

# STUTTGART

## STADT & REGION

### Stuttgart hat 225 000 Mieter und zu wenig bezahlbaren Wohnraum



Wohnort Stuttgart: Die Nachfrage nach Wohnungen ist groß, die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Dauersorge.

Foto: Lichtgut/Julian Rettig

## Private Vermieter geben klar den Ton an

**So wohnt Stuttgart** In der Landeshauptstadt gibt es etwa 225 000 Mietwohnungen. Im Gegensatz zu Hamburg oder Frankfurt wird hier nur wenig von großen Wohnungsunternehmen vermietet. Wer sind die größten Vermieter?

Von Josef Schunder

**R**und zwei Drittel aller Mieter in Stuttgart haben Privatpersonen oder private Eigentümergemeinschaften als Vermieter – keinen kommunalen und keine genossenschaftlichen Vermieter, auch kein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen. Nach den letzten verfügbaren Daten von 2014 hielten klassische privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen in Stuttgart gerade mal sieben Prozent des Mietwohnungsbestands, was damals gut 15 000 der insgesamt 220 000 Einheiten waren. Im Großen und Ganzen dürfte das heute noch ähnlich sein. Etwas genauer weiß man es wohl, wenn die derzeit laufenden Befragungen für den Zensus 2022 ausgewertet sein werden.

Uwe Held vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart weiß einstweilen auch nur, dass es Ende 2021 in Stuttgart 317 694 Wohnungen gegeben haben dürfte. Falls die beim Mikrozensus 2014 ermittelten Quoten noch Bestand hätten, wonach in Stuttgart 29 Prozent der Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden und 71 Prozent von Mietern, dann hätte es Ende 2012 rund 225 500 Mietwohnungen gegeben. Bisher wurden die meisten davon, nämlich 34 Prozent, von Privatpersonen vermietet. Dazu entfallen noch 32 Pro-

zent auf Wohnungseigentümergeinschaften, womit knapp 150 000 Mietwohnungen im Grunde genommen in privater Hand sind. Elf Prozent (knapp 25 000 Wohnungen) entfallen auf Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsvereine, zehn Prozent auf die Stadt Stuttgart und ihr Wohnungsunternehmen SWSG, das allein schon 19 000 Wohnungen vermietet.

Mit diesem kommunalen Anteil bewege sich Stuttgart auf dem Niveau vergleichbarer Städte, hat das Statistische Amt der Stadt Stuttgart schon vor vier Jahren festgestellt. Doch in Hamburg und Frankfurt am Main halten die Städte mit jeweils 18 Prozent des Bestands deutlich mehr Mietwohnungen. Allerdings hat der Stuttgarter Gemeinderat beschlossen, dass die SWSG mehr Wohnungen anbieten soll – bestenfalls bis zu 30 000.

Auf reinrassig privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen entfallen in Stuttgart die besagten sieben Prozent, knapp 16 000 Wohnungen. Überdies sind drei Prozent – um die 7 000 Mietwohnungen – in der Hand von Kirchen oder anderen Organisationen ohne Erwerbszweck. Darunter fallen auch die Wohnungen für Menschen, die besonderer Betreuung bedürfen.

Der Haus- und Grundbesitzerverein Stuttgart und Umgebung hat in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen, wie sehr der Stuttgarter Wohnungsmarkt von den Privatvermietern lebt. 34 Prozent des Bestands führt er praktisch komplett auf seine rund 23 000 Mitglieder zurück. Da gehe es unterm Strich um rund 75 000 Mietwohnungen. Nicht selten sind solche Vermieter und die Mieter sich persönlich bekannt – jedenfalls mehr, als im Fall von großen Wohnungsunternehmen. Rolf Gaßmann, der Vorsitzende des Mietervereins in Stuttgart

und Umgebung, sagt, bei den Großunternehmen werfe das Computerprogramm manchmal quasi automatisch aus, wann wieder eine Mieterhöhung zulässig ist. Unter den privaten Vermietern gebe es nicht wenige, die sich zurückhielten, weil Mehreinnahmen ohnehin teilweise an den Fiskus gehen würden und weil ihnen ein gutes Verhältnis zu

den Mietern wichtig ist. Man könne die Privatvermieter aber auch nicht generell entlasten. „Auch da nimmt die Mehrheit die Möglichkeiten mit, die der Markt bietet. Wenn sich alle Privatvermieter in diesem großen Segment zurückhalten würden, hätte sich das Mietspiegelniveau in zehn Jahren nicht um 45 Prozent erhöht“, sagt der Mietervereinschef Gaßmann.

Die großen Aktiengesellschaften und gar „Heuschrecken“ mögen in der Landeshauptstadt zwar bisher eine untergeordnete Rolle spielen. Trotzdem hängen das Wohl und Wehe von Tausenden von Mietern, gerade auch der weniger zahlungskräftigen Menschen, von den privaten, auf Gewinn bedachten Wohnungsunternehmen ab. Ein namhafter davon ist die Vonovia, deren Mieter teilweise schon mächtig Klage führen mussten: weil in zwei Hochhäusern im Nordbahnhofviertel immer wieder die Aufzüge streikten und die Reparatur nicht recht in Gang kam. Oder weil es Aufschläge auf die Miete nach Modernisierungen gab.

Dem Konzern mit Sitz in Bochum gehören in Stuttgart rund 4 500 Wohnungen, schwerpunktmäßig im Stuttgarter Norden, in der Stadtmitte, in Bad Cannstatt, in Zuffenhausen und in Vaihingen. Das Unternehmen hat der Stadt signalisiert, dass es bereit wäre, weiteren Wohnraum in Stuttgart zu schaffen. Vonovia-Pressesprecher Olaf Frei sagt, man denke an Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen. Die Pläne habe man der Stadtverwaltung vorgestellt. Ob sie umsetzbar seien, werde im Rathaus noch geprüft.

→ **Für die Serie** „So wohnt Stuttgart“ interessieren uns Ihre Erfahrungen und Ihre persönliche Geschichte. Mailen Sie uns an: [wohnen@stzn.de](mailto:wohnen@stzn.de).

### DAS SIND DIE TOP 15 IN DER STADT

Die 15 wichtigsten Vermieter in Stuttgart nach Anzahl der Mietwohnungen

SWSG	19 187
Vonovia	4 576
Bau- u. Wohnungsverein Stuttgart	4 569
GWG	3 433
Bau- und Heimstättenverein	2 549
LBG Württemberg	2 276
BG Neues Heim	1 854
BG Zuffenhausen	1 849
BG Bad Cannstatt	1 675
Siedlungswerk	1 666
FLÜWO	1 528
BG Gartenstadt Luginstand	1 313
BG Friedenau	1 202
Vereinigte Filderbaugenossenschaft	1 004
BG Feuerbach-Weilimdorf	860

Grafik: Locke

Quelle: Eigene Recherchen



Foto: Lichtgut/Piechowski

„Da wirft das Computerprogramm manchmal quasi automatisch aus, wann eine Mieterhöhung zulässig ist.“

Rolf Gaßmann, Mieterverein, über Großvermieter

Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden und 71 Prozent von Mietern, dann hätte es Ende 2012 rund 225 500 Mietwohnungen gegeben. Bisher wurden die meisten davon, nämlich 34 Prozent, von Privatpersonen vermietet. Dazu entfallen noch 32 Pro-