

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Antrag vom 03.05.2022</b> |  |
|------------------------------|--|

Eingang bei L/OB:

Datum:

Uhrzeit:

Eingang bei 10-2.1:

Datum:

Uhrzeit:

## Antrag

|  |
|--|
| Stadträtinnen/Stadträte – Fraktion   |
| BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion   |
| Betreff  |
| <b>Wege aus der Mietpreisspirale</b><br>Einseitiger Mietenstopp bei der SWSG ist der falsche Weg |

### **Wege aus der Mietpreisspirale**

Die hohen Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt in Stuttgart und zu wenige geförderte Mietwohnungen plagen die Menschen mit kleinem Geldbeutel besonders. Deshalb ist es gut, dass bei der stadteigenen Wohnungsgesellschaft SWSG die Mieten rund 20 Prozent unter dem Mietspiegel liegen, Mieterhöhungen nur in einem sehr moderaten Umfang erfolgen und gerade deren Mieter\*innen bei finanziellen Engpässen durch individuelle Unterstützungsleistungen geholfen wird. Wichtig ist aber, dass nicht nur SWSG-Mieter\*innen sondern alle Mieter\*innen durch bundespolitische Entscheidungen zum Mietrecht und auf Grund hoher Energiekosten entlastet werden.

Dass nun gerade für die SWSG, nach mehreren Jahren ohne jegliche Mieterhöhungen, mehrfach ein Mietenstopp zur Abstimmung gestellt wurde, halten wir für den falschen Weg. Dies sieht eine deutliche Mehrheit im Gemeinderat so. Daher fanden die diesbezüglichen Anträge auch keine Mehrheit: weder am 17.06.2021, 03.12.21, 18.03.22 und auch nicht am 07.04.22, als die SPD darüber hinaus gefordert hatte, dass der Oberbürgermeister u.a. mit den Baugenossenschaften ein Mietenmoratorium verhandeln solle.

Erinnern wir uns, dass die Stadt vor rund 15 Jahren bei den Eigentümern von Sozialmietwohnungen bereits schon einmal Mietpreisfestsetzungen vorgenommen hatte. (GRDRs 765/2008 Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen/Personalfürsorgewohnungen.) Dabei durfte die Höchstmiete 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel nicht überschreiben.

Daraufhin machte die Stadt den Wohnungsunternehmen genaue Vorgaben über die Miethöhen, teils wurden Mieterhöhungen ausgeschlossen, manche Mieten mussten gesenkt und Mietaufschläge aufgrund von Schönheitsreparaturen zurückgenommen werden. Dies führte zu enormem Unmut gerade bei den Stuttgarter Baugenossenschaften. Zwei Baugenossenschaften reichten diesbezüglich Klage gegen die Landeshauptstadt Stuttgart ein (siehe Anlage Berichterstattung Stuttgarter Nachrichten April 2013).

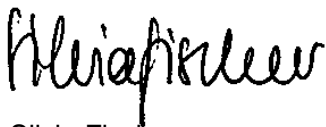
Zwar gilt die städtische Satzung weiterhin, allerdings reagierten die Genossenschaften auf die ihnen von der Stadt vorgeschriebenen Mieten mit der Ablösung von Belegungsrechten. Damit gingen der Stadt eine große Anzahl von Sozialmietwohnungen mit Belegungsrechten verloren. Erst durch das von Fritz Kuhn mit den Baugenossenschaften verhandelte „Bündnis für Wohnen“ wurden insbesondere die Baugenossenschaften und Wohnungsbauvereine wieder zu Partnern der Stadt, lösten seit 2016 keine Sozialwohnungen mehr ab und stiegen sogar wieder in den sozialen Wohnungsbau ein.

Jetzt kommt das Thema Mietenstopp bei der SWSG mit den Anträgen 90/2022/SPD und 72/2022/Fraktion erneut auf die Tagesordnung. Zudem wird seit Jahren beklagt, dass weiterhin

zu wenig Sozialmietwohnungen zur Verfügung stehen und auch weitere Wohnungen aus der Bindung fallen bzw. abgelöst werden.

**Wir bitten daher um die schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 06.05.2022, da erneut Anträge zur SWSG auf der Tagesordnung stehen.**

1. Mit welcher Begründung wurde die Klage gegen die vom Gemeinderat beschlossenen Satzungsmieten abgewiesen?
2. Wie viele Sozialwohnungen fielen durch die Rückzahlung von Darlehen durch die Baugenossenschaften in den Jahren ab ungefähr 2007 (mit der achtjährigen Nachwirkungsfrist) aus der Bindung?



Silvia Fischer



Petra Rühle



Andreas Winter

[Stuttgart](#) > Wohnungsbauer klagen gegen Stadt

Verwaltungsgerichtshof Mannheim

## Wohnungsbauer klagen gegen Stadt

Konstantin Schwarz 28.04.2013 - 11:00 Uhr

**Zwei große genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaunternehmen haben nach eigener Einschätzung einen juristischen Etappensieg gegen die Landeshauptstadt errungen und machen Millionenverluste geltend.**

Stuttgart - Zwei große genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaunternehmen haben nach eigener Einschätzung einen juristischen Etappensieg gegen die Landeshauptstadt errungen. Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim muss ihre Klage gegen die von der Stadt 2009 festgeschriebenen Höchstpreise in staatlich geförderte Mietwohnungen behandeln. Das entschied das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig. Die Mannheimer sahen sich nicht zuständig.

Die Verluste durch die von der Stadt per Satzung aufgezwungene Preisbindung erreichte für die eigenen 520 betroffenen Wohnungen „bis zu fünf Millionen Euro“, sagt Ulrich Goeser, der Vorstand des Bau- und Heimstättenvereins. Die Entscheidung über eine Schadenersatzklage gegen die Stadt, „mit der wir uns das Geld zurückholen, steht aber am Ende der Auseinandersetzung“, ergänzt der ehrenamtliche Vorstand Hans-Ulrich Melzer. Die Schadenersatzklage wäre der logische zweite Schritt, wenn die Genossenschaften in Mannheim obsiegen sollten.

Am Montag will der fast 90 Jahre alte Bau- und Heimstättenverein um 18 Uhr in der Vertreterversammlung im Haus der Wirtschaft über die neue Entwicklung informieren. „Da werden auch Stadträte dabei sein“, sagt Goeser, „das wird interessant“.

Der Heimstättenverein besitzt 2537 Mietwohnungen. Gemeinsam mit der Vereinigte Filderbaugenossenschaft (Vaihingen, 1000 Mietwohnungen) hatte er im Dezember 2009 ein Normenkontrollverfahren gegen die Stadt angestrengt. Deren Gemeinderat hatte zuvor als Folge des neuen Landeswohnraumförderungsgesetzes die „Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen“ beschlossen.

### Sanierungen nicht mehr finanzierbar

In der Satzung wurde für jedes Mietshaus in der Stadt, das mit öffentlichem Fördergeld gebaut worden war, die Höchstmiete pro Quadratmeter in Euro und Cent exakt festgeschrieben. Alternativ wurden bei einigen Objekten 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grenze eingetragen. Diese 90 Prozent sah das Land als Obergrenze vor. „In Mannheim und Ulm wurden diese 90 Prozent generell festgeschrieben“, weiß Goeser. In Stuttgart wurde zudem festgelegt, dass Mieterhöhungen bei den Objekten nur noch analog der prozentualen Steigerungen im Mietspiegel möglich sind.

Mit den Wohnungen des Bau- und Heimstättenvereins ließen sich nur noch knapp über 50 und „61, 65, 70 und 77 Prozent der Vergleichsmiete erreichen“, sagt Melzer. „Damit liegen wir noch unter der früheren, per Bundesrecht festgelegten Kostenmiete“, sagt Goeser. Die Folge: Sanierungen könnten nicht mehr finanziert werden, und „die Bereitschaft, neue Sozialmietwohnungen zu bauen, ist nicht groß“.

Der im Osten beheimatete Bau- und Wohnungsverein habe mit der Rückzahlung aller Förderdarlehen auf die Satzung reagiert, sagt Ost-Bezirksvorsteher Martin Körner. Er sitzt dem Aufsichtsrat des Bau- und Heimstättenvereins vor. Mit der Regelung mache die Stadt „den sozialen Wohnungsbau zum Teil kaputt“, so Körner.

Der Verein wirft der Stadt vor, sie habe mit der Satzung ihre Sozialausgaben vermindern wollen, denn sie zahlt Sozialhilfeempfängern den Wohnraum. Die Stadt dagegen sieht sich im Recht. Man habe die Sätze nicht willkürlich festgelegt, sondern die Wohnungsunternehmen sogar „besser gestellt“.