



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Pressespiegel 2024



**Die Interessen der Immobilieneigentümer
in der Öffentlichkeit vertreten?**

Dafür haben wir jemanden!



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Pressespiegel 2024

Impressum

Herausgeber

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

Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart

Telefon 0711 21048-0, Telefax 0711 21048-68

info@hausundgrund-stuttgart.de

www.hausundgrund-stuttgart.de

Ansprechpartner: Marius Livschütz

Telefon: 0711 21048-630

m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de

Layout: Petra Zipperer

Text: Susanne Wetterich

Auflage: 400 Stück

V.i.S.d.P.: Geschäftsführer Ulrich Wecker



Die Interessen der Stuttgarter Immobilieneigentümer in der Öffentlichkeit vertreten – Pressespiegel von Haus & Grund Stuttgart im Jahr 2024

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

der Haus-, und Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt seit 1902 mit Nachdruck die Interessen privater Immobilieneigentümer, von Vermietern und künftigen Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit.

Die vorliegende Presseschau 2024 dokumentiert die Berichte, die in den Stuttgarter Medien während des Jahres erschienen sind. Themen, die die Belange der Immobilieneigentümer betreffen, gibt es reichlich, was die Presseschau ebenso belegt, wie, dass die Stuttgarter Hausbesitzerorganisation kontinuierlich dazu Position bezogen hat. Ferner wurde über unsere Veranstaltungen zur Wärmewende, Mitgliederversammlung, Tag der Offenen Tür und Tag des Eigentums berichtet.

Unser kontinuierlicher Einsatz für die Stuttgarter Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer hat auch positive Auswirkungen auf die Mitgliederentwicklung unseres Vereins. Im vergangenen Jahr konnten wir erneut zulegen; wir haben mittlerweile einen Stand von mehr als 24.500 Mitgliedern erreicht.

Darüber hinaus verschaffen wir den Anliegen der privaten Immobilieneigentümer mit unserer Mitgliederzeitung regelmäßig Gehör: Der der zu unserem Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Auflage von mittlerweile über 110.000 Exemplaren – eine gewichtige Stimme, die auch von den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung wahrgenommen wird. Unser Vereins-Newsletter erreicht mittlerweile 16.000 Eigentümer aus Stuttgart und Region regelmäßig jeden Monat.

Wir werden uns auch weiterhin mit Nachdruck in der Öffentlichkeit zu Wort melden und für die Belange der privaten Immobilieneigentümer eintreten.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Rudolf
Vorsitzender

Ulrich Wecker
Geschäftsführer



PRESSESPIEGEL

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit von Haus & Grund Stuttgart im Jahr 2024

☐ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum:**

Die Neuerhebung der Grundsteuer, die Neuerstellung des Mietspiegels, die schleppende Bearbeitung der Anträge durch das Baurechtsamt – das waren die bestimmenden Themen in der Medienarbeit von Haus & Grund Stuttgart im Jahr 2024. Mit insgesamt 25 Pressemitteilungen hat der Verein dazu und zur Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Stellung bezogen, auf Spenden und Aktivitäten der gemeinnützigen Stiftung Haus & Grund Stuttgart aufmerksam gemacht und für die insgesamt 30 Vortragsveranstaltungen zu Themen, die die Hausbesitzer betreffen entsprechende Hinweise jeweils an die Tages- und Stadtteilzeitungen versendet.

Im Ergebnis war der Stuttgarter Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein über das ganze Jahr präsent in den Medien. Insgesamt 58 Medienberichte erwähnen Haus & Grund Stuttgart. Die stärkere Konzentration auf dem Stuttgarter Medienmarkt und das damit bedauerlicherweise „Ausdünnen“ der Lokalberichterstattung sowie rückläufige Auflagenzahlen haben zur Folge, dass Pressearbeit anspruchsvoller geworden ist und sich der Verein mittlerweile neben der klassischen Pressearbeit auch verstärkt auf eigene Medien konzentriert – das schließt Aktivitäten in den Sozialen Medien, in einem monatlich erscheinenden Podcast und in dem monatlich sowie anlassbezogen erscheinenden Newsletter mit ein.

Die Artikel in den beiden Tageszeitungen Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten sind mittlerweile in Erscheinungsbild und Inhalt identisch. Wir haben deshalb jeweils nur einen Artikel davon in die Presseschau aufgenommen. Auf die Artikel in der Cannstatter Zeitung, soweit verwendet, trifft dies ebenfalls zu. Wir haben sie daher nicht gesondert erhoben.

Der Anteil der Artikel, die auf Pressemitteilungen des Vereins zurückzuführen sind, liegt konstant bei 55 Prozent. Dies unterstreicht, dass sich eine kontinuierliche Medienarbeit über den ganzen Jahreszeitraum weiterhin auszahlt.

Neben den Stellungnahmen des Vereins zur Neuerhebung der Grundsteuer und der Wohnungsbaupolitik boten auch die Klimaziele der Stadt Stuttgart und die Anforderungen und Möglichkeiten der Wärmewende viel Anlass zu Diskussionen.

Auf den folgenden Seiten findet sich eine Übersicht über alle Pressemitteilungen und Artikel.

Pressemitteilungen und Veranstaltungen von Haus & Grund Stuttgart

15.02.2024

Große Info-Veranstaltung von Haus & Grund Stuttgart: Gebäudeenergiegesetz - Was kommt auf Eigentümer und Vermieter zu?

27.02.2024

Überwältigender Erfolg: 1.500 Immobilieneigentümer bei der Info-Veranstaltung von Haus & Grund Stuttgart

Stuttgarter Nachrichten 27.02.2024

17.03.2024

Haus & Grund Stuttgart in der Liederhalle: Wohlstand muss zunächst einmal erwirtschaftet werden

19.04.2024

Weniger Bauanträge – unverändert lange Wartezeiten. Stadt Stuttgart steht beim Bauen auf der Bremse

Stuttgarter Zeitung 19.04.2024

Stuttgarter Nachrichten 19.04.2024

Immobilienbrief Stuttgart 21.05.2024

Immobilienbrief Stuttgart 04.06.2024

07.05.2024

Städtebauliche Chance in bester Lage droht verspielt zu werden

11.06.2024

Verhandlung zu Grundsteuer-Musterklagen – Haus & Grund pocht auf Fairness, Verhältnismäßigkeit und Aufkommensneutralität

17.06.2024

Haus & Grund Stuttgart lädt zum Tag der offenen Tür 2024

22.06.2024

Haus & Grund freut sich über zahlreiche Neumitglieder am Tag der offenen Tür

Stuttgarter Zeitung 24.06.2024

Stuttgarter Nachrichten 24.06.2024

24.06.2024

Zahl der Unfälle und Verletzten durch E-Scooter nehmen zu – weiter Handlungsbedarf!

26.07.2024

Rekordsteuereinnahmen und Grundsteuerbelastung: Haus & Grund pocht auf Aufkommensneutralität bei Grundsteuer

Stuttgarter Zeitung 26.07.2024

Stuttgarter Nachrichten 26.07.2024

09.09.2024

Hebesätze für die neue Grundsteuer für die Landeshauptstadt Stuttgart: Hebesatz für Stuttgart sinkt, Belastung für das Wohnen steigt, große Ungerechtigkeiten bleiben!

Stuttgarter Zeitung 09.09.2024

Stuttgarter Zeitung 09.09.2024

Stuttgarter Nachrichten 09.09.2024

09.09.2024

Garantieverträge mit Förderprogramm und Mietausfallgarantie der Stadt Stuttgart: Sozial benachteiligten Menschen mit Wohnraum helfen (zusammen mit Landeshauptstadt)

Stuttgarter Amtsblatt 12.09.2024

07.10.2024

Haus & Grund Stuttgart veranstaltet in der Stuttgarter Liederhalle den „Tag des Eigentums“

Stuttgarter Zeitung 23.10.2024

Stuttgarter Nachrichten 23.10.2024

15.10.2024

Klimaziele: Verantwortung zentralisieren, private Eigentümer einbeziehen! Statement zu Aussagen der Stadt Stuttgart zum Abstellen der Gasversorgung in 2035

Stuttgarter Zeitung 16.11.2024

Stuttgarter Nachrichten 16.11.2024

25.10.2024

Statement zur Pressemeldung der Stadt Stuttgart vom 24.10. „Grundsteuer: Verwaltung schlägt neuen Hebesatz vor“

Immobilienbrief Stuttgart 05.11.2024

26.10.2024

1000 Gäste auf dem 19. Tag des Eigentums von Haus & Grund Stuttgart

Stuttgarter Zeitung 27.10.2024

Stuttgarter Nachrichten 27.10.2024

RegioTV 28.10.2024 (nicht im Pressespiegel enthalten)

21.11.2024

Haus & Grund Stuttgart begrüßt Beschluss des Gemeinderats, den Hebesatz der Grundsteuer B auf 160 Punkte festzulegen

Stuttgarter Zeitung 25.11.2024

Stuttgarter Nachrichten 25.11.2024

06.12.2024

**Haus & Grund Stuttgart konnte neuem Mietspiegel 2025/26 nicht zustimmen
Nur ein Prozent Mietsteigerung in zwei Jahren – neuer Mietspiegel wirft Fragen auf**

Stuttgarter Zeitung 04.12.2024

Stuttgarter Nachrichten 04.12.2024

Stuttgarter Zeitung 04.12.2024 (Kommentar)

Stuttgarter Nachrichten 04.12.2024 (Kommentar)

Stuttgarter Zeitung 07.12.2024

Stuttgarter Nachrichten 07.12.2024

SWR aktuell 07.12.2024

Immobilienbrief Stuttgart 17.12.2024

19.12.2024

Unangekündigter Alleingang bei der Verlängerung der Mietpreisbremse (mit Haus & Grund Württemberg)

Service

14.08.2024

Haus & Grund rät zu Vorsicht beim Immobilienkauf und Beratung im Netz – Tipps für Kaufwillige und Beratungsbedürftige

12.11.2024

Häufig gestellte Fragen: Was darf ich eigentlich in meine Garage stellen?

Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart

16.02.2024

**Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt „Housing First Stuttgart“
5.000 Euro für die Erstaussstattung von Wohnraum**

05.07.2024

Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt „Frauen helfen Frauen Stuttgart“

03.12.2024

Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart: Spende zugunsten bedürftiger Seniorinnen und Senioren

Immobilienbrief Stuttgart 17.12.2024

16.12.2024

Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart: Spende gegen Wohnungslosigkeit

Weitere Berichte und Interviews

SWR Aktuell 26.03.2024

Wohnungsnot in Stuttgart: Das muss man wissen

Stuttgarter Zeitung 05.04.2024

Stuttgarter Nachrichten 05.04.2024

**Cannabis in der Mietwohnung?
Fragen und Antworten**

Stuttgarter Zeitung 08.04.2024

Stuttgarter Nachrichten 08.04.2024

**Wohngemeinschafts-Mieten in Stuttgart:
Ein Zimmer, unmöbliert und unbezahlbar**

Stuttgarter Zeitung 29.04.2024

Stuttgarter Nachrichten 29.04.2024

Focus 29.04.2024

**Gekündigt wegen Eigenbedarfs –
Familie sucht verzweifelt Wohnung**

Stuttgarter Zeitung 14.06.2024

Stuttgarter Nachrichten 14.06.2024

**Flagge zeigen zur EM – was erlaubt ist und
was nicht**

Stuttgarter Zeitung 02.07.2024

Stuttgarter Nachrichten 02.07.2024

**Stuttgart und der Zwang zum Anschluss
an die Fernwärme**

Stuttgarter Zeitung 03.08.2024

Stuttgarter Nachrichten 03.08.2024

**Statement zur wohnwirtschaftlichen Nutzung
auf den Gleisflächen am Rosenstein**

Stuttgarter Zeitung 16.08.2024

Stuttgarter Nachrichten 16.08.2024

**Stuttgarter Finanz-Influencer „Immo Tommy“
klagt über Morddrohungen**

Stuttgarter Zeitung 22.08.2024

Stuttgarter Nachrichten 22.08.2024

**Drogen-Brennpunkt mitten in Stuttgarter
Wohngebiet**

Stuttgarter Zeitung 10.10.2024

Stuttgarter Nachrichten 10.10.2024

**„Die Miete ist nach oben offen“ –
Ist möbliertes Wohnen Abzocke?**

Stuttgarter Zeitung 17.10.2024

Stuttgarter Nachrichten 17.10.2024

**Reaktion auf Streit um abgelehnte Wärme-
pumpe**

Immobilienbrief Stuttgart 22.10.2024

**Mieterverein und Haus & Grund streiten
über Leerstand**

Stuttgarter Zeitung 10.12.2024

Stuttgarter Nachrichten 10.12.2024

**Immobilienwirtschaft übt deutliche Kritik
am Stuttgarter Baurechtsamt**

Stuttgarter Zeitung 19.11.2024

Stuttgarter Nachrichten 19.11.2024

Balkonkraftwerk: Rechte des Vermieters

Pressemitteilungen und Veranstaltungen



☐ Stuttgarter Zeitung

☒ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 27.02.2024

StN.DE STUTTGARTER
NACHRICHTEN



Haus und Grund: Infoveranstaltung in Stuttgart

Das Klimaziel und der Geldbeutel

Thomas Morawitzky 27.02.2024 - 16:23 Uhr

Eine Veranstaltung des Vereins Haus und Grund zur Energiewende lockte am Montag rund 1500 Besucher in die Liederhalle: Es herrschte großer Informationsbedarf – und bei vielen auch Skepsis.

„Schauen Sie von der Zukunft her!“ – das ist es, was Frank Hettler, der Leiter des Programms Zukunft Altbau der Klimaschutzagentur, seinen Zuhörern rät. „Denken Sie nicht daran, wie es vor zehn Jahren gewesen ist, sondern daran, wie es in zehn Jahren sein wird.“ Hettlers Zuhörer sind zahlreich; er ist einer der Experten auf dem Podium bei der Informationsveranstaltung des Vereins Haus und Grund am Montagabend in der Liederhalle.

Dreimal so viele Besucher wie ursprünglich erwartet

Die Sonderveranstaltung „Energiewende, GEG und Wärmeplanung – was kommt auf Eigentümer und Vermieter zu?“ wurde zunächst für den Schillersaal gebucht, musste dann, wegen des großen Interesses, in den Mozartsaal und schließlich in den Hegelsaal wechseln. Dort sind rund 1500 Besucher zugegen – gut dreimal so viel, wie ursprünglich erwartet worden waren. Das Thema brennt den Eigentümern offensichtlich heiß unter den Nägeln – oder, wie Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus und Grund, gleich eingangs bemerkte: „Die Gelassenheit ist weg.“

Grund dafür ist das neue Gebäudeenergiekonzept (GEG), das zum 1. Januar in Kraft getreten ist. Der Bund macht Druck bei der Energiewende. Bis Mitte 2028 sollen 65 Prozent aller neuen Heizungen mit erneuerbaren Energien betrieben werden; für bereits bestehende Heizungen werden geförderte Übergangslösungen angeboten. Unmut über diese Entwicklung ist am Montagabend durchaus spürbar, Polemik jedoch bleibt aus: Es geht um die Praxis, die Notwendigkeit des Klimaziels bleibt unbestritten.



☐ Stuttgarter Zeitung

☒ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 27.02.2024

In Deutschland, so Wecker, verursacht der Betrieb von Gebäuden etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der CO₂-Emissionen. In Stuttgart werden rund 73 000 Gebäude betrieben. Die Sorge der Eigentümer gilt dem Werterhalt ihrer Immobilien. Vor zwei Jahren noch, sagt Wecker, spielte der energetische Zustand eines Hauses beim Verkauf und bei der Vermietung praktisch keine Rolle. „Ich denke, seit vorigem Jahr wissen wir, was die Stunde geschlagen hat. Jeder von uns weiß, dass Häuser über kurz oder lang nicht mehr mit fossilen Brennstoffen beheizt werden können.“

Zu Gast auf dem Podium der Liederhalle sind auch Jan Kohlmeyer, der Leiter der Stabstelle Klimaschutz, Volker Kienzlen, der Geschäftsführer der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, Andreas Neft, der Leiter des städtischen Amts für Umweltschutz, und Ulrich König, der Geschäftsführer des Energieberatungszentrums Stuttgart.

Informationen über Fördertöpfe

Die Eigentümer und Vermieter erhalten einen Abriss und Ausblick zu den Fördermöglichkeiten beim Heizungswechsel, zu Wärmepumpen, der Rolle von Wärmenetzen, anderen erneuerbaren Energien, vor allem aber zu den praktischen Schritten, die auf die Eigentümer zukommen. Deutlich, immer wieder, der Appell, sich diesen Herausforderungen schnellstens zu stellen.

„Wenn wir diese Debatte ehrlich führen“, so Neft vom Umweltschutzamt, „war Klimaschutz in den letzten Jahrzehnten doch eher ein Nebenbei-Thema. Nun wird es plötzlich ernst, es ergeben sich Verpflichtungen, und der Klimaschutz trifft Ihren Geldbeutel.“ Neft wird abgelöst am Mikrophon von König vom Energieberatungszentrum, der diesen Sachverhalt in anderer Tonlage auf den Punkt bringt: „Ich mache Ihnen aus jedem Gebäude in Stuttgart ein Effizienzhaus“, erklärt er knapp. „Sie müssen mir nur sagen: Geld spielt keine Rolle.“ Der Applaus ist groß, größer noch, als König praktische Beispiele anführt und von Bürokratie spricht. In den Niederlanden sieht er rasch vollzogene serielle Sanierungen, bei denen Wärmepumpen eingesetzt werden. „Würde ich das in Stuttgart machen, kann ich mir vorstellen, dass sich die Verwaltung melden und sagen würde: So geht das gar nicht.“

Skepsis bei bei vielen Immobilieneigentümern

Eine Skepsis der Haus- und Wohnungseigentümer gegenüber der Wärmeplanung der Stadt und der als Alternative empfohlenen Wärmepumpe wird bei der Publikumsdiskussion deutlich; Andreas Neft bemüht sich, diese Vorbehalte zu zerstreuen. Dennoch: Die Sorge bleibt. Und sie dem Verein Haus und Grund im vergangenen Jahr einen Rekordzuwachs neuer Mitglieder bescherte.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 19.04.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Lange Wartezeiten bei Baugenehmigungen

Haus & Grund wirft der Stadt „Organisationsversagen“ vor

19.04.2024 - 16:08 Uhr

Die Debatte, die das Schließfach-Unternehmen Trisor ausgelöst hat, weil es in Stuttgart 14 Monate auf die Baugenehmigung warten musste, schlägt hohe Wellen. Haus & Grund wirft der Stadt vor, beim wichtigen Wirtschaftsfaktor Bauen zu versagen.



Uwe Bogen

Wer in Stuttgart bauen will, braucht gute Nerven. „Noch immer steht die Stadt beim Bauen auf der Bremse“, klagt Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Dies müsse sich schleunigst ändern. Das Baurechtsamt sollte eigentlich zu den schnellsten und effizientesten Behörden im Rathaus gehören, findet er. „Verzögerungen beim Grand Café Planie und weiteren Bauprojekten stimmen allerdings nicht zuversichtlich“, pflichtet ihm Ulrich Wecker bei, der Geschäftsführer von Haus & Grund.



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 19.04.2024

OB Nopper hat reagiert

Die beiden Vertreter der Stuttgarter Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer reagieren auf die Debatte, die das Unternehmen Trisor, deutscher Marktführer bei Wertschließfächern, bei der Eröffnungsfeier ihres Standortes in Stuttgart ausgelöst hat. Auf die Kritik der Safe-Vermieter, sie hätten 14 Monate auf die Baugenehmigung aus dem Rathaus warten müssen, reagierte OB Frank Nopper (CDU) gegenüber unserer Zeitung mit dem festen Willen, Verbesserungen und beschleunigte Verfahren herbeizuführen.

„Dass die Bautätigkeit und die Bauwilligkeit weiter drastisch gesunken sind, ist für den Wohnungsmarkt eine schlechte Nachricht“, heißt es in einer Presseerklärung von Haus & Grund Stuttgart. Angesichts der sinkenden Zahlen bei Anträgen hätte sich die Arbeitsbelastung im Baurechtsamt ganz deutlich entspannen müssen, findet Vereinsvorsitzender Rudolf.

Laut dem Statistischen Landesamt sind 2022 die Zahl der Baugenehmigungen in Stuttgart im Vergleich zum Jahr 2021 um rund 33 Prozent gesunken. Im Jahr 2023 ging es noch weiter nach unten: Da betrug das Minus 31 Prozent. Obwohl also viel weniger Arbeitsaufwand nötig war, tut sich nur wenig.

„Eine Erfolgsmeldung der Stadt ist bisher nicht in Sicht“, unterstreicht Rudolf. Seine Forderung: „Dass weiterhin Bau- und Umbauanträge beim Baurechtsamt ein Jahr lang liegen bleiben, wie beispielsweise beim Grand Café Planie und beim Schließfächervermieter Trisor, sollte jetzt endgültig der Vergangenheit angehören.“



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 19.04.2024

Begründung „Fachkräftemangel“ überzeugt Haus & Grund nicht

Auch die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund, die durch einen Dachausbau dringend benötigten Wohnraum schaffen will, sei von den Verzögerungen beim Amt betroffen.

„Bei allem Verständnis für den Einsatz der Mitarbeiter, bei der Abarbeitung von Anträgen läuft es weiterhin unrund“, heißt es in dem Statement. Da gehe es mittlerweile um eine „Dekade von Organisationsversagen“. Baubürgermeister Pätzold sei in der Pflicht, hier schnell Ergebnisse zu liefern. Die Standardbegründung „Fachkräftemangel“ überzeugt Haus & Grund nach einer so langen Zeit nicht. „Die Stadt muss aufpassen, dass das Baurechtsamt nicht auf das Niveau anderer Problemkinder abrutscht, die wir in der öffentlichen Verwaltung zu beklagen haben“, warnt Geschäftsführer Wecker.

Innovatives Bauen werde weiter ausgebremst, der Ausbau von Bestandsimmobilien werde durch lange Bearbeitungszeiten verzögert, quer durch das ganze Stadtgebiet ziehe sich der Mehltau des Baurechtsamtes, kritisiert der Verein. So scheiterten die großen politischen Ziele – mehr Wohnraum, mehr Innovation, mehr Lust am Bauen – letztendlich am Rathaus.

Haus & Grund will nicht nur kritisieren, sondern auch Vorschläge unterbreiten. In der Presseerklärung werden eine Reihe von Maßnahmen genannt, auf die es jetzt ankomme: „Das Baurechtsamt muss bürgerfreundlicher werden und sich insbesondere als Dienstleister verstehen, Öffnungszeiten müssen bürgerfreundlich ausgestaltet werden, Verfahren durch einen effizienteren Personaleinsatz oder auswärtige Vergabe beschleunigt werden, und die grundsätzliche Linie bei Ermessensentscheidungen sollte lauten: im Zweifel für zusätzlichen Wohnraum.“



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 03.08.2024

„Altar der Rechthaberei“

Die Stuttgart Immobilienbesitzervertretung Haus&Grund kommentiert die aufkommende Debatte mit scharfen Worten. In einer gemeinsamen Stellungnahme von Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus&Grund Stuttgart und Ulrich Wecker, dem Geschäftsführer des Vereins, heißt es: „Ewiggestrige wittern Morgenluft, deren Zug ist aber abgefahren. Die Interessen der Stadt, der wohnbedürftigen Bevölkerung in Stuttgart sollen hier auf dem eigenen Altar der Rechthaberei geopfert werden“. Man unterstütze OB Frank Nopper in dessen Forderung, die Gesetzeslage abermals zu ändern. „Die Grünen sind inklusive ihres bahnpolitischen Sprechers jetzt gefordert, sich ganz klar, und zwar für den dringend notwendigen Wohnungsbau zu positionieren.“

Grüner fordert „praktikable Lösung“

Gemeint ist damit Matthias Gastel, Bundestagsabgeordneter aus Filderstadt. Der sieht Erweiterungsbedarf des Stuttgarter Bahnknotens, der im achtgleisigen Durchgangsbahnhof nicht realisiert werden könne: „Die verschärfte Regelung für Entwidmungen von Bahnflächen im Allgemeinen Eisenbahngesetz eröffnet die neue Chance, sich diese möglichen Entwicklungsbedarfe endlich ernsthaft anzuschauen und nicht das gesamte Gleisvorfeld mit bahnfremden Nutzungen zu überbauen.“

Gastel räumt ein, dass nicht nur Stuttgart von der Gesetzesverschärfung kalt erwischt wurde. „Vielmehr haben wir an einigen, womöglich auch an vielen Orten in Deutschland die neue Situation, dass beispielsweise der Bau von Radwegen nicht weitergehen kann, da einige Quadratmeter gewidmeter Bahnflächen benötigt werden.“ Ohne das weiter zu konkretisieren, mahnt Gastel eine „praktikable Lösung“ an, „um der zukünftigen Bahnentwicklung keine Flächen zu entziehen und gleichzeitig Flächen, die mit ziemlicher Sicherheit auch perspektivisch nicht mehr für Bahnnutzungen erforderlich sind, anderen sinnvollen Nutzungen zuführen zu können.“ Bezogen auf Stuttgart gehe es darum „perspektivisch benötigte Flächen für eine Zukunftsbahn zu sichern. Dies wird absehbar nicht die gesamte Fläche des Gleisvorfeldes sein.“

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 24.06.2024

Berlin verunsichert Vermieter



Haus und Grund in Stuttgart verzeichnete auch im vergangenen Jahre steigende Mitgliederzahlen Foto: Lichtgut/Christoph Schmidt

Philipp Braittinger

Beim Tag der offenen Tür bei Haus und Grund gibt es viele Fragen zu den Themen Grundsteuer und Gebäudeenergiegesetz.

STUTTGART Zwei große Themenkomplexe sind es, die die Besucher des Tages der offenen Tür beim Haus und Grund umgetrieben haben: Grundsteuer und Gebäudeenergiegesetz. Das seien die zwei „Blockbuster“, sagt Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus und Grund in Stuttgart.

Unterm Strich soll die Grundsteuer zwar aufkommensneutral reformiert werden. Ausschlaggebend soll aber zukünftig die Grundstücksfläche sein. Das bedeutet, dass Bewohner eines Einfamilienhauses mit großem Garten stärker als Bewohner einer Wohnung in einem Hochhaus belastet werden. Hinzu komme, dass die Industrie mit ihren großen Flächen keine Mehrbelastung zu befürchten habe.

„Wir finden das ungerecht“, sagt Wecker. Besser sei es, wenn die Wohnfläche entscheidend sei. Nicht die Quadratmeter eines Grundstücks seien ausschlaggebend dafür, wie intensiv kommunale Leistungen in Anspruch genommen werden. Der Verein möchte sich nicht mit der Reform zufrieden geben. „Es laufen bereits Musterklagen“, sagt Wecker.

Am Tag der offenen Tür des Vereins wurden Themen wie Eigenbedarfskündigung, Mietstromlösungen im Mehrfamilienhaus oder Ladeinfrastruktur in zahlreichen Vorträgen präsentiert. Es wurden auch Informationen zur Immobilienverwaltung und

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 24.06.2024**

weiteren Angeboten, die der Verein für seine Mitglieder bereithält, gegeben. Als Gast war außerdem VfB-Fußballlegende und Haus- und-Grund-Mitglied Hansi Müller vor Ort.

Der zweite „Blockbuster“ unter den Mitgliedern sei das Gebäudeenergiegesetz. „Auch hier ist der Unmut groß“, berichtet Wecker. Vor allem die Unsicherheit mache vielen Immobilienbesitzern zu schaffen. Die Heizung sei schließlich eine der größten Investitionen an einem Gebäude. Und was ist, wenn man jetzt eine neue Heizung braucht? Wärmepumpen seien nicht für alle Gebäude geeignet. Und ob ein Haus an ein Wärmenetz angeschlossen werde, das stelle sich vermutlich erst in den kommenden Jahren heraus. „Alles, was wir jetzt haben, ist das Papier nicht wert, auf dem es steht“, ärgert sich Wecker. Die Vereinsmitglieder bräuchten Verlässlichkeit. Es müsse eine konkrete Wärmeplanung gemacht werden.

Haus und Grund fordert, dass das Baurechtsamt in Stuttgart schneller als bisher Verfahren voranbringen. „Das muss beschleunigt werden“, meint der Geschäftsführer. Dass selbst Bauanträge für kleine Umbauten eineinhalb Jahre oder länger auf sich warten ließen, sei keine Seltenheit, klagt er. Über die Gründe kann er nur spekulieren. Dass es allein die Personalknappheit ist, glaubt Wecker inzwischen nicht mehr. Schließlich gehe die Zahl der Bauanträge zurück. Vielmehr vermutet er einen politischen Unwillen. „Das ist seit 15 Jahren ein Dauerthema“, sagt er.

Einen weiteren wichtigen Punkt nennt der Pressesprecher Marius Livschütz. Er warnt davor, dass die wachsende Zahl an Gesetzen und Vorschriften Privatvermieter zu überfordern drohen. „Man muss die Leute mitnehmen“, meint er. Die Grundsteuerreform und das Gebäudeenergiegesetz sind nur zwei Beispiele, die kleinen Privatvermietern die Verwaltung eher erschweren als erleichtern. „Man weiß nicht, was da kommt“, sagt Livschütz.

Die Verunsicherung vieler Immobilienbesitzer lässt sich aus Sicht von Haus und Grund auch an der wachsenden Zahl neuer Mitglieder ablesen. „Letztes Jahr war ein Rekordjahr“, sagt der Geschäftsführer Wecker. Mehr als 3100 Eintritte habe es gegeben. Derzeit gebe es insgesamt rund 24000 Mitglieder in Stuttgart und Umgebung, die mehr als 100000 Wohnungen besäßen. Landesweit seien es 180000 Mitglieder.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.07.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Stuttgarter Verein warnt vor Schieflage

Grundsteuer: Müssen private Eigentümer deutlich mehr zahlen?

26.07.2024 - 16:25 Uhr

In rund vier Wochen will das Finanzministerium Baden-Württemberg Empfehlungen für die neuen Hebesätze veröffentlichen. Dann können Eigentümer ihre künftige Belastung berechnen.

Konstantin Schwarz

Am 1. September will Finanzminister Danyal Bayaz (Grüne) nach Informationen der Stadt Stuttgart eine Empfehlung für alle Kommunen im Land zur Höhe der künftigen Grundsteuer-Hebesätze aussprechen. Das so genannte Transparenzregister des Landes kann als Fingerzeig für die Kommunen verstanden werden, bei der Festlegung der Hebesätze für die von 2025 an gültige Neuberechnung nicht zu überziehen. Der Städtetag hält das Register für überflüssig. Der Hebesatz sei Sache der Kommunen.

In Stuttgart haben Gemeinderat und Verwaltung sich bereits zum Schwur zusammengefunden. Mehr als die bisher 160 Millionen Euro jährlich sollen durch die Steuer auch von 2025 an nicht in die Kasse kommen – damit ist aber keine Aussage verbunden, wo die Schmerzgrenze einer möglichen Erhöhung für einzelne Eigentümer liegen soll.



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.07.2024

Unfaire Verteilung der Lasten?

Der Verein Haus und Grund Stuttgart mahnt, angesichts der Rekord-Gewerbesteuereinnahme der Stadt im Jahr 2023 mit rund 1,6 Milliarden Euro und einem Überschuss von 792 Millionen Euro, Maß zu halten. „Vor diesem Hintergrund kann die einzige Botschaft eine der Entlastung für Eigentümer, Vermieter und Mieter sein“, sagt Vorsitzender Joachim Rudolf. Der Verein zählt 24 000 Mitglieder, die über rund 120 000 Immobilieneinheiten verfügen, davon liegen rund 80 000 in der Landeshauptstadt.

Rudolf fordert Stadt und Land dazu auf, für „Fairness bei der Verteilung der Lasten zu sorgen“ und verweist auf die Gefahr, dass es bei der neuen Grundsteuer zu einer Schieflage kommen könnte: „Eine von der Politik unbeabsichtigte Entlastung für die Industrie bei der neuen Grundsteuer darf am Ende nicht der Mieter bezahlen“, sagt Vereins-Geschäftsführer Ulrich Wecker. Fairness zwischen Wohnen und Gewerbe müsse gewahrt werden. Deswegen sei nicht nur die Aufkommensneutralität wichtig. Auch das Verhältnis zwischen der Belastung von Gewerbeflächen und Wohnen müsse gleichbleiben wie bisher.

Land könnte über Abschlag entscheiden

„Die Stadt darf nicht hinnehmen, dass junge Familien als Mieter unverhältnismäßig mehr aufwenden müssen als etwa ein großer Konzern mit seiner Gewerbefläche. Sollten der Stadt bereits heute Hinweise darüber vorliegen, dass sich mit der aktuell geplanten Regelung eine Kostenverschiebung zu Lasten von Wohnimmobilien entwickelt, so muss die Stadt sich bei der Landesregierung dafür verwenden, dass hier nachgesteuert wird“, fordert Wecker. Das sei möglich. Als Hebel gilt ein Bewertungsabschlag bei Wohnimmobilien. Im Fall einer Schieflage müsse der Abschlag vom Land angehoben werden, so Wecker.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 09.09.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

SIZPlus Grundsteuerreform

Bund der Steuerzahler fordert Anpassungen bei Grundsteuermodell

09.09.2024 - 14:51 Uhr

Finanzministerium hat neue Daten zur Berechnung der Grundsteuer veröffentlicht. Hausbesitzer erhalten weitere Anhaltspunkte über die künftige Belastung. Doch eine endgültige Aussage ist das noch nicht.



Annika Grah

Nach der Veröffentlichung des sogenannten Transparenzregisters zur Grundsteuer hagelt es von allen Seiten Kritik. Der Bund der Steuerzahler begrüßt zwar, dass Hausbesitzer nun etwas mehr Klarheit haben. Er fordert aber nach wie vor Nachbesserungen am neuen Grundsteuermodell des Landes. Gemeinde- und Städtetag indessen halten das Transparenzregister für völlig überflüssig und werfen dem Finanzministerium vor, nicht mit aktuellen Daten gearbeitet zu haben.

Finanzminister will Transparenz schaffen

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 09.09.2024

Finanzminister will Transparenz schaffen

Das Finanzministerium hatte am Montag das Register online veröffentlicht. Damit bekommen Immobilienbesitzer einen weiteren Anhaltspunkt, wie hoch die Grundsteuer, die ab 2025 in Baden-Württemberg nach einem neuen Modell berechnet wird, ausfallen könnte. Die Grundsteuer war nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 reformiert worden. Die Grundsteuer wird berechnet, indem der individuelle Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert wird.

Während die Grundsteuerbescheide inzwischen verschickt sind, fehlt den Immobilienbesitzern noch die Information über den Hebesatz. Das Finanzministerium trifft in dem nun veröffentlichten Register die Annahme, dass sich das Grundsteueraufkommen insgesamt in einer Kommune nicht erhöht, die Kommunen also nicht versuchen, mehr Geld einzunehmen. Es kommt zu dem Schluss, dass 71 Prozent der Kommunen in Baden-Württemberg ihren Hebesatz senken könnten, weil die Grundstückswerte über die Jahre gestiegen sind.

Doch genau hier setzt die Kritik an. Die 1101 Kommunen im Land dürften ihre Hebesätze erst in den kommenden Monaten anpassen. „Die Entscheidung über den Hebesatz wird in den Gemeinderäten in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen“, erklären der Präsident des Gemeindetags Baden-Württemberg, Steffen Jäger, und das Geschäftsführende Vorstandsmitglied des Städtetags Baden-Württemberg, Ralf Broß. Das gewährleiste volle Transparenz. Es brauche deshalb kein Transparenzregister. Sie kritisieren zudem, dass das Finanzministerium nicht mit aktuellen Daten gerechnet habe. Damit hinterlasse es mehr Fragen als Antworten.

Bleibt es bei der versprochenen Aufkommensneutralität?

Angesichts der angespannten Finanzlage vieler Kommunen machen die Verbände inzwischen ein Fragezeichen hinter die einst versprochene Aufkommensneutralität: Die Kommunen stünden zwar zu der Zusage, dass die Neuregelung der Grundsteuer nicht zu einer unsachgerechten Mehrbelastung der Grundstückseigentümer insgesamt führen solle. Im Einzelfall könne es aber unumgänglich sein, zum Ausgleich der Haushalte die Steuereinnahmen zu erhöhen. Das Transparenzregister bringe die Kommunen nun unverschuldet in Erklärungsnot, da Erwartungen geweckt würden, die mit der Finanzlage nicht in Übereinstimmung zu bringen seien. Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen.



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 09.09.2024

Der Bund der Steuerzahler indessen begrüßt das Register: Zwar sei mit der veröffentlichten Spannweite die Transparenz nach wie vor eingeschränkt. „Es ist aber erfreulich, dass die Bürger jetzt auch in Baden-Württemberg wissen, welcher Hebesatz und damit welche Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zumindest annähernd auf sie zukommen wird“, sagte der Landesvorsitzende Eike Möller. Er fürchtet, dass sich die Steuerlast in Richtung Wohngebäude verschieben wird. Das Land müsse prüfen, ob es nicht gesplittete Hebesätze für Wohnen und Gewerbe geben könne – wie in Nordrhein-Westfalen.

Auch der Eigentümerverband Haus und Grund in Stuttgart warnt vor einer Benachteiligung für Wohngebäude. Eigentümern und Mietern drohe eine Kostenexplosion.

Das Transparenzregister ist online zu finden unter: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/transparenzregister>

Das baden-württembergische Modell

Bodenwert

Das Land hat sich bei der Grundsteuerreform entschieden, vom Bundesgesetz abzuweichen und setzt auf ein sogenanntes modifiziertes Bodenwertmodell. Das heißt: die Bewertung für die Grundsteuer B für betriebliche und private Grundstücke ergibt sich ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden Grundstücksfläche und Bodenrichtwert herangezogen. Sie ergeben den sogenannten Grundsteuerwert. Auf die Bebauung kommt es in dem baden-württembergischen Modell nicht an. Das ist einer der Kritikpunkte.

Berechnung

Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegeben Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag. Für Grundstücke, die überwiegend zum Wohnen dienen, wird die Steuermesszahl um 30 Prozent reduziert. Zum Schluss wird der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewandt. Den legen die Gemeinderäte fest.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 08.09.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

SIZPlus Ministerium empfiehlt Stuttgart Hebesatz

Neue Grundsteuer führt zu teils extremen Aufschlägen

08.09.2024 - 14:36 Uhr

Beispielrechnungen mit dem vom Finanzminister Danyal Bayaz empfohlenen Satz zeigen, dass von 2025 an eine Vervielfachung der Steuerlast möglich ist. Eigentümern bleibt eine unsichere Korrekturmöglichkeit.

Konstantin Schwarz

Zur Neuberechnung der Grundsteuer zum 1. Januar 2025 fehlt noch der von den Kommunen festzulegende neue Hebesatz. Seit 2010 liegt er in Stuttgart bei 520 Punkten. Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann (CDU) sagt, er werde künftig „voraussichtlich unter 200“ liegen. Er wird auf rund 212 500 Grundstücke angewendet.

Das Finanzministerium Baden-Württemberg veröffentlicht am Montag, 9. September, eine Tabelle (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/transparenzregister/>), in der der Wert für die Landeshauptstadt konkret angegeben wird: Um die Gesamteinnahmen bei 160 Millionen Euro pro Jahr zu halten, solle der Hebesatz bei 156 bis 172 Punkten liegen, so die Empfehlung von Minister Danyal Bayaz (Grüne). Das wäre eine Reduzierung des Hebesatzes um 67 bis 70 Prozent.

☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 08.09.2024

Härtefälle sind absehbar

Nur noch 30 bis 33 Prozent des bisherigen Faktors, das sieht auf den flüchtigen Blick nach einer gewaltigen Einsparung aus. Doch trotz der Absenkung werden sich etliche Eigentümer und Mieter, deren kleine Immobilie auf großen Grundstücken mit hohem Bodenrichtwert steht, mit deutlichen Aufschlägen konfrontiert sehen. Härtefälle sind absehbar. Zum Beispiel im Stadtteil Mönchhalde im Stuttgarter Norden. Für ein zum Teil vermietetes Wohnhaus auf einem fast 1000 Quadratmeter großen Grundstück fielen hier bisher 929 Euro Grundsteuer jährlich an. Künftig (bei 172 Punkten) werden es etwa 3678 Euro sein. Der Mieter muss mit einer jährlichen Steuerbelastung von 1618 statt 412 Euro rechnen – das sind pro Monat 100 Euro zusätzliche Nebenkosten.

2100 statt bisher 90 Euro sind möglich

Auch in der Gartenstadt Luginsland gibt es große Grundstücke mit kleinen Häusern. Ein Eigentümer muss hier zum Beispiel (bei 172 Punkten) statt mit 270 Euro mit 1250 Euro Grundsteuer rechnen. In Weilimdorf hat eine Familie vor Jahren neben dem Wohnhaus einen Wiesenstreifen gekauft. Bebaut werden darf der nicht, der Bodenrichtwert liegt bei 1090 Euro. Mit dem neuen Hebesatz würden hier pro Jahr rund 2180 Euro fällig – statt bisher rund 90. Die Eigentümer haben den Gutachterausschuss um Hilfe gebeten, aber noch keine Antwort.

Günstiger könnte es in dichten Reihenhausvierteln werden, deren Bau um die Jahrtausendwende in Stuttgart auch politisch forciert wurde. Für ein rund 200 Quadratmeter großes Grundstück fielen zum Beispiel in Vaihingen künftig rund 390 Euro statt 540 Euro pro Jahr an Grundsteuer an.

Bisher 320 Gutachten beauftragt

Den neuen Hebesatz, den der Gemeinderat in den nächsten Wochen beschließen soll, können Eigentümer nicht verändern. Über den örtlichen Gutachterausschuss oder einen vereidigten Sachverständigen kann aber eine Korrektur des Grundstückswerts versucht werden. Stuttgart hat größere Bodenrichtwert-Zonen ausgewiesen. Nicht in jedem Einzelfall muss der Zonenwert zum Grundstück passen. Ein Gutachten kann allerdings 2000 bis 3000 Euro kosten.



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 08.09.2024

Rund 320 Eigentümer hätten bis Ende August diese Möglichkeit genutzt, um gegenüber dem Finanzamt einen vom Bodenrichtwert abweichenden Wert nachzuweisen, so die Stadt auf Anfrage. Die Abgrenzung zwischen nicht bebaubarer Grundstücksfläche und Freizeitgarten erfolge nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Bundesverfassungsgericht zürnte

Nicht bebaubare Grundstücksflächen, zum Beispiel Ziergärten bei Einfamilienhäusern, seien „in der Regel dem Bauland zuzuordnen“, so die Auskunft der Stadt. Der Gutachterausschuss gehe Hinweisen nach und sei auch proaktiv tätig: Östlich des Kaulbachwegs und Fleckenweinbergs (Stuttgart-Nord) seien im Januar 2024 zum Beispiel Zonen für hausnahe Freizeitgärten neu gebildet worden.

Auslöser der neuen Berechnung ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018. Es moniert die jahrzehntelange Untätigkeit des Gesetzgebers, der Einheitswerte fortschreiben sollte, dies aber seit 1964 unterließ und einer wachsenden Ungleichbehandlung durch Wertverzerrung Vorschub leistete. „Die alten Einheitswerte waren weit neben der Realität“, sagt Rolf Gaßmann, der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes in Baden-Württemberg. Bei der Neuberechnung sei nun der Bodenwert entscheidend.

Ökologische Faktoren?

„Die Bodenwertsteuer halten wir im Grundsatz für richtig“, so Gaßmann, denn es solle kein Baugrund verschwendet, Brachflächen sollten genutzt werden. Die Nutzung eines Bungalows werde künftig teurer als die einer Wohnung im dicht bebauten Westen, Süden oder Osten der Stadt. Dennoch werde es auch für Mieter Härten geben, so Gaßmann. Die Frage für die Stadt sei, ob sie bei der Steuer künftig ökologische Faktoren wie Grünflächen berücksichtigen wolle.

Der Verein Haus und Grund, der Eigentümer vertritt, warnte jüngst vor einer Schieflage. Er verweist auf die Gefahr, dass Gewerbebetriebe und Industrie ent-, Wohnungsbesitzer belastet werden. Die Aufteilung lasse sich „nicht mehr belastbar beziffern“, so die Stadt Stuttgart. Bisher brachten beide Fraktionen jeweils etwa die Hälfte der 160 Millionen Euro.

☐ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☒ Stuttgarter Amtsblatt☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 12.09.2024

Wohnraum für Benachteiligte bieten

Sozialamt und Haus & Grund weisen gemeinsam auf Förderprogramm für Vermieter hin

Das Sozialamt der Stadt macht gemeinsam mit Haus & Grund Stuttgart auf das Förderprogramm „WERTvoller Wohnraum – Garantieverträge“ aufmerksam. Es richtet sich an private Vermietende, Erben- und Eigentümergemeinschaften, die im Stadtgebiet Stuttgart freien Wohnraum besitzen und bereit sind, diesen sozial benachteiligten Menschen zur Verfügung zu stellen.

Zuschuss und Garantie

Das Förderprogramm bietet neben einem Instandsetzungszuschuss von bis zu 10.000 Euro beziehungsweise 15.000 Euro bei großen Wohnungen eine Mietaufstallgarantie über fünf oder wahlweise zehn Jahre und eine Ansprechperson beim Amt, die das Mietverhältnis betreut.

Sozialbürgermeisterin Alexandra Sußmann sagt: „Eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen der aktuellen Zeit ist es, für alle Menschen die Chance auf ein Dach über dem Kopf zu schaffen. Helfen Sie uns über das Förderprogramm „WERTvoller Wohnraum“ deshalb dabei, gemeinsam Wohnraum für die Menschen zu erschließen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben.“

Sozialamtsleiterin Franziska Vogel ergänzt: „Das Sozialamt steht den Vermietenden bei allen Fragen jederzeit zur Verfügung. Auch in Konfliktsituationen unterstützen wir vermittelnd sowie durch unsere Garantien. Im Gegenzug sichern die Vermietenden zu, dass die Miete innerhalb der Mietobergrenzen des Sozialamts und des Jobcenters liegt und aus-

schließlich an Personen vermietet wird, die das Sozialamt vermittelt.“

Win-Win-Situation

Joachim Rudolf, Vorsitzender Haus & Grund Stuttgart, sagt: „Das Förderprogramm der Stadt ist eine gute Möglichkeit, sozialer Vermieten mit Sicherheit und Garantien für die Vermieter zu verbinden. Das ist also eine Win-Win-Situation für Vermieter und potenzielle Mieter, die hier die Stadt an ihrer Seite wissen können.“ Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart, ergänzt: „Vermieter können hier etwas Gutes bewirken und Menschen in sozialen Notlagen helfen. Mitglieder von Haus & Grund beraten wir bei Fragen diesbezüglich gerne individuell bei uns in der Geschäftsstelle.“

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart suchen viele Menschen dringend ein Zuhause, in dem sie langfristig leben können. Mit dem Förderprogramm „WERTvoller Wohnraum – Garantieverträge“ können Vermieterinnen und Vermieter einen Beitrag leisten, die Wohnungssuche zu lindern. Außerdem geben sie sozial benachteiligten Menschen eine Chance, in einem sicheren Umfeld anzukommen und ein neues Zuhause zu finden. (red)

1 Das Sozialamt informiert beim Tag der offenen Tür im Rathaus am 21. September zwischen 11 und 16 Uhr an einem eigenen Stand über das Förderprogramm. Informationen gibt es auch unter www.stuttgart.de/leben/wohnen/garantievertraege.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 23.10.2024

Tag des Eigentums mit Roland Koch

STUTTGART. Was bedeutet es, heute Eigentum zu haben? Wie einfach oder schwer ist es, an solches zu gelangen? Welche Hürden gibt es? Der Verein für Hauseigentümer, Haus & Grund Stuttgart, lädt für Samstag, 26. Oktober, in die Liederhalle ein, um genau diesen Fragen nachzugehen. Beginn ist um 10 Uhr im Hegelsaal der Liederhalle, Berliner Platz 1-3. Der Veranstalter rechnet, wie bereits in der Vergangenheit, mit um die 1000 Gästen. Eine Anmeldung ist nicht nötig.

Der Hauptredner des Abends ist Roland Koch (CDU), ehemals Ministerpräsident in Hessen und ehemaliger Vorstandsvorsitzender des Bauunternehmens Bilfinger Berger. Er spricht über die aktuell angespannte Weltlage und die wirtschaftspolitischen Aussichten Deutschlands. Er wird dabei auch auf Eigentum eingehen. Zweiter Gast ist Eike Möller, Vorsitzender des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg. Er thematisiert das Verhältnis zwischen Eigentümern und Staat. *ana*

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 16.11.2024**

STUTTGARTER ZEITUNG

Klimaneutralität in Stuttgart

Kein Gas mehr für Haushalte ab 2035? Das sagt OB Nopper dazu

16.11.2024 - 07:00 Uhr

In zehn Jahren soll Haushalten in Stuttgart kein Gas mehr zum Kochen und Heizen zur Verfügung stehen. Das ist zwar das erklärte Ziel der Stadt, deutlich aussprechen wie in Mannheim will es die Stadt aber nicht. Das hat vor allem einen Grund.

Judith A. Sägger

Der Energieversorger in Mannheim hat unlängst einen Schritt gewagt, vor dem man in Stuttgart erkennbar zurückschreckt. Ab 2035 soll es in Mannheim für Haushalte kein Gas mehr geben, das hat MVV gerade öffentlich angekündigt. Für Stuttgart stellt sich diese Frage auch – ausgelöst durch Aussagen städtischer Mitarbeiter, unter anderem im ZDF.

Stuttgart will von 2035 an emissionsfrei sein. Fossile Brennstoffe sollen dann Geschichte sein, folglich auch Gas. Doch in aller Konsequenz formuliert das kaum einer, auch weil die Realität in der Stadt derzeit anders aussieht.

Das sagt die Wärmeplanung für Stuttgart

Laut städtischer Wärmeplanung soll, grob gesagt, die eine Hälfte der Stadt ab 2035 mit Wärmepumpe heizen, die andere über Wärmenetze. Doch bis Gas, das mit rund 35 Prozent den Endenergieverbrauch in der Stadt deckt, aussortiert werden kann, müssen noch Tausende Wärmepumpen installiert und etliche Wärmenetze gebaut werden. Kein Gas mehr in zehn Jahren, ist das zu schaffen?

In einem Beitrag der ZDF-Sendung Frontal21 hatte Jürgen Görres, der Leiter der Energieabteilung, gesagt, dass das Gasnetz 2035 in ganz Stuttgart stillgelegt werde. Sein Chef, Andreas Neft, formulierte es im Ausschuss für Klima und Umwelt zurückhaltender. Strategisch sei von 2035 an Gas in der Landeshauptstadt kein Thema mehr.

Heftige Kritik übt Haus & Grund, der Verein vertritt seit 1902 die Interessen von Eigentümern. „Das macht etwas mit den Leuten“, sagt der Geschäftsführer Ulrich Wecker über die Gas-Aussage im Fernsehen. Aus dem Klimaziel 2035 lasse sich nicht ableiten, „dass ab da kein Gas mehr fließt, insbesondere dann, wenn es keine Alternativen gibt“, sagt er. Joachim Rudolf, der Vorsitzende, ergänzt: „Energiewende kann nicht par ordre du mufti angeordnet werden.“ Man müsse die mitnehmen, die es betreffe.

Der Oberbürgermeister Frank Nopper jedenfalls hält nichts von der Brechstange. „Es ist unklug, auf Konfrontation mit dem Bürger zu gehen – das hat Robert Habeck mit seinem Heizungsgesetz gezeigt“, sagt er gegenüber unserer Zeitung. „Der Bürger braucht keine Vorgaben, er braucht Planungssicherheit.“ Und auch der Bau- und Umweltbürgermeister Peter Pätzold sagt: „Konkrete Aussagen, wann was abgeschaltet wird, sind aktuell noch schwierig oder sogar unmöglich.“

Wecker von Haus & Grund verweist zudem auf die Aussage von Harald Hauser, Geschäftsführer von Stuttgart Netze, im Ausschuss für Klima und Umwelt: ohne Alternativversorgung könne das Gasnetz nicht stillgelegt werden. Laut Terranets BW könnte aber spätestens 2040 Schluss sein. Denn der Betreiber des Gasübertragungsnetzes in Baden-Württemberg will bis dahin viele Leitungen stilllegen oder vor allem dazu nutzen, Wasserstoff zu transportieren. Der Ausbau des Wasserstoffnetzes hat auch in der Politik große Priorität.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Immobilienbrief

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 05.11.2024

Immobilienbrief
STUTTGART



Ausgabe 379

STANDORT

Grundsteuerhebesatz von 160 in Stuttgart?

Die Verwaltung schlägt dem Stuttgarter Gemeinderat vor, den Grundsteuerhebesatz von derzeit 520 auf 160 zu senken. Damit soll die wichtige kommunale Einnahmequelle wie versprochen bei unverändert zirka 165 Millionen Euro jährlich liegen. Das Finanzministerium hatte für Stuttgart einen Korridor zwischen 148 und 164 Prozent vorgeschlagen. Die deutliche Senkung wird möglich, da die Bodenrichtwerte von 2022 als neue Bemessungsgrundlage gelten. Laut Stadt Stuttgart sollen sich künftig finanzielle Vorteile für die Mehrheit der Steuerzahler ergeben. Haus & Grund Stuttgart begrüßt den Vorschlag, den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 160 Punkte festzulegen.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Regio TV

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 28.10.2024



Mi, 28.10.2024 · 15:51 Uhr · 00:31



Eigentümerverschein Haus & Grund fordert kürzere Bearbeitungszeiten für Baupläne

Beim 19. Tag des Eigentums hat der Eigentümerverein Haus und Grund massive Kritik an der Stadtverwaltung geäußert. Vor allem die langen Bearbeitungszeiten im Baurechtsamt standen im Fokus der Kritik des Vorsitzenden Joachim Rudolf. Seiner Meinung nach, würde das die Schaffung von mehr Wohnraum ausbremsen. Etwa 1.000 Menschen sind zu der Veranstaltung am Samstag in die Liederhalle gekommen, bei der auch Hessens ehemaliger Ministerpräsident Roland Koch als Gastredner auftrat.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 27.10.2024**

STUTTGARTER ZEITUNG

Immobilienbranche in Stuttgart

Scharfe Kritik am Baurechtsamt

27.10.2024 - 13:52 Uhr

Beim Tag des Eigentums nimmt Haus & Grund vor allem die Grünen ins Visier. Gastredner Roland Koch fordert mehr Risikobereitschaft.**Torsten Schöll**

Der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart hat bei seinem 19. Tag des Eigentums in der Landeshauptstadt massive Kritik an den langen Bearbeitungszeiten im städtischen Baurechtsamt geübt. Mehr Wohnraum, forderte der Vorsitzende des Vereins, Joachim Rudolf, dürfe nicht an den Baurechtsämtern scheitern.

Rund 1000 Hauseigentümer waren am Samstag der Einladung von Haus & Grund gefolgt, um sich in der Liederhalle über Fragen des Baurechts oder der Grundsteuerreform auszutauschen. Prominentester Referent an diesem Tag: der ehemalige Hessische Ministerpräsident und amtierende Vorsitzende der Ludwig-Erhard-Stiftung Roland Koch (CDU). Hauptthema seiner Rede waren die Grundzüge einer künftigen deutschen Wirtschaftspolitik in Zeiten aktueller globaler Herausforderungen. Doch bevor die Perspektive am Samstag dergestalt geweitet wurde, nahm der Haus&Grund-Vorsitzende Joachim Rudolf den Zustand vor Ort ins Visier: Er kritisierte unter anderem die zähen Abläufe im Baurechtsamt der Stadtverwaltung Stuttgart und machte dafür vor allem Baubürgermeister Peter Pätzold (Grüne) verantwortlich. Immer öfter würden Mitglieder von Haus & Grund „ihr Unverständnis über vollkommen unkalkulierbare Bearbeitungszeiten und fehlende Beratung äußern“, sagte Rudolf.

Als Antwort auf die Misere sieht der Eigentümerverein bei der Stadt dringenden Nachholbedarf bei der Digitalisierung von Bauakten und Bebauungsplänen. „Zweitens haben wir vorgeschlagen, eine Priorisierung und getrennte Bearbeitung von Groß- und Kleinanträgen vorzunehmen“, so der Chef des Eigentümervereins.

Auch wenn Haus & Grund seine Überparteilichkeit betont, wo der Eigentümerverein und das Gros seiner Mitglieder politisch verortet sind, wurde am Samstag im Hegelsaal immer wieder deutlich zum Ausdruck gebracht. So auch beim Thema Senkung der Grunderwerbssteuer. Hier sieht Rudolf in Baden-Württemberg vor allem den Grünen Finanzminister Danyal Bayaz auf der Bremse stehen. Um Wohneigentum attraktiver zu machen, spricht sich Rudolf dafür aus, die Steuern für den Ersterwerb von Immobilien zu reduzieren.

Auch die Reform der Grundsteuer im Land sorgt bei den Eigentümern nach wie vor für schlechte Stimmung: Auf Einladung von Haus & Grund unterstrich der Vorsitzende des Bunds der Steuerzahler Baden-Württemberg, Eike Möller, dass das neue baden-württembergische Grundsteuer-Modell zu Ungerechtigkeiten führe. Hauptursache sei, dass bei der Bemessung der Steuer nur das Grundstück, nicht aber das Gebäude selbst eine Rolle spiele.

Mehr Risikobereitschaft in unsicheren Zeiten

In seiner Rede unter dem Titel „Die Welt außer Rand und Band – Können wir dennoch wirtschaftlich optimistisch sein“ forderte Koch nachdrücklich die Bürger auf, den ökonomischen und ökologischen Unsicherheiten und Herausforderungen der Gegenwart mit mehr Risikobereitschaft zu begegnen und weniger auf Vorschriften zu hoffen.

Er warnte davor, den Versprechen und Lösungsvorschlägen von Einzelnen zu folgen, und stattdessen dafür zu sorgen, dass die Politik die Rahmenbedingen schafft, „damit tausende und abertausende von Menschen“ an der Findung von Lösungen mitarbeiten können. „Wenn Millionen mitmachen, gibt es viele Ideen“, sagte der ehemalige CDU-Politiker auch hin Hinblick auf ökologische Fragen. Koch plädiert dafür, den Mechanismen der sozialen Marktwirtschaft wieder mehr zu vertrauen.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 27.10.2024

Scharfe Kritik an Abläufen im Baurechtsamt

Beim Tag des Eigentums nimmt Haus & Grund vor allem die Grünen ins Visier. Gastredner Roland Koch fordert mehr Risikobereitschaft.

Von Kirsten Schell

Der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart hat bei seinem 19. Tag des Eigentums in der Lederhallenstadt ausgiebige Kritik an den langen Bearbeitungszeiten im städtischen Baurechtsamt geübt. Mike Wehmann, beiderer der Vorsitzende des Vereins, Joachim Radolf, dürfte nicht an den Baumaterialien scheitern.

Bis 1900 Baueigentümer waren am Sonntag der Einladung von Haus & Grund gefolgt, um sich in der Lederhalle über Fragen des Baurechts oder der Grundsteuer zu austauschen. Programmierter Referent an diesem Tag: der ehemalige bayerische Ministerpräsident und amtierende Vorsitzende der Ludwig-Erhard-Stiftung Roland Koch (CDU). Hauptthema seiner Rede waren die Grundzüge einer künftigen deutschen Wirtschaftspolitik in der multilateralen global-

en Dienstleistungen. Der Haus & Grund-Vorsitzende Joachim Radolf den Zustand vor Ort ins Visier. Er kritisierte unter anderem die zähen Abläufe im Baurechtsamt der Stadtverwaltung Stuttgart und machte dafür vor allem Radfahrgenossen Peter Fitzold (links) verantwortlich. Inzwischen würden Mitglieder von Haus & Grund „die Unverschiedenheit über vollkommen unakzeptable Bearbeitungszeiten und fehlende Beratung äußern“, sagte Radolf.

Als Antwort auf die Klagen sieht der Eigentümerverein bei der Stadt dringenden Handlungsbedarf bei der Digitalisierung von Bauakten und Bauantragsgängen. „Zuerst haben wir vorgeschlagen, eine Priorisierung und getrennte Bearbeitung von Groß- und Kleuanträgen vorzunehmen“, so der Chef des Eigentümervereins.

Doch wenn Haus & Grund seine Überprüfbarkeit fordert, wo der Eigentümerverein

und das Gremienmitglied politisch vertreten sind, wurde am Sonntag im Regelrat dessen wieder deutlich zum Ausdruck gebracht. So auch beim Thema Senkung des Grundsteuerbeitrags.

Hier steht Radolf in Baden-Württemberg vor allem den Grünen Finanzminister Daniel Baur auf der Barockstraße. Im Wohnungsmarkt ist Radolf zu machen, spricht sich Radolf dafür aus, die Steuern für den Erwerb von Immobilien zu senken.

Auch die Reform der Grundsteuer im Land liegt bei den Eigentümern nach wie vor im schärferen Fokus: Auf Einladung von Haus & Grund unterrichtete der Vorsitzende des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg, Eike Möller, dass das

neue – bisher währungsrechtliche – Grundsteuermodell zu Ungerechtigkeiten führe. Hauptursache sei, dass bei der Bemessung der Steuer nur das Grundstück, nicht aber das Gebäude selbst eine Rolle spiele.

In seiner Rede unter dem Titel „Die Welt außer Bauf und Bauf – Warum wir dennoch wirtschaftlich optimiert sein“ forderte Koch nachdrücklich die Bürger auf, den ökonomischen und ökologischen Unsicherheiten und Herausforderungen der Gegenwart mit mehr Risikobereitschaft zu begegnen und weniger auf Verschieben zu hoffen.

Er warnte davor, den Versprechen und Lösungsvorschlägen von Experten zu folgen, und stattdessen dafür zu sorgen, dass die Politik die Verantwortung übernehme. „Das ist unsere Aufgabe und nicht die von Menschen“ an der Forderung von Lösungen mitarbeiten können. „Wenn Millionen anstreben, gibt es viele Meinungen“, sagte der ehemalige CDU-Politiker auch im Hinblick auf ökologische Fragen. Koch plädierte dafür, den Mechanismus der sozialen Marktwirtschaft wieder mehr zu verankern.



„Mike Wehmann darf nicht an Baurechtsämtern scheitern.“

Joachim Radolf
Haus & Grund

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 25.11.2024**

STUTTGARTER ZEITUNG

[StZ.Plus](#) Stuttgart will Einnahmen konstant halten

Gemeinderat billigt neuen Hebesatz für Grundsteuer

25.11.2024 - 11:04 Uhr

Die Landeshauptstadt reagiert auf die neue Berechnungsgrundlage der Grundsteuer mit einer deutlichen Anpassung des Faktors. Die Auswirkungen werden sehr unterschiedlich sein.

Konstantin Schwarz

In der Landeshauptstadt wird von 2025 an ein neuer Hebesatz für die Grundsteuer gelten. Der Gemeinderat hat die Sätze für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) und B (alle anderen) auf 160 Prozent festgelegt. Der Hebesatz lag bisher bei 520 Prozent. Die Grundsteuer trifft Eigentümer und Mieter gleichermaßen. Die Stadt will die neuen Grundsteuerbescheide im Januar zusenden, in diesen findet sich auch die neue Müllgebühr.

Auslöser der gravierenden Senkung des Hebesatzes ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuerberechnung und die Entscheidung der Landesregierung, die Grundsteuer von 2025 an in Baden-Württemberg auf der Grundlage der Bodenrichtwerte (des Jahres 2022) zu berechnen. 2022 hatten diese in der Stadt eine Rekordhöhe erreicht, seitdem sanken sie. Die Berechnungsgrundlage soll alle sieben Jahre aktualisiert werden. Gegen die Vorgabe des Landes laufen mehrer Klagen.

Ziel: Keine höheren Einnahmen

Der Gemeinderat hatte bereits vor Monaten festgelegt, dass die Stadt durch die Neuberechnung in Summe keine höheren Einnahmen erzielen soll. 2023 nahm sie 162,7 Millionen Euro ein, für 2024 sind 165 Millionen Euro geplant, dieser Wert soll gehalten werden. Das Land hatte ein Transparenzregister mit einer Spannweite für neue Hebesätze veröffentlicht, Stuttgarts neuer Hebesatz liegt in der Spanne.

Den neuen Satz hatte die Verwaltung an Hand von 207 000 Messbescheiden errechnet. „Aufgabe der Kommunen ist es, die Hebesätze festzusetzen. Wir haben nun einen Satz, der nach unserer Einschätzung für die Mehrheit der Steuerzahler Vorteile mit sich bringt. Klar ist aber, dass die Änderung nicht nur Gewinner schafft“, sagt Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann (CDU). Allerdings könne man die Hebesätze mit Blick auf die Aufkommensneutralität „nicht weiter reduzieren.“ Eine neue Grundsteuer C für nicht bebaute Flächen ist in Stuttgart bisher nicht geplant.

Vermieter wollen informieren

Große Vermieter wollen ihre Kunden in den nächsten Wochen über die neue Höhe der Belastung informieren. Man habe mehrere Szenarien durchgerechnet, heißt es beim städtischen Wohnungsbauer SWSG. Eine exakte Berechnung der Mehr- oder Minderbelastung sei erst mit der Entscheidung des Gemeinderates möglich. 2023 lag das Grundsteueraufkommen der SWSG bei 3,915 Millionen Euro, 2024 bei 4,103 Millionen.

Vervielfachung der Kosten möglich

☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 25.11.2024

Vervielfachung der Kosten möglich

Man rechne bei den wenigen Einfamilienhäusern im Bestand wegen der großen Hausgärten „mit einer Vervielfachung der Grundsteuer“, heißt es bei der Baugenossenschaft Münster. Bei den Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern könnte die Steuerbelastung wie in den Vorjahren liegen. Die Genossenschaft hatte zunächst mit Sätzen von 255 bis 281 Prozent gerechnet.



Joachim Rudolf, Vorsitzender des Eigentümervereins Haus und Grund Stuttgart. Foto: Lichtgut/Christoph Schmidt

Mit dem neuen Satz sei das Versprechen der Aufkommensneutralität eingelöst, „das begrüßen wir ausdrücklich und ist für das Vertrauen in Staat und Verwaltung wichtig“, sagt Joachim Rudolf, der Vorsitzende des Eigentümervereins Haus und Grund Stuttgart. Die Kritik an der Berechnung bleibe erhalten, ergänzt Geschäftsführer Ulrich Wecker. Er befürchtet Härtefälle. „Der Vorgarten und der Kindersandkasten werden zur Kostenfalle“, sagt Wecker.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum:

Mehrheit im Rathaus für den Mietspiegel

Jörg Nauke

Die Ablehnung von Haus und Grund wegen der geringen Steigerung um ein Prozent wird im Rathaus kritisiert.

STUTTGART Der Wirtschaftsausschuss hat mit seiner mehrheitlichen Zustimmung den Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 anerkannt. Damit wurde eine Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete um ein Prozent beschlossen. Damit gilt das Machwerk als „qualifiziert“ und kann bei Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter herangezogen werden. Die Vergleichsmiete liegt nun bei 11,15 Euro (statt 11,04 Euro). Zuletzt waren jährliche Steigerungen zwischen sechs und 7,7 Prozent üblich.

Durch die Bank wurde im Ausschuss Unverständnis über die ablehnende Haltung des an der Mietspiegelerstellung beteiligten Haus- und Grundbesitzervereins geäußert. Das Ergebnis falle deutlich zu gering aus, hieß es und spiegle nicht die tatsächlichen Teuerungen durch die Inflation. Unterm Strich verbilligten sich die Mieten real, so der Vorsitzende Joachim Rudolf. Außer acht lässt er aus Sicht des auch an der Erstellung beteiligten Mietervereins, dass das bisher die Regel war – allerdings in umgekehrter Weise. Zwischen 2012 und 2022 betrug die Inflation lediglich 18,5 Prozent, die Vergleichsmiete war in dieser Zeit aber um 41 Prozent gestiegen.

Laut dem Leiter des Statistischen Amts, Matthias Fatke, erklärt sich der moderate Anstieg durch die Auswirkungen der neu etablierten Auskunftspflicht. Diese sorge für eine deutlich höhere Ausschöpfungsquote und für ein zuverlässigeres Antwortverhalten. Entsprechend gründet der Stuttgarter Mietspiegel auf breiteren und besseren Daten als je zuvor. Hatten zuvor rund 42 Prozent der zufällig Ausgewählten an der Umfrage teilgenommen, so seien es nun 90 Prozent gewesen. Darunter befindet sich offensichtlich ein höherer Anteil an Personen mit tendenziell geringeren Mieten. Einer „niedrigen zweistelligen Zahl“ von Bürgern, die die Antwort verweigerten, wird demnächst ein Bußgeldbescheid ins Haus flattern.

Betrug die Stichprobe früher 15 000 Mietverhältnisse, begnügte man sich dieses Mal mit 10 000, fragte jedoch erstmalig die Vermieter und die Mieter der jeweiligen Wohnung und glich die Antworten ab. Dennoch hatte die Behörde statt 3000 jetzt 4800 Fälle, die für die Ermittlung relevant waren. Die Datengrundlage hat sich so deutlich erhöht. 2200 wären schon ausreichend gewesen.



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum:

Der geringe Anstieg, so Fatke, dürfte allerdings einmaliger Natur gewesen sein. In Mannheim, das bereits zum zweiten Mal nach neuer Rechtslage die Bürger befragt hatte, war die ortsübliche Vergleichsmiete erst um 1,3, zwei Jahre später aber wieder um acht Prozent gestiegen.

Klaus Wenk von der CDU, der zahlreiche Parteifreunde im Vorstand von Haus und Grund weiß, überraschte nicht nur mit seiner Zustimmung, sondern auch damit, dass er die angepasste Methodik bei der Mietspiegelerstellung für „begrüßenswert“ erachtet.

Florian Pitschel (Grüne) betonte, es handele sich bekanntlich weder um ein politisches Instrument noch um eine Vorgabe, sondern um die Abbildung des Markts. Er appellierte an den Lobbyverein Haus und Grund, seine Ablehnung, die dieser nun auch noch durch einen externen „Fachstatistiker“ zu unterfüttern beabsichtigt, zu überdenken. Zustimmung signalisierten auch die anderen Fraktionen.

„Der Mietspiegel war ein willkommenes Instrument der Immobilienlobby, die ohnehin schon zu hohen Mieten immer noch weiter steigen zu lassen“, betont Johanna Tiarks (Die Linke). Nun zeige sich, dass auch in der Vergangenheit die tatsächliche Steigerung nicht so hoch gewesen sei, wie im Mietspiegel dargestellt. Fatke relativierte diese Äußerung: das wäre auch ein einmaliger Effekt gewesen. Dass sich Haus und Grund „wie ein trotziges Kleinkind“ verhalte, zeige, dass es nur um Gewinnmaximierung gehe, sagt Luigi Pantisano (Die Linke). Der Verein sei Teil des Problems bei der Mietenkrise.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 07.12.2024

SWR» / SWR Aktuell / Baden-Württemberg / Stuttgart



Wohnen in der Landeshauptstadt

Mieten in Stuttgart weiter gestiegen - wenn auch moderat

Von Kerstin Rudat

Wohnen zur Miete in Stuttgart wird immer noch teurer, wenn auch nicht mehr so rasant wie in den vergangenen Jahren. So hoch ist die neue Vergleichsmiete, die ab 2025 gilt.

Die Mietpreise in Stuttgart sind nach wie vor auf einem hohen Niveau. Das geht aus dem aktuellen Mietspiegel hervor, der am Freitag vorgestellt wurde. Demnach liegt die ortsübliche Vergleichsmiete, also der Mietpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche in der Landeshauptstadt Stuttgart, jetzt bei durchschnittlich 11,15 Euro.

Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins, im SWR zum neuen Mietspiegel für Stuttgart:

Erhebung mit Daten aus fast 5.000 Mietverhältnissen in Stuttgart

Der neue Stuttgarter Mietspiegel wurde bereits vom Gemeinderat beschlossen und gilt demnach vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2026. Erhoben wurde er im April dieses Jahres, bildet also die gültige ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Zeitraum ab. Laut Stadt Stuttgart sei ein moderaterer Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beobachten: Die Erhebung zeige, dass die Nettokaltmieten für einen Quadratmeter zwischen April 2022 und April 2024 um nur 1,0 Prozent angestiegen seien.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen, unter anderem eine nun geltende Auskunftspflicht für Vermieter, sei die Datengrundlage für den Mietspiegel "besser als je zuvor". Allerdings, so räumt die Stadt Stuttgart mit Blick auf andere Städte und ihre Erfahrung mit der Auskunftspflicht ein, könne der preisdämpfende Effekt zeitlich begrenzt sein. Die Mieten könnten also in den Folgejahren wieder steigen.

☐ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☒ SWR Aktuell☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 07.12.2024

Hintergrund: Stuttgarter Mietspiegel

Der Stuttgarter Mietspiegel wird seit 1972 auf der empirischen Grundlage der alle zwei Jahre stattfindenden Wohnungsmarktbefragung erstellt. Die Haushalte würden dabei zufällig ausgewählt, weshalb der Mietspiegel repräsentativ für den freien Wohnungsmarkt in Stuttgart sei, so die Stadt. In die jetzige Auswertung seien 4.877 Mietverhältnisse eingeflossen. Sowohl der Mieterverein als auch der Eigentümer-Verein Haus & Grund sind an der Erstellung beteiligt.

Eigentümer mit Mietspiegel nicht zufrieden

Die Eigentümer-Vertretung Haus & Grund konnte dem neuen Mietspiegel nicht zustimmen und zeigte sich enttäuscht. Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf sagte laut Mitteilung: "Angesichts des Mietenniveaus in der Landeshauptstadt wird der neue Mietspiegel eine nie dagewesene geringe Erhöhung der Mietpreise nach sich ziehen. Tatsächlich sinken real die Mieten; das Wohnen soll also effektiv in den letzten beiden Jahren günstiger geworden sein." Für den notwendigen Neubau sei dies ein verheerendes Signal, ergänzt Geschäftsführer Ulrich Wecker.

Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund, kritisiert im SWR den neuen Mietspiegel:

"Zwar ist dieser nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden", sagt Rudolf weiter. "Jedoch wird kaum jemand in den privaten Wohnungsbau mit ständig steigenden Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten investieren, wenn er Gefahr läuft, dass die Mieten hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückbleiben." Deshalb fordert der Verein die Aufhebung der Mietpreisbremse, des Milieuschutzes und des Zweckentfremdungsverbots. Da die Mieten mit Blick - die allgemeine Inflation eingerechnet - derzeit von alleine sinken, brauche es keine mietmindernden Maßnahmen mehr.

Mieterverein: "Das Mietniveau ist nach wie vor zu hoch"

Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins, hält dagegen: "Wir haben in den vergangenen Jahren erhebliche Mietpreiserhöhungen schlucken müssen. Um etwa 40 Prozent sind die Mieten gestiegen." Wenn jetzt die Vergleichsmiete um nur ein Prozent gestiegen ist, dann sei das zwar schön, aber nur ein Teil der Realität, so Gaßmann. Denn neben der hohen Steigerung der letzten Jahre gehöre zu dieser Realität, dass Menschen immer weniger umziehen, weil der Wohnungsmarkt so stark verdichtet sei. Gäbe es aber eine Neuvermietung in Stuttgart, seien die Mietpreise für diese Wohnungen extrem hoch.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 07.12.2024



Warum stockt der Neubau von Wohnungen?

Nach wie vor zu wenig Wohnraum in Stuttgart - Was tut die Stadt?

Wenn nun also mehr Antworten bei der Erhebung vorliegen, da es eine gesetzliche Verpflichtung dazu gibt, habe das natürlich auch eine andere Auswirkung auf den Durchschnitt, betont Gaßmann. Die Haltung von Haus & Grund hält der Mieterverein für "verantwortungslos": "Man kann nicht sagen, immer wenn die Mieten stark steigen, dann halten wir den Mietspiegel für richtig, und wenn die Mieten nicht steigen, dann lehnen wir ihn ab." Auch die Forderung des Eigentümer-Vereins, sämtliche Maßnahmen für Mietpreis-Begrenzungen abzuschaffen, sei einfach nur verantwortungslos, wenn gleichzeitig etwa 11.000 Wohnungen in Stuttgart leer stünden, es aber nur immer um Verknappung des Wohnmarktes für Gewinnmaximierung gehe.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 03.12.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Mieten in Stuttgart

Auskunftspflicht verändert Ergebnis des Mietspiegels deutlich

03.12.2024 - 14:21 Uhr

Weil das Ausfüllen des Fragebogens zur Miethöhe für Vermieter und Mieter nun Pflicht ist, gibt es eine deutlich größere Datengrundlage. Das Ergebnis freut nicht alle.

Jörg Nauke

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 für frei finanzierte Wohnungen wartet mit einer Riesenüberraschung auf: Lagen die für die Anpassung maßgeblichen Erhöhungen in den vergangenen zehn Jahren stets zwischen 6,0 und 7,7 Prozent, so haben das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen mit einer repräsentativen Stichprobenerhebung im Zeitraum April 2022 bis April 2024 nur eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um lediglich ein Prozent festgestellt. Sie liegt nun für die nächsten zwei Jahre bei 11,15 Euro (bis Jahresende noch 11,04 Euro). Seit 2000 ist die ortsübliche Vergleichsmiete allerdings um 94 Prozent gestiegen.

Haus und Grund stellt sich quer



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 03.12.2024

Haus und Grund stellt sich quer

Neben den Ämtern und zwei Richtern waren erneut der Mieterverein sowie der Haus- und Grundbesitzerverein an der Erstellung beteiligt. In der Beschlussvorlage für den Wirtschaftsausschuss, der am kommenden Freitag das Werk als „qualifizierten Mietspiegel“ anerkennen soll, fällt auf, dass Haus und Grund dem Mietspiegel erstmalig die Anerkennung versagt. Begründung: der Anstieg falle „deutlich zu niedrig“ aus. Das Ergebnis sei von der gefühlten Wahrheit weit entfernt, wonach Mieterhöhungen das Wohnen in Stuttgart unbezahlbar machten, heißt es in einer Mitteilung. Der Vereinsvorsitzende Joachim Rudolf spricht von einer „nie dagewesenen geringen Erhöhung der Mieten“. Real würden sie sogar sinken, weil das Wohnen in den letzten beiden Jahren günstiger geworden sein solle. Geschäftsführer Ulrich Wecker sagt: „Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist für den notwendigen Neubau ein verheerendes Signal.“

Kritik vom Mieterverein

Für den Mietervereinsgeschäftsführer Ralf Brodda ist das „ein riesiges Ärgernis“. Der Mietspiegel sei bei allen Schwächen ein wichtiges Instrument der Befriedung und Vermeidung von Gerichtsprozessen. „Das willkürlich aufs Spiel zu setzen, nur weil die Ergebnisse nicht gefallen, ist unverantwortlich“, rügt der Vereinsvorsitzende Rolf Gaßmann. Er weist allerdings darauf hin, dass der Mietspiegel – wie bisher immer – nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Würde er vom Wirtschaftsausschuss wie üblich anerkannt werden, sei er auch ohne die Zustimmung von Haus und Grund „qualifiziert“.

Mietervereinschef redet Klartext

Der Mieterverein erwarte deshalb, „dass die große Mehrheit der Vermieter den Mietspiegel wie bisher für die Bewertung ihrer Wohnung nutzt, damit sie gemeinsam mit ihren Mietern Lösungen finden“, teilt Gaßmann mit. Der geringe Anstieg sei „konsequent und richtig und korrigiert unangemessene Steigerungen der früheren Jahre zumindest zum Teil“.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☐ Cannstatter Zeitung

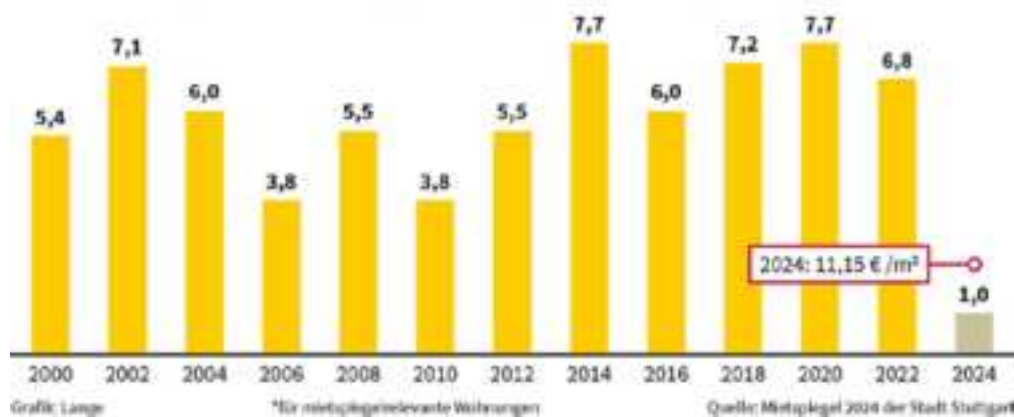
☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 03.12.2024

Vor allem wegen der nun gesetzlich verankerten Auskunftspflicht hätten sich die Rahmenbedingungen geändert, erklärt die Stadt. Weil den je rund 10 000 mit einem Fragebogen bedachten Stuttgarter Vermietern und Mietern ein Bußgeld in Aussicht gestellt wurde, sollten sie diesen unbeachtet lassen, war die „Ausschöpfungsquote“ nun mit 87 Prozent (Mietern) und 91 Prozent (Vermietern) mehr als doppelt so hoch wie 2020 (36 Prozent bei den Mietern). Außerdem wurde ein „wesentlich zuverlässigeres Antwortverhalten“ registriert. Die Antwortqualität erhöhte sich auch dadurch, dass Vermieter und Mieter zur identischen Wohnung befragt wurden. Der Mietspiegel gründet auf einer besseren Datengrundlage als zu Zeiten der freiwilligen Teilnahme.

Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete* in Stuttgart

Veränderung des Quadratmeterpreises gegenüber dem jeweiligen vorherigen Mietspiegel in Prozent



/Simon Koenigsdorff

Es haben nun deutlich mehr Personen mit geringem Einkommen, mehr Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit und mehr Personen mit bereits länger bestehenden Mietverhältnissen geantwortet. Dabei habe es sich um Personen mit geringeren Mieten gehandelt. Dass Bürger mit niedrigen Mieten in frühere Erhebungen nicht angemessen eingeflossen seien, habe man jahrelang vergeblich kritisiert, sagt Brodda.

☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

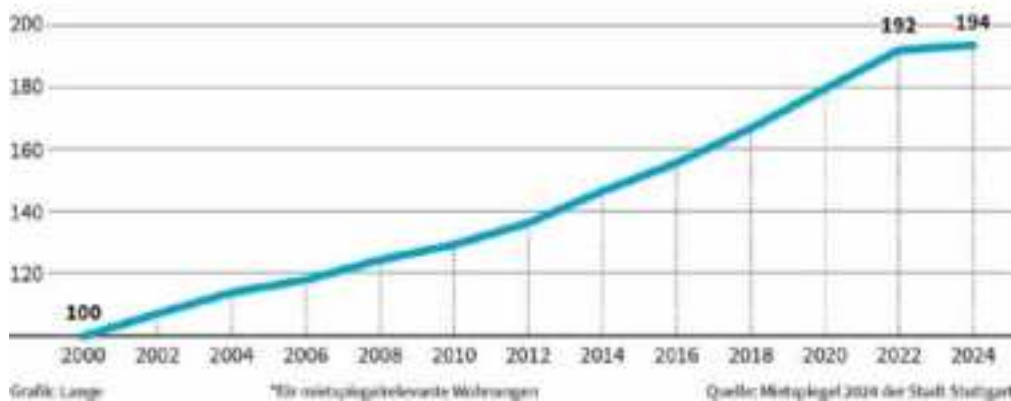
Datum: 03.12.2024

Nächste Erhöhung dürfte höher ausfallen

Dagegen überzeugt Haus und Grund die Auskunftspflicht als Erklärung nicht. Es gehe darum, für jeden Wohnungstyp und jede Ausstattungsvariante einen Mietpreis zu ermitteln. Diese Preisschätzungen sollten aber vom Teilnehmerkreis an einer Befragung weitgehend unabhängig sein. Die verwendete starre Systematik führe zudem zu teilweisen praxisfremden Ergebnissen. Die ermittelten Ausstattungsmerkmale seien nicht schlüssig.

Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete* in Stuttgart

Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (= Index 100)



/Simon Koenigsdorff

Der Verein fordert, sollte sich der Mietspiegel als methodisch fehlerfrei herausstellen, die sofortige Abschaffung der Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze, den Milieuschutz und das Zweckentfremdungsverbot. Zudem hat Haus & Grund angekündigt, einen „Fachstatistiker“ zur Prüfung einzusetzen. Aber auch der Mieterverein übt vor dem Hintergrund Kritik, dass die nächste Erhebung wieder deutlich höhere Steigerungsraten haben dürfte. Geschäftsführer Brodda würdigt zwar die Reformen, die dem Mietspiegel seine preistreibende Wirkung nähmen. Allerdings gilt nach wie vor, dass nur die in den vergangenen sechs Jahren veränderten Mieten in die Bewertung einbezogen werden (ältere also nicht) und der Anteil der veränderten und teuren Neuvermietungen mit 60 Prozent sehr hoch sei.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 03.12.2024**

Mieterverein fordert mehr Wohnungsbau

Er verweist zudem darauf, dass sich bei Ausschöpfung aller Zuschläge teils Mieten von deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter ergeben. Um die Mieten künftig stabil zu halten, müssten Stadt und Land für Wohnungsbau im mittleren und niedrigen Preissegment sorgen. Die Wohnungsbauförderung müsse deutlich aufgestockt und die Förderszenarien sowie die Praxis der Baugenehmigungen optimiert werden.

Mietspiegelmerkmale und ortsübliche Vergleichsmiete

Merkmale

Die bei der letzten Neuaufstellung des Mietspiegels eingeführten Zu- und Abschläge in Euro beziehen sich auf Merkmale, die mit der Miethöhe zusammenhängen. Linoleum im Wohn- und Schlafbereich bedeutet 67 Cent Abschlag pro Quadratmeter Wohnfläche, während Parkettboden 44 Cent Aufschlag bedeutet. Ein Handtuchwärmer schlägt mit 29 Cent Zuschlag zu Buche, weniger als die Hälfte gegenüber dem noch bis Jahresende gültigen Mietspiegel. Keine signifikanten Unterschiede liefern Gebäude- und Wohntypen, ebenso wie Balkone oder Terrassen. Im Unterschied zu früher kommt dem Baujahr eines Wohngebäudes nun eine geringere Bedeutung zu. Die Lageeinteilung erfolgt in zehn Kategorien, acht davon weisen signifikante Unterschiede bei den Mieten auf. Auch innerhalb der Lage „Mitte“ zeigt sich nun eine Differenzierung, die es erlaubt, an viel befahrenen Straßen gelegene Gebiete von eher ruhigeren abzugrenzen.

Anwendung

Der Mietspiegel ist auf Appartements, für Maisonette- und Penthouse-Wohnungen sowie für Einfamilienhäuser anwendbar. Was viele WG-Mieter nicht wissen: der Mietspiegel gilt auch für möblierten Wohnraum. Die angemessene Miete wird ohne Möblierungszuschlag ermittelt, der separat erhoben wird.

Mietrecht

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann verlangen, sofern die Miete seit 15 Monaten unverändert ist und das Verlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung geltend gemacht wird. Die Miete darf sich zudem innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Erhöhungen wegen baulicher Änderungen (Modernisierung) bleiben allerdings unberücksichtigt.

- ☒ Stuttgarter Zeitung
- ☐ Cannstatter Zeitung

- ☐ Stuttgarter Nachrichten
- ☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 04.12.2024

Von Jörg Rosler

Der Stuttgarter Mietspiegel 2023/2024 für die feuerversicherten Wohnungen war mit einer „Ausweichentscheidung“ auf Lager, die für die Anpassung aufgehobener Erhöhungen in das vergangene Jahr. In den vergangenen Jahren haben die Statistiker nur um das Aus für die Mietspiegel und Wohnen mit einer inoffiziellen „Ausweichentscheidung“ an. Zwischen April 2023 bis April 2024 war eine Mietspiegel-Anpassung der statistischen Vergleichswerte um weniger als ein Prozent festgelegt. Sie liegt nun für die nächsten zwei Jahre bei 11,11 Euro (bis Jahresende noch 11,84 Euro, seit 2020 in die statistische Vergleichswerte auf weniger als 14 Prozent gestiegen).

Neben den „Ausweich“ und zwei Faktoren wie dem Anstieg der Mietpreise sowie der Haus- und Grundbesitzeranteile an der Erhöhung beteiligt, ist der Bruttoertrag für die Wirtschaftswachstum, der am Freitag des Werk als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt wird, ist auf, dass Haus und Grund den Mietspiegel stattdessen die Anerkennung verweigert, dass der Anstieg für „überhöht zu niedrig“ aus. Der Vergleich mit dem geführten Verfahren wird erhöht, sowohl Mietsteigerungen die Wohnen in Stuttgart als auch in anderen Städten, heißt es in einer Mitteilung. Der Streikende- und die hohen Kosten für die Wohnung der Mieter „sollte werden sie sogar höher, weil das Wohnen in den letzten Jahren sehr günstig geworden ist“, sagt Geschäftsführer Ulrich Fischer. „Das ist ein unerwartetes Ergebnis für die Zeit, weil es für den notwendigen Neuanbau von Wohnungen ein Signal.“

Der Mietspiegel ist nach dem künftigen wirtschaftlichen Gesamtbild zu prüfen.

Die Mietervereine erwarten, dass die große Mehrheit der Vermieter den Mietspiegel wie bisher für die Bewertung ihrer Wohnung nutzt, dass die gewachsenen mit dem Mietspiegel „unangehörige“ Mieter, weil die geringe Anstieg an „Ausweichentscheidung“ und die geringe Anpassung der Mietspiegel, dass die Mietervereine die Mietspiegel nicht als „qualifiziert“ anerkennen.

Die Mietervereine erwarten, dass die große Mehrheit der Vermieter den Mietspiegel wie bisher für die Bewertung ihrer Wohnung nutzt, dass die gewachsenen mit dem Mietspiegel „unangehörige“ Mieter, weil die geringe Anstieg an „Ausweichentscheidung“ und die geringe Anpassung der Mietspiegel, dass die Mietervereine die Mietspiegel nicht als „qualifiziert“ anerkennen.

Die Mietervereine erwarten, dass die große Mehrheit der Vermieter den Mietspiegel wie bisher für die Bewertung ihrer Wohnung nutzt, dass die gewachsenen mit dem Mietspiegel „unangehörige“ Mieter, weil die geringe Anstieg an „Ausweichentscheidung“ und die geringe Anpassung der Mietspiegel, dass die Mietervereine die Mietspiegel nicht als „qualifiziert“ anerkennen.

Von allen, wegen der nur geringfügig veränderten Ausweichentscheidung hat sich die Mietervereine geändert, sagt die Stadt. Weil dies, je nach 10 Differenz einer Fragebogen, jedoch die Stuttgarter Vermieter und Mieter sich selbst in Zukunft gestellt wurde, sollten sie diese „ausbeutet“ werden.



Stuttgart führt seit Jahren zu den höchsten Mieten.

Mietspiegel steigt nur um ein Prozent

Die Mieten stiegen in den vergangenen zwei Jahren deutlich geringer als in den Vorjahren. Weil es Pflicht ist, den Fragebogen auszufüllen, haben mehr Bürger mit niedrigen Mieten an der Umfrage teilgenommen.

Die „Anstiegspunkte“ von 27 Prozent (Mieten) und 71 Prozent (Vermieter) nach der Statistik im Jahr 2023 (16 Prozent bei den Mietern, außerdem wurde ein „wesentlich niedrigerer Anstieg“ festgestellt) – was bedeutet, dass Vermieter und Mieter die statistischen Mieten befragt wurden. Der Mietspiegel ist jedoch auf einer anderen Basis basierend auf den statistischen Mieten.

In beiden Fällen sind die Personen mit geringen Einkommen, nach Personen ohne

deutsche Staatsangehörigkeit und nicht Personen mit bereits länger bestehenden Mietverhältnissen. „Daher habe es sich um Personen mit geringen Mieten gehandelt. Diese Bürger mit niedrigen Mieten in ihrem Einkommen sind angemessen eingestuft worden, aber das ist ein wenig kritisiert“, sagt Rosler. Dagegen überzeugt Haus und Grund die statistische Mieten als Erklärung nicht. Es gebe keine, für jeden Wohnungstyp und jede Ausstattungswert zu einem Mietspiegel zu ermitteln. Diese Preise

schätzungen sollten aber von Teilhabern, die an einer Befragung teilgenommen haben, unabhängig sein. Der Verein fordert, sollte sich der Mietspiegel als methodisch nicht zu bewerten, die zukünftige Abschaffung der Mietspiegel, die Kapitalmarkt, den Mietmarkt und das Wirtschaftswachstum. Zudem hat Haus & Grund angekündigt, einen „Jahresstatistik“ zur Prüfung einzusetzen. Aber auch der Mieterverein ist von der Befragung kritisch, dass die nächste Befragung wieder deutlich höhere Mieten erheben könnte.

Geschäftsführer Rosler erklärt, dass die Befragung, die den Mietspiegel eine gewisse Wirkung haben. Allerdings gilt es zu sehen, dass nur die in den vergangenen Jahren veränderten Mieten in die Bewertung einbezogen werden und der Anteil der veränderten und neuen Preisermittlungen mit 10 Prozent sehr hoch sei. Er erwartet zudem, dass sich die Befragung aller Bürger, die Mieten von über 10 Euro pro Quadratmeter ergeben. Die die Mieten nicht zu haben, sondern Stadt und Land für Wohnungsmieten im öffentlichen und privaten Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten, die nicht aufgeführt sind, die Befragung werden die Preise der Befragungsmieten optimiert werden.

„Der geringe Anstieg kompensiert unangehörige Mietersteigerungen.“

Ralf Gubmann,
Geschäftsführer des Mietervereins

Stuttgarter Zeitung



„Der Mietspiegel zieht eine nie dagewesene geringe Erhöhung nach sich.“

Joachim Fiedel,
Geschäftsführer von Haus und Grund

Stuttgarter Zeitung



☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 04.12.2024**

Kommentar: Eigentümerlobby überzieht

Jörg Nauke

Haus und Grund passt das Ergebnis der Mietspiegel-Befragung nicht. Die Zahlen sprechen aber dagegen.

Stuttgart gehört nachweislich zu den Städten mit den höchsten Mieten – aber auch mit den höchsten Einkommen, was freilich jenen nicht hilft, die mehr als ein Drittel ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben müssen. Lebten sie im Eigentum, hätten sie diese Sorgen nicht, könnten sich sogar freuen, dass ihre Immobilie annähernd doppelt so viel wert ist wie vor zehn Jahren. Mieter stellen dagegen fest, dass sich die Wohnkosten in diesem Zeitraum um fast 50 Prozent erhöht haben. Abgebildet wird das mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel, die seit 2014 nur Erhöhungen von rund sieben Prozent kennt. Das ärgerte den Mieterverein, der den befragten Personenkreis kritisierte, aber das Instrument zur Klärung von Streitigkeiten stets für so wichtig erachtete, dass er das Machwerk regelmäßig anerkannte.

Der Verein Haus und Grund tickt anders. Weil zum ersten Mal – und nach Ansicht der Experten wohl auch nur einmalig – die Steigerungsrate mit einem Prozent deutlich unter der Inflationsrate und der Nettomietenentwicklung liegt, lehnt er den neuen Mietspiegel ab und fordert die Abschaffung von Gesetzen, die die schlimmsten Auswüchse verhindern. Dabei ist offensichtlich, dass für die geringe Steigerung eine größere und damit bessere Datengrundlage verantwortlich ist. „Endlich“ muss man sagen, sind durch die Gesetzesreform nicht mehr die Antworten jener befragten Bürger übergewichtet, die besonders gebildet sind und folglich in teureren Wohnungen leben. Nun werden auch viel mehr günstige Mieten berücksichtigt, weil offenbar auch ärmere Auserwählte per Bußgeldandrohung dazu gebracht werden, das Formular auszufüllen. Gegen eine ausgewogene Betrachtung dürfte eigentlich nichts einzuwenden sein.

Haus und Grund muss sich für das mickrige Prozent wohl auch bei seinen Mitgliedern „bedanken“. Denn viele Vermieter dürften infolge der explodierten Betriebskosten aus Rücksicht auf ihre Mieter von Erhöhungen abgesehen haben – sofern sie überhaupt die ortsübliche Vergleichsmiete anstreben. Das ist doch eine gute Nachricht.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Immobilienbrief

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 17.12.2024

Immobilienbrief
STUTTART


Ausgabe 382

17.12.2024

Seite 10

VERMIETUNGEN
Aldi Süd kommt ins „Das ES“

Im Esslinger Einkaufszentrum „Das ES“ eröffnet Aldi auf 1860 m², meldet B&L Property Management. Der Bestandsmieter Woolworth wächst von 660 m² auf 1280 m², Blume 2000 verdoppelt sich auf 62 m². Zudem hat „Das ES“



mit Stefan Probst einen neuen Centermanager. Probst war Abteilungsleiter bei Galeria in Stuttgart und zuletzt Filialleiter bei Intersport Rapp. Das Einkaufszentrum gehört zum Portfolio des offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo Deutschland der Union Investment.

Mietmöbel im Körschtal

5139 m² Hallen- und 668 m² Bürofläche vermietet Wolff & Müller Immobilien Service an DLSE Mietmöbel in der Körschtalstraße 101 in Denzendorf, Landkreis Esslingen. Colliers vermittelte.

Haus & Grund Stuttgart übt Kritik an der Methodik

Nur 1 Prozent Anstieg der Vergleichsmiete festgestellt

11,15 Euro beträgt in Stuttgart die neue ortsübliche Vergleichsmiete, das ist ein Plus von nur noch 1 Prozent im Zeitraum April 2022 bis April 2024. Den Grund für den geringen Anstieg sieht das Statistische Amt der Landeshauptstadt in der besseren Datengrundlage.



Der Neubau ist vom Mietspiegel ausgenommen, trotzdem befürchtet Haus & Grund negative Effekte

10 000 Mietverhältnisse wurden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und die Mieter sowie die Vermieter ab April befragt. Davon waren 4877 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, das heißt, dass die Wohnung am freien Markt angeboten wurde, der Bezug der Wohnung oder die jüngste Mieterhöhung nicht länger als sechs Jahre zurückliegt und es sich auch um keinen möblierten Wohnraum handelt.

Neue Auskunftspflicht verändert die Beteiligung

Beim neuen Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 greift erstmals die Auskunftspflicht, bislang war die Teilnahme der Mieter und Vermieter freiwillig. Dadurch haben laut Matthias Fatke, Leiter des Statistischen Amtes, auch Personengruppen teilgenommen, die sich bei früheren Befragungen zurückgehalten hatten. „Für viele dieser Haushalte trifft nachweislich zu, dass sie in durchschnittlich günstigeren Mietverhältnissen wohnen“, meint er. Er vermutet jedoch, dass dieser Effekt zeitlich begrenzt ist und verweist auf das Mannheimer Beispiel. Dort betrug beim ersten Mietspiegel mit Auskunftspflicht die Mietpreissteigerung auch nur um 1,3 Prozent, beim zweiten waren es dann 8,4 Prozent.

Die niedrigste Steigerung seit Langem

Die aktuelle Steigerung von 1 Prozent ist die niedrigste seit mindestens einem Vierteljahrhundert. 2020 wurden noch 7,7 Prozent festgestellt und 2022 – der Mietspiegel gilt immer zwei Jahre – waren es 6,8 Prozent. Ansonsten war die Steigerung 2006 und 2010 mit je 3,8 Prozent am geringsten.

Haus & Grund meldet methodische Zweifel an

Der Mieterverein Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart waren bei der Erstellung des neuen Stuttgarter Mietspiegels eingebunden. Während die Mietervertreter zufrieden sein dürften, meldet der Eigentümerverein

BF real estate finance
 www.bf-realestatefinance.de

**Prolongationen
sind kein Selbst-
läufer mehr**
**Wir unterstützen Sie bei
der Verlängerung von
Immobilienfinanzierungen**

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Patrick Remmle
Geschäftsführer Director
fcarrozza@bf-direkt.de premmle@bf-direkt.de



☐ Stuttgarter Zeitung
☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten
☐ Stuttgarter Wochenblatt

☒ Immobilienbrief

Datum: 17.12.2024

Immobilienbrief
STUTTART

Ausgabe 382

17.12.2024

Seite 11

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTART
 ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

 Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

 Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

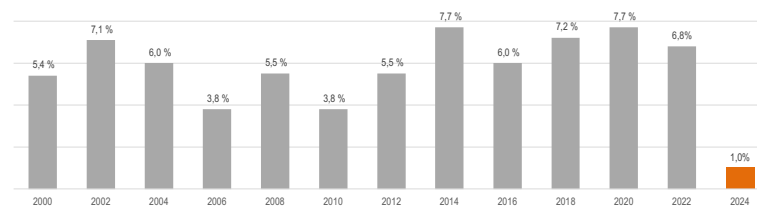
Unterreiner Medien GmbH

 Urbanstraße 133
 73730 Esslingen
 Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepage des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete



Quelle: Stadt Stuttgart Mietspiegel 2025/2026

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Zeitraum April 2022 bis April 2024 nur um 1 Prozent gestiegen, dies trotz hoher Inflation, und damit so gering wie seit Langem nicht mehr.

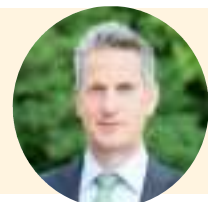
methodische Zweifel an und stimmte dem neuen Mietspiegel nicht zu. Bei einem Anstieg des Verbraucherpreisindex von 9,6 Prozent in den vergangenen zwei Jahren würde der neue Mietspiegel real einen Mietrückgang verursachen. **Die Angebotsmieten seien um über 8 Prozent gestiegen, der Kaltmietenindex für Baden-Württemberg um 5,8 Prozent.**

Zurückgehende Neubautätigkeit befürchtet

„Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist gerade für den notwendigen Neubau ein verheerendes Signal – dieser ist zwar nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, jedoch wird kaum jemand in den privaten Wohnungsbau mit ständig steigenden Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten investieren, wenn er Gefahr läuft, dass die Mieten hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückbleiben“, urteilt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. **Der Verein werde den Mietspiegel und seine Methode unter Zuhilfenahme eines Fachstatistikers auf den Prüfstand stellen.**

„Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist ein verheerendes Signal“

Ulrich Wecker, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart



Laute Straße oder leises Wohngebiet werden berücksichtigt

Ansonsten wurden für den neuen Mietspiegel neue Merkmale definiert, für die früher keine Mietpreisdifferenz nachgewiesen werden konnte. Die Lageeinteilung erfolgt nur noch in zehn Kategorien, davon weisen acht Lagen statistisch signifikante Mietpreisunterschiede auf. Damit soll beispielsweise berücksichtigt werden, ob sich eine Wohnung innerhalb einer Lage an einer viel befahrenen Straße oder einem ruhigen Wohngebiet befindet.

Neu: Zuschläge für Aufzug und elektrische Rollläden

So wurde der Zuschlag für eine Dusche mit niedrigem oder bodenebenem Einstieg von 0,51 Euro pro Quadratmeter im Mietspiegel 2023/2024 auf 0,21 Euro im neuen Mietspiegel gesenkt, ebenso der Zuschlag für den Handtuchwärmer von 0,62 Euro auf einen Zuschlag für einen Handtuchwandheizkörper umdefiniert und auf 0,29 Euro reduziert.

Neu ist beispielsweise ein Abschlag für eine Zweigriffarmatur (Warm- und Kaltwasser getrennt), die gerade aus stilischen Gründen wieder gerne verbaut wird, von 0,19 Euro. Neu sind zudem Zuschläge für einen Personenaufzug (0,32 Euro), überwiegend elektrische Rollläden (0,55 Euro), eine Videosprechanlage (0,65 Euro) sowie eine offene Küche (0,26 Euro). ■ www.stuttgart.de/mietspiegel

Gemeinnützige
Stiftung Haus &
Grund Stuttgart

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Immobilienbrief

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 17.12.2024

**Immobilienbrief
STUTTART** 

Ausgabe 382

17.12.2024

Seite 7

UNTERNEHMEN

Haus & Grund Stuttgart unterstützt Senioren

Für die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart überreichte der Stiftungsvorsitzende Joachim Rudolf dem Verein Stille Not Stuttgart eine Spende in Höhe von 2500 Euro. Der von der Oberbürgermeistergattin Gudrun Nopper 2021 gegründete Verein hilft damit bedürftigen Senioren, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen. Für sie fand in einer Hütte mitten auf dem Stuttgarter Weihnachtsmarkt eine Weihnachtsfeier statt.



Quelle: Haus & Grund Stuttgart

Weitere Berichte und Interviews

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024

SWR» / SWR Aktuell / Baden-Württemberg / Stuttgart



Viele ziehen wegen Wohnungsmangels weg

Wohnungsnot in Stuttgart: Das muss man wissen

Von Verena Neuhausen

Teure Mieten und zu wenig Neubau. 71 Prozent der Menschen, die Stuttgart verlassen, ziehen weg, weil sie keine Wohnung finden. Die Gründe sind bekannt. Doch gibt es auch Lösungen?

Die Wohnungsnot in Stuttgart zwingt viele Menschen dazu, die Stadt zu verlassen. Hier sind einige wichtige Punkte aus der neuesten Forschung und Erkenntnissen, die dazu beitragen könnten, die Situation zu verbessern:

- **Hohe Mieten und zu wenig Neubau:** 71 Prozent der Menschen, die Stuttgart verlassen, tun dies, weil sie keine bezahlbare Wohnung finden. Die Mieten sind teuer, und der Neubau stagniert. Um diesem Problem zu begegnen, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um den Wohnungsbau zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- **Vermieterstruktur:** Der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird nicht von großen Mietkonzernen dominiert, sondern von vielen einzelnen Vermietern. Etwa 80 Prozent der Mietwohnungen in Stuttgart befinden sich im sogenannten Kleinbesitz, wo Eigentümer ein oder zwei Mietshäuser besitzen. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) verwaltet 20.000 Wohnungen. Es ist wichtig, mit diesen Vermietern zusammenzuarbeiten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- **Soziale Kriterien berücksichtigen:** Die SWSG wählt Interessenten für ihre Wohnungen beispielsweise per Zufallsgenerator aus und bevorzugt nach sozialen Kriterien Familien für größere Wohnungen. Dieser Ansatz kann dazu beitragen, den sozialen Frieden zu wahren und die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.
- **Fachkräfte und junge Leute:** Die Wohnungssituation betrifft nicht nur junge Menschen, sondern auch Fachkräfte. Eine Studie der Unternehmensberatung PWC zeigt, dass in Stuttgart mehr Fachkräfte als in anderen Ballungsräumen darüber nachdenken, die Stadt und ihren Arbeitsplatz zu verlassen, um woanders neu zu starten. Die Nachfrage

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024

nach günstigem Wohnraum für junge Haushalte ist besonders groß, und Familien mit Kindern haben zusätzliche Platzbedürfnisse.

- **Zusammenarbeit und Lösungen:** Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müssen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und andere Akteure zusammenarbeiten. Gemeinsame Anstrengungen, transparente Kommunikation und gezielte Maßnahmen sind entscheidend, um die Wohnungsnot zu lindern.



In Stuttgart stagniert der Neubau. Flächen werden wenige frei. Auf dem ehemaligen Gelände der Diakonie im Stuttgarter Osten sind Mehrfamilienhäuser entstanden.

Judith und Jonathan wollen nach Jahren Fernbeziehung endlich in Stuttgart zusammenziehen. Das verkünden sie für jeden sichtbar im Internet auf einem Wohnungsportal. Im Inserat versprechen die Bauingenieurin und der Lehrer, hilfsbereite Nachbarn zu sein. Single Pia bietet 300 Euro Belohnung, wenn sie als verbeamtete Lehrerin endlich eine Wohnung findet. Und Maxi und Luca wollen künftige Vermieter mit Weinlieferungen locken, das junge Paar arbeitet in der Branche. Knappe, anonyme Zeitungsannoncen waren gestern. In Online-Mietgesuchen für Stuttgart wird Privatestes offenbart: von Hochzeitsfotos bis zu Hobbys und Kochvorlieben.

Wer vermietet in Stuttgart?

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird nicht von großen Mietkonzernen bestimmt, sondern von vielen einzelnen Vermietern. Von den 317.000 vermieteten Wohnungen in der Stadt gehören etwa dem großen Immobilienkonzern Vonovia lediglich 4.000. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) hat 20.000 Wohnungen. Mit 80 Prozent ist der größte Teil der Mietwohnungen in Stuttgart im sogenannten Kleinbesitz. Eigentümer haben ein oder zwei Mietshäuser.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024



Demonstration gegen Wohnungsmangel vor dem Stuttgarter Rathaus (Archivfoto)

Wer wie die Beamtin Pia ein sicheres Einkommen bieten kann, hat bessere Chancen. Denn die meisten dieser Wohnungseigentümer sehen ihre Immobilie als Geldanlage. Auch größere Vermieter wie Konzerne, die städtische SWSG oder Kirchen mit Immobilien setzen auf verlässliche Mieteinnahmen. Die SWSG wählt Interessenten aber beispielsweise per Zufallsgenerator aus und bevorzugt nach sozialen Kriterien Familien für größere Wohnungen.

Vom bezahlbaren Wohnen hängt der soziale Frieden ab, meint Kerstin Renz von der Evangelischen Akademie. Wie das vor Ort gelingen kann, hat die Forscherin bei einer Tagung in Bad Boll vorgestellt:

Wer findet am schwersten eine neue Wohnung?

Wie Judith und Jonathan haben viele junge Leute in Stuttgart zwar einen Job gefunden, aber keine Bleibe. Wie sie trifft es mittlerweile auch Fachkräfte. Nach einer neuen Studie der Unternehmensberatung PWC ist das zunehmend auch ein Problem für Arbeitgeber, weil wichtige Mitarbeiter abwandern. In Stuttgart überlegen mit 38 Prozent mehr Fachkräfte als in anderen Ballungsräumen, die Stadt und ihren Arbeitsplatz zu verlassen, um woanders neu zu starten.

Junge Leute tun sich noch einmal schwerer auf dem Wohnungsmarkt, weil ihr Budget meist klein ist. In Stuttgart mit vielen Ausbildungs- und Studienplätzen ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum für junge Haushalte besonders groß. Sollte es bei Judith und Jonathan Nachwuchs geben, wird es noch schwieriger. Denn Familien mit mehr Platzbedarf für Kinder gehören ebenfalls oft zu denen, die verzweifelt nach einer Wohnung in Stuttgart suchen. Senioren und Menschen, die aufgrund von Behinderung oder anderen Einschränkungen besondere Bedürfnisse beim Wohnen haben, zählen ebenfalls dazu und auch Geflüchtete finden nur schwer Wohnraum.

Fast drei Viertel verlässt Stuttgart wegen Wohnungsmangels

Zuletzt hat die Stadt Stuttgart 2021 Menschen nach den Gründen gefragt, warum sie aus Stuttgart weggezogen sind. Bei 71 Prozent lag es am Wohnen. Die meisten von ihnen zogen ins Umland, nur wenige ganz weg aus der Region.



☐ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☒ SWR Aktuell☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024

Wie könnten neue Wohnungen entstehen?

Maxi und Luca suchen ihre neue Wohnung da, wo sie gerne ausgehen: im Stuttgarter Westen oder Süden. Doch gerade hier kommen wenige neue Wohnungen hinzu. Selbst wenn nach Jahren Vorplanung und Stress mit dem Baurechtsamt mal ein Dach zusätzlich ausgebaut wird, sind diese meist teuer und im Luxussegment.

Wer als Vermieter neuen Wohnraum schafft, der guckt insbesondere auf die Rendite. Laut der Vermieter-Interessenvertretung Haus und Grund müssen in Stuttgart pro Quadratmeter etwa 4.000 Euro Anschaffungskosten kalkuliert werden. Um eine sinnvolle Rendite zu erwirtschaften, müssten Vermieter demnach eine Quadratmeter-Miete von 20 Euro im Monat verlangen - viel zu viel für Maxi und Luca. Sie können maximal 1.300 Euro zahlen.

Auch auf einen Neubau können sie sich wenig Hoffnung machen. Denn in Stuttgart wird seit Jahren weniger neu gebaut, als gebraucht wird. Nach Bedarfsanalysen müssten mehrere Tausend neue Wohnungen pro Jahr in Stuttgart hinzukommen. In den vergangenen beiden Jahren waren es aber unter 1.000 pro Jahr.



Sternfahrt und Kundgebung

Stuttgart: Bauunternehmer und Architekten fordern mehr Wohnungsbau

mit Video

Wer bietet neuen Wohnraum an?

Da Immobilien als Geldanlage durch gestiegene Baukosten und teurere Kredite aus Sicht von Investoren unrentabel geworden sind, können Judith und Jonathan ihren Traum vom Wohnen im angesagtesten Viertel vielleicht nicht realisieren. Aber sie können auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau hoffen. Nur klappt es da nicht mit dem von den beiden gewünschten Einzugsdatum Anfang Mai.

Im Stuttgarter Stadtteil Rot baut die städtische SWSG derzeit eine Siedlung mit 400 Wohnungen. Vorbild sind verdichtete Wohnungen wie aus den 70er-Jahren, lange als Brennpunkte im Plattenbau verschrien. Bis Judith und Jonathan hier einziehen könnten, wird es dauern. Seit über 15 Jahren laufen die Planungen für diese neuen Wohnungen

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024



Kritik von Wohnungswirtschaft und Mieterbund

Darum gibt es zu wenig Sozialwohnungen in BW

 mit Audio

Lange Planungszeiten, ein überlastetes Baurechtsamt und viel Gegenwind von klagefreudigen Nachbarn behindern zusätzlich Neubauten. Und in Stuttgart werde wenig neues Bauland ausgewiesen, beklagen die, die gerne bauen würden. Kritiker wie beispielsweise Ulrich Wecker von Haus und Grund bemängeln, dass dabei auch zu viel Rücksicht auf Umwelt- und Klimaschutz genommen wird, statt Wohnraum zu schaffen.

Die Kommunalpolitik setzt bei ihren Entscheidungen vor allem auf gemeinwohlorientierte Bauträger. Der Stuttgarter Gemeinderat hat der städtischen SWSG deshalb zuletzt 200 Millionen Euro zusätzlich bewilligt.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ SWR Aktuell

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024



Baut die Stadt zu wenig Wohnungen?

Stuttgarter Gemeinderat stimmt für 20.000 neue Wohnungen bis 2033

 mit Audio

Wie könnte unkonventionell Wohnraum entstehen?

Die Chancen von Judith, Jonathan, Pia, Maxi und Lucas auf eine neue bezahlbare Wohnung stehen aus vielen Gründen schlecht. Der Hauptgrund ist, dass wenig frei wird. Denn wer eine Wohnung in Stuttgart hat, zieht nicht gerne aus. In Umfragen sagen 80 Prozent, sie seien mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Obwohl die Stuttgarter Bestandsmieten ähnlich hoch sind wie in München, wechseln wenige Mieter, da sich keine günstigeren Alternativen finden.

Wer wie Maxi und Luca zusammen zieht, könnte versuchen, die bisherige Bude im Tausch anzubieten. Doch Erfahrungen der Gemeinden zeigen, dass über Plattformen zum Wohnungstausch nur wenige zum neuen Zuhause finden. Auch Versuche mit "Tiny Houses" bieten nur sehr vereinzelt Menschen ein neues Heim.

Ideengeber wie die Projekte der Internationalen Bauausstellung (IBA'27) in der Region Stuttgart versuchen deshalb andere Ansätze und wehren sich gegen die strenge Trennung von Wohnen, Gewerbe und Produktion in Bebauungsplänen. Wie das geht, wollen sie zum Beispiel in der alten Spinnerei in Wendlingen (Kreis Esslingen) zeigen. Mit Beginn der IBA im Jahr 2027 soll man sich dann in den neuen Wohnungen umsehen können. Auch zu spät für Maxi und Luca.

☐ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☒ SWR Aktuell☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 26.03.2024



Weg frei für mehr als 5.000 neue Wohnungen

Stuttgart: Rahmenplan für das Rosenstein-Quartier beschlossen mit Video

Und in Stuttgart? Da erhofft man sich viel neuen Wohnraum im neuen Stadtviertel Rosenstein-Quartier, das im Zuge von Stuttgart 21 entsteht. Doch bis hier die ersten Umzugswagen rollen, müssen erst S21 fertig und die oberirdischen Gleise abgebaut sein. Maxi und Luca sind bis dahin möglicherweise längst Eltern und ins Umland ausgewichen. Dorthin, wo nach der letzten Wohnungsbefragung die meisten hingezogen sind, die in Stuttgart nichts gefunden haben.

Neue Modelle für Fachkräfte: Job nur mit Wohnung?

Immer mehr Arbeitgeber verlieren wegen der schwierigen Wohnungssituation Mitarbeitende. Um Fachkräfte zu halten oder zu gewinnen, überlegen Unternehmen und Institutionen, den Beschäftigten zum Job auch gleich eine Bleibe anzubieten. Nicht nur Unternehmen setzen auf Werkwohnungen. Auch bei Kliniken wie etwa dem Robert-Bosch-Krankenhaus oder bei der Stadt Stuttgart gibt es entsprechende Überlegungen. Vielleicht auch eine Chance für die Bauingenieurin Judith - die wohl leichter eine neue Stelle als eine neue Wohnung findet.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 05.04.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Cannabis-Legalisierung

Cannabis in der Mietwohnung? – Fragen und Antworten

05.04.2024 - 06:00 Uhr

Neue Gesetzgebung – viele Fragen: Dürfen die Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger nach der Teillegalisierung, die im April 2024 in Kraft getreten ist, Cannabispflanzen in der Wohnung anbauen und Cannabis dort auch rauchen? Wir haben die Antworten.

Andrea Jenewein

Am 1. April 2024 ist die Teil-Legalisierung von Cannabis in Deutschland in Kraft getreten. Was bedeutet das für Haus- und Wohnungseigentümer und das Verhältnis zu Mieterinnen und Mietern? Wir haben beim Haus&Grund Stuttgart, dem Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein, nachgefragt.

Was sagen die Regeln zum Anbau von Cannabis in der eigenen Wohnung oder in der Mietwohnung?

Laut Bundesgesundheitsministerium dürfen Erwachsene, die in Deutschland seit mindestens sechs Monaten einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, zum Zwecke des Eigenkonsums an ihrem Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bis zu drei Cannabispflanzen gleichzeitig anbauen. Die Anzahl von drei Cannabispflanzen gilt je volljährige Person eines Haushalts. Weiter führt das Ministerium aus, dass Erwachsene an ihrem Wohnsitz insgesamt 50 Gramm getrocknetes Cannabis zum Eigenkonsum besitzen dürfen. Ungeachtet dessen darf die Wohnung durch den Anbau nicht in Mitleidenschaft gezogen werden – beispielsweise durch intensive Beleuchtung, Belüftung oder Bewässerung der Pflanzen.

Darf ein Mieter in seiner Wohnung Cannabis rauchen?

Das Rauchen – auch das Rauchen von Cannabis – in der Mietwohnung ist vertragsgemäß und kann nur in begründeten Ausnahmefällen im Mietvertrag ausgeschlossen werden. So ist die Grenze, vergleichbar wie beim Rauchen von Tabak, nur dann überschritten, wenn es durch das Rauchen außerhalb der Wohnung, also etwa im Treppenhaus, zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führt. Kommt es durch übermäßigen Gebrauch zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnung – beispielsweise durch starke Vergilbung von Tapeten – so hat der Mieter diese Schäden beim Auszug zu beseitigen.

Was ist nicht erlaubt?

Der Anbau zur gewerblichen Nutzung von Cannabis ist verboten. Bei Zuwiderhandlung – beispielsweise indem mehr als die erlaubte Anzahl der Pflanzen als „Plantage“ und/oder zur gewerblichen Nutzung angebaut wird – kann der Vermieter den Mieter in einem ersten Schritt abmahnen. Sollte es keinen Rückbau auf die vom Gesetzgeber zulässige Menge an Pflanzen kommen, kann der Vermieter dem Mieter in einem zweiten Schritt die Kündigung aussprechen. Ebenfalls sollte aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft Rauchentwicklung oder Geruchsbelastung vermieden werden sowie die Beschädigung der Wohnung durch hohe Luftfeuchtigkeit bei der Pflanzen-Pflege unterlassen werden.

Was gilt in Mehrfamilienhäusern und im Verhältnis zu Nachbarn und Kindern in der Nachbarschaft?

Rücksichtnahme in der Nachbarschaft gilt auch beim Thema Cannabis. Auf Kinder und Jugendliche sollte ganz besonders Rücksicht genommen werden. Der Gesetzgeber sieht grundsätzlich Schutzmaßnahmen für Kinder und Jugendliche vor. So ist Konsum in unmittelbarer Nähe von Personen unter 18 Jahren verboten. Ebenso gilt die Beschränkung für den Konsum beispielsweise auf Kinderspielflächen. Dies gilt auch für zur Wohnung oder zum Haus gehörige Freiflächen und Spielplätze, sollte die Hausordnung eine entsprechende Regelung vorsehen.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 08.04.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Wohngemeinschafts-Mieten in Stuttgart

Ein Zimmer, unmöbliert – und unbezahlbar

08.04.2024 - 07:00 Uhr

Nicht alle Studierenden haben das Glück, in einem Wohnheim in Stuttgart unterzukommen. Diese sind derzeit voll belegt. Die Mieten in Wohngemeinschaften sind bundesweit teurer geworden – und so sieht es in der Landeshauptstadt aus.



Andrea Jenewein

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Aber was sind die üblichen Preise für das gemeinschaftliche Wohnen? Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt Empirica, ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsinstitut, eine Übersicht, die jeweils zum Semesterbeginn Auskunft über die Mietpreise in diesem Segment gibt. Sie liefert für alle größeren Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) Standardpreise (mittlerer 50-Prozent-Wert) sowie die Preisspanne der Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen zehn und 30 Quadratmeter groß ist.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 08.04.2024**

Laut Empirica ist zu Beginn des Sommersemesters 2024 der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 700 Euro in München am höchsten, gefolgt von Hamburg und Berlin (je 598 Euro) sowie Frankfurt am Main. (je 580 Euro). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Wolfsburg (219 Euro) sowie in Halle/Saale (313 Euro) und Siegen (330 Euro). In Stuttgart liegt der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer bei 549 Euro.

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 485 Euro und somit 25,7 Prozent über dem Niveau aus dem Sommersemester 2019 beziehungsweise 37,87 EUR höher als im Sommersemester 2023 (+8,5 Prozent).

Mietanstieg für WGs um 17 Prozent seit 2019 in Stuttgart

Sieht man sich die Entwicklung der vergangenen Jahre an, so sind seit dem Sommersemester 2019 die Angebotsmieten bundesweit um 21 Prozent und in den kreisfreien Großstädten um 20 Prozent gestiegen. Die Niveaus der WG-Mieten in Universitätsstädten wuchsen mit 26 Prozent sogar etwas schneller.

Obschon die mittlere Warmmiete für unmöblierte WG-Zimmer in München aktuell bei 700 Euro im Monat liegt, ist der Anstieg in München jedoch mit 15 Prozent weit unterdurchschnittlich. Ganz anders in Leipzig: Hier liegt die WG-Miete mit 425 Euro zwar immer noch leicht unter dem Mittel, der Anstieg mit 52 Prozent seit 2019 liegt jedoch weit über dem bundesweiten Schnitt. In der Landeshauptstadt Stuttgart gab es einen Anstieg um 17 Prozent vom Sommersemester 2019 auf das Sommersemester 2023: Von 470 Euro auf 549 Euro.

Die geringste Teuerung bieten Braunschweig (+8 Prozent / 373 Euro) und Siegen (+10 Prozent / 330 Euro) auf jeweils unterdurchschnittlichem Preisniveau, gefolgt von Nürnberg (+14 Prozent / 445 Euro) auf fast Durchschnittsniveau.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 08.04.2024**

Zudem fällt laut Empirica auf, dass im Osten mit Berlin, Dresden, Leipzig und Halle nur noch vier Unistädte mit auswertbar vielen Inseraten zu finden sind (im Wintersemester waren es noch neun Städte). Bundesweit liefern nur noch 35 Uni-Städte relevant viele WG-Inserate (im Winter noch 50 Standorte). Wie am normalen Wohnungsmarkt ist offenbar auch der Markt für WGs eingefroren – zumindest werden sie immer seltener öffentlich inseriert.

Wohnheime für Studierende sind in Stuttgart ausgelastet

Es gibt freilich Alternativen zu Wohngemeinschaften. Doch zum aktuellen Sommersemester 2024 sind die studentischen Wohnanlagen in Stuttgart-Mitte und Stuttgart-Vaihingen ausgelastet. 390 Studierende stehen da aktuell noch auf der Warteliste. Wer hingegen bereit ist, eine Unterkunft in der Umgebung zu beziehen, hat in den Wohnanlagen in Ludwigsburg, Esslingen und Göppingen kurzfristig noch Chancen auf ein Zimmer.

In Ludwigsburg gibt es noch freie Zimmer in der neuen Wohnanlage an der Königsallee (sie wurde im Frühjahr 2023 eröffnet) und vereinzelt im Studentendorf Ludwigsburg. In Esslingen sind vereinzelt Zimmer in der Geschwister-Scholl-Straße und im Rossneckar II verfügbar.

Anita Bauer, Sprecherin des Studierendenwerks Stuttgart, sagt, dass nach der Pandemie die Nachfrage nach Wohnplätzen gesunken sei: „Das hängt vermutlich damit zusammen, dass einige Hochschulen das Angebot der Online-Lehre an einzelnen Tagen beibehalten haben – es gibt daher mehr Studierende, die bei ihren Familien wohnen und zum Hochschulstandort pendeln“.

Zum Wintersemester hingegen steige die Nachfrage generell, da mehr Studiengänge beginnen. „Wir empfehlen daher, sich bereits jetzt über unsere Website für einen Wohnplatz zu bewerben“, sagt Bauer. (**www.studierendenwerk-stuttgart.de/wohnen/online-bewerbung**) Studierende zahlen in einer Wohnanlage in Stuttgart im Durchschnitt 350 Euro warm pro Monat – alle Nebenkosten, bis auf das Internet, sind bereits enthalten.



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 08.04.2024

Kooperation mit Haus & Grund

Zudem gibt es eine Kooperation von dem des Eigentümervereins Haus & Grund Stuttgart mit dem Studierendenwerk, die Anbahnung von Mietverhältnissen läuft dabei über die vom Studierendenwerk gepflegte Plattform **www.platz-fuer-studierende.de**. Darüber seien von Oktober 2023 bis März 2024 226 Wohnungen und Zimmer für Studierende inseriert. Seit Beginn der Kooperation im Jahr 2013 konnten über die Plattform laut Studierendenwerk „über 7000 Unterkünfte an Studierende vermietet werden“.

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Focus

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 29.04.2024

Multimillionär wirft Familie raus - Suche nach neuer Wohnung wird zum Alptraum

Montag, 29.04.2024, 12:53



Gekündigt wegen Eigenbedarfs – Familie sucht verzweifelt Wohnung

imago images/Westend61/Maria Maar via www.imago-images.de

Montag, 29.04.2024, 12:53

Ist die angespannte Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt der Grund für vermehrte Eigenbedarfskündigungen? Eine Familie, die davon betroffen ist, berichtet über ihre Erfahrungen, die von 70 Wohnungsbesichtigungen und einer Räumungsklage begleitet werden und wie diese ihre Lebensqualität beeinflussen.

70 Wohnungen. Alfons Nathan (Name von der Redaktion geändert) macht eine Pause, dann wiederholt er die Zahl. Siebzig. So viele Wohnungen hat er sich zusammen mit seiner Frau und seinem achtjährigen Sohn und seiner 14-jährigen Tochter angeschaut, seit ihm Ende Mai 2023 eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ins Haus geflattert war.

„Die vorherige Besitzerin des Haus ist vor drei Jahren an Corona gestorben, der neue Besitzer ist ein Multimillionär und sehr unberechenbar“, sagt Nathan. Neun Monate Zeit hatten die vier Mieter, die 2011 in die Wohnung in Stuttgart-Hedelfingen gezogen waren, um sich eine neue Bleibe zu suchen.

„Wir standen oft stundenlang Schlange – ohne Erfolg“

16 Wohngesellschaften schrieb Nathan an, doch erfolglos. „Meine Frau und ich sind beide berufstätig, wir verdienen zu viel, um einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen“, sagt Nathan. „Ich finde es schade, dass in Deutschland die Arbeiterklasse inzwischen bestraft wird.“ Also wurde das Internet nach passenden Annoncen durchforstet, die 70 Wohnungen wurden besichtigt. „Wir standen oft stundenlang Schlange – ohne Erfolg“, sagt Nathan. Am Ende gab es sechs Wohnungen, die er hätte mieten können, alle kosteten im Monat mehr als 2000 Euro. „Das können wir uns schlicht nicht leisten“.

Für Angelika Brautmeier vom Mieterverein Stuttgart ist das Schicksal der Familie kein Einzelfall. „Der Wohnungsmarkt ist angespannt und wir merken, dass darum der Anteil der Eigenbedarfskündigungen steigt“, sagt sie. Bei einer Eigenbedarfskündigung darf der Wohnraum vom Vermieter für sich selbst, für enge Familienangehörige oder etwa Pflegekräfte beansprucht werden. „In Zeiten, in denen Wohnraum rar ist, kommt es eben öfter vor, dass etwa der Enkel – der erfolglos versucht, eine Mietwohnung zu finden – die Oma bittet, ob er nicht in ihrer Wohnung leben kann. Dann muss im Zweifel der langjährige Mieter raus“, sagt Brautmeier.

„Das ist ein Narrativ des Mietervereins – die Eigenbedarfskündigungen steigen unserer Erfahrung nach aber keineswegs“, sagt hingegen Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins. Wecker zieht zum Beleg Zahlen heran: „Laut der Deutschen Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung sind in der Statistik für das Jahr 2023 bundesweit

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Focus

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 29.04.2024

Eigenbedarfskündigungen mit 7,6 Prozent nur auf Platz 5 der Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen – somit sind diese laut ebendieser Quelle gegenüber 2022 mit 8,4 Prozent im Gegensatz zur gefühlten und anekdotisch berichteten Situation gesunken.“ Daten, die die tatsächliche Zahl der Eigenbedarfskündigungen in Stuttgart bemisst, haben indes weder Haus & Grund noch der Mieterverein.

Der Mieter muss früher oder später raus

Nicht jeder, dem eine Eigenbedarfskündigung ins Haus flattert, klagt. Vielleicht lässt sich so der Widerspruch erklären, der sich nach Gesprächen mit dem Mieterverein andererseits und mit Haus & Grund andererseits auftut. Schließlich ist dem Mieter meist bewusst, dass er eher schlechte Karten hat.

Eigenbedarf zählt zu den wenigen Gründen, aus denen der Vermieter seinem Mieter überhaupt kündigen kann – neben Vertragspflichtverletzungen durch den Mieter (wie etwa Zahlungsverzug) und Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (wenn etwa das Mietverhältnis eine Sanierung oder einen notwendigen Abriss verhindert). Je nach der Länge der Mietdauer muss der Mieter dann früher oder später aus der Wohnung ausziehen (in der Regel zwischen drei und neun Monaten, in Ausnahmefällen zwölf Monate).

Alfons Nathan zog damit vor Gericht

Alfons Nathan zog allerdings vor Gericht. Er erhielt zunächst selbst eine Räumungsklage, auf die er mit einem Widerspruch reagierte – und zwar aufgrund eines Härtefalls, der etwa dann vorliegt, wenn der Mietpartei trotz Bemühens um eine anderweitige Wohnung die Obdachlosigkeit droht. Andere Härtefallgründe können etwa eine schwere Erkrankung oder Suizidgefahr sein. Mitte März 2024 kam der Fall vor Gericht. Dort hat man sich auf einen Vergleich geeinigt: Der Mieter darf mit seiner Familie noch bis zum 30. Oktober in der Wohnung bleiben.

Laut Wecker dürfte es eigentlich kein so großes Problem sein, eine Wohnung zu finden. „Der Mietmarkt in Stuttgart hat sich entspannt“, sagt er. Die Zahl der Einwohner (610.000) im Verhältnis zu den Wohnungen (310.000) sei seit 2017 etwa gleich geblieben – trotz der rund 10.000 Geflüchteten aus der Ukraine. „Das liegt daran, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Stuttgart nicht eingetreten ist“, sagt Wecker.

„Das ist natürlich schwierig“

Brautmeier hingegen sieht durchaus einen Bedarf an mehr Wohnungen, vor allem im bezahlbaren Segment. In einer Pressemitteilung vom 9. Februar 2024 verweist der Mieterverein auf 30.000 in Stuttgart fehlende Wohnungen. „Auch bei unserer täglichen Arbeit merken wir, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist“, sagt Brautmeier.

Sie stellt zudem die derzeitigen juristischen Grundlagen in Frage: „Ich fände es gut, wenn man die Gründe, die eine Eigenbedarfskündigung rechtmäßig machen, einschränken würde“, sagt sie – und nennt ein Beispiel. Ein Vermieter habe vom Bundesgerichtshof Recht bekommen, der – wie seine Kinder und Enkel – in Finnland lebt, nur für einige wenige Wochen im Jahr nach Wiesbaden kommt und deshalb seinem Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte. „Obwohl es sich nur um ein paar Wochen handelt, sah der Bundesgerichtshof (BGH) den geltend gemachten Eigenbedarf als begründet an – die Kündigung ist wirksam. Das kann doch nicht sein“, sagt Brautmeier.

Sie findet es auch „nicht in Ordnung“, wenn etwa eine 18-Jährige in eine Vier-Zimmer-Wohnung einzieht, in der bisher eine ganze Familie lebte. Zudem findet sie, man müsse die Beweislast umdrehen. „Bisher ist es so, dass wenn ein Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat, um den Mieter aus der Wohnung zu kündigen, die Beweislast dafür beim Mieter liegt. Doch das ist natürlich schwierig“, sagt Brautmeier. Aber sie weiß auch, dass das wohl Mieterwunschräume bleiben werden.

Die Angst sitzt bei Alfons Nathan sitzt tief

Alfons Nathan indes ist wieder – oder immer noch – auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Mittlerweile hat sich die Angelegenheit für seine Familie zum Altraum entwickelt, die Angst, die nach der Räumungsklage aufkam, sitzt tief. „Meine Tochter macht sich zudem Sorgen, dass sie die Schule wechseln muss“, sagt Nathan. Und es ist darüber hinaus schwierig, für seinen Sohn, der eine Förderschule besucht, wieder eine passende Schule zu finden. Nathan sagt: „Das ist ein unschönes Gefühl, aber da müssen wir halt durch“, sagt er.

Von Andrea Jenewein

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 14.06.2024**

STUTTGARTER ZEITUNG

Stuttgart und die EM 2024

Flagge zeigen zur EM – was erlaubt ist und was nicht

14.06.2024 - 06:00 Uhr

Wie heftig darf auf Stuttgarter Balkonen oder in Vorgärten mitgefeibert und das Haus mit Wimpeln verziert werden, wenn man die Fußballspiele bei der Europameisterschaft daheim verfolgt? Nicht alles ist erlaubt.

**Maximilian Kroh**

Die ersten Spiele der Fußball-Europameisterschaft sind entschieden, und Stuttgart wird sich vermutlich bald wieder in ein Fahnen-Meer verwandeln. Und das nicht nur in der Innenstadt und den vier offiziellen Fanzonen. Auch zahlreiche Balkone, Fenster oder Vorgärten werden dann in Schwarz-Rot-Gold oder anderen Nationalfarben geschmückt sein. Nicht nur wer zur Miete wohnt, sollte dabei aber aufpassen, bei aller Schmückerei und EM-Euphorie keinen Ärger mit seinem Vermieter oder Nachbarn zu bekommen.

„Eine Deutschlandfahne auf dem Balkon oder ein gemeinsames Fußballschauen im Garten stellt in der Regel kein Problem dar“, versichert Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. Grenzen gibt es dennoch, alle Fanartikel müssen von Mietern so befestigt werden, dass sie sich nach dem Turnier ohne Weiteres wieder entfernen lassen. „Das Anbringen von Dübeln oder Ähnlichem an der Hauswand zum Befestigen von Fanartikeln ist tabu“, sagt Charlotte Peitsmeier von den Koenen Bauanwältinnen.

Wer also unbedingt eine riesige Fahne aufhängen oder seine Hauswand in den Nationalfarben bemalen will, muss vorher die Erlaubnis des Vermieters einholen. Und unter Umständen reicht nicht einmal das. Wenn dem Vermieter nur die Wohnung, nicht aber das Haus gehört, sind die Außenseite des Balkons und die Hauswand im Normalfall Gemeinschaftseigentum – rein baurechtlich müsste laut den Bauanwältinnen dann eine Eigentümerversammlung darüber entscheiden, ob die Fahne auch wirklich aufgehängt werden darf und das beträfe dann auch Wohnungseigentümer.

In den Fanzonen gelten andere Regeln

Weniger Gedanken muss man sich beim gemeinsamen Fußballgucken machen. Zwar beginnen die Abendspiele erst um 21 Uhr. Wenn eine Stunde später die gesetzliche Nachtruhe und das Gebot des Lärmens in Zimmerlautstärke gilt, wird also gerade erst die zweite Halbzeit angepfiffen. Über Tore dürfen die Fans aber trotzdem jubeln.

„Vereinzeltes Rufen und kurzfristige emotionale Ausbrüche im Rahmen eines Fußballspiels werden allenfalls als Geräuschspitzen eingeordnet“, bestätigt die Stadt Stuttgart auf Anfrage. Die Lieblingsmannschaft das ganze Spiel über lautstark anzufeuern, ist aber nur in den vier Fanzonen erlaubt. Sie sind an Spieltagen bis 24 Uhr geöffnet, dort gelten andere Lärmschutz-Regeln.

Ernsthafte Sorgen über drohende Nachbarschaftsstreits machen sich Stadt oder Haus & Grund auch abseits aller gesetzlichen Regelungen nicht. Zum einen sei während einer Fußball-EM die Toleranz in Sachen Lautstärke bei vielen Leuten größer als unter dem Jahr.

Zum anderen gab es in der Vergangenheit nie Probleme – an bizarre Situationen oder Streitigkeiten kann sich niemand erinnern. „Im Zweifel hilft: Reden Sie mit den Nachbarn und informieren Sie Ihre Vermieter“, sagt Ulrich Wecker. „Vielleicht kommt so sogar ein gemeinsames Fußballerlebnis zustande.“

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 02.07.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Ausbau der Wärmenetze

Stuttgart und der Zwang zum Anschluss an die Fernwärme

02.07.2024 - 11:39 Uhr

In Stuttgart gibt es Gebiete mit Fernwärme, an die nur 25 Prozent angeschlossen sind. Wenn nun das Netz erweitert werden soll, kann das ohne Anschlusszwang auf freiwilliger Basis gelingen?



Judith A. Sägesser

Inzwischen steht weitgehend fest, in welchen Gebieten in Stuttgart mit einem Fernwärmenetz zu rechnen ist. Die kommunale Wärmeplanung gibt die Richtung vor. Sie ist allerdings nur eine Absichtserklärung, denn am Ende zählt, ob sich genügend Abnehmer für die neue Wärme finden. Andernfalls wäre es kaum wirtschaftlich, in ein Netz zu investieren. „Die Fernwärmeleitungen werden nicht prophylaktisch in die Straße gelegt“, sagt Marc Jüdes, Fernwärme-Experte beim Energieversorger EnBW. „Wir investieren in Fernwärme, wenn Kundeninteresse vorhanden ist.“ Und was, wenn nicht?

Der Verband kommunaler Unternehmer fordert einen Anschlusszwang. Es gibt einzelne Kommunen, in denen das bereits Praxis ist, wie beispielsweise in Remshalden im Rems-Murr-Kreis. In Stuttgart ist von derlei Plänen bisher nichts zu hören. Dabei stellt sich auch hier eben diese Frage. Es gibt in der Innenstadt Straßen, in denen seit Jahren ein Fernwärmenetz liegt, aber nur 25 Prozent der Gebäude auch angeschlossen sind.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 02.07.2024**

Das sagten Stadtwerke, EnBW und Stadt

Sowohl die Stadtwerke Stuttgart als auch die EnBW geben an, in Stuttgart ohne Anschlusszwang auszukommen. „Wir gehen davon aus, dass sich die Fernwärme dort, wo der Ausbau sinnvoll ist, im Wettbewerb mit anderen Heizungstechnologien durchsetzen kann“, sagt der EnBW-Sprecher Hans-Jörg Groscurth. „Wir planen in unseren Quartieren ohne Anschlusszwang“, teilt ein Sprecher der Stadtwerke mit.

Ein solcher Zwang könnte „zu erheblichen Widerständen in der Bevölkerung führen, da die Eigentümer die Wahlfreiheit über die Energieversorgung verlören“, erklärt Harald Knitter, ein Sprecher der Stadt. Zudem würde der Verwaltungsaufwand steigen. „Die Stadtverwaltung sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang nicht als geeignetes Instrument für die Umsetzung der Wärmewende an“, sagt er. „Dementsprechend gibt es auch keine Überlegungen, einen Anschluss- und Benutzungszwang einzuführen.“

Haus & Grund rechnet mit Anschlusszwang

Dem Versprechen, dass es in Stuttgart keinen Anschlusszwang bei der Fernwärme geben soll, traut Haus & Grund nicht uneingeschränkt. Man rechne damit, „dass es über kurz oder lang auf einen Anschluss- und Benutzungszwang hinauslaufen wird“, sagt ein Sprecher von Haus & Grund Stuttgart. Weil sich die Infrastruktur sonst eben nicht rechne. „Damit würde man das, was man mit der Entschärfung des Heizungsgesetzes erreicht hat, durch die Hintertür wieder zunichtemachen“, kommentiert Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart.

Die Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg hat den Kommunen eine Mustersatzung zum Thema zur Verfügung gestellt. „Damit nicht jede Kommune das Rad neu erfinden muss“, sagt Volker Kienzlen, Sprecher der Geschäftsführung. Das bedeute aber nicht, dass man davon ausgehe, dass es ohne den Zwang nicht funktionieren wird. „Ein Anschluss- und Benutzungszwang macht dort Sinn, wo grundsätzlicher Konsens für den Ausbau eines Wärmenetzes besteht und technische Alternativen schwierig wären“, erklärt Kienzlen.

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 03.08.2024

STUTTGARTER ZEITUNG
Nr. 179 | Montag, 5. August 2024

LOKALES 19

Landtags-FDP will Aufklärung beim Thema Rosenstein

Die Diskussion über die bisherigen Gleisflächen am Hauptbahnhof, die nach einer Gesetzesänderung nicht bebaut werden können, gewinnt an Schärfe – ein prominenter Grüner fordert „praktikable Lösungen“.

Von Christian Milankovic

Die neuerlich aufgekommene Diskussion über die innerstädtischen Gleisflächen nach Inbetriebnahme von Stuttgart 21 erreicht nun auch die Landtagspolitik. Hans Dieter Scheerer, Verkehrspolitik der Landtags-FDP, hat sich mit einem Schreiben an seinen Parteifreund, Bundesverkehrsminister Volker Wissing, gewandt. „Stuttgart 21 lebt von der Nutzung der durch den neuen Bahnhof frei werdenden Flächen und der städtebaulichen Entwicklung des Rosensteinviertels für die Stadt Stuttgart“, heißt es darin. Der Bau des neuen Quartiers ist aber in Frage gestellt, seit die Berliner Ampel-Koalition Ende vorigen Jahres die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufgabe von Gleisflächen verschärft hat. Stuttgarts OB Frank Nopper (CDU) macht verfassungsrechtliche Bedenken geltend und fordert eine abermalige Änderung des Allgemeinen Eisenbahn-Gesetzes (AEG). Stuttgart-21-Kritiker und Verkehrsverbände hingegen loben die Neuregelung und warnen vor einer Verwässerung.

Scheerer fordert zunächst eine rechtliche Einordnung von Wissing. „Sollten sich die Befürchtungen bewahrheiten, muss dringend gegengesteuert werden und der Para-

graph 23 des AEG wieder entschärft werden“, so Scheerer in seinem Schreiben. Er erinnert an die Haltung der Südwest-FDP. „Wir brauchen keinen oberirdischen Bahnhof und haben uns als FDP-Landtagsfraktion stets für Stuttgart 21, verbunden mit einer Bebauung der ehemaligen Bahnhofsfäche, eingesetzt“. Er warnt davor, dass nach „Fertigstellung des Bahnhofs eine Brache zurückbleibt oder sogar noch Teile des oberirdischen Bahnhofs in Betrieb bleiben“ könnten.

Die Stuttgarter Immobilienbesitzervertretung Haus&Grund kommentiert die aufkommende Debatte mit scharfen Worten. In einer gemeinsamen Stellungnahme von Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus&Grund Stuttgart und Ulrich Wecker, dem Geschäftsführer des Vereins, heißt es: „Ewiggestrige wittern Morgenluft, deren Zug ist aber abgefahren. Die Interessen der Stadt, der wohnbedürftigen Bevölkerung in Stuttgart sollen hier auf dem eigenen Altar der Rechthabe-

rei geopfert werden“. Man unterstütze OB Frank Nopper in dessen Forderung, die Gesetzeslage abermals zu ändern. „Die Grünen sind inklusive ihres bahnpolitischen Sprechers jetzt gefordert, sich ganz klar, und zwar für den dringend notwendigen Wohnungsbau zu positionieren.“

Gemeint ist damit Matthias Gastel, Bundestagsabgeordneter aus Filderstadt. Der sieht einen Erweiterungsbedarf des Stuttgarter Bahnknotens, der im achtgleisigen Durchgangsbahnhof nicht realisiert werden könne: „Die verschärfte Regelung für Entwidmungen von Bahnflächen im Allgemeinen Eisenbahngesetz eröffnet die neue Chance, sich diese möglichen Entwicklungsbedarfe endlich ernsthaft anzuschauen und nicht das gesamte Gleisvorfeld mit bahnfremden Nutzungen zu überbauen.“

Gastel räumt ein, dass nicht nur Stuttgart von der Gesetzesverschärfung kalt erwischt wurde. „Vielmehr haben wir an einigen, womöglich auch an vielen Orten in Deutschland die neue Situation, dass beispielsweise der Bau von Radwegen nicht weitergehen kann, da einige Quadratmeter gewidmeter Bahnflächen benötigt werden.“ Ohne das weiter zu konkretisieren, mahnt Gastel eine „praktikable Lösung“ an, „um der zukünftigen Bahnentwicklung keine Flächen zu entziehen und gleichzeitig Flächen, die mit ziemlicher Sicherheit auch perspektivisch nicht mehr für Bahn Nutzungen erforderlich sind, anderen sinnvollen Nutzungen zuführen zu können.“ Bezogen auf Stuttgart gehe es darum „perspektivisch benötigte Flächen für eine Zukunftsbahn zu sichern. Dies wird absehbar nicht die gesamte Fläche des Gleisvorfeldes sein.“



Foto: Simon Granville

„Wir haben uns als Landtagsfraktion stets für Stuttgart 21, verbunden mit einer Bebauung der ehemaligen Bahnhofsfäche, eingesetzt.“

Hans Dieter Scheerer,
FDP-Landtagsabgeordneter



Die Stadt Stuttgart würde auf den Gleisen gerne neue Viertel bauen, sieht sich bei dem Vorhaben aber durch die Berliner Gesetzgebung behindert.

Foto: imago/achim Zweggarth

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 03.08.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

[StZPlus](#) Debatte über Gleisflächen in Stuttgart

Rosenstein: Landtags-FDP will Aufklärung von Wissing

03.08.2024 - 07:00 Uhr

Die Diskussion über die bisherigen Gleisflächen am Hauptbahnhof, die nach einer Gesetzesänderung nicht bebaut werden können, gewinnt an Schärfe. Die Südwest-FDP fordert Klarheit, der Verein Haus&Grund positioniert sich eindeutig – und ein prominenter Grüner fordert „praktikable Lösungen“.

Christian Milankovic

Die neuerlich aufgekommene Diskussion über die innerstädtischen Gleisflächen nach Inbetriebnahme von Stuttgart21 erreicht nun auch die Landespolitik. Hans Dieter Scheerer, Verkehrspolitiker der Landtags-FDP, hat sich mit einem Schreiben an seinen Parteifreund, Bundesverkehrsminister Volker Wissing, gewandt. „Stuttgart 21 lebt von der Nutzung der durch den neuen Bahnhof frei werdenden Flächen und der städtebaulichen Entwicklung des Rosensteinviertels für die Stadt Stuttgart“, heißt es darin. Der Bau des neuen Quartiers ist aber in Frage gestellt, seit die Berliner Ampel-Koalition Ende vorigen Jahres die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufgabe von Gleisflächen verschärft hat. Stuttgarts OB Frank Nopper (CDU) macht verfassungsrechtliche Bedenken geltend und fordert eine abermalige Änderung des Allgemeinen Eisenbahn-Gesetzes (AEG). Stuttgart-21-Kritiker und Verkehrsverbände hingegen loben die Neuregelung und warnen vor einer Verwässerung.

Furcht vor einer bleibenden Brache

Scheerer fordert zunächst eine rechtliche Einordnung von Wissing. „Sollten sich die Befürchtungen bewahrheiten, muss dringend gegengesteuert werden und der Paragraph 23 des AEG wieder entschärft werden“, so Scheerer in seinem Schreiben. Er erinnert an die Haltung der Südwest-FDP. „Wir brauchen keinen oberirdischen Bahnhof und haben uns als FDP-Landtagsfraktion stets für Stuttgart 21, verbunden mit einer Bebauung der ehemaligen Bahnhofsfäche, eingesetzt“. Er warnt davor, dass nach „Fertigstellung des Bahnhofs eine Brache zurückbleibt oder sogar noch Teile des oberirdischen Bahnhofs in Betrieb bleiben“ könnten.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 16.08.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

[StZ Plus](#) Staatsanwaltschaft prüft Betrugsvorwürfe

Stuttgarter Finanz-Influencer „Immo Tommy“ klagt über Morddrohungen

16.08.2024 - 11:58 Uhr

Der Stuttgarter Social-Media-Star „Immo Tommy“ sieht sich mit Vorwürfen unsauberer Geschäfte konfrontiert. Mehrere Gerichte und die Stuttgarter Staatsanwaltschaft sind damit befasst. Der Betroffene wehrt sich.

Jürgen Bock

„Immo Tommy“ ist in den vergangenen Jahren in den sozialen Netzwerken eine Marke geworden. Der Stuttgarter Tomislav Primorac nennt sich selbst „Europas größter Immobilien-Influencer“ und gibt seinen über zwei Millionen Followern auf den Plattformen Tiktok oder Instagram in kurzen Videos Tipps zu Finanzen und Investitionen in Immobilien.

Doch nicht nur das. Primorac hat vor einiger Zeit damit angefangen, auch selbst ins Immobiliengeschäft einzusteigen. Er wirbt damit, durch Investments reich geworden zu sein – und bietet an, auch anderen dabei behilflich zu sein. „In drei einfachen Schritten zur eigenen Immobilie, die sich nahezu von selbst finanziert“, heißt es auf seiner Internetseite. Mittels eines umfangreichen Netzwerks könne er die komplette Abwicklung anbieten von der Suche nach einer passenden Immobilie bis hin zur Finanzierung und Mietersuche. Wohnungskauf als Spaziergang, könnte man meinen.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 16.08.2024**

Allerdings fällt jetzt ein Schatten auf die schöne Immo-Welt. In einer Berichterstattung von „Spiegel“ und NDR äußern sich Menschen, die mit „Immo Tommy“ und seinem Team nicht ganz so gute Erfahrungen gemacht haben wollen. Bei dem Rundum-Sorglos-Paket soll in manchen Fällen einiges schief gelaufen sein. Vorwürfe wegen überteuerter Schrottimmobilien, riskanter Finanzierungen und versteckter Provisionen für den Influencer selbst stehen im Raum. Als Folge warnen Verbraucherzentrale, Haus & Grund und weitere Organisationen generell davor, den diversen Finanz-Influencern auf dem Online-Markt zu leichtfertig Glauben zu schenken.

Gegenüber „Spiegel“ und NDR hat Primorac die Vorwürfe zurückgewiesen ohne dabei auf Details einzugehen. Anfragen unserer Zeitung hat der Influencer, der sich derzeit im Urlaub in Kroatien befindet, bisher nicht beantwortet. Dafür hat er sich in dieser Woche in einem Video in den sozialen Netzwerken zu Wort gemeldet. Es ist mittlerweile zigtausendfach gesehen und kommentiert worden – in alle Richtungen von der Beleidigung bis hin zum überschwänglichen Beifall.

„Es sind Menschen beteiligt“

Primorac betont in dem kurzen Film, er stelle sich der Kritik. Allerdings hätten er und sein Team mittlerweile über 500 Immobilien vermittelt. „Natürlich kann da auch mal etwas schief gehen. Es sind Menschen beteiligt“, sagt er. Er habe „tonnenweise“ Zuschriften von zufriedenen Kunden bekommen. Falls es Fehler gegeben habe, werde er sie aus der Welt schaffen. „Wir suchen die verantwortlichen Personen und werden sie dafür verantwortlich machen, dass sie ihrer Pflicht nachkommen“, verspricht er – ohne auf die konkreten Vorwürfe gegen ihn selbst, etwa undurchsichtige Provisionen, einzugehen.

Er räumt allerdings ein, dass sein Geschäft „in den vergangenen Jahren explodiert“ sei: „Ich konnte nicht mehr alles kontrollieren.“ Er betont, man habe sich schon vor Monaten von Partnern getrennt, die nicht die nötigen Qualitätsstandards aufgewiesen hätten. „Ich werde mich jetzt gesundschrumpfen“, kündigt er an – und gibt eine Teilschuld bei möglichen Problemen auch den Erwerbern: „Zum Immobilienkauf gehört ein Stück weit Eigenverantwortung.“ Primorac beklagt, dass in den vergangenen Tagen sehr viel auf ihn eingepresselt sei – aber nicht nur auf ihn: „Ich kann mit Kritik umgehen, aber nicht mit Morddrohungen gegen meine Frau und meine Kinder. Das ist unter aller Kanone.“

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 16.08.2024**

Zivilverfahren in Rottweil

Doch was liegt derzeit eigentlich gegen Primorac vor? Nach Recherchen unserer Zeitung ist juristisch einiges im Gange, aber sehr wenig konkret. Ein Sprecher des Landgerichts Rottweil bestätigt, dass es dort ein Zivilverfahren gibt. Dabei gehe es um einen Immobilienkauf im Raum Tuttlingen, der über das Netzwerk von „Immo Tommy“ erfolgt sei. „Hier begehrt die Käuferin als Klägerin die Rückzahlung des Kaufpreises von der Verkäuferin“, so der Sprecher. Beklagt sind also offenbar weder Primorac noch Angehörige seines Netzwerks. Verhandelt werden soll die Sache Ende November.

Ein aktuelles Zivilverfahren gegen Primorac selbst gibt es am Landgericht Stuttgart. Dabei geht es allerdings nicht um Immobilienverkäufe. Stattdessen beantragt eine Immobilienmaklergesellschaft, es „Immo Tommy“ im Wege der einstweiligen Verfügung zu untersagen, auf seinen Websites mit seiner vermeintlichen Bekanntheit aus Medienveröffentlichungen zu werben. Diese Werbeaussagen seien irreführend, da sie nicht mit einer Quellenangabe versehen seien. Die Kammer hat das Verfahren bisher noch nicht geprüft.

Bisher kein Ermittlungsverfahren

Strafanzeigen gegen Primorac liegen derzeit weder bei der Staatsanwaltschaft in Rottweil noch in Stuttgart vor. Die Stuttgarter Staatsanwaltschaft befasst sich allerdings trotzdem mit den Vorwürfen, die in der Immobiliensache erhoben werden. „Wir prüfen aufgrund der Berichterstattung wegen des Verdachts des Betruges“, sagt Sprecherin Stefanie Ruben. Ein Ermittlungsverfahren sei bisher aber nicht eingeleitet worden. So bleibt zunächst einmal offen, was an den Vorwürfen gegen „Immo Tommy“ und sein Netzwerk dran ist.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.08.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

StZ Plus Festnahme in der Neckarvorstadt

Drogen-Brennpunkt mitten in Stuttgarter Wohngebiet

22.08.2024 - 20:18 Uhr

Nach zahlreichen Beschwerden über Junkies, die in der Cannstatter Mombach-Grünanlage und im angrenzenden Wohngebiet Rauschgift konsumieren, überwacht die Polizei das Gebiet verstärkt. Am Donnerstagabend ist wieder ein großer Polizeieinsatz.

Sebastian Steegmüller

Benutzte Spritzen liegen am Rand von Spielplätzen, Rasierklingen unter Sitzbänken und blasse Junkies mit Augenringen ziehen durch die Straßen. Die Rede ist nicht vom Alltag in Berlin-Neukölln oder dem Frankfurter Bahnhofsviertel, sondern von einem Wohngebiet in Stuttgart: der Cannstatter Neckarvorstadt.

Noch ist das Viertel, das zwischen dem Hallschlag, der Wilhelma, dem Neckar und dem Kraftwerk Münster liegt, weit davon entfernt, eine sogenannte No-go-Area zu werden. Die Polizei hat aber den Bereich der Mombach-Grünanlage und die angrenzende Wohnbebauung zu einem Brennpunkt-Gebiet erklärt. Knapp 100 Einsätze, zu denen die Polizei dorthin innerhalb eines Jahres ausrücken musste, sprechen eine klare Sprache. Die Gründe für die Alarmierung sind Streitereien, Menschen in psychischen Ausnahmezuständen, Eigentumsdelikte, Sachbeschädigungen und Rauschgiftkriminalität. „Es besteht Handlungsbedarf, das lässt sich nicht leugnen“, sagt die Polizeisprecherin Kara Starke. Auch aufgrund der massiven Beschwerden der Anwohner habe die Polizei in der Neckarvorstadt einen „Überwachungsauftrag“. Dazu zählt, dass Polizeibeamte der Einsatzhundertschaft dort regelmäßig auf Streife gehen. Am Donnerstagabend ist wieder ein Polizeieinsatz in dem Gebiet. Eine Person sei festgenommen worden, bestätigt ein Sprecher der Polizei auf Nachfrage. Welcher Verdacht gegen die Person vorliege, war am Abend noch nicht zu erfahren.



☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.08.2024

Viele Einsätze in und rund um ein Wohnhaus

In den meisten Fallakten taucht immer wieder ein Wohnhaus auf. Mitte Februar wurde dort im Treppenhaus Benzin ausgeschüttet und angezündet. Das Feuer war zwar relativ schnell gelöscht, durch die massive Rauchentwicklung wurden jedoch sieben Anwohner leicht verletzt. Drei Wochen zuvor fand die Polizei bei einer Wohnungsdurchsuchung im selben Gebäude zweieinhalb Kilogramm Amphetamin und rund 200 Gramm weitere Drogen und entdeckte zudem im Keller 35 gestohlene, hochwertige Fahrräder. Der mutmaßliche Raddieb und Drogenhändler ging den Beamten bei einer Verkehrskontrolle in Stammheim ins Netz, bei seiner Festnahme hatte er 20 Gramm Heroin, 15 Gramm Metamphetamin und rund 1500 Euro mutmaßliches Dealergeld sowie einen Bolzenschneider bei sich. Der 47 Jahre alte Mann sitzt zwar längst in Untersuchungshaft, das Wohnhaus ist aber offenbar noch immer eine feste Anlaufstelle für Drogenabhängige. „Entsprechende Ermittlungen laufen“, bestätigt eine Sprecherin der Staatsanwaltschaft. Ansonsten hält sie sich bedeckt. „Es reicht uns. Es muss endlich etwas passieren“, sagen Anwohner, die genug von Junkies haben, die nur in das Wohngebiet kommen, um sich den nächsten Schuss zu setzen. „Wir haben seit Mitte Juli mehr als 100 Spritzen eingesammelt“, sagt eine 39-jährige Frau, die seit 2008 in dem Stadtteil lebt und nun mit anderen Nachbarn eine Bürgerinitiative gegründet hat. Das Motto: „Sauber bleiben, sicher in der Neckarvorstadt“. In erster Linie zum Schutz der Kinder gehen die Anwohner regelmäßig mit ihren Hunden durch die Mombach-Grünanlage und suchen nach Fixer-Besteck. Dass man nicht überall sein kann, zeigen zwei Beispiele: Ein 62-Jähriger setzte sich auf eine Bank und fasste dabei in eine Kanüle. Offenbar ist er mit dem Schrecken davon gekommen. „Nach mehreren Blutuntersuchungen ist noch immer alles im grünen Bereich“, sagt er. Auch ein kleiner Junge hatte Glück im Unglück, er trat zwar auf einem Spielplatz auf das Gehäuse einer Spritze und verletzte sich aber nicht.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 22.08.2024**

Gelbe Karten an die Stadt

Im Stuttgarter Rathaus sind seit dem Frühjahr rund ein Dutzend Gelbe Karten aus der Neckarvorstadt zu der Drogen-Problematik eingegangen. Auch von Eltern, deren Nachwuchs dort einen Kindergarten besucht. Der Forderung, die Reinigungsintervalle deutlich zu verkürzen, ist man offenbar schon nachgekommen. Auch der städtische Vollzugsdienst bestreift das Viertel vermehrt. Als Sofortmaßnahme könnten sich die Anwohner zudem Boxen zur sicheren Entsorgung von Spritzen vorstellen. Außerdem müsse man Straßensozialarbeiter einsetzen, um den Süchtigen zu helfen. Man solle ihnen entsprechende Angebote unterbreiten. Weitere Beschwerden liegen zum geschilderten Drogenhandel, verbunden mit Lärm zur Tages- und Nachtzeit, vor. Doch wie könnte man den Dealern das Handwerk legen?

Konkreter Verdacht für Durchsuchungsbeschluss

Anwohner wünschen sich Razzien. Ganz so einfach ist das im aktuellen Fall aber offenbar nicht. In Deutschland ist die Unverletzlichkeit der Wohnung im Grundgesetz verankert. Voraussetzung für einen Durchsuchungsbeschluss ist ein konkreter Verdacht, der gegen einen Beschuldigten vorliegt. Und hier liegt wohl das Problem: In dem besagten Haus wohnen zahlreiche Parteien in Einzimmerwohnungen, ob einer der Mieter mit Drogen handelt, ist unklar. „Ich gehe davon aus, dass die Dealer Gäste sind, die sich im Tausch gegen Rauschgift einquartieren“, sagt der Vermieter. „So wie es ist, kann es aber nicht bleiben“, pflichtet er der Nachbarschaft bei. Er prüfe rechtliche Schritte und stehe im engen Austausch mit der Polizei.

Marius Livschütz, Sprecher des Eigentümervereins Haus & Grund Stuttgart, begrüßt, dass der Vermieter den Kontakt zur Polizei gesucht hat. „Je nach Ermittlungsergebnis kann eine erhebliche Pflichtverletzung nachgewiesen werden.“ Besteht ein konkreter Verdacht, könne fristlos gekündigt werden. „Sollten Gäste Probleme verursachen, kann der Mieter zumindest abgemahnt werden. Es liegt nämlich in seiner Verantwortung, das Verhalten seines Besuchs zu kontrollieren.“ Aber: Dazu müsse der Dealer dem Mieter zugerechnet werden können.

☒ Stuttgarter Zeitung☐ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 10.10.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

StZPlus Wohnungsmarkt in Stuttgart

„Die Miete ist nach oben offen“ – ist möbliertes Wohnen Abzocke?

10.10.2024 - 09:58 Uhr

Möbliertes Wohnen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Nutzen Vermieter dies als Trick, um die Mietpreisbremse zu umgehen? Oder ist das Wohnen auf Zeit modern – und unsere Zukunft?



Andrea Jenewein

Sara Basad war auf der Suche: Die junge Frau, die zu Anfang der 2000er Jahre in Nürnberg für eine Agentur arbeitete, die möblierte Wohnungen vermietete, sollte nach Stuttgart ziehen, um dort eine Filiale aufzubauen. Also suchte sie dort nach einer Wohnung für sich. Sie wurde über eine Zeitungsannonce fündig: Ein junger Mann ging für ein Jahr nach Mexiko und vermietete für diese Zeit seine Wohnung an sie. Allerdings nur unter der Bedingung, dass sie sich selbst eine Matratze kaufte. Basad sagte dennoch zu, denn dieses – mal abgesehen von der Matratze – möblierte Wohnen auf Zeit gab ihr die Möglichkeit, zu schauen, ob es ihr die neue Aufgabe und Stuttgart überhaupt gefielen.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 10.10.2024**

Dem war so. Zumindest letzteres. Nach einem Jahr bezog Basad deshalb eine feste Wohnung und baute die Filiale weiter auf. Doch nach der Erfahrung mit der Matratze und nach den Einblicken, die sie durch den Aufbau der Filiale gewonnen hatte, hatte sie eigentlich nur noch einen Wunsch: Es besser zu machen. Also machte sie sich selbstständig und gründete im Jahr 2010 Agent Home.

Möbliertes Wohnen hat maßgeblich an Bedeutung gewonnen

Eine gute Entscheidung. Denn möbliertes Wohnen hat über die Jahre an Bedeutung gewonnen. Auch im jüngsten Studentenwohnreport ist zu lesen, dass „der Markt für möbliertes Wohnen auf Zeit gewonnen hat und im Verhältnis zu den übrigen Segmenten an fast allen Standorten zulegt“.

Das bestätigt auch Ralf Brodda, Geschäftsführer des Stuttgarter Mietervereins. „Möbliertes Wohnen ist ein Segment auf dem umkämpften Wohnungsmarkt, das maßgeblich an Bedeutung gewonnen hat“, sagt Brodda. Das sei vor allem im hochpreisigen Segment so, aber auch bei kleinen Wohnungen – die dann eben oft auch Studenten anmieteten.

Auch Basad sagt, dass die Nachfrage nach möblierten Wohnraum „groß ist – größer als das Angebot“. Das hat ihr zu Folge mehrere Gründe. Zum einen sei es bequem und komfortabel, man müsse sich um nichts kümmern. Zudem entspräche es dem Zeitgeist. „In den Metropolen im Ausland wird möbliertes Wohnen zum Teil schon viel länger und häufiger angeboten. Da ist eine unmöblierte Wohnung eher die Ausnahme“, sagt Basad. Auch hierzulande wird ihrer Meinung nach die Zukunft sein, möbliert zu mieten. Das erlaube einem sehr viel mehr Flexibilität: „Der Mieter hat nur sechs Wochen Kündigungsfrist, das geht mit einer normalen Wohnung nicht. Der Vermieter wiederum kann die Möbel von der Steuer absetzen und kann besser planen: Wenn er die Wohnung selbst nutzen will, lässt er den nächsten Mietvertrag einfach nicht mehr so lange laufen“, sagt Basad.



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 10.10.2024

Der Verein Haus & Grund entgegen widerspricht, dass es einen solch hohen Anstieg der Nachfrage für möblierten Wohnraum gibt. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein zieht dazu die aktuellsten vorliegenden Zahlen der Stadt Stuttgart heran. Laut Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022 liegt der Anteil (teil-)möbliert vermieteter Wohnungen bei knapp über acht Prozent, sagt Haus & Grund Pressesprecher Marius Livschütz. Davon sind 64 Prozent teilmöbliert und 36 Prozent komplett möbliert. Bei Neuvertragsmieten stellt das Statistikamt mit zwölf Prozent ebenfalls nur einen geringen Anteil an (teil-)möblierten Wohnungen für Stuttgart fest. Die Stadt weist darauf hin, dass die Wahrnehmung, dass immer mehr möblierte Wohnungen angeboten würden, daher kommen könnte – dass häufig nur einzelne Internetportale als Quelle herangezogen würden.

Brodda, der das aus seinem beruflichen Alltag heraus wie gesagt ganz anders wahrnimmt, sieht den Anstieg der Angebote in diesem Segment auch darin begründet, dass das möblierte Wohnen ein Weg ist, sich über die Mietpreisbremse hinweg zu setzen. Denn normalerweise sind Mieten durch die Mietpreisbremse rechtlich begrenzt, für möblierte Wohnungen gilt jedoch eine Ausnahme. Das bedeutet, Vermieter von möbliertem Wohnraum dürfen die Miethöhe unabhängig des Preislimits bestimmen.

Bundesweit zahlt man laut ImmoScout24 17,60 Euro pro Quadratmeter

Diese fehlende Deckelung kann möbliertes Wohnen im Vergleich zum unmöblierten Wohnraum teuer machen. Bundesweit zahlt man laut ImmoScout24 (Stand: 26.01.2024) 17,60 Euro pro Quadratmeter – und damit knapp 45 Prozent mehr als bei unmöblierten Wohnungen. „Das kann ich teilweise durchaus bestätigen“, sagt Ralf Brodda. In Stuttgart zahle man laut Brodda fürs möblierte Wohnen schon auch mal 25 Euro pro Quadratmeter – statt der 20 Euro für unmöbliertes Wohnen.

Er unterstreicht, dass der Eindruck, den er habe, nicht repräsentativ sei, er führe aber immer wieder Stichproben durch. „In einem Fall hat jemand für eine 18 Quadratmeter große Wohnung 36 Euro pro Quadratmeter verlangt – das ist bei der Größe zwar bezahlbar, aber jenseits von Gut und Böse“, sagt Brodda.

☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 10.10.2024

Basad sieht das anders. Zu den von ImmoScout 24 errechneten Quadratmeterpreisen sagt sie: „Wir inserieren auch auf ImmoScout 24“. Solche Darstellungen seien meist verzerrt, da unterschiedliche Wohnmodelle vermischt werden, die Zahlen sind somit nichtssagend. „Es ist schade, wenn in Bezug auf möbliertes Wohnen immer von Mieterabzocke gesprochen würde, es gibt große Unterschiede, man sollte nicht alle über einen Kamm scheren.“ Bei diesen Berechnungen würden neben privatwirtschaftlichen Angeboten mit einer Mietdauer von sechs bis zwölf Monaten auch gewerbliche Apartmenthäuser für eine Mietdauer von ein bis drei Monaten mit aufgenommen, deren Preise etwa Reinigung und Umsatzsteuer enthalten, somit nicht vergleichbar seien. „Bei Studenten-Apartmenthäusern handelt es sich um einen speziellen Markt, der eine andere Kostenstruktur hat. Studierende müssen diesen Preis für eine gewisse Zeit als Überbrückung zahlen. Spezielle bezahlbare Angebote für studentisches Wohnen, gerne mit Co-Living oder einer Gemeinschaftsküche, werden noch immer zu wenig gebaut“, sagt Basad.



Sara Basad Foto: agent home



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 10.10.2024

Die Wohnungen, die Agent Home vermietet, seien alle vollausgestattet und hätten einen hohen Standard. Aktuell hat Agent Home 925 Wohnungen im Portfolio. Die günstigste Wohnung liegt bei 650 Euro, eigentlich fange es aber eher bei 900 bis 1000 Euro an. Nach oben hin sei es offen, es gäbe durchaus auch Objekte mit einem monatlichen Mietpreis von 6000 Euro. Unter den Mietern fände sich querbeet alles vom Studenten über den Berufsanfänger bis hin zur Fachkraft aus dem Ausland. Aber auch der eine oder andere Politiker habe über sie schon eine Wohnung gefunden, auch VfB-Spieler, Schauspieler und Tänzer von Schauspiel und Ballett seien unter den Mietern.

Die Mieter sind Stuttgarter auf Zeit

Die durchschnittliche Mietdauer belaufe sich auf sechs Monate bis zu einem Jahr. „Wir unterstützen die Bestrebungen, durch ein Gesetz die Wohnraumzweckentfremdung zu verhindern“, sagt Basad. Deshalb hätten auch alle Mieter – anders als bei Airbnb, die dem Markt Wohnungen wegnähmen – einen Mietvertrag. „Die Mieter melden sich auch bei der Stadt an und sind dann Stuttgarter auf Zeit“, sagt Basad.

Dennoch bleibt generell das Problem mit der Berechnung für die Möblierung, das ist auch die Erfahrung von Brodda und seinen Beratern. Die Frage sei auch immer, ob es sich bei der Möblierung um eine Luxus- oder um eine Ikea-Ausstattung handle. Teilweise sei das im Internet nur schwer zu erkennen, da es sich bei den Fotos auf den Portalen teils um Fotomontagen handle. Besonders für Mieter aus dem Ausland sei das schwierig, da sie meist nicht die Chance hätten, sich die Wohnung vorher anzuschauen. Leider seien diese Mieter oft auch die, die sich gar nicht erst an den Mieterverein wendeten: „Die wissen nicht, wie sie dagegen vorgehen sollen, ärgern sich – aber schlucken es“, sagt Brodda.

Deshalb braucht es seiner Meinung nach Lösungen. Es gäbe verschiedene Ansätze. Der wohl realistischste sei, dass man die Mietpreis und den Preis für die Möblierung klar trenne und dem Mieter transparent offenlege. Dabei müssten die Miete der Mietpreisbremse unterworfen sein und auch der Preis für die Möblierung solle gedeckelt sein. „Die Bewertung muss nach klar nachvollziehbaren Kriterien erfolgen“, sagt Brodda, der sich darüber bewusst ist, dass das schwierig ist. Darum sei es eine Forderung des deutschen Mietervereins, dass die Politik tätig wird und die Mieter vor unverschämten Forderungen schütze.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 10.10.2024**

Haus & Grund Geschäftsführer Ulrich Wecker sagt dazu: „Mit einer Vermietung möblierter Wohnungen lässt sich die Mietpreisbremse nicht umgehen – auch wenn das in der öffentlichen Debatte und Berichterstattung häufig kolportiert wird. Die Vermietung möblierter Wohnungen ist auch kein neuer Trend und erst recht kein Massenphänomen, um neue Einnahmen zu generieren, denn die möblierte Vermietung kann für den Vermieter auch teuer werden, da dieser für Ersatz und Reparatur des Inventars voll verantwortlich ist.“

Auch Basad sagt: „Ich wüsste nicht, wie man einen Möblierungszuschlag in der Praxis umsetzen soll“. Viele Vermieter kämen auf ihre Agentur zu und fragten „Was sollen wir für unsere möblierte Wohnung verlangen?“ Doch das könne man so pauschal freilich nicht sagen. Das komme auf die Ausstattung an, den der Wert des Inventars werde mitberechnet. Die Agentur habe Mitarbeiter, die individuell beraten und sich das zu vermietende Objekt vorher anschauen würden. „Wir erlauben es uns auch, Vermietern abzusagen, wenn die bestehende Möblierung nicht unserem Standard entspricht. Somit stellen wir sicher, unserem Qualitätsanspruch zu entsprechen.“ Und man sage den Vermietern schon auch mal, dass es an der Zeit sei, eine neue Matratze für den nächsten Mieter zu kaufen . . .

☒ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten



☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 17.10.2024

STUTTGARTER ZEITUNG

Anschlusszwang und Fernwärme

Reaktion auf Streit um abgelehnte Wärmepumpe in Remshalden

17.10.2024 - 13:41 Uhr

Ein Hausbesitzer in Remshalden hat ein Problem: Weil ein Fernwärmezwang gilt, darf er keine Wärmepumpe installieren. Haus & Grund Stuttgart leitet daraus eine Notwendigkeit für die Landeshauptstadt ab.



Judith A. Sägesser

Der Streit um eine Wärmepumpe in Remshalden ist für den Verein Haus & Grund Stuttgart ein Beleg dafür, wie wichtig Planungssicherheit für Hauseigentümer in der Wärmewende ist. In der Gemeinde im Rems-Murr-Kreis möchte ein Eigentümer sein Heizsystem auf eine Wärmepumpe umrüsten. Da in Remshalden ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme gilt, will ihm das die Kommune nicht gestatten. Der Fall liegt derzeit beim Landratsamt. Der Eigentümer sieht sich klar im Recht, weil die Wärmepumpe viel effizienter sei.



☒ **Stuttgarter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Nachrichten**



☐ **Cannstatter Zeitung**

☐ **Stuttgarter Wochenblatt**

Datum: 17.10.2024

Haus & Grund Stuttgart zeigt sich erleichtert, dass die Landeshauptstadt beim Ausbau der Wärmenetze von einem Anschluss- und Benutzungszwang absehen wolle. Erst im Juli dieses Jahres hatte die Stadt Stuttgart gegenüber unserer Redaktion erläutert, dass ein solcher Zwang als ungeeignetes Instrument angesehen werde. „Unsere Mitglieder nehmen die Stadt hier beim Wort“, heißt es in einer Mitteilung von Haus & Grund. „Dennoch bleiben Restzweifel.“

Mustersatzung für Anschlusszwang

Diese Zweifel lägen unter anderem darin begründet, dass in Stuttgart die Anschlusskonditionen noch ungeklärt seien, heißt es von dem Verein. „Hier sind die in der Stadt Verantwortlichen trotz zahlreicher Nachfragen eine Antwort schuldig geblieben.“ Zudem habe die Klimaschutz- und Energieagentur (KEA) Baden-Württemberg bereits eine Mustersatzung für Kommunen erarbeitet. Das bestätigte Volker Kienzlen, Sprecher der KEA-Geschäftsführung, im Juli. Es bedeute aber nicht, dass ein Zwang als einzige Lösung gesehen werde. „Ein Anschluss- und Benutzungszwang macht dort Sinn, wo grundsätzlicher Konsens für den Ausbau eines Wärmenetzes besteht und technische Alternativen schwierig wären“, erklärte Kienzlen.

„Der Vorgang aus Remshalden macht deshalb deutlich, wie wichtig klare und verlässliche Aussagen für die Planungssicherheit der Bürger sind“, so Haus & Grund. Wer sich heute für eine Wärmepumpe entscheide, müsse vor einem Anschluss- und Benutzungszwang sicher sein. „Fehlt hier die Klarheit, werden die Leute eben nicht die Wärmepumpe anschaffen.“ Die Hauseigentümer dürften nur mit Anreizen dazu gebracht werden, sich an ein Wärmenetz anzuschließen. Denkbar wäre, so der Verein, in Gebieten mit Wärmenetzen Subventionen für Wärmepumpen zu streichen. „Sonst kannibalisieren sich die Heizungsalternativen gegenseitig.“

☐ Stuttgarter Zeitung

☐ Stuttgarter Nachrichten

☒ Immobilienbrief

☐ Cannstatter Zeitung

☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.10.2024

Immobilienbrief
STUTT GART



Ausgabe 378

VERBÄNDE

Mieterverein und Haus & Grund streiten über Leerstand

Einen skandalösen Wohnungsleerstand, der seit Jahren durch die Stadt Stuttgart verhässelt wird, beklagt der Mieterverein Stuttgart und Umgebung. Laut Zensus standen 2022 allein 11 152 Wohnungen leer, das sind 3,46 % des Bestands, moniert Rolf Gäßmann, Vorsitzender des Mietervereins. Besonders empört er sich darüber, dass 6105 Wohnungen länger als ein halbes Jahr leer stehen und 4179 länger als ein Jahr. Haus & Grund kontiert und wirft dem Mieterverein vor, wie jedes Jahr in den Kampagnenmodus zu schalten. Zum einen sei ein gewisses Maß an Leerstand nötig, um Umzüge zu ermöglichen, zu sanieren und plötzliche Nachfragezunahmen abfangen zu können. Zudem seien von den genannten 11 152 Einheiten 5473 innerhalb von drei Monaten verfügbar, bei 2836 würden Baumaßnahmen laufen oder seien geplant, bei 456 Wohnungen stünde ein Abriss bevor, 761 stünden zum Verkauf und 502 sollten künftig selbst genutzt werden. Nur bei knapp über 1000 Einheiten sei in der Statistik der Grund des Leerstands nicht ausgewiesen.

☒ **Stuttgarter Zeitung**☐ **Stuttgarter Nachrichten**☐ **Cannstatter Zeitung**☐ **Stuttgarter Wochenblatt****Datum: 10.12.2024**

STUTTGARTER ZEITUNG

Branchenverband IWS

Immobilienwirtschaft übt deutliche Kritik am Stuttgarter Baurechtsamt

10.12.2024 - 07:00 Uhr

Der Branchenverband Immobilienwirtschaft IWS Stuttgart kritisiert zum Jahresende die unverändert langen Bearbeitungszeiten bei Bauanträgen. Im Fokus steht das Baurechtsamt. Gefordert wird eine „Willkommenskultur für Bauherren“.

**Tomo Pavlovic**

„2025 muss im Stuttgarter Rathaus einiges besser werden“, mahnt Axel Ramsperger als Vorstandsvorsitzender des IWS (Immobilienwirtschaft Stuttgart) an. „Inzwischen ist es doch ein offenes Geheimnis, dass einige Ämter ein Eigenleben führen und gesetzliche Fristen nicht einhalten.“ Ramsperger habe zwar Verständnis für die angespannte Personalsituation, nichtsdestotrotz erkenne der IWS-Vorstandschef „leider nur sehr wenig Willen zur unbürokratischen und an der Praxis orientierten Handhabung von Planungsvorgaben einerseits und Baugesuchen andererseits.“

Sinkende Zahl von Baugenehmigungen in Stuttgart

Der Branchenverband ist mit seiner Kritik nicht allein. So hat die Interessensgemeinschaft Haus und Grund schon mehrfach – auch in unserer Zeitung – das langwierige Prozedere kritisiert. Tatsächlich ist die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren stetig gesunken. Nachdem das Statistische Landesamt bereits für das Jahr 2022 ausgewiesen hatte, dass die Baugenehmigungen in Stuttgart im Vergleich zum Jahr 2021 (1348) um rund 33 Prozent gesunken waren (909), ging es für das Jahr 2023 noch weiter nach unten. So wurde im Jahr 2023 nur noch für 632 Wohneinheiten die Baufreigabe erteilt (nochmals 31 Prozent weniger als Jahr 2022).

Bereits 2014 gab es Kritik an den Bearbeitungszeiten beim Baurechtsamt. In einer Reaktion wurde damals von Seiten der Stadt das Qualitätsziel für die Bearbeitungszeit von 65 Kalendertagen ausgegeben, eine Vorgabe, die auch im Jahr 2024 erneut weit verfehlt worden ist. Zurzeit liegt die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei rund 85 Tagen pro Antrag.

Der IWS fordert dementsprechend ein grundsätzliches Umdenken, eine neue „Willkommenskultur“ etwa, denn Bauherren, egal ob private Hausbauer oder finanzstarke Investoren fühlten sich in Stuttgart „leider vielfach als Bittsteller.“

Auch der Stuttgarter Gemeinderat bleibt in der Analyse des IWS nicht von Kritik verschont. Da sei zwar inzwischen einiges besser geworden, unter anderem durch die Hinzuziehung von Experten. Das Mitwirken des IWS, der Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen, der SWSG (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft) und anderer als sachkundige Mitglieder im Beirat Wohnungsbau, bisher Unterausschuss Wohnungsbau, bewertet der IWS in jedem Fall als sehr gute Entwicklung.

Dennoch könne man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass in den Fraktionen der Ideologie oft Vorrang vor der praktischen Vernunft gegeben wird. „Wir können es uns einfach nicht mehr leisten“, sagt Ramsperger, „Ökologie gegen Ökonomie oder auch vermeintlich arm gegen vermeintlich reich auszuspielen.“

☐ Stuttgarter Zeitung☒ Stuttgarter Nachrichten☐ Cannstatter Zeitung☐ Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 19.12.2024

Balkonkraftwerk: Rechte des Vermieters

Judith A. Sägesser

Ein Steckersolargerät zu installieren ist seit Kurzem leichter für Mieter und Wohnungseigentümer. Doch es gibt eine rechtliche Grauzone.

BERLIN/STUTTGART Seit September gilt eine gesetzliche Regelung, die es Verbrauchern erleichtern soll, ein Balkonkraftwerk zu installieren. Auch wenn sie Mieter sind oder in einer Eigentümergemeinschaft leben. Dafür wurden das Wohneigentums- und Mietrecht geändert; Steckersolargeräte gelten nun als privilegierte Maßnahme. Das bedeutet, Vermieter und Miteigentümer können solche Vorhaben nicht mehr ohne triftigen Grund ablehnen. Aber sie haben nach wie vor ein Mitspracherecht, beispielsweise bei Farbe und Optik.

Im Kreis derer, die sich seit Jahren für Erleichterungen beim Balkonkraftwerk einsetzen, wurde diese rechtliche Regelung von Anfang an als zu lasch kritisiert. Befürchtet wurde und wird, dass sich nun erst in vielen Einzelfällen klären muss, was ein triftiger Grund ist.

In Vermieterkreisen kursieren inzwischen Mustervordrucke, zum Beispiel für „mietvertragliche Vereinbarungen zur Verwendung einer Steckersolaranlage“. In einer Variante findet sich eine ganze Reihe an Handreichungen, was der Vermieter zur Auflage machen könnte. Es geht unter anderem um Winkel, Ort, Montage, Wartung, Versicherung oder gar eine zusätzliche Kautionszahlung. Sollte ein Mieter einen solchen Katalog vorgelegt bekommen, was dann?

Viele der angeführten Forderungen seien bereits übers Mietrecht gedeckt, sagt Matthias Bauer von der Verbraucherzentrale. Beispielsweise, dass der Mieter das Balkonkraftwerk bei Auszug abbauen muss. Eine abschreckende Wirkung könnte indes allein die Masse an Punkten entfalten. „Es deutet darauf hin, dass man da Hürden schaffen will“, sagt Bauer.

Der Rat des Verbraucherschützers: „Redet miteinander.“ Ansonsten laufe es wohl auf den Rechtsweg hinaus. Insgesamt denkt Bauer, dass der „Abwehrkampf“, wie er es nennt, noch ein bis zwei Jahre dauern werde, „dann ist es erledigt“.

Mustervordrucke wie den genannten „gibt es gerade viele“, sagt Dirk Legler. Der Anwalt aus Hamburg, auf Rechtsstreits in der privaten Energiewende spezialisiert, hat für die Deutsche Umwelthilfe schon mehrere Musterprozesse begleitet. „Die Vermieter haben teils eine irrationale Angst“, sagt er. Jedes Hausnetz halte zum Beispiel 800 Watt aus, ein Staubsauger habe mehr Leistung.

Die Rechtslage sei jetzt besser für Leute, die gern ein Balkonkraftwerk hätten, sagt Legler. Wenn man dem Vermieter oder der Eigentümergemeinschaft gegenüber belege, dass das

☐

Stuttgarter Zeitung



Stuttgarter Nachrichten

☐☐

Cannstatter Zeitung

☐

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 19.12.2024

Steckersolargerät zertifiziert und in der Haftpflicht eingeschlossen sei, dürfte eigentlich niemand etwas dagegen haben. Dürfte. „Über die Zumutbarkeit kann man streiten.“ Notfalls eben auch gerichtlich. „Es wäre einfacher gewesen, klare Kriterien festzulegen“, sagt der Anwalt.

Bei Haus & Grund in Stuttgart ist die Zahl der Anfragen wegen Balkonkraftwerken im vergangenen halben Jahr gestiegen, sagt der Sprecher Marius Livschütz auf Nachfrage. „Die häufigsten Fragen sind rechtlicher Natur.“ Eine Übersicht, was seit 2024 gilt, hat Haus & Grund zudem auf einem Info-Blatt zum Balkonkraftwerk festgehalten.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart in Kürze

Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der privaten Immobilieneigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch unabhängig. Die 24.500 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 120.000 Immobilieneinheiten, davon 80.000 in der Landeshauptstadt. Der Verein erbringt mit seinen 50 Mitarbeitern für die Mitglieder umfassende Rechtsberatung und Beratung in weiteren Bereichen rund um die Immobilie. Darüber hinaus stellt er regelmäßig aktualisierte Mietvertragsvorlagen und weitere Vordrucke und Infoblätter zur Verfügung. Die zum Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Auflage von über 110.000 Exemplaren. Mit weiteren Servicegesellschaften wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Verwaltung ihrer Mietobjekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten, sowie Unterstützung beim An- und Verkauf sowie beim Vermitteln von Mietern. Die Verwaltungs-GmbH bewirtschaftet derzeit rund 2.500 Einheiten. Die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt soziale Projekte im Bereich Wohnraum und Wohnwirtschaft. Vereinsvorsitzender ist Joachim Rudolf, Vereinsgeschäftsführer ist Ulrich Wecker.

Mitgliedsbeiträge:

Für eine Eigentumswohnung 66 Euro, jede weitere Eigentumswohnung 20 Euro

Für ein Gebäude 84 Euro, jedes weitere Gebäude 24 Euro

Objekte mit mehr als 20 Wohnungen 350 Euro

Einmalige Aufnahmegebühr 40 Euro

Haus & Grund Stuttgart

Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart

Telefon: 0711 2 10 48-0, Telefax: 0711 2 10 48-68

verein@hausundgrund-stuttgart.de

www.hausundgrund-stuttgart.de