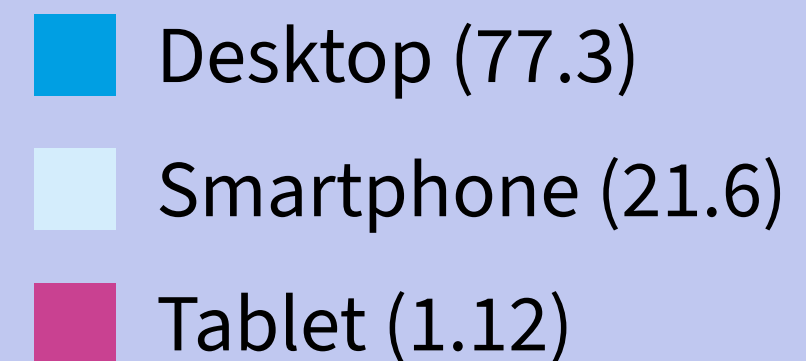


Entwicklung der Zahl der Newsletter-Abonnenten zwischen 12/22 und 12/25



**Öffnungsrate zwischen 50-65%**

# Wie wird der Newsletter gelesen?\*



\*Dezember NL 2025



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Stuttgart und Umgebung e.V.

Marius Livschütz

Pressesprecher

Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart

Telefon 0711 21048-633

Mobil 0173 7178755

E-Mail [m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de)

Internet [www.hausundgrund-stuttgart.de](http://www.hausundgrund-stuttgart.de)