

Gemeinsame Sache von Vermieter und Mieter?

Podiumsdiskussion der SPD Stuttgart-Ost: Größtes Problem sind Gebäude, die zwischen den Weltkriegen errichtet worden sind.

Nach der Sanierung folgt die Mieterhöhung ? Um diese Frage ging es auf der Podiumsdiskussion der SPD Stuttgart-Ost. Der Vorsitzende der SPD Stuttgart-Ost, Daniel Campolieti, konnte auf dem Podium Vertreter des Mieterbundes Baden-Württemberg, des Landesverbands Haus und Grund Württemberg, des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart sowie der SWSG begrüßen.

OSTHEIM - "Wir liegen im unteren Bereich des Stuttgarter Mietspiegels", meinte Thomas Wolf, Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart. Von den rund 4.600 Wohneinheiten der Stiftung befinden sich 2.300 im Stuttgarter Osten. Zwischen zehn bis zwölf Millionen Euro jährlich fließen in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands. "Unser größtes Problem in Stuttgart-Ost sind die Gebäude, die vor dem Ersten Weltkrieg und zwischen den Weltkriegen entstanden sind", so Wolf. Als Beispiel nahm er das Gebäude in der Neuffenstraße 38, das vor kurzem komplett saniert wurde. An die 2.200 Euro pro Quadratmeter kostete dies den BWV.



Das seien 400 Euro mehr als bei einem Neubau. Mit der Mietnachmodernisierung verliere der BWV viel Geld. Auch eine anschließende Mieterhöhung spiele die Investitionen für Sanierung und Instandhaltung kaum ein. Langfristig betrachtet erhalte der Bau- und Wohnungsverein aber den nachkommenden Generationen einen wettbewerbsfähigen Mietwohnungsbestand mit Charme. Sozialer Wohnungsbau ist von Seiten des BWV nicht geplant. Trotz städtischer Zuschüsse seien die Rahmenbedingungen auf Vermieterseite zu schlecht. "Ich spreche hier wohl auch für die Kollegen anderer Baugenossenschaften", so Wolf. Aufgrund der Mieternutzung müssten im sozialen Wohnungsbau viele Bestände frühzeitig abgerissen werden. Wolf kritisierte die unzureichenden Möglichkeiten, auf wohnunfähige Mieter einzuwirken.

19.000 Mitglieder vertritt der Rechtsanwalt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus- und Grund Württemberg. Seinen Schilderungen zufolge wird bei 60 Prozent der privaten Vermieter kein Ertrag mehr erwirtschaftet. Man komme außerdem nicht an der Tatsache vorbei, dass bei steigenden Lebenshaltungs- und Energiekosten eine Mieterhöhung schlecht durchsetzbar sei. "Wir hatten in den letzten zwei Jahren eine stark unterdurchschnittliche Mieterhöhung von drei Prozent", so Wecker. Durch Modernisierung, nachhaltige Energieeinsparung und die allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse erfahre der Mieter eine Gebrauchswerterhöhung, für die er auch aufkommen müsse.

2,7 Milliarden Euro müssten in 49.000 Wohngebäude investiert werden, "die fallen nicht vom Himmel", so Wecker. Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mieterbundes Baden-Württemberg und des Mietervereins, kritisierte hingegen die lange überfälligen Sanierungen der Vermieter im Altbaubestand. "Ich kenne viele Gebäude, bei denen die Instandhaltung über viele Jahre vernachlässigt wurde", so Rolf Gaßmann. Außerdem könnten die Vermieter elf Prozent ihrer Investitionen auf die Jahresmiete aufschlagen. Doch weder Thomas Wolf noch Ulrich Wecker hielten die von Gaßmann erwähnten 11 Prozent für realistisch.

"In der Regel läuft das nicht so, für die Mehrheit der Mieter ist das nicht machbar", so Wolf. Ulrich Wecker kritisierte, dass nur ein sehr geringer Teil der Aufwendungen überhaupt umlagefähig sei. Zusammen mit Robert Baumstark - der SPD-Stadtrat war als Aufsichtsrat der SWSG gekommen - waren sich jedoch alle über die große Nachfrage nach Mietwohnungen in Stuttgart einig. So habe es für die von der SWSG neu gebauten Wohnungen im Berg-Quartier eine Riesennachfrage gegeben, so Baumstark. "Berg ist wirklich der Renner", meinte er. Mehrmals betonte der SPD-Stadtrat, wie wichtig neben der Altbausanierung der Wohnungsneubau sei. Außerdem: "Die Energieeinsparung ist auch Sache der öffentlichen Hand", so Baumstark, der für Förderprogramme plädierte.

Sorge bereitet dem SPD-Stadtrat der Wegzug junger Leute aus Stuttgart aus finanziellen Gründen. "40 Prozent der 25- bis 35-Jährigen ziehen von Stuttgart weg, nur 19 Prozent davon wollen dies", bedauerte Baumstark. Damit zögen gerade auch jene jungen Familien, die man eigentlich halten wolle, von Stuttgart weg. Nach einer Umfrage der Stadt Stuttgart möchten über 60 Prozent der Befragten zur Miete wohnen, das Innenstadtwohnen sei immer mehr gefragt, so Gaßmann. Für den Vorsitzenden des Mietervereins zeigt sich folgende Tendenz: "Die Armen werden aus den Innenstädten vertrieben".

Er warf der Politik mangelnden Druck und Willen beim sozialen Mietwohnungsbau vor. "Wir wollen unsere Objekte nicht veräußern, sondern nachhaltig sanieren und damit wettbewerbsfähig erhalten. Wir werden die Preispolitik so gestalten, dass wir es dem Mieter gegenüber vertreten können", so Thomas Wolf. "Die Sanierung ist gemeinsame Sache von Mieter und Vermieter. Wir werden dem Gespenst der Preissteigerung bei Gas und Öl mit sparsamen Verbrauch und energetischer Sanierung begegnen", meinte Ulrich Wecker.