

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

# Pressespiegel 2023



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

**Dafür haben wir jemanden!**





**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

# Pressespiegel 2023

## **Impressum**

Herausgeber

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

Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart

Telefon 0711 21048-0, Telefax 0711 21048-68

[info@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:info@hausundgrund-stuttgart.de)

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

Ansprechpartner: Georg Linsenmann

Telefon: 0711 21048-630

[g.linsenmann@hausbesitzerverlag.de](mailto:g.linsenmann@hausbesitzerverlag.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 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1902 vertritt der Haus-, und Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Stuttgart und Umgebung e.V. mit Nachdruck die Interessen privater Immobilieneigentümer, von Vermietern und künftigen Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Hierzu zählt auch eine kontinuierliche Medienarbeit zu den Belangen der Immobilieneigentümer.

Wie die vorliegende Presseschau belegt, erschienen in den Stuttgarter Medien während des ganzen Jahres Berichte, die auf Stellungnahmen der Stuttgarter Hauseigentümerorganisation zurückzuführen sind. Ferner wurde über unsere Veranstaltungen Mitgliederversammlung, Tag der Offenen Tür und Tag des Eigentums berichtet.

Die nachlassende Bautätigkeit, ihre Folgen für den Wohnungsmarkt und die Neuerhebung der Grundsteuer waren in diesem Jahr die beherrschenden Themen in der Berichterstattung.

Die kontinuierliche Präsenz in den Medien hat auch positive Auswirkungen auf die Mitgliederentwicklung unseres Vereins. Im Jahr 2023 konnten wir mit über 1.300 Eintritten erneut zulegen; wir haben mittlerweile einen Stand von mehr als 24.000 Mitgliedern erreicht.

Darüber hinaus verschaffen wir den Anliegen der privaten Immobilieneigentümer mit unserer monatlich erscheinenden Mitgliederzeitschrift sowie einem Newsletter mit über 16.000 Abonnenten regelmäßig Gehör. Die von unserer Verlagstochter herausgegebene Fachzeitschrift erreicht zwölf Mal im Jahr 109.000 Mitglieder und Leser in ganz Württemberg und bedeutet damit eine gewichtige Stimme, die auch von den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung wahrgenommen wird.

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

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Rudolf  
Vorsitzender

Ulrich Wecker  
Geschäftsführer



## Presse- und Öffentlichkeitsarbeit von Haus & Grund Stuttgart im Jahr 2023 Der Stuttgarter Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein bleibt präsent

Die nachlassende Bautätigkeit, ihre Folgen für den Wohnungsmarkt und die Neuerhebung der Grundsteuer – das waren die bestimmenden Themen in der Medienarbeit von Haus & Grund Stuttgart im Jahr 2023. Mit insgesamt 20 Pressemitteilungen hat der Verein dazu und zu eigenen Angelegenheiten Stellung bezogen. Für die insgesamt 19 Vortragsveranstaltungen zu Themen, die die Hauseigentümer betreffen – zunächst alle online und ab den Sommerferien hybrid – gingen zudem entsprechende Hinweise jeweils an die Tages- und Stadtteilzeitungen.

Im Ergebnis war der Stuttgarter Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein über das ganze Jahr präsent in den Medien. Die Erwähnung in insgesamt 89 Medienberichten unterstreicht, dass sich eine kontinuierliche Medienarbeit über den ganzen Jahreszeitraum trotz rasanter Entwicklungen, insbesondere immer stärkerer Konzentration auf dem Medienmarkt, weiterhin lohnt. Darüber hinaus finden die regelmäßig herausgegebenen Pressemitteilungen zusehends auch in den sozialen Medien des Vereins ihren Niederschlag. Allerdings ist die Anzahl der Artikel, die aus den Pressemitteilungen resultieren, weiter gesunken. 2023 betrug er 55 Prozent. Angestiegen ist aber die Zahl von Medienberichten, die Stellungnahmen der Vereinsführung zu Positionen der Stuttgarter Hauseigentümerorganisation enthalten.

Für Stuttgart bleibt dabei festzuhalten, dass die Artikel in den drei Tageszeitungen Stuttgarter Zeitung, Stuttgarter Nachrichten und Cannstatter Zeitung mittlerweile in Erscheinungsbild und Inhalt identisch sind. Wir haben deshalb jeweils nur einen Artikel davon in die Presseschau aufgenommen.

Neben den Stellungnahmen des Vereins zur Neuerhebung der Grundsteuer und der Wohnungsbaupolitik gab es zum Teil heftige Diskussionen darüber, wie die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zu bewerten ist und welche Rolle die einzelnen Akteure dabei einnehmen. Aber auch die Folgen der Energiekrise und andere Themen, die die Interessen von Hauseigentümern und Mietern betreffen, stießen auf breites Interesse.

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

### Pressemitteilungen und Veranstaltungen von Haus & Grund Stuttgart

(aus 2022) 08.12.2022

#### **Haus & Grund Stuttgart: Anstieg im neuen Mietspiegel ist moderat und unter der Inflationsrate**

Immo Professional IVD Süd 1/2023

02.01.2023

#### **Haus & Grund Stuttgart begrüßt Umdenken bei der Landes-CDU**

#### **Freibeträge für Erbschaftsteuer müssen erhöht werden**

31.01.2023

#### **Haus & Grund Stuttgart fordert: Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuer**

Stuttgarter Zeitung 03.02.2023

Stuttgarter Nachrichten 03.02.2023

Cannstatter Zeitung 03.02.2023

Staatsanzeiger Baden-Württemberg 03.02.2023

09.03.2023

#### **Haus & Grund Stuttgart: Versicherungspflicht ist in Baden-Württemberg nicht notwendig - Keine Zwangsversicherung gegen Elementarschäden**

23.03.2023

#### **Haus & Grund Stuttgart fordert: „Einspruchswelle verhindern – Bescheide VORLÄUFIG erlassen!“ – Offener Brief an den Finanzminister**

Stuttgarter Zeitung 01.04.2023

Stuttgarter Nachrichten 01.04.2023

Cannstatter Zeitung 01.04.2023

25.03.2023

#### **Haus & Grund Stuttgart: Mitgliederversammlung in der Liederhalle OB warnt vor Spaltung der Gesellschaft durch Symbolpolitik**

Stuttgarter Zeitung 29.03.2023

Stuttgarter Nachrichten 29.03.2023

Cannstatter Zeitung 29.03.2023

Immobilienbrief Stuttgart 11.04.2023

21.04.2023

**Haus & Grund Stuttgart sieht die Stadt in der Mitverantwortung  
Stopp des Stöckach-Projektes ist ein dramatisches Alarmsignal**

Stuttgarter Zeitung 28.04.2023  
Stuttgarter Nachrichten 28.04.2023  
Cannstatter Zeitung 28.04.2023  
Regio TV 28.04.2023 (Interview GF Wecker)  
Immobilienbrief Stuttgart 09.05.2023

26.05.2023

**Haus & Grund Stuttgart fordert Abbau von Zusatzlasten:  
Die Vollbremsung beim Wohnungsbau ist auch hausgemacht**

Stuttgarter Zeitung 03.06.2023  
Stuttgarter Nachrichten 03.06.2023  
Cannstatter Zeitung 03.06.2023  
Immobilienbrief Stuttgart 06.06.2023  
IVD Immo Professional Süd 2/2023

06.06.2023

**Bundesweiter Spitzenplatz beim Mitgliederzuwachs  
Schallmauer durchbrochen und erneut ausgezeichnet!**

19.06.2023

**Das ganze Spektrum der Leistungen für private Immobilienbesitzer  
Haus & Grund Stuttgart lädt zum Tag der offenen Tür 2023**

Stuttgarter Zeitung 22.06.2023  
Stuttgarter Nachrichten 22.06.2023  
Cannstatter Zeitung 22.06.2023

24.06.2023

**Haus & Grund Stuttgart freut sich über einen erfolgreichen Tag der offenen Tür  
Beeindruckende Resonanz und viele neue Mitglieder**

Stuttgarter Zeitung 26.06.2023  
Stuttgarter Nachrichten 26.06.2023  
Cannstatter Zeitung 26.06.2023

04.07.2023

**Haus & Grund Stuttgart besiegelt Kooperation mit der SV Sparkassenversicherung  
Einen starken Partner dazugewonnen**

Sparkassen-Ticker 12-2023

06.07.2023

**Haus & Grund Stuttgart fordert: Grunderwerbsteuer für Eigennutzer abschaffen  
„Jetzt muss das Land Farbe bekennen“**

IVD Immo Professional Süd 3/2023

08.08.2023

**Wohnraum für Studierende in Stuttgart gesucht  
Studierendenwerk und Haus & Grund Stuttgart setzen Kooperation das elfte Jahr in Folge fort (gemeinsam mit Studierendenwerk)**

Stuggi TV 11.08.2023  
Stuttgarter Zeitung 13.09.2023  
Stuttgarter Nachrichten 13.09.2023  
Cannstatter Zeitung 13.09.2023

27.09.2023

**Langjähriger Haus & Grund-Vorsitzender Dr. Klaus Lang vom Ministerpräsidenten mit der Staufermedaille geehrt**

Stuttgarter Zeitung 29.09.2023  
Stuttgarter Nachrichten 29.09.2023  
Cannstatter Zeitung 29.09.2023  
Immobilienbrief Stuttgart 10.10.2023

13.10.2023

**Haus & Grund Stuttgart veranstaltet in der Stuttgarter Liederhalle den „Tag des Eigentums“ – Wolfgang Grupp: Schwäbische Schaffer in Zeiten der Krise**

21.10.2023

**„Tag des Eigentums“ in der Stuttgarter Liederhalle wieder ein voller Erfolg  
Wolfgang Grupp: „Das Glück nicht in der Ferne zu suchen“**

Stuttgarter Zeitung 23.01.2023  
Stuttgarter Nachrichten 23.10.2023  
Cannstatter Zeitung 23.10.2023  
Stuttgarter Wochenblatt 28.10.2023

26.10.2023

**Photovoltaikanlage auf Stadionsdach: Haus & Grund wirft ökolinker Ratsmehrheit Steuerverwendung bei PV-Anlage auf Stadionsdach vor**

Stuttgarter Zeitung 02.11.2023  
Stuttgarter Nachrichten 02.11.2023  
Cannstatter Zeitung 02.11.2023

05.12.2023

**Haus & Grund Stuttgart begrüßt BGH-Entscheidung zum Fernwärmenetz  
Die Stadt ist jetzt zum offenen Wettbewerb verpflichtet**

Stuttgarter Zeitung 18.12.2023  
Stuttgarter Nachrichten 18.12.2023  
Cannstatter Zeitung 18.12.2023



22.12.2023

**Die Eigentümerversammlungen Filder und Stuttgart sind verwundert über das Ergebnis der Fortschreibung des Mietspiegels 2024 für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt**

**Die Mär vom angeblich immer teureren Wohnen ist widerlegt**

Stuttgarter Zeitung 10.01.2024

Stuttgarter Nachrichten 10.01.2024

## Seminare

22.02.2023

**Schimmel im Gebäude – Was tun und wie vorbeugen?**

Stuttgarter Zeitung 24.02.2023

Stuttgarter Nachrichten 24.02.2023

Cannstatter Zeitung 24.02.2023

## Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart

**Stuttgarter Wochenblatt 07.01.2023**

Für Obdachlose (Zuwendung für Ambulante Hilfe Stuttgart e.V.)

## Weitere Berichte und Interviews

**Welt am Sonntag 08.01.2023**

Marode Milliardenlast (zu Sanierungsbedarf Opernhaus)

**Stuttgarter Zeitung 10.01.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 10.01.2023**

**Cannstatter Zeitung 10.01.2023**

Lichte am weit entfernten Ende des Tunnels

**Stuttgarter Zeitung 11.01.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 11.01.2023**

**Cannstatter Zeitung 11.01.2023**

Ist OB Nopper wirklich ein Macher?

**s'Nussbaum Blättle 27.01.2023**

Neuer Mietspiegel 2023/24: Mieten sind in zwei Jahren um 6,8 Prozent gestiegen

**Stuttgarter Zeitung 21.02.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 21.02.2023**

**Cannstatter Zeitung 21.02.2023**

Stein auf Stein, das lassen derzeit viele sein

**Stuttgarter Zeitung 24.02.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 24.02.2023**

**Cannstatter Zeitung 24.02.2023**

Haus und Grund: „Land zwingt zum Einspruch“

Stuttgarter Zeitung 09.03.2023

Stuttgarter Nachrichten 09.03.2023

Cannstatter Zeitung 09.03.2023

Stadt: Kein Reibach durch Grundsteuer

**BILD Stuttgart 23.03.2023**

3500 Euro für einen glücklichen Lebensabend (Dr. Klaus Lang)

**Stuttgarter Zeitung 15.05.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 15.05.2023**

**Cannstatter Zeitung 15.05.2023**

Grundsteuer: Für Haus bald 11 000 Euro?

**FDP Rems-Murr 12.07.2023**

FDP Fellbach: Grunderwerbssteuer hemmt den Eigentumserwerb

**Stuttgarter Zeitung 21.07.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 21.07.2023**

**Cannstatter Zeitung 21.07.2023**

Wohnungen und Häuser werden billiger

**Stuttgarter Zeitung 07.08.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 07.08.2023**

**Cannstatter Zeitung 07.08.2023**

Stadt erstattet Anzeige gegen Unbekannt

**Stuttgarter Zeitung 17.08.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 17.08.2023**

**Cannstatter Zeitung 17.08.2023**

Hier gibt es in Stuttgart Hilfe bei Fragen zu Solaranlagen

**SWR Aktuell Baden-Württemberg 08.09.2023**

**19:30 Uhr**

Interview mit GF Wecker zum Heizungsgesetz

**Stuttgarter Zeitung 01.12.2023**

**Stuttgarter Nachrichten 01.12.2023**

**Cannstatter Zeitung 01.12.2023**

Wärmepumpe als begehrte Beute

**Amtsblatt Stuttgart 21.12.2023**

Klaus Lang feiert seinen 85. Geburtstag

Pressemitteilungen  
und  
Veranstaltungen



Stuttgarter Zeitung

Cannstatter Zeitung

Datum: 1/2023

Stuttgarter Nachrichten

Stuttgarter Wochenblatt

Immo Professional IVD Süd

Bayern aktuell · Baden-Württemberg aktuell

## Anstieg im neuen Mietspiegel ist moderat und unter der Inflationsrate

Haus & Grund Stuttgart zeigt sich zufrieden mit dem Ergebnis des neuen Stuttgarter Mietspiegels 2023/2024. Der Anstieg des Mietspiegelniveaus um 6,8 % in zwei Jahren, im Jahresmittel also um 3,4 %, fällt moderat aus und bleibt auch deutlich unter dem rasanten Anstieg des Verbraucherpreis-Indexes, der seit einem halben Jahr zu beobachten ist.

Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker stellt dazu fest: „Angesichts des Mietenniveaus in der Landeshauptstadt wird auch der neue Mietspiegel wieder Kontroversen über angeblich zu hohe Mietpreise auslösen. Tatsächlich aber widerlegt der maßvolle Anstieg in zwei Jahren das Gerede vom angeblich unbezahlbaren Wohnen in Stuttgart.“ Zu beachten sei dabei nicht zuletzt die Zwei-Jahresbetrachtung, die zeige: „Während die Mieten sich seither noch schneller entwickelten als die Lebenshaltungskosten, kann nun von einer Trendumkehr gesprochen werden. „Bei Lichte betrachtet“, macht Wecker deutlich, „zeigt sich die Mietspiegelentwicklung nun bei ansonsten hoher Preisdynamik sogar als stabilisierender Faktor.“

Dies sei für Haus & Grund aber nicht überraschend, schließlich werde der Stuttgarter Wohnungsmarkt überwiegend von privaten Anbietern getragen, im Gegensatz zu anderen Großstädten. Drei Viertel aller rund 310.000 Wohnungen in Stuttgart sind in der Hand privater Eigentümer.

Allein die über 23.000 Mitglieder des Stuttgarter Eigentümervereins stellen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt gut 70.000 Einheiten zur Verfügung. Dies schlägt sich auch im verhältnismäßig überschaubaren Anstieg des Mietspiegelniveaus nieder, denn private Vermieter sind bei Mieterhöhungen eher zurückhaltend, wie eine Vermieterbefragung von Haus & Grund Stuttgart bestätigt: In 46 Prozent der erfassten Mietverhältnisse wurde die letzten fünf, sechs Jahre keine Mieterhöhung ausgesprochen. Bei 17,8 % laufen die Mietverhältnisse seit mehr als zehn Jahren ohne jegliche Erhöhung der Miete, und 15,4 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mieterwechsel. All dies wirke ebenfalls preisdämpfend und zeige das Verantwortungsbewusstsein der privaten Vermieter.

Darüber hinaus verdeutlicht Wecker, dass für die Bewertung der Mietentwicklung „die Relation zum verfügbaren Einkommen und zu den Einkommenszuwächsen entscheidend ist“. Und hier schlägt zu Buche, „dass in Stuttgart und Region weit überdurchschnittliche Arbeitnehmerverdienste erzielt werden“. So betrug der mittlere Verdienst von Vollbeschäftigten in Stuttgart im Jahr 2021 laut Gehaltsatlas 54.012 Euro. Im Land lag das Mittel bei 46.600, bundesweit bei 43.200 Euro. Wecker betont: „Das sind objektive Zahlen, die das höhere Mietenniveau in der Landeshauptstadt in einem anderen Licht erscheinen lassen und deutlich relativieren.“ Zudem sind die Verdienste der Tarifbeschäftigten zuletzt ebenfalls kräftig gestiegen. So erhalten die Angestellten der Metall- und Elektroindustrie 8,5 Prozent mehr Lohn und der Öffentliche Dienst fordert aktuell 10,5 Prozent.

Widerlegt wird durch die Mietspiegelerhebung auch das Zerrbild vom armen Mieter und vom wohlhabenden privaten Eigentümer. Nun zeigen aktuelle Zahlen aus der Mietspiegelerhebung, dass fast 50 % der Mieterhaushalte in Stuttgart über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2.900 Euro, rund 30 % sogar über ein Nettoeinkommen von über 4.000 Euro verfügen. Das bedeute: „Wir haben durchaus gut situierte Mieter, von denen manche wirtschaftlich auch in der Lage wären, Immobilieneigentum zu bilden. Dies zu unterstützen, ist Aufgabe der Politik, denn Eigentum ist und bleibt ein stabilisierender gesellschaftlicher Faktor und eine solide Altersvorsorge.“

Auf der anderen Seite seien Vermieter selbst mit steigenden Kosten konfrontiert, etwa für Reparaturen und Instandhaltung. Belastend wirkten auch steigende technische Anforderungen und die daraus resultierenden Kosten. Als zusätzliche Belastung komme nun hinzu, dass Vermieter sich an den CO<sub>2</sub>-Kosten fürs Heizen und für die Warmwasserversorgung ihrer Mieter beteiligen müssen.

Zur Debatte um die Indexmieten stellt der Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart klar, dass diese bei privaten Vermietern bisher in der Praxis keine wesentliche Rolle spielen. In der jüngeren Vergangenheit, und zwar noch vor und unabhängig von den aktuellen Preissteigerungen, seien diese aber stärker in Betracht gekommen. Wecker führt dafür zwei Gründe an: Zum einen, weil Indexmieten sich über die Plattform des Statistischen Bundesamtes (Destatis) leicht und nachvollziehbar berechnen lassen. Zum Zweiten seien Indexmieten zurecht nicht von der Mietpreisbremse betroffen, weil der Gesetzgeber erkannt habe, dass dabei keine Seite übervorteilt werde. Deshalb übersehe „die interessengelei-



## PRESSESPIEGEL

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 1/2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immo Professional IVD Süd

---

### Baden-Württemberg aktuell

tete Betrachtungsweise von Presse und Mieterorganisation, dass es nicht sachgerecht ist, bei Indexmieten nur eine Momentaufnahme zu machen". Stattdessen seien hier längere Betrachtungszeiträume notwendig.

So unterstreicht Wecker: „Es kommt einer Rosinenpickerei gleich, Indexmieten jetzt infrage zu stellen, da sich das Rad schneller dreht. Dies blendet aus, dass es viele Jahre gab und voraussichtlich auch wieder geben wird mit einem Verbraucherpreisindex auf niedrigem Steigerungsniveau. Hinzu kommt, dass in Zeiten einer schnell steigenden Verbraucherpreisentwicklung erfahrungsgemäß sich auch die Lohn- und Gehaltsentwicklung beschleunigt.“ Außerdem gibt die Vermieterorganisation zu bedenken, dass auch private Immobilieneigentümer deutliche Steigerungen bei den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie durch die steigenden Kapitalkosten zu tragen haben.

Wecker erneuert seine grundsätzliche Kritik an Teilen der 2021 eingeführten neuen Systematik des Stuttgarter Mietspiegels: „Diesem Werk fehlt eine relevante energetische Komponente in Form eines Preissignals. Derzeit bietet der Mietspiegel keinen echten wirtschaftlichen Anreiz für energetische Sanierungen.“ Wecker verdeutlicht dies mit einem Vergleich: Wenn an einen Objekt nach 1998 eine „umfassende energetische Sanierung“ erfolgte, wenn also etwa die Heizung erneuert, Fenster ausgetauscht, das Dach oder Geschossdecken gedämmt wurden, gibt es dafür auf den Grundwert einen Aufschlag von 37 Cent je Quadratmeter Wohnfläche. Verfügt eine Wohnung über ein Doppelwaschbecken oder den berühmt-berüchtigten Handtuchwärmer, können dafür 42 bzw. 58 Cent berechnet werden. „Diese Diskrepanz ist nachgerade absurd“, hält Wecker fest, „das muss bei der in zwei Jahren erforderlichen Vollerhebung zwingend auf den Prüfstand.“ ■



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Staatsanzeiger

Datum: 03.02.2023

## Bescheide für Grundsteuer nur vorläufig?

Viele Eigentümer hadern mit der Erklärung. Ihr Interessenverband fordert vom Land Entgegenkommen.

Von Konstantin Schwarz

Der Interessenverband Haus und Grund Stuttgart warnt die Landesregierung vor einer Flut von Einsprüchen gegen Grundsteuerwertbescheide. Er fordert die Landesregierung dazu auf, die Bescheide nur vorläufig zu erlassen, bis verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Landesgrundsteuergesetz ausgeräumt seien.

Um ihre Rechte zu wahren, müssten Eigentümer gegen den neuen Wertebescheid Einspruch einlegen, ein Einspruch gegen die von den Kommunen voraussichtlich 2024 versendeten Grundsteuerbescheid käme zu spät. Massenhaft Einsprüche könnten nicht Ziel einer Finanzverwaltung sein, die „so-



Foto: Uchtaga/Julian Rettig

„Die Finanzverwaltung ist massiv überlastet.“

**Ulrich Wecker,**  
Geschäftsführer  
Haus und Grund

wieso schon massiv überlastet ist“, so der Stuttgarter Haus-und-Grund-Geschäftsführer Ulrich Wecker. Seine Organisation stellt kostenlose Muster für die Einsprüche auf der Homepage zur Verfügung.

Wecker appelliert an Ministerpräsident Winfried Kretschmann (Grüne), dem Beispiel seines bayerischen Kollegen Markus Söder (CSU) zu folgen und die Abgabefrist für die Grundsteuer-

erklärung nochmals bis zum 30. April zu verlängern. Das Land selbst habe nicht alle seine Erklärungen bis zum Fristablauf am 31. Januar abgegeben. „Es kann nicht sein, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird“, so Wecker, es solle „allen Steuerbürgern mehr Zeit eingeräumt werden“. Im Land fehlen bisher 1,8 Millionen Erklärungen, die Rücklaufquote lag zum Stichtag bei 68 Prozent.

Nach wie vor haben nach Weckers Erfahrung vor allem ältere Eigentümer große Probleme mit der Grundsteuererklärung, die digital über das Portal Elster abgegeben werden soll. Ein weiteres Problem seien auch die Anforderungen an Gutachten, mit denen Eigentümer neue Einstufungen überprüfen lassen können. Gefordert werden laut Wecker Vollgutachten, die 3000 bis 4000 Euro kosten. Der dafür zeitliche hohe Aufwand blockiere die Gutachterausschüsse. Günstigere Kurzgutachten wären möglich, werden aber von den Finanzbehörden nicht akzeptiert. Die Landesregierung müsse eine bürgerfreundliche Lösung zulassen und umgehend ein vereinfachtes, rein auf den bodenwertbezogenes Gutachten ermöglichen, fordert der Eigentümerverein.



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 03.02.2023

Staatsanzeiger

Grundsteuerreform

# Die Kläger sehen die Verfassung dreifach verletzt

Die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg kommt massiv ins Schlingern. Bis zum Stichtag 31. Januar war noch immer ein Drittel der Grundsteuererklärungen nicht abgegeben. Gleichzeitig sind bereits zwei Klagen gegen Grundsteuerbescheide eingereicht worden, zwei weitere sollen folgen.

Von Jürgen Schmidt

**STUTTGART.** Vor 20 Jahren hat ein Stuttgarter Ehepaar sich ein älteres Einfamilienhaus mit Garten gekauft, als Daseinsvorsorge für das Alter, wie die heutigen Rentner sagen. Doch das sieht das Ehepaar, das anonym bleiben möchte, durch die neue Grundsteuer gefährdet.

Ihre Belastung für die Doppelhaushälfte aus den 1930er-Jahren mit großem Garten würde von 200 Euro pro Jahr auf 2075 Euro steigen, haben sie mit den Musterdaten des Finanzministeriums und den Angaben aus ihrem Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid errechnet. Das entspricht einer kompletten Monatsrente. Zudem würden sie gewissermaßen dafür bestraft, dass sie mit ihrem Garten eine Fläche unterhalten, die „am Natur- und Klimaschutz beitrage“.

**Finanzministerium bleibt bei Klagen gelassen**

Das Rentnerpaar hatte sich deshalb entschlossen, sich als Musterkläger für ein Verbändebündnis aus dem Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg, Haus und Grund Baden und Württemberg sowie dem Verband Wohneigentum zur Verfügung zu stellen. Sie sehen die Rechte vieler Hauseigentümer verletzt. Ihre Klage ist bereits beim Finanzgericht Baden-Württemberg eingereicht. Das zuständige Finanzamt hat inzwischen dem Sprungverfahren, das die erste Instanz zulässt, zu-



Eigenheimbesitzer müssen künftig oft mehr Grundsteuer zahlen als bisher. SVW/OLFO (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

**Eine der wichtigsten Geldquellen für Kommunen**

Die Grundsteuer B ist neben der Gewerbesteuer die bedeutendste direkte Steuer für Städte und Gemeinden. Für manche Kommunen in Baden-Württemberg sei sie sogar wichtiger als die Gewerbesteuer, heißt es beim Städtetag. Das gilt in der Regel für kleinere

gestimm. Eine weitere Musterklage haben die vier Organisationen Mitte Januar auf den Weg gebracht, zwei weitere sollen folgen. Damit sollen die verschiedenen verfassungsrechtlichen Bedenken der Verbände einer

kreisangehörige Städte und Gemeinden. Im Jahr 2021 nahmen alle Kommunen im Südwesten zusammen rund 1,85 Milliarden Euro durch die Grundsteuer B ein. Zum Vergleich: Aus der Gewerbesteuer kamen netto Einnahmen von 7,6 Milliarden Euro in die Kommunaletats.

gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. So sehe man durch die ausschließliche Ausrichtung der Steuer an Fläche und dem Wert des Grundstücks das Gleichheitsprinzip verletzt, so der Geschäftsführer des

Steuerzahlerbundes im Südwesten, Eike Müller. Auch das Äquivalenzprinzip und das Leistungsfähigkeitsprinzip würden im neuen Grundsteuergesetz nicht berücksichtigt.

Seitens des Landes gibt man sich ob der Klagen derzeit gelassen. „Rechtsexperten haben unser Modell geprüft und seine Verfassungskonformität bestätigt“, erklärt eine Sprecherin des Finanzministeriums.

Ein anderer wichtiger Punkt ist der Zeitplan: Weniger gelassen geht die Landtagsopposition dabei mit dem Thema Grundsteuer um. Weil noch immer rund ein Drittel aller Grundsteuererklärungen nicht abgegeben ist, aber die Landesregie-

rung eine Fristverlängerung wie in Bayern ablehnt, spricht SPD-Finanzexperte Nicolas Link von einer „Trotzreaktion zulasten der Steuerzahlenden.“

**Städtetag hält längere Fristen für problematisch**

Dabei hängt das Land selbst noch weit mehr mit den Grundsteuererklärungen hinterher als Bürger und Unternehmen. Von 8000 erforderlichen Erklärungen für landeseigene Grundstücke waren bis vergangene Woche gerade einmal zehn Prozent abgegeben, wie das Finanzministerium gegenüber der Stuttgarter Zeitung bestätigte.

Während die Bundessteuerberaterkammer und Haus und Grund Stuttgart fordern, die Frist genau wie der benachbarte Freistaat zu verlängern, lehnt das Haus von Finanzminister Danyal Bayaz (Grüne) dies ab. Das Finanzministerium hat aber die nächsten Wochen bis Ende März zur Kulanzfrist erklärt, während der die Finanzämter noch keine Sanktionen verhängen werden.

Auch von kommunaler Seite sähe man eine weitere Fristverlängerung kritisch. „Dann wird es für die Kommunen langsam eng“, erklärt Susanne Nasser, die stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des Städtetags Baden-Württemberg.

Denn Städte und Gemeinden müssen die Hebesätze festlegen, die die endgültige Höhe der Grundsteuer für jede Immobilie bestimmen. Für die Kalkulation brauche es aber eine ausreichende Zahl von Messbescheiden, sagt Nasser. Und der Hebesatz muss vom Gemeinderat beschlossen werden.

Sollten die Kläger in der letzten Instanz recht bekommen, stehen die Kommunen aber noch vor einem größeren Problem. Denn dann gäbe es ab 2025 möglicherweise keine Grundsteuereinnahmen mehr.

Siehe auch Seite 13.  
Kommentar auf Seite 2.



**PRESSESPIEGEL**

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- sonstige

Datum: 1./2. April 2023

# Kropfunnötig oder sinnvolle Vorsorge?

Bei der Grundsteuerreform ist ein Zwist über Sinn und Unsinn von Einsprüchen entbrannt. Eine Übersicht über die wichtigsten Argumente.

Von Bärbel Krauß

Ende März lief wieder eine Frist bei der Grundsteuerreform ab. Dann sollten auch die Besitzer von Äckern und Wäldern ihre Grundsteuererklärung beim Finanzamt abgeben haben. Die Frist bei Wohn- und Gewerbeimmobilien ist Ende Januar ausgelaufen.

**— Wie ist der Stand der Reform?**

Immerhin hat die große Mehrheit der betroffenen Bürger die gewünschte Grundsteuererklärung mittlerweile geliefert. Trotz der Probleme mit der Steuersoftware „Elster“ haben deutlich mehr als neunzig Prozent dies auf elektronischem Weg geschafft. Dass die Aufregung um die Reform damit allmählich abflacht, ist trotzdem nicht zu erwarten. Auf der einen Seite befürchten viele Bürger eine Schlechterstellung durch die neuen Regeln. Auf der anderen Seite ächzen die Finanzämter. Die Bearbeitung der Anträge und die Ausstellung der Bescheide läuft auf Hochtouren.



Foto: Ina/Anja/Anja/Anja

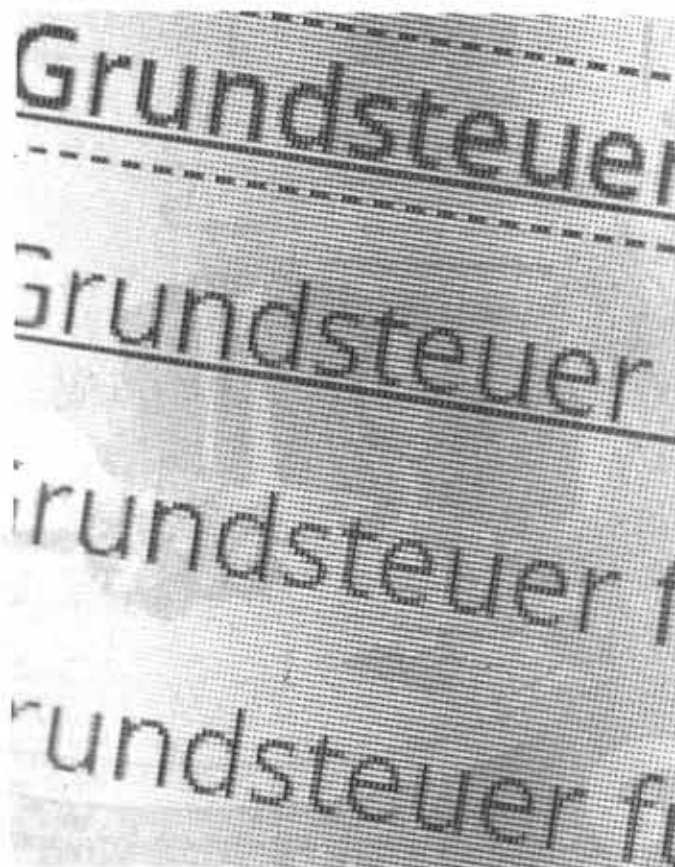
„Wäre das Modell nicht verfassungskonform, würde es für alle geändert.“

**Danyal Bayaz,**  
Finanzminister

Finanzminister Danyal Bayaz hat zuletzt Sorge erkennen lassen, dass die Finanzverwaltung darüber in die Knie gehen könnte. Wegen Corona, Energiepreisschücheln und der Grundsteuer seien die Behörden ohnehin bereits „am Anschlag“, sagte er dem „Südkurier“. Jetzt komme auch noch der „Papierkrieg mit den Einspruchsverfahren“ hinzu.

**— Was bringt ein Einspruch?**

Bei sachlichen Fehlern in den Bescheiden vom Finanzamt – falsche Grundstücksgröße, falscher Eigentümer, falscher Bodenrichtwert, falsche Flurstücknummer oder wenn die Wohnnutzung eines Gebäudes aus Versehen nicht berücksichtigt wurde – kann jeder Betroffene vier Wochen nach Erhalt der Schreibens per Einspruch eine Korrektur erwirken. Bei Sachfehlern ist dies auf jeden Fall notwendig. Davon zu unterscheiden sind Einsprüche wegen vermuteter, Verfassungswidrigkeit. Der grüne



Die Steuersoftware Elster ist auf die landestypischen Unterschiede bei der Grundsteuer zugeschnitten. Foto: dpa/Berni Wolflood

Minister hält solche Einsprüche für kropfunnötig. Es gebe ja schon Klagen, sagt er: „Wenn das Modell am Ende nicht verfassungskonform wäre, würde es für alle geändert, nicht nur für diejenigen, die Einspruch erhoben haben.“

Doch das lassen Verbände, die das Modell des Landes kritisieren, nicht gelten. Sie trommeln weiterhin dafür, vorsorglich per Einspruch Verfassungsbedenken anzumelden. Laut Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus und Grund in Stuttgart, ist das Musterformular von der Internetseite des Verbands allein in der Landeshauptstadt 23 000-mal heruntergeladen worden. „Das ist eine gigantische Resonanz“, ergänzt sein Kollege Ottmar Wernicke von Haus und Grund Württemberg. Wecker hat den Fi-

nanzminister in einem Brief aufgefordert, die Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwerts nur vorläufig zu erlassen. Doch dafür fehlt laut Finanzministerium die Rechtsgrundlage, weil die Verfahren noch nicht bei einem obersten Bundesgericht anhängig sind. Haus und Grund ist überzeugt, dass das Land vorläufige Bescheide trotzdem ausstellen könnte – freiwillig. Das Ministerium widerspricht. „Die Abgabenordnung ist für die Finanzverwaltung bindend.“

**— Welche Hoffnung erfüllt ein Einspruch nicht?**

Manche Bürger erhoffen sich von einem Einspruch, dass sie gezahlte Grundsteuern zurückbekommen, falls das Landesgrundsteuergesetz wegen Verfassungswidrigkeit gekippt würde. Das hält man im Stuttgarter Finanzministerium allerdings für illusorisch. „Uns ist kein Fall bekannt, bei dem haushaltsrelevante Steuern rückwirkend vom Gericht gekippt wurden“, betonen Bayaz' Beamte. Bei der Grundsteuer gelte dies erst recht: „Im Ergebnis würde das dazu führen, dass die Kommunen faktisch insolvent ge-

hen, wenn sie für mehrere Jahre die Grundsteuer zurückzahlen müssten.“ Würde das Landesmodell gekippt, wären die Folgen laut Finanzministerium unabhängig vom Einspruch für alle Immobilienbesitzer gleich, heißt es dort.

**— Sind politische Einsprüche sinnlos?**

Bayaz' Einschätzung, dass der Einspruch wegen Verfassungsbedenken nichts bringe, lassen seine Kritiker trotzdem nicht gelten. „Wer Einspruch einlegt, kann sich bis zum Ende der Verfahren jederzeit vorbehalten, selbst eine Klage anzustrengen“, betont Ulrich Wecker. „Wer weiß, ob es bei den Musterverfahren bleibt, ob sie Erfolg haben, ob ein Kläger ver stirbt – da kann viel passieren. Besser man behält sich per Einspruch eine eigene Reaktionsmöglichkeit vor.“

**— Welche Verfassungsbedenken gibt es?**

Die großen Unterschiede bei den künftigen Grundsteuerbelastungen im Südwesten hält Haus- und Grund-Geschäftsführer Wetter für einen Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip und damit gegen den Gleichheitsgrundsatz der Verfassung. Das Paradebeispiel, das er dem Finanzminister in seinem Brief unter die Nase gerieben hat: dass ein Reihenendhaus mit 160 Quadratmetern Wohnfläche in Stuttgart künftig 14,5 mal mehr Grundsteuer kosten soll als ein Mehrfamilienhaus am Neckar in Bad-Cannstatt.

**23 000**

Mal wurde das Einspruch-Formular wegen Verfassungsbedenken allein in Stuttgart heruntergeladen.

Auch der SPD-Landtagsabgeordnete Gernot Gruber ist überzeugt, dass das neue Grundsteuergesetz im Land zu einer großen Spreizung bei den künftigen Grundsteuerlasten führt. Er hat sich die Situation in Aalen, Heilbronn und Salach im Detail vor Augen geführt. Sein Fazit sind zwei Befürchtungen, nämlich dass die Grundsteuer für vergleichbare Immobilien zwischen Innenstad- und Randgebieten in vielen Städten nach der Reform weit auseinanderklaffen wird, und dass Eigentümer älterer Häuser auf großen, oft ungünstig geschnittenen Grundstücken zu Leidtragenden der Reform werden können.

**— Was sagt das Land zu den Bedenken?**

Finanzminister Bayaz, hält das Landesgrundsteuergesetz, das von seiner Vorgängerin stammt, für fair, transparent und verfassungsfest. Vor- und Nachteile hätten alle Modelle, sagen seine Beamten. Das Bayern-Modell, das Haus und Grund favorisiert, habe ebenfalls Unwuchten: Dort würden alle Flächen unabhängig von der Lage gleich behandelt. „Das Killesberg-Grundstück würde also behandelt wie das Grundstück an der vier-spürigen Bundesstraße“, so die Argumentation. „Das halten wir für ungerecht.“

**PRESSESPIEGEL** Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 29.03.2023

 sonstige

## Haus und Grund stellt Forderungen

**STUTTGART.** Grundsteuer-Wirrnisse im Land, dazu Bundespolitiker, die mit ehrgeizigen Sanierungsideen Aufregung bei Besitzern von Wohnungen und Häusern auslösen – die Verunsicherung darüber schlägt sich in steigenden Mitgliederzahlen im Verein Haus und Grund Stuttgart nieder.

Der frisch wiedergewählte Vorsitzende Joachim Rudolf gab bei der Mitgliederversammlung der Politik stellvertretend für seine nunmehr 23 000 Mitglieder Wünsche mit auf den Weg. Darunter einen „Verzicht auf die Grunderwerbsteuer bei dem Ersterwerb einer Immobilie gerade bei jungen Familien“ und ein „Nachlass bei der Erbschaftsteuer“, wenn umfassend energetisch saniert und sozial ausgewogen vermietet werde.

Bundeswirtschaftsminister Robert Habecks Plan, ab 2024 den Einbau von Gas- und Ölheizungen zu verbieten, stieß auch bei dem Gastredner, Oberbürgermeister Frank Nopper (CDU), auf Kritik. Er warnte vor dem „Irrweg von Habecks Symbolpolitik“ und plädierte für ein Sowohl-als-auch. Nopper: „Wir wollen keine Deindustrialisierung und keine Deautomobilisierung der Landeshauptstadt.“ Klimaneutralität ja, aber „sozial und wirtschaftlich verträglich“. Statt Verbote auszusprechen, solle „Begeisterung für einen Weg“ geweckt werden, der „sozial und wirtschaftlich verträglich“ sei. *red*





**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 11.04.2023

Immobilienbrief Stuttgart

### VERBÄNDE

#### **Haus & Grund Stuttgart wächst**

*Der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart hat Ende 2022 die Schallmauer von 23 000 Mitgliedern durchbrochen. Im ersten Quartal 2023 kamen weitere 448 hinzu, 150 mehr als im Vergleichszeitraum 2022. Der Zuwachs bei den persönlichen Beratungen der Mitglieder betrug im Vorjahr 8,8 Prozent auf 9401. Hinzu kamen 7833 schriftliche Beratungen.*



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 28.04.2023

sonstige

## Haus und Grund: Stadt verhindert Wohnungsbau

Der Eigentümerverein sieht beim Stöckach-Areal der EnBW die Kommune als Totengräber.

*Von Konstantin Schwarz*

Die Energie Baden-Württemberg (EnBW) legt ihr Stadtentwicklungsprojekt im Stuttgarter Osten mangels Wirtschaftlichkeit auf Eis. Im Stöckach-Areal sollten 800 Wohnungen entstehen. Die Marktsituation lasse „die wirtschaftliche Umsetzung zurzeit nicht zu“, begründete Stefanie von Andrian, die Leiterin des EnBW-Immobilienmanagements, den Schritt gegenüber unserer Zeitung.

Der Haus- und Grundeigentümerverein sieht die eigentliche Ursache für die vorläufige Absage in den Bedingungen der Stadt für das Quartier. Die Kommune sei selbst mitverantwortlich für das Scheitern durch „Hypotheken, die sie dem Projekt aufgelastet hat, sowie durch kostentreibende Auflagen im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells“, so der Vorwurf. „Wer die Schraube immer tiefer treibt, braucht sich nicht wundern, wenn sie bricht“, sagt der Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker.

Für das 4,25 Hektar große Gewerbegebiet soll bald ein neuer Bebauungsplan vorliegen. Mit dem Wandel zum Wohnareal gewinnt die Fläche an Wert. Das soll nicht allein dem Eigentümer zugute kommen. Der Gemeinderat hat mit dem Ziel, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, 2011 das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) beschlossen. Es sieht eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnungsbaus mit Bindungsfristen von 15 bis 30 Jahren vor. Im SIM gibt es Sozialmietwohnungen, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und ein Eigentumsprogramm. Die EnBW wollte am Stöckach die Auflage der Stadt von 40 Prozent geförderten Einheiten erfüllen.

Man verkenne zwar nicht, dass Baupreise und Zinsen stiegen, das Stöckach-Projekt sei aber „nachgerade ein Musterfall dafür, wie in Stuttgart durch kommunalpolitisches Dazwischengrätschen Wohnungsbau letztlich verhindert wird“, so der Verein. Die Rede ist von „systematischer Behinderung einer rein privatwirtschaftlichen Realisierung“. Das Projekt drohe nicht an einem klammen Bau-träger, sondern an den städtischen Rahmenbedingungen zu scheitern.

Der Vereinsvorsitzende Joachim Rudolf sagt, ein Teil des Gemeinderats wolle die Wohnungspolitik „prinzipiell Richtung Sozialisierung drehen“. SIM sei eine Investitionsbremse, das hätten Wohnungsbauer und der Verein Immobilienwirtschaft nachvollziehbar festgestellt. Beide haben sich vorläufig aus dem von OB Frank Nopper (CDU) moderierten Bündnis für Wohnen zurückgezogen. Mehrere Fraktionen im Gemeinderat befürchten eine langjährige Branche und haben erklärt, mit der EnBW darüber zu sprechen, wie das Projekt doch umgesetzt werden könnte, wenn nötig mit teilweiser oder völliger Übernahme durch die Stadt. Das Linksbündnis im Gemeinderat fordert diese Übernahme und den ausschließlichen Bau bezahlbarer Mietwohnungen.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung


Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 28.04.2023

Interview Region-TV

Fr, 28.04.2023 · 11:01 Uhr ·  02:17



## EnBW legt Wohnbauprojekt auf Eis - Eigentümerverschein Haus und Grund sieht Schuld bei der Stadt

Die EnBW wird ihr Wohnbauprojekt am Stöckach voresrt auf Eis legen- das hat das Unternehmen vergangene Woche bekanntgegeben. Eigentlich sollten dort 800 neue Wohnungen bis 2027 entstehen. Höhere Zinsen und gestiegene Baupreise lassen nach Auskunft der EnBW aber eine wirtschaftliche Umsetzung des Projekts momentan nicht zu. Ganz aufgeben will die EnBW das Bauprojekt aber noch nicht. Der Eigentümerverschein Haus und Grund sieht bei der Einstellung des Wohnbauprojekts allerdings auch eine Mitschuld bei der Stadt Stuttgart und erhebt schwere Vorwürfe. Der Verein kritisiert die aus seiner Sicht viel zu hohen Auflagen, speziell auch die Vorgaben zum Bau von Sozialwohnungen. Damit könnten Investoren Bauprojekte auch nicht mehr wirtschaftlich umsetzen.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

Datum: 09.05.2023

## Stuttgart hätte IBM-Areal für kleines Geld kaufen können

# Wichtige Entscheidungen falsch getroffen

Ob Eiermann-Campus in Vaihingen, Stöckach-Areal in Ost oder Vorkaufsrecht Kaufhofgebäude in der Eberhardstraße, die Stadt Stuttgart hatte bei allen drei Vorhaben kein gutes Händchen und teils falsche Entscheidungen getroffen, die heute viel Geld kosten und auch Wohnungsbau verhinderten.



So wollte Adler den Campus entwickeln

Die Landeshauptstadt müsse einspringen und den Eiermann-Campus sowie das Stöckach-Areal erwerben, lauten nun Forderungen aus dem Gemeinderat. Hierzu müsste viel Geld in die Hand genommen werden. Ob dies für die Stadt wirtschaftlich ist, ist wohl noch offen.

## Die SWSG allein kann es nicht stemmen

**Eine Bebauung solle durch die SWSG zusammen mit Wohnungsgenossenschaften und der privaten Immobilienwirtschaft erfolgen.** Die SWSG allein kann es personell und finanziell nicht stemmen, dazu reichen die 200 Millionen Euro bei Weitem nicht, die der Gemeinderat der städtischen Tochter kürzlich bewilligte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 342). Mit dieser Summe sollen Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro bis 2027 möglich werden, davon 746 Millionen Euro für den Neubau.

Die Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart wiederum haben die laufenden Gespräche zum Bündnis für Wohnen ausgesetzt, da die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat die SIM-Quote von 30 auf 50 Prozent erhöhen möchte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 09.05.2023

Immobilienbrief Stuttgart

### DER NEUE STÖCKACH

---

**Das Aus kam überraschend: Bis zu 800 Wohnungen sollten im Quartier „Der neue Stöckach“ in Stuttgart-Ost entstehen.** Nun erklärte die EnBW, das Projekt wegen Unwirtschaftlichkeit zurückzustellen. Die Pause solle genutzt werden, um das laufende Bebauungsplanverfahren voranzutreiben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

#### Das Areal könnte schon längst bebaut sein

Dabei könnte das 4,25 Hektar große Areal mit den damals geplanten 600 Wohnungen schon bebaut sein. Die ursprünglichen Pläne der EnBW sahen vor, das nicht mehr benötigte Betriebsareal zu verkaufen.

**JLL war mandatiert und hatte bereits zahlreiche Kaufinteressenten, darunter namhafte, große Adressen, bevor es plötzlich zum Abbruch des Verfahrens kam.**

#### Stadt sicherte sich das Vorkaufsrecht Ende 2017

**Ein „grobes Foulspiel“ warf Haus & Grund Stuttgart im November 2018 der Stadt vor.** Diese habe sich Ende 2017 das Vorkaufsrecht in einer Hauruckaktion gesichert und damit eine Blockade der dringend notwendigen städtebaulichen Neuordnung provoziert. Das Vorkaufsrecht konnte ausgeübt werden, da sich das Areal in einem Stadterneuerungsvorranggebiet befand. Dabei habe es bereits 2010 erste Untersuchungen für einen Wohnungsbau gegeben.

#### Gespräche auf höchster Ebene zwischen Rathaus und Energiekonzern

**Wie aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zu hören ist, soll es danach Gespräche zwischen Stadt und EnBW auf höchster Ebene gegeben haben.** Das Ergebnis war, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, der Energieversorger das Areal selbst entwickeln wollte. Es wurde ein internationaler städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt, den Ende 2019 Tong+ gewann (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 272).

#### SIM-Quote wurde auf 40 Prozent erhöht

Die Stadt setzte eine SIM-Quote von 40 Prozent durch, die zur heutigen Unwirtschaftlichkeit beigetragen haben mag. **Die EnBW wollte den Bestand weitgehend erhalten und ein ökologisches Vorzeigequartier schaffen, eine Art Leistungsschau des eigenen Könnens.** „Der neue Stöckach“ wurde, wie der Eiermann-Campus auch, IBA-Projekt und sollte bis 2027, dem Präsentationsjahr der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart, zumindest teilweise fertiggestellt sein.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 03./04.06.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

# Streit über Rolle der Stadt beim Wohnungsbau

Die Eigentümerlobby findet die miserablen Neubauzahlen weniger dramatisch, der Mieterverein fordert mehr Fördergeld vom Land.

VON KONSTANTIN SCHWARZ

**STUTTGART.** Die Tatsache, dass in der Landeshauptstadt 2022 nur noch 775 Wohnungen in Neubauten entstanden sind (41,3 Prozent weniger als 2021), wird von Marktbeobachtern sehr unterschiedlich interpretiert. Der Eigentümerverein Haus

**Die Stadt könne auch nicht billiger bauen als private Investoren, findet Haus und Grund.**

und Grund Stuttgart sagt, der unlängst noch vorhandene Druck am Wohnungsmarkt habe „spürbar nachgelassen“, trotz des Zuzugs von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine liege die Einwohnerzahl mit rund 610 000 in Stuttgart auf „stabil niedrigem Niveau“. Die niedrigen Fertigstellungszahlen seien daher „deutlich weniger dramatisch zu beurteilen, als dies noch in den Vorjahren geboten war“.

Der Verein der Eigentümerlobby hat für den Einbruch dennoch Verantwortliche ausgemacht. Es gebe hausgemachte Stuttgarter Faktoren, so der Vorsitzende Joachim Rudolf. Er schreibt sie den Grünen und „linken Ideologen“ zu. K.-o.-Kriterium für Investitionen

in den Wohnungsbau seien die SIM-Auflagen. Gemeint ist ein Mindestanteil an gefördertem Wohnraum bei Neubauten in Stuttgart, für die ein neuer Bebauungsplan geschaffen wird. Der falsche Schluss wäre, so Rudolf und der Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker, wenn man glaube, die Stadt müsse nun alles alleine machen. Die Stadt könne „auch nicht billiger und mit besserer Rendite bauen als private Investoren“, so Rudolf. Für diese nennt er eine Verzinsung von vier Prozent. Wer heute baue, benötige rechnerisch eine Quadratmetermiete von 20 Euro, weil die Grundstücke wegen der verfügbaren Knappheit so teuer seien. Dass in Stuttgart so gut wie nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern möglichst im Innenbereich gebaut wird, war eine Mehrheitsentscheidung des Gemeinderates. Eine Stadt müsse keine Gewinne erzielen, es sei ihre Aufgaben, den Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sagt Johanna Tiarks vom Links-



Foto: Lichtert/Mar Kovalenko

In Stuttgart fehlen bezahlbare Wohnungen. Die Neubauzahlen sind 2022 stark zurückgegangen.

Im Gemeinderat. „Im Prinzip dürfen ab sofort ausschließlich Sozialmietwohnungen gebaut werden“, so Tiarks. Die Lage für Familien werde immer prekärer.

Der Mietervereinsvorsitzende Rolf Gaßmann sieht die Lage anders. Der private Mietwohnungsbau sei wegen der explodierenden Zinsen und Preise tot, so Gaßmann. Umso wichtiger sei daher der Bau von Sozialwohnungen. Die Mittel dafür sollten vom Land ausgeweitet werden, so der Mietervereinschef. Die Wohnraumförderungsmittel betragen 2021 noch 250, 2022 schon 427 Millio-

nen Euro. In diesem Jahr waren es 463 Millionen landesweit, der Topf ist bereits voll ausgeschöpft. Das Geld kommt überwiegend seit 2023 zu 65 Prozent – vom Bund. Gaßmann fordert von der Landesregierung, mit ihrer Förderung in absoluten Zahlen mit der des Bundes gleichzuziehen. Die Bindefrist (Begrenzung der Miethöhe) für die Sozialwohnungen solle auf 30 Jahre verlängert werden. Auch Gaßmann sieht in Stuttgart „hausgemachte Ursachen“ und führt als Vergleich Freiburg mit 914 und in Heilbronn mit 392 neuen Wohnungen in 2022 an.

Allerdings sind solche Vergleiche schwierig. Stuttgart hat mit 207 Quadratkilometern für 610 000 Einwohner eine vergleichsweise kleine Markungsfläche, Freiburg stehen für 231 000 Einwohner 155 Quadratkilometer zur Verfügung, Heilbronn für nur 125 000 Einwohner 99 Quadratkilometer. Die Freiburger haben sich in einem Bürgerentscheid für den neuen Stadtteil Dietenbach ausgesprochen, in dem 6900 Wohnungen für 16 000 Menschen gebaut werden sollen. In Stuttgart wartet man darauf, dass die Bahn ihr Projekt Stuttgart 21 abschließt und die Stadt, voraussichtlich in den 2030er Jahren, auf der Gleisbrache das Rosenstein-Wohnviertel angehen kann.



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 06.06.2023

Immobilienbrief Stuttgart

- 1 -

**Dramatischer Einbruch: 2022 nochmals weniger Fertigstellungen**

## Nur 801 zusätzliche Wohnungen in der Landeshauptstadt

956 Wohnungen wurden 2022 in Stuttgart fertiggestellt – brutto! 2021 waren es noch 1517, der Rückgang betrug damit stattliche 37 Prozent. Netto waren es im Vorjahr 801 Wohnungen nach 1357 im Jahr 2021 – minus 41 Prozent!

| Jahr | Baugenehmigungen im Wohnbau |                                 |                     |                                 | Baufertigstellungen im Wohnbau <sup>1)</sup> |                                 |                     |                                 |
|------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|
|      | Gebäude<br>Anzahl           | Veränderung zum Vorjahr<br>in % | Wohnungen<br>Anzahl | Veränderung zum Vorjahr<br>in % | Gebäude<br>Anzahl                            | Veränderung zum Vorjahr<br>in % | Wohnungen<br>Anzahl | Veränderung zum Vorjahr<br>in % |
| 2005 | 254                         | +22,9                           | 715                 | +55,5                           | 305  | +17,8                           | 957                 | +11,6                           |
| 2006 | 405                         | +54,8                           | 1.326               | +85,5                           | 357  | +17,0                           | 1.263               | +6,8                            |
| 2007 | 272                         | -33,8                           | 1.026               | -22,8                           | 490  | +37,2                           | 1.063               | +42,3                           |
| 2008 | 264                         | -1,5                            | 1.016               | -1,0                            | 362  | -26,1                           | 1.082               | +1,8                            |
| 2009 | 328                         | +22,1                           | 1.587               | +53,2                           | 320  | -11,6                           | 1.303               | +23,3                           |
| 2010 | 343                         | +4,8                            | 1.820               | +17,0                           | 338  | +5,6                            | 1.484               | +13,9                           |
| 2011 | 323                         | -11,9                           | 1.515               | -17,3                           | 278  | -14,8                           | 1.249               | -14,7                           |
| 2012 | 299                         | -7,3                            | 1.316               | -13,1                           | 304  | +5,8                            | 1.000               | -20,3                           |
| 2013 | 292                         | -2,3                            | 1.489               | +12,8                           | 318  | +4,3                            | 1.290               | +29,0                           |
| 2014 | 251                         | -14,2                           | 1.240               | -16,8                           | 268  | -5,0                            | 1.090               | -17,8                           |
| 2015 | 220                         | -12,3                           | 1.077               | -15,5                           | 291  | +8,6                            | 1.027               | -6,7                            |
| 2016 | 229                         | +4,1                            | 1.010               | -6,2                            | 209  | -29,2                           | 1.752               | +71,8                           |
| 2017 | 287                         | +25,3                           | 1.180               | +16,8                           | 217  | +5,3                            | 1.863               | +6,3                            |
| 2018 | 296                         | +3,1                            | 1.840               | +55,1                           | 280  | +7,8                            | 1.854               | +0,5                            |
| 2019 | 254                         | -14,3                           | 1.627               | -12,1                           | 145  | -48,7                           | 945                 | -49,1                           |
| 2020 | 188                         | -24,8                           | 1.214               | -25,0                           | 144  | -1,4                            | 1.278               | +5,3                            |
| 2021 | 217                         | +15,4                           | 1.348               | +11,0                           | 203  | +8,9                            | 1.221               | -4,4                            |
| 2022 | 153                         | -29,3                           | 909                 | -32,6                           | 156  | +2,2                            | 775                 | -37,3                           |

1) Errichtung neuer Wohngebäude, einschließlich Wohnheim      Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg      Datenquelle: Baufertigstellungsstatistik

Besonders dramatisch ist, dass neben den Fertigstellungen auch die Genehmigungen massiv eingebrochen sind

Das Wohnungsbauziel von Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper (2000 Einheiten) wurde von der Realität genauso kassiert wie das seines Vorgängers Fritz Kuhn (1800 Einheiten). **Schleierhaft ist, wie das Ziel, bis 2033 mit dem Bau von 20 000 Wohnungen zu beginnen, erreicht werden soll.** Zumal, da die Genehmigungszahlen ebenfalls fallen: Nur 909 Einheiten, und damit ein Drittel weniger als 2021, wurden im Vorjahr in Stuttgart registriert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 347).

### Immobilienbrief-Prognose vom Vorjahr hat sich erfüllt

Nopper hoffte 2022 noch, dass die Zahl der Fertigstellungen steigen würde, dies mit Blick auf die gestiegenen Genehmigungszahlen und den Bauüberhang. Wir widersprachen damals und schrieben: „Wenn es schlecht läuft, wird die Zahl der Fertigstellungen sinken – und der Wohnungsmangel sich verschärfen.“ Einen Anstieg der Baufertigstellungen in den nächsten zwei, drei Jahren hielten wir für wenig wahrscheinlich (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 329).

### Befürchtung: Die Fertigstellungszahlen sinken weiter

Die jetzigen Zahlen lassen befürchten, dass die Zahl der Fertigstellungen weiter sinken wird. Neben den hohen Baukosten und Zinsen trägt dazu allein schon die Absicht der ökosozialen Mehrheit im Gemeinderat bei, die Quote von geförderten Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell auf 50 Prozent zu erhöhen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346). Bereits laufende Bauvorhaben werden in der Regel zu Ende geführt, neue immer weniger begonnen.

### So wenig Neubauwohnungen wie seit über 40 Jahren nicht

Dies zeigen die Zahlen des Statistischen Landesamts: **2022 wurden nur 775 Wohnungen in Neubauten bezugsfertig**, laut Recherche der Stuttgarter Zeitung waren dies so wenige wie seit über 40 Jah-



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 06.06.2023

Immobilienbrief Stuttgart

- 2 -

| <b>Baugenehmigungen von Wohnungen im Wohnungsneubau 2021 und 2022 in den Kreisen Baden-Württembergs</b> |                         |      |
|---|-------------------------|------|
| <b>Kreise</b>   | <b>Baugenehmigungen</b> |      |
|   | 2021                    | 2022 |
| Stuttgart   | 1348                    | 909  |
| Böblingen   | 1624                    | 1746 |
| Esslingen   | 2084                    | 1468 |
| Göppingen   | 961                     | 667  |
| Ludwigsburg   | 1511                    | 1467 |
| Rems-Murr-Kreis   | 1748                    | 1537 |
| Heilbronn, Stadt  | 1225                    | 973  |
| Heilbronn, Landkreis  | 2033                    | 1701 |
| Hohenlohekreis  | 588                     | 576  |
| Schwäbisch Hall   | 1254                    | 1211 |
| Main-Tauber-Kreis   | 574                     | 497  |
| Heidenheim  | 600                     | 649  |
| Ostalbkreis   | 1381                    | 1322 |
| Baden-Baden   | 111                     | 326  |
| Karlsruhe, Stadt  | 563                     | 529  |

Quelle: Baugenehmigungsstatistik / Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023

*In Stuttgart sind die Baugenehmigungen besonders stark eingebrochen, in den Kreisen Böblingen, Heidenheim und Baden-Baden haben sie sogar zugelegt*

ren nicht. **2021 wurden noch 1321 Neubauwohnungen fertig, im Jahr 2020 waren es 1376 Einheiten.**

### 155 Wohnungen wurden 2022 abgerissen

Zu den Neubauwohnungen kamen 2022 noch 181 Einheiten durch Um- oder Ausbaumaßnahmen hinzu, 2021 waren es mit 193 Wohnungen nur unwesentlich mehr. Gleichzeitig wurden 2022 jedoch auch Gebäude mit 155 Wohnungen abgerissen, sodass sich ein Zuwachs von 801 Wohnungen ergibt.

### Entwicklung in Stuttgart besonders dramatisch.

In Stuttgart ist die Entwicklung bei den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen dramatischer als im Landeschnitt. 2022 gingen die Genehmigungszahlen in Baden-Württemberg nur um 8 Prozent auf 42 172 Wohnungen zurück. **Die Zahl der Baufertigstellungen sank landesweit um 4 Prozent auf 34 549 Einheiten.**

### Haus & Grund fordert: Bauhindernisse beseitigen

**„Wir sehen eine ungute Gemengelage aus allgemein verschlechterten Rahmenbedingungen und hausgemachten Stuttgarter Faktoren“**, erklärt Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Nun gehe es erst recht darum, „alles dafür zu tun, damit hausgemachte Bauhindernisse beseitigt werden“.





## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 06.06.2023

Immobilienbrief Stuttgart

- 3 -

### Wecker: Planungsgewinne gibt es nicht mehr

„Rasch gestiegene Baukosten, hohe Kreditzinsen und Materialknappheit treffen auf eine spürbar nachlassende Nachfrage am Markt und verunsichern mögliche Investoren“, sagt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund. Zu diesen in relativ kurzer Zeit stark verschlechterten Rahmenbedingungen „kommen zusätzlich unheilvolle Belastungen durch die Auflagen des Stuttgarter SIM-Modells hinzu, durch die eine linke Gemeinderatsmehrheit versucht, vermeintliche Planungsgewinne abzuschöpfen, die es aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten im Übrigen gar nicht mehr gibt“, betont er.

### Befürchtung von Haus & Grund: Investitionszurückhaltung wird anhalten

Diese Situation wird nach Einschätzung von Haus & Grund voraussichtlich nicht nur von vorübergehender Dauer sein. Darauf ließen auch rückläufige Kaufpreise für Bestandsbauten schließen. Oder jüngst abgesagte Projekte wie am Stöckach durch die EnBW (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346) oder der Stillstand beim Eiermann-Areal.

### Versäumnisse der Vergangenheit rächen sich nun

Dazu stellt der Geschäftsführer fest: „Wenn Vorhaben bis dato vornehmlich an fehlendem Bauland und an der Weigerung der Gemeinderatsmehrheit gescheitert sind, solches in ausreichendem Maße und auch in städtischen Randgebieten auszuweisen, so scheitern sie jetzt aus wirtschaftlichen Gründen.“ **Nun würden sich die Versäumnisse aus der Amtszeit von Fritz Kuhn mit damals noch möglicher Expansion des Wohnungsbaus doppelt rächen:** „Durch den aufgestauten Mangel und die als Konsequenz der Knappheit deutlich gestiegenen Preise.“

### Die Stadt selbst kann es auch nicht besser machen

Die falsche Antwort darauf wäre nach Meinung der Vereinsführung nun allerdings der Schluss, dass jetzt die Stadt alles selbst und alleine machen müsse. Zum einen könne die Stadt auch nicht billiger und mit besserer Rendite bauen, zum anderen seien die Planungskapazitäten der Fachämter schon jetzt völlig ausgereizt. Daraus sei, meint Rudolf, nur dieser Schluss möglich: **„Wer in der Politik mehr Wohnungen will, muss das dafür nötige Bauland zur Verfügung stellen, zudem die Grunderwerbsteuer gerade für junge Familien senken oder ganz abschaffen, Baustandards und Bürokratie reduzieren und so die daraus resultierenden Kosten zurückschrauben.“** ■



## PRESSESPIEGEL

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 2/2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- IVD Immo Professional Süd

Baden-Württemberg aktuell

# Die Vollbremsung beim Wohnungsbau ist auch hausgemacht

Mit nur noch 775 neu gebauten Wohnungen ist der Wohnungsbau in der Landeshauptstadt im langjährigen Vergleich auf einen neuen Tiefstand gerutscht. Nicht überrascht von dieser Entwicklung ist als Kenner der Marktsituation allerdings die Vereinsführung von Haus & Grund Stuttgart: „Wir sehen eine ungute Gemengelage aus allgemein verschlechterten Rahmenbedingungen und hausgemachten Stuttgarter Faktoren“, erklärt Joachim Rudolf, Vorsitzender des Eigentümervereins. Nun gehe es erst recht darum, „alles dafür zu tun, damit hausgemachte Bauhindernisse beseitigt werden“.

Geschäftsführer Ulrich Wecker macht deutlich, was die aktuell ungute Gemengelage beim Wohnungsbau ausmacht: „Rasch gestiegene Baukosten, hohe Kreditzinsen und Materialknappheit treffen auf eine spürbar nachlassende Nachfrage am Markt und verunsichern mögliche Investoren.“ Zu diesen in relativ kurzer Zeit stark verschlechterten Rahmenbedingungen „kommen zusätzlich unheilvolle Belastungen durch die Auflagen des Stuttgart SIM-Modells hinzu, durch die eine linke Gemeinderatsmehrheit versucht, vermeintliche Planungsgewinne abzuschöpfen, die es aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten im Übrigen gar nicht mehr gibt“, betont Wecker. Und diese hausgemachten Zusatzlasten führten oftmals dazu, dass geplante Vorhaben dann doch nicht realisiert werden: „Das wirkt in einer sowieso angespannten Lage wie ein Todesstoß für die Finanzierung.“

Diese Situation wird nach Einschätzung von Haus & Grund voraussichtlich nicht nur von vorübergehender Dauer sein. Darauf ließen auch rückläufige Kaufpreise für Bestands-

trächtigen, das Bauen verteuernde SIM-Auflagen. Es zeige sich nun, dass linke Ideologen sich damit offenbar selbst ein Bein gestellt haben. Angesichts dieser Situation seien Oberbürgermeister und Verwaltungsspitze nurmehr zu bedauern, und die Vereinsführung wünschte sich mit ihnen, dass im Gemeinderat Vernunft statt Ideologie das Sagen hätten.

bauten schließen. Oder jüngst abgesagte Projekte wie am Stöckach durch die EnBW oder der Stillstand beim Eiermann-Areal. Dazu stellt der Geschäftsführer fest: „Wenn Vorhaben bis dato vornehmlich an fehlendem Bauland und an der Weigerung der Gemeinderatsmehrheit gescheitert sind, solches in ausreichendem Maße und auch in städtischen Randgebieten auszuweisen, so scheitern sie jetzt aus wirtschaftlichen Gründen.“ Nun würden sich die Versäumnis aus der Amtszeit von Fritz Kuhn mit damals noch möglicher Expansion des Wohnungsbaus doppelt rächen: „Durch den aufgestauten Mangel und die als Konsequenz der Knappheit deutlich gestiegenen Preise.“

In der Folge würden die Kosten für Grunderwerb und Bau einer Mietwohnung heute schnell bei 6.000 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Rechne man hierauf eine Verzinsung von 4%, bedeute dies eine rechnerisch notwendige Quadratmeter-Miete von 20 Euro. Diese aber lasse sich heute nicht mehr durchsetzen, wobei die Kosten für die Bewirtschaftung und Abschreibung noch nicht eingerechnet seien.

Abschließend sieht Haus & Grund am Markt aber auch Grund zu einer gewissen Entspannung, da die Bevölkerungszahl nach überwundener Pandemie und trotz bereits seit 15 Monaten dauerndem Zuzug von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine aktuell auf erstaunlich stabil niedrigem Niveau von rund 610.000 Einwohnern verharre. Damit habe der noch unlängst vorhandene Druck am Wohnungs-



Bild von Garklin auf Pixabay

## Die linke Mehrheit des Gemeinderates hat sich offenbar selbst ein Bein gestellt

Die falsche Antwort darauf wäre nach Meinung der Vereinsführung nun allerdings der Schluss, dass jetzt die Stadt alles selbst und alleine machen müsse. Zum einen könne die Stadt auch nicht billiger und mit besserer Rendite bauen, zum anderen seien die Planungskapazitäten der Fachämter schon jetzt völlig ausgereizt. Daraus sei, so Vorsitzender Rudolf, nur dieser Schluss möglich: „Wer in der Politik mehr Wohnungen will, muss das dafür nötige Bauland zur Verfügung stellen, zudem die Grunderwerbsteuer gerade für junge Familien senken oder ganz abschaffen, Baustandards und Bürokratie reduzieren und so die daraus resultierenden Kosten zurückschrauben.“

Als weiterer Hemmschuh und nunmehr K.O.-Kriterium für Investitionen in den Wohnungsbau sieht Haus & Grund die kosten-

markt spürbar nachgelassen. So betrachtet seien die niedrigen Fertigstellungszahlen auch deutlich weniger dramatisch zu beurteilen als dies noch in den Vorjahren geboten war. Schließlich betont die Vereinsführung: „Dennoch muss es das Ziel bleiben, die ins Auge gefassten Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau nun zügig anzugehen.“ ■

 Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.06.2023

 Immobilienbrief Stuttgart

## Tag der offenen Tür beim Verein Haus & Grund

Experten informieren über Themen rund um Immobilien – von der Sanierung bis zu Rechtsfragen.

Von Nicole Golombek

Was tun bei Sanierungsstau? Was kommt auf Hausbesitzer durch die neue Grundsteuer zu? Viele politisch und gesellschaftlich relevante Themen bewegen die Immobilien-Besitzer. Über diese Fragen informiert der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart am Samstag, 24. Juni, beim Tag der offenen Tür 2023.

Dabei gibt der Verein von 10 bis 16 Uhr in der Geschäftsstelle, Gerokstraße 3, in Stuttgart Auskunft darüber, welche Beratungen und Dienstleistungen für private Immobilieneigentümer und Vermieter in Stuttgart angeboten werden.

Besonders Interessant ist der Tag der offenen Tür für Menschen, die eine Immobilie besitzen, kaufen oder verkaufen wollen. Die Experten von Haus & Grund sprechen über Rechtsfragen und energetische Sanierungen, über steuerliche und notarielle Aspekte bei Immobilienangelegenheiten sowie über Themen wie Werteinschätzung, Vermietung und Immobilienverkauf sowie Bautechnik und Versicherungen. In kurzen Vorträgen skizziert werden Themen wie Mietvertrag, Mieterhöhung und Kündigung.

Die Grundsteuer und was damit auf Eigentümer zukommt, kommt ebenfalls zur Sprache. Die Experten von Haus & Grund geben zudem Tipps für eine professionelle Immobilienverwaltung, die der Verein für seine Mitglieder erledigt.

Kennenlernen können Besucher auch die Serviceleistungen, die Mitgliedern über die Vorteilspartnerschaften von Haus & Grund zugänglich sind. Zum Aspekt Einbruchschutz informiert auf dem Parkplatz ein Team der Polizeilichen Kriminalprävention, auch mit einem speziellen Objektwagen.

Teil des Rahmenprogramms ist zudem eine Autogrammstunde mit Spielerinnen des deutschen Volleyballmeisters MTV Allianz Stuttgart in der Zeit von 12.30 bis 14 Uhr. Gruppenführungen durch das Haus gewähren Einblicke in die Arbeit der 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins und geben Gelegenheit zu Nachfragen.

Dass Eigentümer Beratungsbedarf haben, zeigen auch die steigenden Mitgliederzahlen im Verein: „Im Jahr 2022 konnte Haus & Grund Stuttgart erstmals die Schallmauer von 23 000 Mitgliedern durchbrechen. Und diese dynamische Entwicklung hat sich dieses Jahr sogar noch verstärkt“, sagt der Vorsitzende Joachim Rudolf und ergänzt: „Wir hatten in den ersten fünf Monaten 661 Neueintritte, so viel wie noch nie in diesem Vergleichszeitraum.“

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 26.06.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

# Der Nerv des Wohnungsmarkts

Rund 800 private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sind zum 13. „Tag der offenen Tür“ von Haus & Grund Stuttgart gekommen.

VON PETRA MOSTBACHER-DIX

**STUTTGART.** „Da, ein Polizeiauto!“ Freudig zeigt ein kleiner Junge zum Streifenwagen auf dem Parkdeck von Haus & Grund Stuttgart. Das blau-weiße Gefährt, das beim 13. „Tag der offenen Tür“ des Eigentümervereins für Aufmerksamkeit sorgt, gehört zu Beamten der Polizeilichen Kriminalprävention. Sie erklären am Stand davor, wie man sich gegen Einbruch schützen, also Fenster und Türen sichern kann. Das kommt gut an – wie überhaupt die Veranstaltung.

So zeigte die Bilanz am Ende des Tages, dass sich rund 800 private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in der Geschäftsstelle an der Gerokstraße einfanden. Geschäftsführer Ulrich Wecker sagte, dass mehr als 40 neue Mitglieder verzeichnet werden konnten. Auch viele junge Familien kämen, um sich über den Erwerb von Immo-

bilien zur Eigennutzung wie in Vermietungsfragen beraten zu lassen. Laut Haus & Grund Stuttgart repräsentiert der Verein rund 130 000 Wohnungen, also mehr als ein Drittel der gut 320 000 Stuttgarter Wohneinheiten. Die Mitglieder nennen im Schnitt 5,5 Wohneinheiten ihr Eigen. Man wachse stetig, 2023 in besonderem Maße, so Wecker. Seien sonst jährlich rund 1200 Neuzugänge zu verzeichnen, könnten es bis Ende dieses Jahres 1500 werden, schätzte er. „Das zeigt, wie sehr wir mit unserem Angebot angesichts der weiter angespannten Lage am Wohnungsmarkt und neu hinzugekommenen Problemen einen Nerv treffen.“

Unter den Nägeln brennen demnach den Eigentümern neben der neuen Grundsteuer auch insbesondere die rasant gestiegenen Energiekosten sowie die künftigen Pflichten beim Heizen und bei den energetischen Gebäudestandards. Erneut stark nachgefragt,



Haus & Grund-Geschäftsführer Ulrich Wecker im Gespräch. Foto: Lichtgut/Max Kowalenko

sei zudem die Beratung in rechtlichen Dingen gewesen. Nichts Neues, sei dies doch auch sonst das Kernthema von Haus & Grund. Die Kurzvorträge etwa zu Themen wie Mietverträge oder Grundsteuer waren bestens besucht. Bei letzterem war kein Stehplatz mehr zu ergattern im Seminarraum, der 60 Sitzplätze bietet. Das beein-

druckte den Vereinsvorsitzende Joachim Rudolf: „Auch wenn uns heute die Sonne gelacht hat, so hatte ich doch nicht gedacht, dass so außerordentlich viele Besucher den Tag der offenen Tür nutzen werden.“

Der Verein bot aber nicht nur fachliche Information sondern auch einiges an Unterhaltung. Sie ließen sich Besucher am Eingang von Jonglage verzaubern und probierten sie selbst aus. Im Erdgeschoss genossen sie Maultaschen, auf der Dachterrasse Cocktails. Dort warteten auch Glücksrad und Gewinnne wie Sekt, Trinkflaschen, Meterstäbe und mehr. Und eine Benefizausstellung zugunsten des Drogen- und Suchthilfevereins Release Stuttgart: Der Künstler Robert Steng präsentierte reliefartige Wandobjekte – Häuser und geometrische Faltformen – aus Eichenfurnieren auf Sperrholz. So manche Sportbegeisterte waren gespannt auf Kim Oszwald-Renkema und Ulrich Binder: Die sportliche Leiterin des deutschen Frauen-Volleyball-Meisters Allianz MTV Stuttgart sowie dessen neuer Trainer kamen zur Autogrammstunde vorbei.



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Sparkassen-Ticker

Datum: 12 - 2023

Sparkassen-Ticker Dezember 2023

**Vorteile für Mitglieder**

**Kooperation der Sparkassenversicherung mit den beiden Haus & Grund-Landesverbänden**



Freuen sich über den Abschluss der Vorteilspartnerschaft für die Mitglieder der Haus & Grund-Vereine in Baden-Württemberg (von links): der Württembergische Landesverbandsgeschäftsführer Ottmar H. Wernicke, SV-Vorstand Ralph Eisenhauer, der Geschäftsführer des Haus & Grund Verlags, Ulrich Wecker, sowie der Vorstand des Badischen Haus & Grund Verbands, Thomas Haller. Foto: SV

teilspartnerschaft. Mitglieder, die ihre unter die Kooperation fallende bestehende Versicherung auf das neueste Bedingungsmerk aktualisieren, erhalten 5 Prozent persönlichen Nachlass.

Ralph Eisenhauer, Mitglied des Vorstands der SV, ist von der neuen Partnerschaft überzeugt und ist sich sicher, „dass wir viele Haus & Grund-Mitglieder von unserem modernen Versicherungsschutz überzeugen können. Die Gebäudeversicherung ist das Herzstück unseres Unternehmens. Wir sind damit seit Jahrhunderten bestens vertraut und betreuen und begleiten unsere Kundinnen und Kunden in unserem Geschäftsgebiet mit unserem Service und einer hohen Fachexpertise“, so Eisenhauer. Auch die Verantwortlichen von Haus & Grund freuen sich über den Schluß mit der SV. Ottmar H. Wernicke, Geschäftsführer von Haus & Grund Württemberg, Ulrich Wecker, Verlagsgeschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart, und Thomas Haller, Vorstand von Haus & Grund Baden, sind sich einig: „Wir freuen uns, mit der SV einen weiteren starken Vorteilspartner für unsere Mitglieder gewonnen zu haben, der sich beim Thema Gebäude und Immobilien seit vielen Jahren bestens auskennt.“

Die SV Sparkassenversicherung (SV) bietet allen Mitgliedern von Haus & Grund Baden und Württemberg seit Juli Sonderkonditionen für eine Versicherung bei der SV. So erhalten die rund 160.000 Mitglieder der beiden Verbände bei der SV einen persönlichen Nachlass in Höhe von 10 Prozent bei einem Neuabschluss vieler Privatschutz-Produkte wie etwa bei der Wohngebäudeversicherung, der Hausratversicherung oder der Privathaftpflichtversicherung. Auch für Mitglieder, die bereits Kundinnen und Kunden der SV sind, lohnt sich die Vor-



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 3/2023

IVD Immo Professional Süd

Baden-Württemberg aktuell · Fachliches Eck

Grunderwerbsteuer für Eigennutzer abschaffen

## „Jetzt muss das Land Farbe bekennen“

Haus & Grund Stuttgart fordert die Landesregierung dazu auf, die Steilvorlage aus dem Bundesfinanzministerium zu nutzen und endlich die starre Haltung bei der Grunderwerbsteuer aufzugeben: „Mit dem Verzicht auf die Grunderwerbsteuer, zumindest beim Ersterwerb für die Eigennutzung, kann das Land nicht zuletzt jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum wesentlich erleichtern“, erklärt Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf und betont: „Jetzt muss das Land Farbe bekennen!“



Die Länder sollen den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum erleichtern, indem sie die Grunderwerbsteuer flexibler ausgestalten. Das sieht Entwurf des Bundesfinanzministeriums vor. Konkret sollen die Länder bei selbst genutztem Wohnraum auf die Grunderwerbsteuer verzichten. Da diese Steuer eine Landessteuer ist, ist für eine solche Regelung die Zustimmung des Bundesrates notwendig. Baden-Württemberg hat sich dem bisher verweigert.

Aus Sicht der Vereinsführung kommt die Initiative angesichts des ins Stocken geratenen Wohnungsbaus genau zum richtigen Zeitpunkt: „Ohne effektive finanzielle Entlastungen wird der Wohnungsbau in absehbarer Zeit nicht wieder ins Rollen kommen“, macht Rudolf deutlich, „und wenn das Land es ernst meint mit der Wohnraumförderung und dem Bekenntnis zum privaten Eigentum, dann muss es jetzt diesen Impuls setzen“.

Dass dieser Schritt überfällig ist, unterstreicht auch Geschäftsführer Ulrich Wecker: „Wir fordern schon lange eine Senkung der Grunderwerbsteuer, zumindest aber einen Nachlass, am besten einen kompletten Verzicht beim Ersterwerb für Eigennutzer. Es kann nicht sein, dass das Land einerseits den Mangel beklagt, andererseits aber mit der Grunderwerbsteuer die Hand aufhält und so Eigentumsbildung deutlich erschwert.“ Nach der Erhöhung des Satzes im Jahr 2011 sei das Land der Hauptprofiteur der Einnahmen gewesen, mit jeweils über zwei Mrd. Euro in den vergangenen Jahren.

Neben höheren Zinsen und Baupreisen mache die Grunderwerbsteuer, die on top auf den Kaufpreis kommt, den Traum vom Eigenheim oft zunichte. „Alles zusammen hat zur Folge, dass sich zum Beispiel eine Familie mit zwei durchschnittlichen Gehältern nur noch schwer Wohneigentum leisten kann. Das ist nicht akzeptabel, denn es trifft die Mitte der Gesellschaft. Und es ist nicht einzusehen, warum ausgerechnet junge Familien, die sich für eine Wohnung querlegen und sparen und dabei auch ihre Altersvorsorge aufbauen, mit diesem Schritt die Staatskasse füllen sollen.“

So fordert die Vereinsführung: „Wir erwarten von der Landesregierung, dass sie diese Chance ergreift und damit ein deutliches Signal setzt für die Verbesserung am Wohnungsmarkt.“ ■



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 11.08.2023

STUGGI.TV

STUTTGART HEUTE

# Wohnen für Studierende in Stuttgart zu fairen Konditionen

 **Sebastian Braun** VERÖFFENTLICHT AM 11. AUGUST 2023

 Auf Facebook teilen

 Tweeten

 Per E-Mail teilen



Mit dem bevorstehenden Wintersemester beginnt für viele Studierende die Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft in Stuttgart. Eine solche zu finden wird, je näher das Semester rückt, nicht einfacher. Das Studierendenwerk Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart kooperieren daher auch in diesem Jahr, um bezahlbaren Wohnraum für Studierende zu finden.

## Haus & Grund möchte Studierende unterstützen

Um ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, hat Haus & Grund Stuttgart seine Mitglieder wieder dazu aufgerufen, zu fairen Konditionen Wohnraum an Studierende zu vermieten. „Unsere Mitglieder stellen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt rund 70.000 Wohneinheiten zur Verfügung“, so der Vorsitzende Joachim Rudolf in einer gemeinsamen Pressemitteilung des Studierendenwerks und Haus & Grund Stuttgart, „sicher sind darunter Unterkünfte, die sich für Studierende eignen,“ so Rudolf weiter. Die Kooperation ist bereits zum elften Mal in Folge zustande gekommen.



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 11.08.2023

STUGGI.TV

„Es ist wichtig, dass Studierende auch außerhalb unserer Wohnanlagen zu fairen Konditionen wohnen können. Aufmerksamkeit dafür schaffen wir durch die Kooperation mit Haus & Grund. Private Vermieterinnen und Vermieter können dazu beitragen, die Wohnungsnot bei Studierenden zu lindern,“ so Marco Abe, Geschäftsführer des Studierendenwerks Stuttgart. Man sei bemüht so vielen Studierenden wie möglich einen Platz in den Wohnanlagen des Studierendenwerks zur Verfügung zu stellen, jedoch müssten Studierende zum Wintersemester mit einer Wartezeit von bis zu sechs Monaten rechnen. „Nicht allen Bewerberinnen und Bewerbern können wir zu Semesterbeginn einen Platz anbieten“, sagt Stefan Schneider, Abteilungsleiter für Wohnen beim Studierendenwerk, „für sie ist das Angebot an bezahlbaren \* Unterkünften auf dem privaten Wohnungsmarkt entscheidend.“

### **Hier können Studierende nach einer privaten Wohnung suchen**

Ihre Angebote für Studierende können interessierte Vermieterinnen und Vermieter kostenfrei über die Online-Plattform des Studierendenwerks einstellen: [www.platz-fuer-studierende.de](http://www.platz-fuer-studierende.de). Studierende können hier direkt Kontakt aufnehmen. Im vergangenen Jahr wurden 480 Plätze über die Plattform vermittelt.

### **VIDEO: Wie steht es um den Wohnungsmarkt in Stuttgart?**

Leerstand: So steht es um die Wohnungsnot in Stut...



*Das Video wird nicht angezeigt? Dann hier klicken.*



 Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 13.09.2023

 Sonstige

## Dringend gesucht: Bleibe für Studierende

Studierendenwerk und Haus & Grund wollen gemeinsam private Anbieter gewinnen, an Studenten zu vermieten.

VON ANDREA JENEWEIN

**STUTTGART.** Mit dem bevorstehenden Wintersemester beginnt für viele Erstsemester die Suche nach einer bezahlbaren Bleibe. Gerade in Stuttgart ist das oft schwierig. Das Studierendenwerk Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart kooperieren daher zum elften Mal auch in diesem Jahr wieder. Gemeinsam wollen sie private Immobilieneigentümer dafür gewinnen, Wohnraum an Studierende zu vermieten. Mehr als 7000 Unterkünfte konnten über die Jahre bereits durch die Privatzimmer-Plattform des Studierendenwerks vermittelt werden.

Rund 60000 Menschen studieren derzeit an den 15 Hochschulen in der Region, die durch das Studierendenwerk Stuttgart betreut werden. Doch für die Studierenden stehen nicht ausreichend Unterkünfte zur Verfügung, obschon das Studierendenwerk Stuttgart aktuell 5801 Wohnplätze an den Standorten Stuttgart, Ludwigsburg, Esslingen und Göppingen anbietet. „Erst im Früh-

**60000  
Studierende  
an 15 Hoch-  
schulen**

jahr haben wir unsere neue Wohnanlage mit 229 Zimmern in Ludwigsburg an der Königsallee eröffnet“, sagt Stefan Schneider, Abteilungsleiter Wohnen, Bauen,

Technik im Studierendenwerk. Am Standort Stuttgart hingegen ist die Lage weiter angespannt. Steigende Baukosten erschweren die Finanzierung von Neubauprojekten. 353 Euro beträgt die durchschnittliche Warmmiete für ein Zimmer in den Wohnanlagen des Studierendenwerks aktuell. Entsprechend hoch ist die Nachfrage. Derzeit müssen Studierende zum Wintersemester mit einer Wartezeit von bis zu sechs Monaten rechnen. „Nicht allen Bewerbern und Bewerberinnen können wir zu Semesterbeginn einen Platz anbieten“, sagt Stefan Schneider.

Deshalb ruft Haus & Grund Stuttgart seine Mitglieder wieder dazu auf, zu fairen Konditionen Wohnraum an Studierende zu vermieten. „Unsere Mitglieder stellen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt rund 70000 Wohneinheiten zur Verfügung“, so der Vorsitzende Joachim Rudolf, „sicher sind darunter Unterkünfte, die sich für Studierende eignen.“ Ergeben sich rechtliche oder praktische Fragen bei der Vermietung an Studierende, unterstützt Haus & Grund Stuttgart mit einem Beratungsservice: Etwa wenn es um die Vermietung an Wohngemeinschaften geht, die Möglichkeit der Mithilfe in Haushalt und Garten mit entsprechendem Mietnachlass (Wohnen für Hilfe), steuerliche Aspekte oder die Bürgschaft der Eltern.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Sonstige

Datum: 29.09.2023

## Land ehrt Klaus Lang

Der ehemalige Erste Bürgermeister und Ex-Chef von Haus & Grund erhält die Staufermedaille.

Von Jan Sellner

**G**roße Ehre für Klaus Lang: Der langjährige Vorsitzende von Haus & Grund Stuttgart ist mit der Staufermedaille des Landes ausgezeichnet worden. Lang, der die Auszeichnung am Mittwoch von Innenminister Thomas Strobl erhielt, wurde nach Angaben des Verbandes von Ministerpräsident Winfried Kretschmann für seine Verdienste um das Gemeinwohl und für sein jahrzehntelanges ehrenamtliches soziales Engagement geehrt, teilte der Eigentümerverband mit. So habe Lang 2009 eine eigene Stiftung ins Leben gerufen, um Projekte in der Altenhilfe, für Menschen mit Behinderung und für junge musikalische Talente zu fördern. „Ihre Handschrift ist an vielen Orten der Landeshauptstadt Stuttgart sichtbar“, sagte Strobl laut Haus & Grund.

Er würdigte auch die Arbeit Langs als Erster Bürgermeister unter OB Manfred Rommel. Nach Angaben des Verbandes hat Lang in den 14 Jahren an der Spitze des Vereins (2008 bis 2022) „ganz wesentlich dazu beigetragen, dass das Gewicht von Haus & Grund Stuttgart als starke Stimme der privaten Immobilieneigentümer im wohnungspolitischen Diskurs der Stadt stets präsent war und weiterwuchs“. Inzwischen zähle der Verein mehr als 23 000 Mitgliedern. „Lang ist ein Mann mit Charakter und Gemeinsinn. Er hat diese Ehrung absolut verdient“, erklärten der amtierende Vorsitzende Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker.



Klaus Lang mit Minister Thomas Strobl und dem Vorsitzenden von Haus & Grund Stuttgart, Joachim Rudolf (links), sowie Geschäftsführer Ulrich Wecker (rechts). Foto: jse



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 10.10.2023

Immobilienbrief Stuttgart

### **LOB & PREIS**

#### **Lang erhält Staufermedaille**

*Klaus Lang, langjähriger Vorstand von Haus & Grund Stuttgart, wurde von Ministerpräsident Winfried Kretschmann mit der Staufermedaille des Landes Baden-Württemberg geehrt. Der ehemalige Stuttgarter Finanzbürgermeister stand von 2008 bis 2022 an der Spitze des Eigentümervereins. Zudem hatte Lang 2021 die Gründung der gemeinnützigen Stiftung Haus & Grund Stuttgart auf den Weg gebracht und dieser mit der Schenkung einer vermieteten Eigentumswohnung aus seinem Privatbesitz das Grundstockvermögen zur Verfügung gestellt. Die Stiftung fördert gemeinnützige soziale Projekte, die mit dem Wohnen und der Wohnungswirtschaft verbunden sind.*



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Sonstige

Datum: 23.10.2023

# Grupp: Wer selbst haftet, ist gewissenhaft

Bei Haus & Grund Stuttgart hat Textilunternehmer Wolfgang Grupp leidenschaftlich über Tugenden und den Standort Deutschland gesprochen.

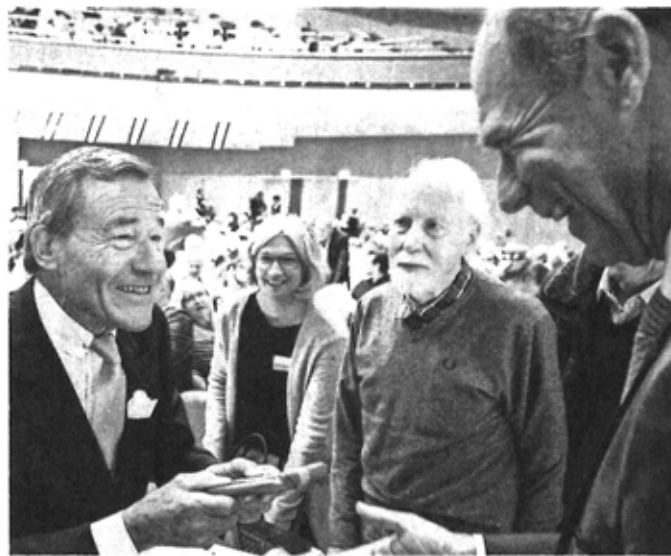
Von Petra Mostbacher-Dix

**M**ei' Großvat'r hat g'seit: Zu dritt schaffa, zu zweit schlafa, alloi erba! So lautete eine der vielen Weisheiten von Wulf Wager. Der Mundartautor und Kommunikationsexperte sprach beim Tag des Eigentums, zu dem der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart in der Liederhalle lud, über den „Schwäbischen Häuslebauer – „eine besondere Spezies“; Seitenhiebe auf Politik, Bürokratie, Beamtentum und Faxgeräten inklusive. Der Schwabe gebe weder Geld aus, das er nicht habe, käme mit Bausparverträgen auf die Welt und erbe seinen Wohlstand.

„Jeder Standort ist nur so gut wie seine Unternehmer.“

**Wolfgang Grupp** über die Klagen zum Standort Deutschland

Die Lacher waren ihm gewiss im voll besetzten Hegelsaal. Die 18. Auflage der Veranstaltung konnte mit gut 1000 Besuchern wieder an Zeiten vor der Coronapandemie anknüpfen. „Das wiegt umso mehr in diesen Zeiten, in denen das Grundeigentum wachsenden Anfeindungen ausgesetzt ist“, sagte der Vereinsvorsitzende Joachim Rudolf. So sei etwa das Heizungsgesetz in seiner ursprünglichen Form nichts Geringeres gewesen als „ein ideologischer Frontalangriff auf das private Eigentum“. Deutlich auch die Kritik an der Bau- und Wohnungspolitik des Landes, nicht zuletzt an der fortdauernden Weigerung des grünen Finanzministers, die Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Kauf einer selbst genutzten Immobilie zu streichen und so die hohen Erwerbsnebenkosten zu senken. Unter ande-



Prominenter Gastredner: Trigema-Chef Wolfgang Grupp bekommt ein Geschenk vom Haus & Grund-Vorsitzenden Joachim Rudolf (rechts).  
Foto: Lichtgut/Ferdinando Iannone

rem mit der Folge, dass im Vorjahr nicht nur 27 Prozent weniger Wohnungen gebaut wurden, „sondern im Stammland der Häuslebauer die Zahl neu gebauter Einfamilienhäuser sogar um 40 Prozent zurückging“, so Rudolf.

Wolfgang Grupp, den Inhaber von Deutschlands größtem Sport- und FreizeitbekleidungsHersteller Trigema kündigte der Haus & Grund-Vorsitzende Joachim Rudolf als „Schaffer“ an mit „Ecken und Kanten, der Klartext spricht“. Grupp wiederum betonte, dass er als Schwabe nur Geld für Sinnvolles ausbebe. „Wenn ich frage, warum jemand eine Sache auf dem Schreibtisch hat, der dann aber nur herum stottert, dann kommt sie weg.“ Bei Notwendigem könne man sofort erklären, wofür es gut sei.

Neben Familie und Gemeinsamkeit als hohe Werte, schwärmte er leidenschaftlich von den guten alten Kaufmannstugenden, von Ehrlichkeit und Vertrauen und monierte das Gebaren der Banken. Nachdem er die Millionenschulden seines Vaters abbezahlt hatte, den er 1969 als Geschäftsführer von Trigema ablöste, habe er nie wieder einen Kredit aufgenommen. „Seit 1972!“ Kämpferisch ist die Haltung des 81-Jährigen, der zum Jahresende die Firma an Frau, Tochter und Sohn übergibt, angesichts der Unternehmerklagen zum Standort Deutschland. Grupp dazu: „Verantwortung und Leistung machen uns aus, jeder Standort ist nur so gut wie seine Unternehmer.“ Entscheidungsträger müssten persönlich haften, wie er das mit seinem gesamten Vermögen tue. Dafür

solle der Staat im Gegenzug einen Steuerrabatt von bis zu 50 Prozent gewähren. Grupp leitet sein Unternehmen, das zuletzt 127 Millionen Euro Umsatz machte, als „eingetragener Kaufmann“ (e.K.).

Wer selbst hafte statt sich hinter einer GmbH zu verstecken, gebe verantwortungsvoller und gewissenhafter ans Werk, verursache weniger gesamtwirtschaftliche Schäden und Insolvenzen, die dann die Allgemeinheit zahle. Das, was ein einstiger Arbeitgeberpräsident gemacht habe, die Firma an die Chinesen verkaufen und diesen die Insolvenzen überlassen, „sei kein Vorbild. Fehlentscheidungen gebe es nur, wenn man nicht den Mut habe, sie zu korrigieren. Es gelte, Schwierigkeiten schnell anzugehen. „Hätte der Unternehmer das Problem gelöst, als es klein war, wäre kein großes daraus entstanden.“ Und das Credo Wachstum, Wachstum, Wachstum? Das könne doch nicht quantitativ sein.

„Überflüssig. Jeder Trigema-Mitarbeiter, der voll arbeitet, muss auch davon leben können.“

**Wolfgang Grupp** über die Debatte zum Mindestlohn

„Ich kann im Hochlohnland Deutschland keine Billigware produzieren. Ich muss innovative und qualitativ hochwertige Produkte anbieten.“

Mindestlohndiskussionen? „Überflüssig. Jeder Trigema-Mitarbeiter, der voll arbeitet, muss auch davon leben können.“ Dank Globalisierung könne er überall hin verkaufen, was er in Deutschland produziert, in Burladingen auf der Alb.

Dort garantiert er dem Nachwuchs seiner 1200 Mitarbeitenden Arbeitsplätze. Dass er auch den Vertrieb – neben Stoffherstellung, -ausrüstung, -veredlung sowie Konfektion – in die Hand nahm, sei den schlecht wirtschaftenden, vielfach nun insolventen Kunden geschuldet: Kauf- und Versandhäuser. „Wenn dann Outsourcing oder Diversifizierung schief gehen, heißt es zurück zur Kernkompetenz! Das ist wie Fremdgehen, um dann wieder zur alten Frau zurückzugehen.“

**PRESSESPIEGEL** Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 28.10.2023

 Sonstige**Feuriger Grupp**

Mit einem leidenschaftlichen Plädoyer gegen „Gier und Größenwahn“ und für Verantwortungsbereitschaft des Unternehmertums am Wirtschaftsstandort Deutschland setzte der „Textilbaron“ **Wolfgang Grupp** am Samstag beim „Tag des Eigentums“ im Hegel-Saal der Liederhalle vor 1000 Besuchern einen starken Akzent.

Dabei erneuerte die Vereinsführung von Haus und Grund ihre Kritik an der Bau- und Wohnungspolitik der Landesregierung. Ebenso wurde die Stadt angemahnt, das Problem unangemessen langer Wartezeiten bei den städtischen Behörden unverzüglich anzugehen. Dies sei, so Haus-und Grund-Vorsitzender **Joachim Rudolf**, kein Zustand. „Ohne Fleiß, kein Preis“ war im Prinzip auch der Kerngedanke von Tausendsassa **Wulf Wagers** – Kommunikationsspezialist, Musiker und Entertainer – Ausführungen über „Schwäbische Häuslebauer – Eine besondere Spezies“. *angü*



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.12.2023

Sonstige

StZ.Plus Wohnen auf den Fildern

# Verwunderung über neue Mietpreise

10.01.2024 - 15:27 Uhr

**Die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen haben ihren gemeinsamen Mietspiegel fortgeschrieben. Demnach sind die ortsüblichen Vergleichsmietpreise in den vergangenen zwei Jahren nur leicht gestiegen. Dazu gibt es unterschiedliche Reaktionen.**

**Natalie Kanter**

Ende vergangenen Jahres haben Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen ihren gemeinsamen Mietspiegel fortgeschrieben. Demnach sind die ortsüblichen Vergleichsmietpreise in diesen beiden Kommunen in den vergangenen zwei Jahren um durchschnittlich 1,7 Prozent – von 10,39 Euro auf 10,57 Euro pro Quadratmeter – gestiegen. Das Mietniveau in in der Stadt Leinfelden-Echterdingen liegt dabei mit elf Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt etwas höher als in Filderstadt. Dort werden 10,19 Euro pro Quadratmeter fällig.

Die Eigentümervereine Filder und Stuttgart zweifeln dieses Ergebnis nicht an, zeigen sich aber verwundert über diese Entwicklung, wie sie in einer Pressemitteilung bekannt gegeben haben. Damit sei die Mär vom immer teureren Wohnen widerlegt, heißt es darin. Die Aufhebung der Mietpreisbremse und weiterer Restriktionen für den Mietwohnungsmarkt auf den Fildern sehen Vertreter dieser Vereine als logische Konsequenz aus dieser Fortschreibung.



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.12.2023

Sonstige

„Das Ergebnis weist eine überraschend geringe Steigerung auf“, stellt Ulrich Wecker, der Geschäftsführer von Haus und Grund Stuttgart, fest. Und: „Die 1,7 Prozent in zwei Jahren entsprechen nicht dem, was wir aus unserer Beratung wie auch aus der Marktbeobachtung wissen.“ Diese Steigerung liege deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung. In der Stadt Esslingen sei das Mietzins-Niveau im gleichen Zeitraum um 8,3 Prozent gestiegen. Darauf weist Ulrich Adam, der Vorsitzende von Haus und Grund Filder, hin. Sollte sich diese Entwicklung in den beiden Filder-Kommunen als Trend verfestigen, entfalle für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt die Grundlage für die Aufnahme in die Gebietskulisse, in der die Mietpreisbremse gelte. Nach Ansicht von Wecker und Adam könnte daraus nur folgen, „dass sämtliche Restriktionen zur Festlegung des Mietzinses aufgehoben werden müssen“.

„Das kann ich nicht bestätigen“, sagt Jens Rüggeberg, ein Rechtsberater beim DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung. „Der Mietpreisanstieg ist wahrscheinlich eher im gehobenen Niveau gemäßigter ausgefallen als in den vergangenen Jahren“, sagt er. Dagegen sei „bezahlbarer Wohnraum für Leute, die wenig Einkommen haben, nach wie vor extrem knapp“, betont er. Bei ihm habe sich gerade erst diese Woche eine Frau aus Leinfelden-Echterdingen gemeldet, „die total verzweifelt ist“, wie er sagt. Die 76-Jährige bekomme nur eine schmale Rente, beziehe auch Grundsicherung. Sie habe eine Eigenbedarfskündigung erhalten und finde seit Monaten keine neue Bleibe, deren Miete unter der Obergrenze liegt, die das Sozialamt vorgebe.

Carl-Gustav Kalbfell, Bürgermeister in Leinfelden-Echterdingen, sagt: „Das Verfahren ist gesetzlich vorgeschrieben. Wir haben uns an ein erfahrenes Institut gewandt. Der Mieterverein sowie die Eigentümervereine waren eingebunden.“ Mit der nur geringen Steigerung von 1,7 Prozent sei man in der Region auch nicht allein, wenn auch in der Stadt Esslingen ein deutlich höherer Anstieg zu verzeichnen sei.



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.12.2023

Sonstige

„Die Mieten in Leinfelden-Echterdingen waren bereits vor der Fortschreibung sehr hoch“, erklärt Carl-Gustav Kalbfell. Möglicherweise sei nun ein gewisser Sättigungsgrad erreicht. Möglicherweise stabilisierten sich die Mieten nun auf einem sehr hohen Niveau. Jens Rüggeberg vom Mieterverein Stuttgart und Umgebung sieht das ähnlich. „Ich habe keinerlei Zweifel daran, dass die Statistiker richtig gearbeitet haben“, sagt er. Die Zahlen seien sicher richtig. Die Frage aber sei, was diese Entwicklung bedeute. Aus seiner Sicht müssten beispielsweise die Kappungsgrenzen beim Mietzins zwingend beibehalten werden. Beide Städte müssten zwingend mehr Sozialwohnungen bauen.

Für die Erstellung des Mietspiegels „Filder“ war das Institut ALP für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt worden. Um die Daten zu erheben, wurden von Juni 2021 an rund 9000 Fragebögen an Vermieter und Mieter verschickt. Ihnen wurden Fragen zur Höhe der Miete und die Ausstattung der Wohnungen gestellt. Die Erhebung lief bis September 2021. 938 Datensätze konnten ausgewertet werden. Um den Mietspiegel an den Markt anzupassen, wurden im Sommer 2023 stichprobenartig 2500 Fragebögen an Mieter und Vermieter verschickt. Eine Fortschreibung, die den Anstieg der Lebenshaltungskosten insgesamt zugrunde gelegt hätte, sollte der Bürgerschaft dabei erspart werden. In der Vorlage an den Filderstädter Gemeinderat hieß es dazu: „Eine Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels anhand des Lebenshaltungskostenindex würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Basismiettable um circa zehn Prozent führen.“

### **Mehr zum Mietspiegel**

#### **Sinn eines Mietspiegels**

Der Mietspiegel soll Transparenz und Orientierung für Vermieter und Mieter auf dem Wohnungsmarkt bieten, sowie Unterstützung bei der Einigung zwischen den jeweiligen Mietparteien bezüglich der Miethöhe leisten.



## Pressespiegel



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 22.12.2023

- Sonstige

### Esslinger Mietspiegel

Auch die Fortschreibung des Esslinger Mietspiegels, der von 2024 an für zwei Jahre gilt, wurde nicht am Verbraucherindex, sondern mit einer Stichprobe ermittelt. Der Mieterbund Esslingen-Göppingen hatte das begrüßt, denn die Lebenshaltungskosten seien in diesem Jahr von außergewöhnlich starken Preisanstiegen bei Energie und Lebensmitteln geprägt gewesen, gab er bekannt. Die Steigerungsrate von 8,3 Prozent, die doppelt so hoch ist wie noch vor zwei Jahren, spiegele den wachsenden dramatischen Wohnungsmangel in Esslingen wider. Wohnen werde für immer mehr Haushalte ein Armutsrisiko.

# Seminarwesen



PRESSESPIEGEL

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 24.02.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- sonstige

# Was tun gegen Schimmel in der Wohnung?

Schimmel an den Zimmerwänden ist nicht nur unschön und lästig, sondern kann auch gesundheitsschädlich sein. Ein Experte erklärt, wie man Schimmel vorbeugen und was man gegen ihn tun kann.



Oft sind Zimmerecken zur Außenwand hin besonders stark betroffen.

Foto: dpa/Daniel Reinhardt

Von Andrea Jenewein

**G**erne machen sie sich oben in der Ecke breit. Oder – noch fieser – sie sitzen unten in der Ecke, am besten noch hinter einem Schrank, wo man sie erst einmal gar nicht sieht – bis sie selbst hinter dem Schrank hervorklugen. Schimmelpilze sind unliebsame Mitbewohner, die sich mit wenig zufriedengeben und sehr pflegeleicht sind: Zum Wachstum benötigen sie vor allem Nährstoffe und Feuchtigkeit.

Günter Konieczny kennt sie gut, die meist schwarzen, manchmal auch sehr farbenfrohen Wandbeläge. Zweimal die Woche wird er derzeit von verzweifelten Wohneigentümern zu sich gerufen, damit er sich der Schimmelpilze annimmt. Denn übersteigt deren Konzentration in Wohnräumen ein bestimmtes Maß, können sie gesundheitliche Probleme hervorrufen.

Konieczny arbeitet als Architekt für den Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein Haus & Grund. Er untersucht für Eigentümer in Stuttgart und Ludwigsburg, ob der Schimmelpilz auf bauliche Mängel zurückzuführen ist, denn dieser muss den Nachweis erbringen, dass dem nicht so ist. „Im Moment ist das Problem mit Schimmel sehr akut“, sagt er. Denn Schimmel tritt vor allem in der Zeit von November bis März auf. Die Energiekrise, in der viele Menschen auch die Heizung runterdrehen, schlage bisher aber noch nicht durch.

Konieczny bringt bei solchen Terminen gerne Vermieter und Mieter zusammen und inspiziert dann den Schimmel, misst die Luftfeuchtigkeit im Raum und gegebenenfalls die Feuchtigkeit in der Wand. „Meiner Erfahrung nach sind maximal 25 Prozent der Fälle auf einen baulichen Schaden zurückzuführen“, sagt der Fachmann, der seit gut 20 Jahren für Haus & Grund mit dem Schwerpunkt Feuchtigkeit beratend tätig ist. Zu den baulich bedingten Mängeln zählen etwa Risse im Mauerwerk, undichte Anschlüsse oder Leckagen wie ein Rückstau aus dem Abwassersystem.

Meist aber trete der Schimmel nutzungsbedingt auf, etwa durch falsche Lüftungs- und Heizgewohnheiten oder wandnah aufgestellte Möbel bei ungedämmten Außenwänden, also meist im Altbau. Denn Schimmel entsteht – wie bereits erwähnt – dort, wo es feucht ist. Besonders gern breitet er sich aus, wo sich diese feuchte Luft an kalten Oberflächen niederschlägt. Konieczny rät von Raufasertapeten ab, „das sind die größten Schimmelträger, da sie mit Holzfasern aufgeraut sind – und Schimmelpilze fühlen sich besonders auf organischen Oberflächen wohl“.

## 55

Prozent Luftfeuchtigkeit in Räumen ist zu hoch. 35 bis 45 Prozent sind gut.

Zimmerwände, die von Schimmel befallen sind, sind ihm zufolge deshalb zu fast 100 Prozent solche, die an eine Außenwand grenzen. Oft sind zudem Zimmerecken zur Außenwand hin besonders stark betroffen, da dort Wärmebrücken entstehen können, das heißt, dass der jeweilige Bereich schneller auskühlt. „Wärmebrücken zählen aber laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs nicht zu den Bauschäden“, sagt Konieczny.

Was also tun? Der Experte rät in erster Linie zum richtigen Lüften und Heizen. Eine

dreiköpfige Familie produziert laut ihm in einer 75 Quadratmeter großen Wohnung täglich zwischen sieben und zehn Liter Wasser. Die müssten schlicht wieder raus. Aber bitte auf dem richtigen Weg: „Im Winter sollte man Fenster grundsätzlich nicht kippen, sondern zehn bis 15 Minuten Stoßlüften“, sagt Konieczny.

Dabei sollte die Tür des jeweiligen Zimmers geschlossen sein – oder aber man lässt sie auf und öffnet ein gegenüberliegendes Fenster in einem anderen Raum, um einen Durchzug zu erzeugen und Querlüften zu ermöglichen. „Das ist besonders effektiv, aber nicht immer möglich.“ Besonders gründlich und oft sollte man in Küche, Bad und Schlafzimmer lüften, da diese am häufigsten von Schimmel betroffen seien.

Neben dem Lüften ist das Heizen von großer Bedeutung, um Schimmelbildung vorzubeugen. Konieczny empfiehlt im Wohnzimmer eine Temperatur von 20 bis 21 Grad Celsius, im Schlafzimmer reichen hingegen 17 Grad Celsius. „Wenn es nur 16 Grad sind, sollte man auf jeden Fall die Schlafzimmertüre geschlossen halten, sonst entsteht eine Sogwirkung, und das Zimmer holt sich die warme Luft aus der restlichen Wohnung, die wiederum an die kalten Wände geht.“

Von weniger als 16 Grad Celsius rät Konieczny dringend ab. Wenn man das Haus oder die Wohnung tagsüber verlasse, solle



Foto: privat

„Raufasertapeten sind die größten Schimmelträger, da sie mit Holzfasern aufgeraut sind – und Schimmelpilze fühlen sich besonders auf organischen Oberflächen wohl.“

Günter Konieczny, Architekt

man besser davon absehen, die Heizung auf Frostwächter zu stellen, da dadurch die Wohnung beziehungsweise die Außenwände zu sehr auskühlen. „Zudem braucht man abends dann ein Mehrfaches an Energie, um die Zimmer wieder warm zu bekommen. Besser ist es, die Heizung, wenn man mehrere Stunden nicht zu Hause ist, auf 18 bis 19 Grad Celsius zu drehen.“

Insgesamt sollte die Luftfeuchtigkeit in den Räumen nicht zu hoch sein: „Ab 55 Prozent Luftfeuchtigkeit fange ich an, böse zu werden“, sagt Konieczny. Mit 35 bis 45 Prozent liege man gut. Messen lässt sich die Luftfeuchtigkeit mit einem Hydrometer, den es in jedem Baumarkt gibt. So könne man im Zweifel gezielt gegensteuern und es dem unbeliebten Mitbewohner so unattraktiv wie möglich machen, sich anzusiedeln.

Aber was tun, wenn der Schimmelpilz bereits da ist? Auch da weiß Konieczny Rat: Ist der Schimmel in der Größenordnung einer Scheckkarte, soll man ihn mit Alkohol abwischen und beobachten. Hat er eine Größe von weniger als einem halben Quadratmeter, reicht es eventuell ebenfalls, ihn mit Alkohol abzuwaschen. Ist er aber intensiver, muss man die Tapete raussschneiden, den Putz kontrollieren und die Ursache feststellen und abstellen. Ab einer Größe von mehr als einem halben Quadratmeter sollte die Fläche durch eine schimmelpilzcertifizierte Fachfirma analysiert und saniert werden.

Gemeinnützige  
Stiftung Haus &  
Grund Stuttgart

**PRESSESPIEGEL** Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 07.01.2023

 sonstige**Für Obdachlose**

Im Alltagsgeschäft vertreten der Mieterverein und Haus & Grund Stuttgart des Öfteren unterschiedliche Positionen. Leicht finden die beiden Vereine aber zusammen, wenn es gilt, Not zu lindern. So zeigte sich Angelika Brautmeier, Geschäftsführerin des Mietervereins und zugleich ehrenamtliche Vorsitzende von Ambulante Hilfe Stuttgart e. V., erfreut über das Angebot des Vereinsvorsitzenden Joachim Rudolf zur Unterstützung einer Einrichtung für Obdachlose. Das Haus in Feuerbach, in dem 26 alleinstehende Männer eine befristete Wohnmöglichkeit finden, erhält von der Gemeinnützigen Stiftung Haus & Grund Stuttgart eine Zuwendung in Höhe von 5000 Euro, um dort bauliche Mängel in den Sanitäreinrichtungen zu beseitigen. Das ist dringend notwendig, da die Duschen derzeit teilweise nicht genutzt werden können. Dazu fand heute vor Ort die Scheckübergabe durch Joachim Rudolf und Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker statt, die beide zugleich den Vorstand der Stiftung bilden.



Scheckübergabe (v.l.n.r.):  
Ulrich Wecker, Angelika  
Brautmeier und Joachim Ru-  
dolf, Vorsitzender Haus &  
Grund Stuttgart.

Foto: z

# Weitere Berichte und Interviews



PRESSESPIEGEL

[ ] Stuttgarter Zeitung

[ ] Stuttgarter Nachrichten

[ ] Cannstatter Zeitung

[ ] Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 08.01.2023

[X] WELT am Sonntag

F

ist in der Stadtoper Stuttgart nach „Schemazeit“ der Vorhang, dann schließt sich alle 14 „Schwäne“ an einem einzigen Wechsel ab. Müssen die Tänzer Schemazeit oder Schemacheit wechseln, dann auf dem Platz in der drangvoll engen Garderobe ist dafür justauf kein Platz. Die Intendantin Kammer der Tübinger ist eigentlich ein Lagerhaus und so klein, dass nur ein einziger Stuhl darin steht. Zum Wärmegieren weichen einige Musiker sogar in die Vorküchen des Bühnenbilds aus, denn auch an Übungsräumen fehlt es der Oper hinten und vorn.

So viel soll es das Land und die Stadt je zur Hälfte kosten, die Oper zu errichten und in der ersten Liga zu halten. Das ist mehr, als die Hamburger Operbühnenensemble verschlungen hat, und die wurde immerhin neu gebaut. Kann man sich solche Ausgaben auch leisten - in Zeiten, da die Pandemiefolgen, die Energiekosten und die Wirtschaftskrise die Budgets bis zum Anschlag belasten? Will man sie sich leisten, während Schuldenlasten unsummiert bleiben, viele Züge zu spät sind und Schwimmbäder aus Kostengründen dichtmachen müssen? Solche Fragen werden heftig debattiert, nicht nur in Stuttgart. Überall in Deutschland gibt es einen Sanierungsbedarf für Musik- oder Theatergebäude. Zugleich bleiben viele Opern und Musiktheaterhäuser mit einem Defizit konfrontiert, wenn und ob sie zurückkommen. Und auch der Theatermarkt selbst verschlingt immer mehr Geld, allein schon bei Heften sind Oper, Ballet und Schauspiel höherer Lagen für immer weniger Wohlhabende, die es sich leisten können - den aber alle finanziellen müssen? Was ist uns unsere Kultur wert? 33 öffentlich finanzierte Musiktheater verbauten gibt es in Deutschland, ein im internationalen Vergleich „aufgeblähter Theaterbestand“, so das Deutsche Musikinformationszentrum

Sanierung oder Neubau? Modernisierung oder sogar erweitern? Oder den Spielbetrieb eines ganz aufgeben? Letzteres scheint in den wenigsten Fällen als Option ermittelbar, erzwungen zu werden. In Bayern hatte zwar Ministerpräsident Markus Söder (CSU) im März 2022 den lang geplanten Neubau eines Konzertsaals für rund 700 Millionen Euro infrage gestellt und eine „Dreikpause“ verordnet. „Der Staat ist durch die Corona- und die Ukraine-Krise massiv gefordert“, so Söder, „wir können nicht alles ausmühen finanzieren.“ Aber ein Ergebnis des Nachdenkens wurde bis heute nicht bekannt - daher geben die Finanzsachverständigen immerhin weiter. AMENDE WIRD ES IMMER TEUERER Überall sähen sich Kommunen todernst in millionenschweren Vorhaben. Allein in Baden-Württemberg stehen neben Stuttgart noch Gernsbühlernungen der Häuser in Mannheim und Karlsruhe an, zusammen ins dafür mindestens eine weitere Milliarde aufzubringen. Frankfurt wird wohl noch bauen, für geschätzte 800 bis 900 Millionen Euro. Auch Düsseldorf leistet sich einen Opernhausbau, Kostenpunkt 760 Millionen Euro. Nürnberg erüchtigt für eine halbe Milliarde sein Opernhaus und hat dafür sogar eine Anleiheplatznahme

garner, der an dem Vorhaben unverändert festhalten will. Es dürfe kein „Automatismus“ geben, der uns verpflichtet, die Oper nur mit der Goldene Lösung für am Ende möglicherweise fast zwei Milliarden Euro zu realisieren“, sagte Hagel. Auch der Geschäftsführer des Hausbauvereins Hans K. Grund, FDP-Mitglied Ulrich Wecker, forderte einen strengen Kooperationsplan, der sich nicht an den Wünschen des Hauses orientiert, sondern einzig am unmittelbaren Sanierungsbedarf. „Es geht hier um Steuerbürger und nicht um einen Wunsch der was Fonds.“ Denn „Am Ende zahlen unsere Mitglieder das über die Grundsteuer mit.“ Doch über das Projekt wurde schon seit mehr als zwei Jahrzehnten diskutiert, es gibt ein 600 Seiten

MARODE Milliardenlast

Ähnlich wie die übrige Infrastruktur sind Theater und Oper über die Jahre massiv heruntergewirtschaftet worden, schreibt Hannelore Crally. Es musste schnellstens gehandelt werden - eigentlich

bericht auch durchaus noch prächtigen Glanz, wie man gerade wieder beim ten drittschlechten Dreikönigstreffen der Fahrten sah. Aber eben nur vor dem Vorhang, im Zuschauerbereich. Dahinter verbirgt sich eine heutzutage, handliche Parallelwelt - mit einem horrenden Sanierungsbedarf. Darin Dach regnet es herein, Setzungsrisse lassen Gärtenwasser eindringen, weder Wärmedämmung noch Brandschutz erfüllen aktuelle Standards. Der Betrieb werde nur noch mit Blick auf die anstehende Sanierung gehalten, sagt die zuständige Kunst-Ministerin Petra Dübowski (Grüne), neu geschminkt würde er in diesem Zustand nie. Weil die Bühnenhäuser nicht best bei geschlossen werden können, verbringt die Belegschaft mehr Zeit mit dem Umbau als mit Proben oder Spielen. Für die Hydraulik Bühnentechnik aus den Achtzigern hat der Hersteller schon vor Jahren die Wartung aufgegeben, weil auch der letzte Mitarbeiter, der sich anerkante, in Rente ging. Ersatzteile werden auch keine mehr hergestellt, daher laufen der Operntechneleher wie ein Kutschwagen ohne Zulassung, die er in anderen Theatern zusammenkauft und einschleppt.

(MIZ). Das Problem Die meisten Gebäude sind zwischen 50 und 100 Jahren alt, und nicht wenige sind heruntergewirtschaftet bis kurz vor die Pankreasunfähigkeit. Es ist wie in anderen Infrastrukturbereichen auch, bei Brücken, Straßen oder der Bahn: Jahrelang wurde auf Verschleiß gefahren, hier ein bisschen nachgerüstet, dort überpinnt, al

auf das alte Reichsparlamentgebäude. Die Königlich Oper Berlin kauft ihren Interieurbereich mit Kosten von 440 Millionen Euro - fast doppelt so viel übrigens wie zunächst geplant. Vor vier Jahren wurden im ersten Bedarfsprogramm „nur“ 127 Millionen Euro. Auch diese Regel scheint sich fast überall zu beobachten: Am Ende wird immer alles viel teurer. Das liegt nicht nur an den immensen langen Bauzeiten, den steigenden Baupreisen und der Inflation. Auch stetig neue Auflagen, etwa bei Brandschutz oder energetischen Vorgaben, treiben die Kosten in die Höhe. Der Bund der Steuerzahler äußert sich über diese Entwicklung und mahnt in seinem „Schwarzbuch“ an: „Erst die Substanz prüfen, dann das gesamte Projekt durchplanen und erst dann mit der Sanierung beginnen. Alles andere sind eine Wunderschneide, die für den Steuerzahler teuer wird.“ Ein „Johannes Mahler“ sei Köln, wo seit 2007 versucht werde, die Oper zu sanieren. Eigentlich sollte sich nach drei Jahren wieder der Vorhang öffnen. Mittlerweile ist man bei einem etwaigen Bauende 2024. Aktuare habenplanungen, Bauzeitplanungen, Bauzeitplanungen und nicht zuletzt Pech haben die Kosten schon mehr als verdreifacht: von geplanten 215 auf zuletzt über 800 Millionen Euro.

Projekte dieser Größenordnung werden auch fast zwangsläufig zum Spielball politischer Interessen. In Stuttgart hat die CDU die Sanierung als Wahlkampfthema 2016 entdeckt und als Profilierungschance für den jungen Fraktionschef Manuel Hagel, denn nach Amtsinhaber auf die nächste Spitzenkandidatur nachgezogen. Hagel inszenierte sich als Wächter über die staatlichen Kassen - und geht damit in Konfrontation zum grünen Koalition-

MUSEALE SCHALTSCHRÄNKE Das trotz allem eine zeitgemäße Produktion nach der anderen entsteht, genau eigentlich an ein Wunder, 1990 der geschäftigsten Ende Intendantin Marc-Oliver Händrichs beim Kaufmannsdarstellung und erregt scharf auf eine Initiative neuerer Schaltschranke. Die könnte dann sich doch wunderbar in einem beinahe-wachsenden Arbeitsmarkt vorfinden.“ Dabei sind die Württembergischen Staatstheater mit Oper, Ballet und Schauspielhaus das größte Drei-Sparten-Theater weltweit. 1400 Menschen sind dort beschäftigt, bezieht 75 Jährer als wurde und jetzt immer wird, bezahlt er saubere ständig in den Leistungen, sodass tief die für Aufstellungen beabsichtigte Durchlauf-Aufgabe manchmal einfach aus.

ES GEHT UM DIE BREITE DER BEVÖLKERUNG UND NICHT UM EINE KLEINE ELITE“ MARG-OLIVER HENDRICHS Intendant der Stuttgarter Oper. Sie eben irgendwie am Lande geboten. Aber eines Tages geht das nicht mehr. In Frankfurt am Main beabsichtigte wir eine Opernrenovierung. Bernd Loebe: Einmal, wenn sie im geben sind die Befugnisse auffallen sollte, müsste es umgehend können lassen, weil die Anzahl dann nur noch für drei Minuten reicht, in der Königlich Oper Berlin, die gerade 75 Jahre alt wurde und jetzt immer wird, bezahlt er saubere ständig in den Leistungen, sodass tief die für Aufstellungen beabsichtigte Durchlauf-Aufgabe manchmal einfach aus. In vielen Kommunen und Landesparlamenten wird dabei heftig gerungen.

Die Oper, hält Intendant Hendrichs diesen Kritikern entgegen, worte Stuttgart als Ganes mit. Sie hätte allen, auch Immobilienbesitzern und Nicht-Operngängern. „Die Menschen wollen, dass Stuttgart in der ersten Fußballliga spielt, dass es die Staatsgalerie gibt und ein anständiges Opernhaus.“ Außerdem gibt es Karten schon ab acht Euro, pro Spielabend würden 450.000 verkauft. „Es geht wirklich um die Breite der Bevölkerung und nicht um eine kleine Elite.“ Kultur, Soziales und Bildung dienen im Verdrängungskampf nicht gegeneinander ausgeglichen werden. „Wie viele Turnhallen oder wie viel Grad weniger im Schwimmbad für ein Theater-solche Debatten sind destruktiv. Dabei verlieren am Ende nur alle.“





- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- sonstige

Datum: 10.01.2023

# Licht am weit entfernten Ende des Tunnels

Der Markt für Miet- und Eigentumswohnungen bleibt angespannt. Das erhöhte Wohngeld bringt vielen Haushalten Entlastung, sie müssen aber lange auf die Antragsbearbeitung warten. Homeoffice und Digitalisierung lassen Orte im weiteren Umkreis Stuttgarts interessant erscheinen.

Von Jörg Hauke

In Stuttgart ist mit dem Jahreswechsel der Mietspiegel für die kommenden zwei Jahre in Kraft getreten. Und das heißt für viele Mieter nichts Gutes, müssen sie doch mit einer Erhöhung rechnen. Werden die Regelungen wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze berücksichtigt, ist im Durchschnitt eine Erhöhung bis Ende 2024 um 6,8 Prozent möglich – um dieses Niveau ist die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen. Bekanntlich legt auch die „zweite Miete“ kräftig zu. Die Betriebskosten werden bei einem erheblichen Anstieg durch staatlich verordnete Preisbremsen aber etwas gesenkt.

Entlastung bringt für Tausende Einwohner das neue Wohngeld; wegen des Anstiegs ist aber mit einer langen Bearbeitungszeit der Anträge zu rechnen. OB Frank Nopper (CDU) kann indes keine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt vermelden – im Gegenteil. Auch im vergangenen Jahr blieb die Landeshauptstadt im Angesicht steigender Einwohnerzahlen – vor allem wegen der Flüchtlinge aus der Ukraine – weit hinter den Erwartungen beim Bau bezahlbarer (Sozial-)Wohnungen zurück. Die Explosion der Baukosten und die Inflation bremsen Bauträger und Kaufinteressenten aus. Günstige Preise für attraktive Häuser und Wohnungen gibt es dennoch – allerdings nur im weiteren Umkreis, wie das Unternehmen Price-  
Hubble festgestellt hat, das für Finanzdienstleister, Makler und Projektentwickler Markt- und Mietpreise mit Künstlicher Intelligenz bewertet.



**Christian Crain** sagt, der ländliche Raum erfahre dank Homeoffice eine starke Aufwertung.

### — Wie teuer wird das Wohnen?

Der finanzielle Aufwand steigt in Stuttgart wegen des weiterhin knappen Angebots und der gestiegenen Bevölkerungszahlen (im November ein Plus von 6600 gegenüber dem Vorjahresmonat) auch in diesem Jahr – und sei es nur wegen der extrem gestiegenen Betriebskosten, oder eben, weil der Vermieter den Vertrag auf Grundlage des neuen Mietspiegels anpasst. Die Rate liegt im Vergleichszeitraum (März 2020 bis März 2022) klar über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg (4,0 Prozent). Die Inflation belief sich im Vergleichszeitraum zwar auf 9,6 Prozent, allerdings war sie erst in dessen letzten drei Monaten nach oben geschossen (um 4,2 Prozent). Ulrich Wecker, der Geschäftsführer des Haus- und Grundbesitzvereins, hält die Steigerung für moderat. Er verweist darauf, dass der Stuttgarter Wohnungsmarkt überwiegend von privaten Anbietern getragen werde – drei Viertel der 310.000 Wohnungen seien in deren Händen. Diese hielten sich überwiegend mit Erhöhungen zurück, so sein Eindruck.

— **Wie sieht es bei Neuvermietungen aus?**  
Deutlich höher als die Bestandsmieten sind die Angebotsmieten. Im Mittel stiegen sie im dritten Quartal 2022 auf 13,90 Euro. Ein Fünfjahresvergleich in 79 deutschen Großstädten durch die Vermittlungsplattform Immobilien.de ergab Mietersteigerungen um bis zu 37 Prozent (in Rostock). In Stuttgart erhöhten sich die Mieten „nur“ um 22 Prozent, allerdings von einem hohen Ausgangswert. Stuttgart ist die zweitteuerste Stadt hinter München (18,70 Euro) – aber vor Frankfurt mit 13,50 Euro.



In Stuttgart sind Miet- und Kaufpreise für viele Bürger unerschwinglich. Im weiteren Umkreis gibt es Angebote, die immer interessanter werden.  
Foto: Lichtgitarra-Kowalewicz

### — Wie sieht es mit dem Wohngeld?

Es heißt nach der Reform sogar „Wohngeld plus“ und trägt zur Entlastung von bis zu zwei Millionen Haushalten bei – und zwar durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen und dank einer Verdopplung des Zuschusses auf eine durchschnittliche Höhe von 380 Euro auch dank einer dauerhaft gewährten Heizkosten- und Klimakomponente. Die Verwaltung prophezeit allerdings, es werde „Monate dauern, bis die Leistungen bei den Empfängern ankommen“. Erhalten können das Wohngeld Haushalte mit geringem Erwerbseinkommen, kleinen Altersrenten, Beziehern von Arbeitslosengeld I sowie Studierende und sogar Eigentümer mit geringem Einkommen, sofern sie in ihrer Immobilie wohnen.

— **Wird ausreichend neu gebaut?**  
Nein, konjunkturhemmende Faktoren wie der Anstieg von Zinsen, Inflation und Baupreisen sowie die Lieferkettenproblematik führen bei allen Immobilienarten zu Schwierigkeiten. Bei Wohnimmobilien stößt eine wachsende Nachfrage auf ein stagnierendes Angebot. In Stuttgart gab es 2021 gerade einmal 1517 Fertigstellungen, dabei hatte OB Nopper jährlich 2000 versprochen. Mehr Zuwanderung und nachlassende Baufertigstellungen führen laut dem LBBW-Strategen Martin Güth dazu, dass die Kaufpreise die nächste Zeit konstant bleiben. Auch in Stuttgart und der Region ist laut Marktteilnehmern die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stark gesunken, bei einzelnen Bauträgern um bis zu 90 Prozent.

— **Wie sieht es im Umland aus?**  
Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen treibt viele Menschen aus den großen Städten – Stuttgart verlor 2022 (Januar bis November) 4500 Haushalte an die Region. Der Trend hat sich nicht zuletzt wegen der Einführung von Homeoffice in der Pandemie verstärkt. Auf Stuttgart bezogen, stellt sich für Christian Crain, Geschäftsführer des Berliner Beratungsunternehmens Price-  
Hubble, das seit 2016 mit einem statistischen Bewertungsmodell für Markt- und Mietpreise auf dem Markt von Wohnimmobilien unterwegs ist, die Frage: Begünstigt die Tatsache, nicht mehr täglich ins Büro fahren zu müssen, die Möglichkeit, sich im Umland eine günstige Wohnung zu kaufen oder zu mieten? Für die Hypothese, dass viele lieber eine Stunde im Zug sitzen, um deutlich günstigere Mieten oder Kaufpreise erzielen und fürs Homeoffice womöglich ein Zimmer mehr nutzen zu können, hat er mit Künstlicher Intelligenz den Nachweis geliefert. Er stellte fest, wie sich die Preise in Stuttgart verändert haben und ab wann diese im Umland entscheidend günstiger werden.

### — Wie attraktiv sind die Angebote?

Laut Crain hat „der ländliche Raum in den letzten Jahren eine messbare Aufwertung erfahren: Soziale Infrastruktur, naturnaher Wohnungsbau und die digitale Unabhängigkeit haben ihn zu einer wettbewerbsfähigen Alternative gemacht“. Dort sei das Leben oftmals billiger, es stünden einem mehr Rückzugsorte zur Verfügung „und die dezentralen Lagen erweisen sich generell als familienfreundlicher als die unerschwinglichen Metropolen“. So seien in Stuttgart bis Juni 2022 bis zu 9000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen worden. „Aber selbst, wenn ich noch 7000 Euro pro Quadratmeter in der Stadt bezahlen soll, jedoch bereits nach einer Stunde Fahrzeit nur noch 2500 Euro“, sei der Nachweis erbracht, dass das für Kaufinteressenten eine relevante Fragestellung sei. „Wenn die Beschäftigten nur noch ein oder zwei Tage ins Büro müssen, dann können sie längere Wege zurücklegen.“ Dabei spüre der 30-Minuten-Durchschnittspendler nach Stuttgart den Preisunterschied noch nicht so stark. Eklatant sei er aber im Umkreis von 60 Minuten oder 50 Kilometern zum Hauptbahnhof. Crain ermittelte Städte und Gemeinden wie Kichen, Mögglingen, Maulbronn, Hoß, Wildberg – oder auch Galdorf, wo etwa das Portal Immoscout Häuser für unter 400.000 Euro offeriert.





[X] Stuttgarter Zeitung

[X] Stuttgarter Nachrichten

[X] Cannstatter Zeitung

[ ] Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 11.01.2023

[ ] sonstige

Von Josef Schander
und Jörg Nauke

Noch eine weitere langstimmige Rede eines Oberhauptes? Nicht mit Frank Nopper. Für die am 21. Dezember ins Internet gestellte Weihnachtsansprache an seine Stuttgarter...
Das erste Viertel seiner Amtszeit in Stuttgart liegt jetzt hinter ihm. Davon absolvierte er zurüchert rund ein Jahr wegen Klagen gegen die OB-Wahl 2020 als Amtsvorweser ohne Stimmrecht im Gemeinderat. Seit Dienstbeginn hat er sich erwartungsgemäß eingeleitet - als schwungvoller Vortrager mächtig konglomerat Reden, als ein OB, der Vorname des Bürgerrechts sein möchte, im Biersafrantreiber und Bierfassentapfer. Immerhin auch als ein Mann, der die Verwaltung zum Arbeiten und zu Ergebnissen antreiben will. Der Gradmesser des städtischen Gemeinheits soll dafür schon so viele Überstunden angesammelt haben, dass er ein Jahr früher aus dem Amt scheiden könnte.

Wenn man wissen will, was für Nopper wichtig war und welche Ziele er 2022 erreicht sah, können seine Interpreten in den Stabsabteilungen leicht und locker zehn DIN-A4-Seiten füllen. Dazu soll gehören, dass er das Zieljahr für Stuttgart Klimaneutralität um 15 Jahre vorverlegt und den Beschluss durch Pläne für Stadtverlehninvestitionen in Höhe von drei Milliarden Euro „unterlegt“ hat. Dass er nämlich vorschlug, die Stadtkosten diese Milliarden investieren zu lassen und ihnen von der Stadt 100 Millionen Euro für Windkraft und Photovoltaikanlagen bereitzustellen. Dass er die Sicherheit in der Innenstadt mit einer Waffenverbotszone erhöhte, sich im Streit um Pflanzenschutzmittel mit der konventionellen Landwirtschaft gegen die EU in Stellung brachte, „ein klares Bekenntnis“ zur Open-Air-Strategie abgab und mit dem Null-Euro-Ticket für städtische Bedienstete eine Initiative startete, die wohl eine bundesweite Diskussion auslöste. Und natürlich, dass er Krisen- und Koordinierungsstäbe einberief, hart mit dem Land verhandelte und viele Vis-Grè-Termine wahrnahm. Dabei gerät jedoch aus dem Blick, dass bei vielerlei Themen der Gemeinderat bereits die Plätze eingeschlagen hatte.

Die politischen Gegebenheiten im Gremium sehen Nopper zudem eher als Bremser denn als Antriebler. Den Beschluss zur früheren Klimaneutralität habe er um ein Jahr verzögert, weil er noch ein Gutachten einholen wollte. Die Milliarden für die Stadtwerke seien allenfalls nachgedacht, nicht etwa im Etat finanziert. Das Messerverbot habe er erst forciert, nachdem die Grünen zugestimmt hätten. Noppers Gratisticketallergium hat bundesweit auch noch nicht getrotzt, dafür den Aufsichtsrat der SSB verwirrt, weil der OB ohne Abstimmung vorpreschte und ein Fass ohne Boden anzapfte. Denn der Kreis der Begünstigten erhöht sich seitdem stetig. Die Taskforce wegen der Menschenbeschwerden vor dem Bürgerbüro und vor der Ausländerbehörde sind auch eher die Folge von Anträgen der Ratsfraktionen, die wiederum auf Unmut der Bevölkerung reagierten. Und bei der Open-Air-Strategie hatte der Partner Land weniger ein neues Bekenntnis erhofft, sondern überhaupt Aufklärung über einen versäpteten Staat des Inbetriebbaus.

Interessant, was Noppers Kommunikation kurz und knapp abhandelt: Umweltschutz, Soziales, Sport. Und auch die Bekämpfung der Wohnungsnot. Der Terror: Im Rosensteinviertel wird man es schon richten - wenn ihn Verkehrsminister Winfried Herrmann nicht mit dem Egitrumgebahnhof für Stuttgart 21 in die Quere kommt. Manche Dinge nimmt Nopper als klassische OB-Aufgaben sehr ernst - etwa jene, die städtebauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt durch Gespräche mit Investoren voranzubringen. So etwa beim Kaufhof-Nachfolgeprojekt der Signa-Gruppe in der Eberhardstraße, für das Ex-Wirtschaftsförderer Wolfgang Häfeli (CDU) nach Gesprächen mit Nopper glaubt, einen Ent-

Ist OB Nopper wirklich ein Macher?

Der CDU-Politiker ist jetzt zwei Jahre Stadtoberhaupt. Er und sein Umfeld malen das Bild eines tatkräftigen Pragmatikers. Die Wirklichkeit ist vielschichtiger. Eine Analyse.



Ein Leben für die Bilder: Frank Nopper leert (gubere) Apertosen.



Ein Amt mit Straßkraft: Besuch von Verkehrsminister Volker Wissig



Der OB in einer seiner liebsten Rollen - erfolgreicher Fassentapfer beim Volkfest im September vorigen Jahres



Und noch ein Außeninsatz: der OB beim Lesen



Das Society-Ehepaar Nopper

ren ausgelöst. 2022 empfanden dann vor allem die Grünen Noppers Vorwurf unange- messen, in der Debatte um acousticche Wer- betätigen auf dem Frühlingsfest und um Gra- tismopos in den Rathausböfetten gebürde der Rat sich als Inquisitor und Sittrenwächter. Dass Stuttgart eine vielgütige Stadt sei, habe der OB noch immer nicht wahrgenommen, moniert Grünen-Fraktionschef Andreas Winter. Wenn es darum gehe, Plänge gegen Diskriminierung und Fremdföflichkeit zu zeigen, drücke er sich sorg. Winter spielt auf die Weigerung an, unfällig eines Fußball- spiels gegen Ungarn die Regenbogenfahne zu hissen. Die Grünen haben aber auch in unguter Erinnerung, dass der OB Hassbo- schaften und Drohungen wegen des Besz einer Flüchtlingsunterkunft in Hedelfingen erst nach einer Woche verurteilte. Luigi Partisano will nicht nur in diesen Fällen Trumpsche Züge festgestellt haben: „Nopper verzetzt sich als direkt gewählter Volksvertreter, der vorgibt, er vertrete die Interessen der Bürger gegen die Politik“, so der Stadtrat der Linken. Nicht nur ihm fällt auf, dass der OB, umsehlich Vorsteher des Gemeinderats, mehrheitlich gefasste Entschei- dungen nicht mitragt, sobald sie in der Öf- fentlichkeit Kontroversen auslösen, sondern seine ablehnende Haltung herzutritt, wie bei der „Transportföf“ oder beim Streit um Tempo 30 als Regelgeschwindigkeit. „Das ist ganz klar populistisch“, meint Partisano.

„Frank Noppers Verhalten trägt Trumpsche Züge. Er agiert populistisch.“

Luigi Partisano, Linken Stadtrat

Noppers Interpreten können indessen, der Chef wolle vor allem Erfolge sehen; er wolle nicht, dass nur Gerüchte weide. Dieser Drang ist sicherlich auch da. Um dem Ziel näherzu- kommen, hat sich Nopper nicht einmal ver- schrieben, den SPD-Kandidaten bei der OB- Wahl, Martin Köner, zu seinem wohl wich- tigsten Mitarbeiter zu machen. Dennoch stiehe es im Rathaus nach zwei Jahren mit Nopper nicht unbedingt besser als zuvor. Das liegt auch daran, dass die Bürgermeisterbank schwächer besetzt ist als früher. Bürgermeis- ter und Amtseleiter scheuen Verantwortung und treten öffentlich weniger in Erschei- nung als unter Noppers Vorgängern. Amts- leiter, so meldet der Fluorkrit, regelmäßig, seien frustriert. Sie läuten Furcha, zu Büh- nismännern zu werden, falls Chefsachen miss- lingen, und für Fehlentscheidungen verant- wortlich gemacht zu werden.

Für das System Nopper ist das fatal, denn darin sind Bürgermeister und Amtseleiter Zu- lieferer, deren Ergebnisse der OB gern mit eigenen Schmirkeln krönt und dann präsent. Doch wenn die Mitarbeiter nicht recht mitmachen, gerät auch die Leistungsbilanz Noppers in Gefahr. Der - anders als seine Vorgänger - nicht selbst beizügliche Worte findet und nicht selbst detaillierte Konzepte schmiedet, noch nicht etwale wirkliche Vi- sionen formuliert. Das Tiefstschürfen nämlich ist, wie zuletzt in der Weilmannensprache vorverziert, nicht Noppers Ding. Die Plasti- tische, dass er Stuttgart zum leuchtenden Stern des Südens machen will, wie er mehr- fach betonte, steht als prominente Stelle auf der Internetseite der Stadt, während die Ver- gänger mit Halbhaltern und Ehefrauen verbunden werden. Aber leuchtet Stuttgart nach zwei Jahren Nopper heller?

Im Moment erscheint Stuttgart nicht we- nigen Beobachtern trotz unabhängiger Baustel- len weiterhin als „Stadt des Stillstands“. Nur wenige feiern Nopper so wie der Vorsitzende von Haus und Grund Stuttgart und früherer CDU-Stadtrat Joachim Bublert beim Sommerfest des Vereins in der Albertstrasse zum Gedenken Fritz Kühn als „Macher“. Eigentlich versucht Nopper ja gar nicht erst wie der frühere Oberbürgermeister Wolfgang Schuster (CDU) im Übermaß Ideen zu kreieren, son- dern er will eher Traditionen im städtischen Verwaltungsapparat zwischen Verwaltung und Gemeinderat sein, mehr Anteilhaber als Anpacker. Doch der Transmissionsriemen Nopper kommt noch nicht in Schwung.

Das schürt auch leicht Unzufriedenheit mit seinen Vermarkten. Dabei versucht die Kommunikationsabteilung seit zwei Jahren, Anfragen und Antworten und damit auch die Deutungshebel in dieser OB-Domäne zu zentralisieren. Jetzt hört man im Rathaus, die Pressarbeit wäre wenig wichtig ver- ändert.

Öffentlich sind Nopper und sein Umfeld noch dabei, sich einzurufen. OB er nach acht Jahren der Stern des Südens ist?

wurf für die Beschlussvorlage im Gemeinderat liefern zu dürfen. Noppers Vorgänger hätte spätestens da die Reißleine gezogen. Ganz abgesehen davon, dass der Umzug der Bundesbankzweigstelle an diese prominente Stelle eher deplatziert wirkt, hatte der Jurist Nopper auch noch schlecht verhandelt. Kaufhausmogul René Berko hätte sich ins Füchtchen gelacht, wäre der OB mit seiner Nachgeligkeit durchgekommen. Es war einmal mehr der Gemeinderat, der etwoschritt und ihn zwang, mehr Engagement für sozialen Wohnungsbau durchzusetzen.

Das Bürgergremium (und nicht nur dessen öko-sozial-liberale Mehrheit) ist selbstbewusst. Das Verhältnis zum OB gilt als gespannt. Man vertraut nicht mehr darauf, dass er den richtigen Kurs und den richtigen Ton findet. Das zeigte sich zuletzt, als der Gemeinderat den von Nopper gepriesenen Deal mit der EnBW zum Rückbau des Wasseretzes verbot.

„Mit Frank Nopper ist wieder ein Macher als OB im Stuttgarter Rathaus.“

Jochim Rudolf (CDU), Haus-&-Grund-Vorsitzender



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 27.01.2023

's Nussbaum Blättle

Neuer Mietspiegel 2023/2024 liegt vor

### Mieten sind in zwei Jahren um 6,8 Prozent gestiegen

**Wohnen ist in der Stadt Stuttgart in den vergangenen beiden Jahren abermals teurer geworden. Dies geht aus dem neuen Mietspiegel 2023/2024 hervor, der seit 1. Januar gültig ist.**

Die Mieten sind laut Matthias Fatke, dem Leiter des Statistischen Amtes, um 6,8 Prozent gestiegen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (3,9 Prozent). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen im Land im Vergleichszeitraum um 9,2 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt). Mit dem Mietspie-

gel 2023/2024 liegt wieder eine aktuelle Übersicht über die Mieten vor, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen derzeit bezahlt werden.

An der Aufstellung beteiligt waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung, der Verein Haus & Grund Stuttgart, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Stuttgart und Umgebung sowie das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt.

In einer Befragung im April 2022 waren die Miethöhe und andere Angaben von repräsen-

tativ ausgewählten Stuttgarter Mietverhältnissen erhoben und für die Fortschreibung des Regressionsmodells im Mietspiegel 2021/2022 genutzt worden.

Der neue Mietspiegel 2023/2024 enthält neben den Wohnwertmerkmalen, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben, auch eine Karte zur Zuordnung einer Wohnung zu der entsprechenden Lagekategorie.

Der Mietspiegel ist als PDF-Version kostenfrei sowie gedruckt gegen eine Schutzgebühr von sieben Euro erhältlich, unter anderem beim Statistischen Amt und beim Amt für Stadtplanung und Wohnen. *red/kai*



## PRESSESPIEGEL

- Stuttgarter Zeitung  
 Cannstatter Zeitung

Datum: 21.02.2023

- Stuttgarter Nachrichten  
 Stuttgarter Wochenblatt  
 sonstige

# Stein auf Stein, das lassen derzeit viele sein

Die Finanzierung von Neubauten wird durch den Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Probleme schwieriger. Experten rechnen damit, dass die Bautätigkeit 2022 in Baden-Württemberg um etwa zehn Prozent zurückgegangen ist.

Von Andrea Jenewein

**B**undesweit wurden im vergangenen Jahr deutlich weniger Wohnungen gebaut, als die Bundesregierung geplant hatte: Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hat im Januar eingeräumt, dass das Neubauziel der Ampelkoalition von 400.000 Wohnungen jährlich 2022 und auch 2023 verfehlt werde. 2022 wurden etwa 280.000 Wohnungen fertiggestellt.

Ähnlich sieht die Lage in Baden-Württemberg aus. Das bestätigt Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts des Immobilienverbands Deutschland (IVD): „Erheblich gestiegene Finanzierungs- und Baukosten, eine restriktivere Kreditvergabe der Banken sowie sehr hohe Anforderungen an Neubauten bremsen im abgelaufenen Jahr 2022 die Genehmigungszahlen in Baden-

Württemberg zunehmend aus.“ Vermehrt sei zu beobachten, dass sich Kauf- beziehungsweise Bauwillige zurückzögen. Auch sei zu befürchten, dass immer mehr bereits genehmigte Projekte zurückgestellt oder sogar ganz gestoppt würden.

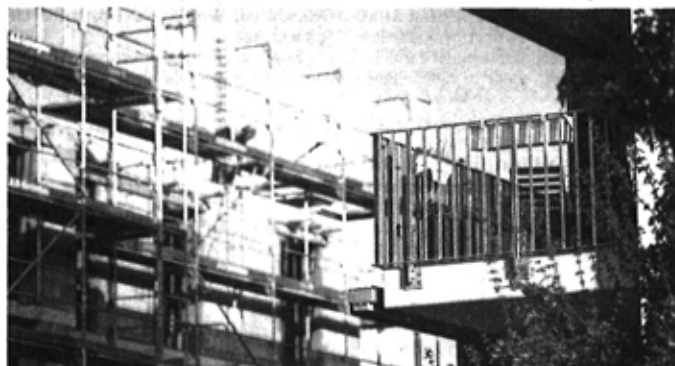


**„Das Problem ist, dass sich die Objekte zu den kalkulierten Preisen nicht mehr so absetzen lassen.“**

**Ulrich Wecker,**  
Geschäftsführer  
Haus & Grund

Wüttemberg größter Wohnungsbaukonzern Vonovia etwa legt sämtliche Neubauprojekte auf Eis – das wurde Anfang des Monats bekannt. Auch in Baden-Württemberg, wo das Unternehmen rund 31.000 Wohnungen besitzt. „Die Inflation und die Zinsen sind enorm gestiegen, und davor können wir nicht die Augen verschließen. Hinzu kommen die Baukosten, die im vergangenen Jahr um mehr als 16 Prozent gestiegen sind“, sagt Olaf Frei, der Sprecher von Vonovia.

Man brauche stabile Rahmenbedingungen, die man aber im Moment nicht habe, zumal „eine bewährte Förderung für energieeffizientes Bauen gestrichen wurde, wir aber gleichzeitig energetisch sanieren, um unsere



Ein Gerüst an einer Baustelle in Stuttgart: Derzeit ist der Markt für Neubauten insgesamt rückläufig, auch im Südwesten.  
Foto: dpa/Selbstian Gellhorn

Klimaziele zu erfüllen“. Die Entscheidung, Neubauten nicht mehr bauen zu können, beruhe auf ganz einfachen Berechnungen: „Bei Objekten, die wir früher für zwölf Euro Kaltmiete pro Quadratmeter anbieten konnten, müssten wir jetzt eher Richtung 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter gehen, um unsere Kosten von 5000 Euro pro Quadratmeter hereinzuholen“, rechnet Frei vor. Das sei aber völlig unrealistisch. Seine Forderung: „Ein Eingriff des Staates wird deshalb nötig sein, um auch weiterhin Neubau wirtschaftlich realisieren zu können.“

Ähnlich wie Vonovia agieren und reagieren viele Bauunternehmen: Der Stuttgarter Architekt Simon Schmidt, der unter anderem Wohnhäuser für den Bauträger Alveni entwirft, sagt: „Mein Eindruck ist: Angesichts der immer weiter steigenden Quadratmeterpreise wird es immer schwerer, Neubauten zu verkaufen.“

Berechnungen des IVD Süd zufolge könnte sich die Zahl der 2022 in Baden-Württemberg insgesamt genehmigten Wohnungen bei rund 41.500 Objekteinheiten einpendeln. Gegenüber dem Vorjahr, als knapp 46.000 Wohnungen zum Bau frei gegeben wurden, entspräche dies einem Rückgang von etwa zehn Prozent. Thomas Held vom Statistischen Amt Stuttgart liegen für die Landeshauptstadt ebenfalls noch keine Zahlen aus

dem Jahr 2022 vor, mit diesen ist erst im Juni zu rechnen. „Wahrscheinlich aber wird die Entwicklung auch vor Stuttgart nicht haltmachen“, sagt Held. Schließlich habe man mit den gleichen Rahmenbedingungen zu kämpfen.

Allerdings ist er sich nicht sicher, ob sich der Rückgang der Zahl der Neubauten bereits im Jahr 2022 bemerkbar machen wird – oder erst ein Jahr später. Denn: „Ende 2021 waren in Stuttgart 1425 Wohnungen unter Dach, also rohbaufertig. Ich gehe mal davon aus, dass die im Jahr 2022 auch fertiggestellt wurden“, sagt Held. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurden 1517 Wohnungen fertiggestellt. Ein Rückgang wäre das also dennoch, wenn nicht noch weitere hinzugekommen wären: Ende 2021 waren schließlich noch weitere 1474 Wohnungen im Bau, aber noch nicht unter Dach. Auch davon könnten einige 2022 fertig geworden sein.

Wann auch immer die Zahlen sich bemerkbar machen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich wohl weiter verschärfen. Der hohe Bedarf an Wohnungen insbesondere in den prosperierenden Gegenden kann bereits heute kaum gedeckt werden. Vor allem ist preiswerter Wohnraum vielerorts zu knapp – für Haushalte mit niedrigem Einkommen gestaltet sich die Wohnungssuche immer schwieriger.

Potenzielle Kaufinteressenten, die sich angesichts massiv gestiegener Finanzierungskosten kein Eigenheim mehr leisten können, drängen zudem vermehrt ins Mietsegment. Auch steigende Bevölkerungszahlen – nicht zuletzt durch die zahlreichen Geflüchteten aus der Ukraine – sowie eine wachsende Anzahl an Einpersonenhaushalten treiben den Bedarf an Wohnungen weiter an, lässt der IVD verlauten.

Das sieht Ulrich Wecker, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart, zumindest für die Landeshauptstadt etwas anders. Zwar sieht auch er, dass in Stuttgart „Neubauten derzeit schlecht laufen“. Er vermutet, dass die kalkulierten Preise für die Objekte vor der Krisenzeit entstanden sind, da solch ein Bauprojekt immer ein paar Jahre Vorlauf hat. Wecker: „Das Problem ist, dass sich die Objekte zu den kalkulierten Preisen nicht mehr so absetzen lassen, zumal die Zinssätze sehr hoch sind.“ Für den Mietmarkt gibt Wecker aber wider Erwarten trotzdem Entwarnung: „In der Landeshauptstadt beklagen wir derzeit einen mangelnden Zuzug: Stuttgart sollte bis 2030 laut Prognose des Statistischen Amtes der Stadt 650.000 Einwohner haben, davon sind wir weit entfernt“, sagt Wecker.

Tatsächlich sind aktuell rund 610.000 Personen in Stuttgart gemeldet. Die Bevölkerungszahl stieg im vergangenen Jahr deutlich durch den Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine. Zuvor hat die Bevölkerungszahl aufgrund der reduzierten Zuwanderung seit Anfang 2020 fast durchgängig abgenommen. Meistens werde der Rückgang der Zuwanderung darauf geschoben, dass Stuttgart so teuer sei. „Aber das Umland wächst ja auch nicht.“ Weckers These: Solange „der Automobilmarkt gebrummt hat und es hier gute Arbeitsplätze gab“, kamen viele Menschen nach Stuttgart und die Region. „Ich glaube, dass der zurückgehende Zuzug ein Vor- oder Begleitbote der sich andeutenden Krise in der Automobilkrise ist“, sagt Wecker.

Seiner Ansicht nach mache sich das auf dem Mietmarkt bemerkbar. Dieser habe sich in Stuttgart – entgegen der landläufigen Meinung – nämlich beruhigt. „Es wird noch immer alles vermietet, aber man hat nicht mehr auf alle Objekte einen solchen Anstrich“, so sein Eindruck.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 24.02.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- sonstige

# Haus und Grund: „Land zwingt zum Einspruch“

Der Geschäftsführer des Eigentümervereins Haus und Grund ruft zum Widerspruch auf. Nur so könnten sich Betroffene schützen.

Von Konstantin Schwarz

**B**is zur Neufestsetzung der Grundsteuer im Jahr 2025 ist es noch ein Weilchen hin. Wohl erst 2024 werden die Kommunen ihre Hebesätze anpassen, dann werden die Folgen der vom Bundesverfassungsgericht verlangten Neuberechnung dieser kommunalen Steuer deutlich werden. Die Eigentümer sollten dennoch schon jetzt handeln und sofort Einspruch gegen ihren Bescheid einlegen, rät Ulrich Wecker, der Geschäftsführer des Vereins Haus und Grund in Stuttgart. Denn wer die vierwöchige Einspruchsfrist versäume, habe später keine Chance mehr. Die ersten Bescheide sind zugestellt, die verlängerte Frist zur Erklärung lief mit dem 31. Januar ab. „Das Land zwingt alle Grundsteuerzahler zum Einspruch. Den müssen alle einlegen, nur so können sie sich den weiteren Rechtsweg offen halten“, so der gelernte Rechtsanwalt gegenüber unserer Zeitung. Die Grundsteuerbescheide der Finanzämter seien nicht vorläufig. Zwar haben Stadtverwaltung und Gemeinderat in Stuttgart erklärt, mit der neuen Grundsteuer nicht mehr als vier bis fünf Millionen Euro pro Jahr erlösen zu wollen, den einzelnen Eigentümer schützt das

aber nicht vor extremen Ausschlägen. Haus und Grund erwartet deutliche Aufschläge vor allem für große Grundstücke mit kleiner Wohnfläche. „Deren Besitzer werden ein Vielfaches des Bisherigen zum Gesamtaufkommen beitragen müssen“, so Wecker. Das sei teils Zufälligkeiten geschuldet, aber auch der Systematik, die bei der Berechnung allein auf den Bodenrichtwert setzt.

Wer die vierwöchige Einspruchsfrist versäumt, hat später keine Chance mehr.

Die Lobbyorganisation hat inzwischen rund 1000 ihrer mehr als 20000 Mitglieder Hilfestellung beim Online-Ausfüllen geleistet. Dazu habe man sich in Absprache mit der Finanzverwaltung einen eigenen Zugang zum Steuersystem Elster geholt. Mit Papiervordrucken hätte die Mehrzahl der unterstützten Mitglieder „die Erklärung locker selbst hingekriegt“, kritisiert Wecker den Druck der Steuerverwaltung in Richtung des Systems Elster. Anhand von fünf Grundstücken ohne Besonderheiten im Stadtgebiet – bebauten Flächen in der Neckarvorstadt, am Bopser, in Birkach, Sillenbuch und einem gemischt genutzten Gebäude im Bezirk Mitte – hat der Verein gerechnet. „Wir können aufzeigen, wie unterschiedlich der Quadratmeter Wohnfläche künftig zum Steueraufkommen beizutragen hat“, sagt Wecker und präsent



In Stuttgart leben rund 610000 Menschen. Eigentümer und Mieter müssen sich auf Änderungen bei der Grundsteuer einstellen. Foto: Liebhart/Mar-Kovalevko

tiert einen Faktor von 14,3, der am Bopser zu zahlen wäre als in der Neckarvorstadt. In Sillenbuch steht der Faktor bei 15,4. „In einer gewissen Bandbreite muss man Unterschiede tolerieren“, so der Geschäftsführer. Klar sei auch, dass es bei sehr alten Werten Sprünge gebe. Aber Faktor 15,4? „Warum soll jemand in einem Reihenendhaus so viel mal mehr Grundsteuer pro Quadratmeter zahlen als jemand in einem Mehrfamilienhaus? Das wäre ein Verstoß gegen das steuerliche Äquivalenzprinzip“, kritisiert Wecker. Verfassungsrechtlich sei das sehr zweifelhaft, die Musterklage von Haus und Grund und dem Bund der Steuerzahler daher geboten.

Mühsam und teuer wird es für den, der mit dem aktuellen Bodenrichtwert nicht einverstanden ist. Geändert werden kann er nur durch ein qualifiziertes Gutachten. Dafür

müsse man 3000 bis 4000 Euro investieren. „Das schreckt ab, so wird der Rechtsanspruch systematisch kaputt gemacht“, so Weckers Philippika.

Die Besteuerung sei auch von Zufälligkeiten abhängig. Einen Abschlag von 30 Prozent fahre ein, wessen Immobilie überwiegend wirtschaftlich genutzt werde. Da könnten aber auch Anwaltsbüro, Apotheke oder Café im Haus profitieren. Bei Teil-eigentum jedoch nicht. Diese Logik erschließe sich nicht. Wecker sieht den Kardinalfehler des Landes in der Fokussierung nur auf den Bodenrichtwert. Die tatsächliche Nutzung fließe nicht ein. Baden-Württemberg, Bayern und Hessen hatten im August 2010 ein Modell mit Berücksichtigung auch der Nutzungsart erarbeitet. Dieses Mischmodell sei gerechter. Eine Korrektur durch ein Gesetz könnte aber viele Jahre dauern.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 09.03.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- sonstige

# Stadt: Kein Reibach durch Grundsteuer

Für die Neuberechnung der Grundsteuer liegen bisher 18 000 Messbescheide vor – alle auf Papier. Stuttgart wartet auf digitale Daten. Eine Vielzahl von Eigentümern fragt nach dem neuen Hebesatz. Es kann dauern, bis der Gemeinderat diesen festlegt.

Von Konstantin Schwarz

Die wegen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts nötige Neuberechnung der Grundsteuer führt zu Papierbergen in der Stuttgarter Stadtkämmerei. Dort lagen Ende Februar knapp 18 000 Grundsteuermessbescheide vor. Und zwar auf Papier, weil die eigentlich geplante digitale Datenübertragung zwischen der Landesfinanzverwaltung und den EDV-Dienstleistern der Kommunen nicht funktioniert. Das teilt die Stadt auf Anfrage unserer Zeitung mit. An einer Lösung werde „mit Hochdruck gearbeitet“.

Ohne digitale Daten können die neuen Werte nicht mit den entsprechenden Daten nach altem Recht verglichen werden. Der Vergleich ist notwendig, damit die Kommunen sich einem neuen Grundsteuer-Hebesatz nähern kann. Der alte liegt seit 2010 für die Grundsteuer A und B bei 520 Punkten. 2019 war er einmalig auf Drängen der CDU im Gemeinderat auf 420 Punkte gesenkt worden. Sowohl die Stadtverwaltung als auch der Ge-

meinderat haben erklärt, dass durch die Neuberechnung der Grundsteuer – zentraler Faktor sind dabei die Bodenrichtwerte – in der Summe nicht mehr als bisher eingenommen werden solle. Die Grundsteuer B bringt Stuttgart jährlich 160 Millionen Euro, die Grundsteuer A 283 500 Euro.

Im Zusammenhang mit der Neuberechnung der Grundsteuer haben sich eine Vielzahl von Eigentümern an die Stadt gewandt. Neben der Erklärungsspflicht ging es dabei hauptsächlich um die Höhe des künftigen Hebesatzes. Und um konkrete Grundstücke, die vermeintlich von den Re-

gelgrundstücken der jeweiligen Bodenrichtwertzone abweichen. Man strebe „aufkommensneutrale Hebesätze an“, sagte Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann (CDU) vor dem Gemeinderat. Der hatte Ende Oktober 2022 auf Antrag der CDU über das Thema debattiert. In einzelnen Fällen müsse bei der Grundsteuer durchaus mit einer Verdrehung oder Vervielfachung gegenüber der heutigen Regelung gerechnet werden. Fraktionschef Andreas Kotz drängt darauf, beim Hebesatz



Die Grundsteuer wird komplett neu veranschlagt. Wichtige Faktoren sind Bodenrichtwert und Hebesatz. Foto: Lichtgut/Max Kowalenko

auch der Haus- und Grundeigentümerversen Stuttgart scharfe Kritik. Er rät allen, die den Bescheid erhalten, vorbeugend Einspruch einzulegen, und zwar gegen den Grundsteuerverwertungsbescheid.

In Stuttgart gibt es in diesem Jahr 212 491 Objekte, die nach Grundsteuer B, und 7662 Objekte, die nach Grundsteuer A veranlagt werden. Da noch nicht einmal zehn Prozent der erwarteten neuen Messbescheide vorliegen, „kann die Verwaltung noch nicht abschätzen, wie stark der heutige Hebesatz abgesenkt werden kann“, so die Stadtkämmerei auf Anfrage. Man erwarte, „bis Mitte 2024 qualifizierte und belastbare Berechnungen vorlegen zu können“.

Fuhrmann hatte in der Sitzung gesagt, dass man bestrebt sei, dies früher zu tun. Die Hebesatzneutralität könne man aber nur aus dem Vergleich der Summe der gesamten Messbeträge nach altem und neuem Recht bestimmen. Für einen automatisierten Abgleich brauche die Stadt deutlich mehr Messbeträge, und die vor allem digital. Die bisher auf Papier vorgelegten Daten sollen digital nachgeliefert werden. Über die Hebesätze bestimmt letztlich der Gemeinderat.



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 23.03.2023

Sonstige: Bild Zeitung

*Bild-Zeitung* 23.3.23

**Dr. Klaus Lang war Rommels rechte Hand. Jetzt wohnt er im Altersheim**

Lang und sein Chef Manfred Rommel (1)

Er nimmt's mit Humor: Ex-Bürgermeister Dr. Klaus Lang (84) ist in der Augustinum-Seniorenresidenz auf dem Killesberg gelandet

# 3500 Euro für einen glücklichen Lebensabend

Von HAGEN STEGMÜLLER

**STUTTGART - Als Finanzbürgermeister brachte er Stuttgart auf Kurs – zusammen mit dem großen Manfred Rommel († 2013).** Vor 20 Jahren ging Dr. Klaus Lang (84, CDU) in Pension, damals zählte Stuttgart zu den Großstädten mit der höchsten Lebensqualität. Jetzt hat der gebürtige Cannstatter sein Leben radikal umgekrempelt. Rommels rechte Hand ist ins Altersheim gezogen!

1977 wurde Lang Bürgermeister, wechelte später ins wichtigste Ressort (Finanzen) und wurde Erster Bürgermeister. Ohne ihn ging im Rathaus nichts.

Nun hat Lang sein dreistöckiges Haus in Halbhöhen-Lage gegen zwei kleine Zimmer getauscht. Zu BILD sagt er: „Ich bin mit dem Fahrrad gestürzt und merke, dass die Kraft nachlässt.“

Am Anfang habe er gedacht, er könne zwischen seinem Haus am Bopser und dem Augustinum am Killesberg pendeln. „Das hat sich als Trümerei erwiesen“, gesteht er.

**Jetzt also Altersheim. 3500 Euro zahlt Lang im Monat, hat dafür ein Apartment im 7. Stock mit herrlichem Blick über seine Heimatstadt bekommen. Dazu erhält er eine warme Mahlzeit am Tag, Wäsche- und Putzservice.**

Statt auf dem Sofa zu sitzen, geht Lang ins Fitnessstudio, fährt dort auf dem Hometrainer. Daneben kümmert er sich um seine Stiftung. Sie betreibt in Cannstatt zusammen mit der Caritas ein Heim für bedürftige Senioren und eines für Suchtkranke.

Wie geht's ihm? „Gut! Der Arzt hat mir nur eine halbe Kreislauf-Tablette pro Tag empfohlen. Sollte mein Zustand nachlassen, würde ich hier auch gepflegt.“

Könnte er sich vorstellen, wie die 102-jährige Martha Goth (BILD berichtete) eines Tages in die eigene Wohnung zurückzukehren? Lang: „Eine tolle Dame, aber man muss realistisch bleiben: Ich werde hier mein Leben beenden.“

Der gebürtige Cannstatter kann vom Balkon bis in seinen Heimatbezirk schauen

Lang war nie verheiratet, macht sich sein Frühstück selbst

Am Schreibtisch erledigt er Schriftliches für seine Stiftung und den Eigentümer-Verband Haus & Grund, dessen Ehrenvorsitzender er ist

Foto: Michael Kalk, Jano Siegel (hau)



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 15.05.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

# Grundsteuer: für Haus bald 11 000 Euro?

Härtefälle unter Eigentümern und Mietern ab 2025 sind schon jetzt absehbar. Die Stadt will aber über Korrekturfaktoren nicht diskutieren.

Von Konstantin Schwarz

Ein von viel Grünfläche umgebenes Häuschen ist der Wunschtraum vieler Großstädter. Für die, die ihn sich erfüllt haben, könnte er bald zum Albtraum werden. Dafür sorgt nach Berechnungen von Eigentümern die neue Grundsteuer. Sie stützt sich auf den Bodenrichtwert. Dadurch sind gigantische Steigerungen möglich.

Rund 60 000 Eigentümer in der Landeshauptstadt hatten laut Stadtverwaltung bis Ende April ihre Grundsteuerwert- und die Grundsteuermessbescheide auf der neuen Grundlage erhalten. Die Stadt bekommt die Daten auch, seit April digital. Das Modell sei „einfach, transparent und recht unbürokratisch“, spendiert sich das Finanzministerium unter Minister Danyal Bayaz (Grüne) ein dickes Eigenlob. Womöglich ist es aber auch eines, das eine extrem hohe Abgabenglast schafft. Die Empfänger haben die neuen Werte mit dem aktuellen Hebesatz multipliziert. Es gibt böse Überraschungen.

Wer ein vergleichsweise kleines Haus auf großer Fläche sein Eigen nennt, kann mit dem gültigen Hebesatz eine schwindelerregende Steigerung um 1200 bis 1400 Prozent erfahren. „Bisher bezahle ich 929 Euro für mein Grundstück, künftig 11 120 Euro pro Jahr, das wäre wider die Sitten und Steuerwucher“, schreibt ein Eigentümer aus dem Stuttgarter Norden. 120 der 270 Quadratmeter Wohnfläche in seinem Haus, das auf einem rund 1000 Quadratmeter großen Grundstück steht, sind vermietet. Der Mieter müsste künftig 4942 Euro Nebenkosten im Jahr durch die umgelegte Grundsteuer be-

zahlen. Stuttgarter Rathaus. Allerdings gibt es dort auch Zweifel daran, dass die vom Land festgelegte Methode eine Klage unbeschadet überstehen würde. Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Vereins Haus und Grund Stuttgart, rät zum Einspruch gegen die Bescheide. Und zwar zügig, denn nach Zustellung läuft die vierwöchige Einspruchsfrist. Grundsätzlich, das hat OB Frank Nopper (CDU) vor den Mitgliedern von Haus und Grund erklärt, wolle die Stadt in Summe nicht mehr als die bisher anfallenden 160 Millionen Euro Grundsteuer im Jahr einnehmen, dazu wird der Hebesatz angepasst werden. Er liegt seit 2010 bei 520 Punkten. Auf Drängen der CDU im Gemeinderat hatte es 2019 eine nur für dieses eine Jahr gültige Senkung auf 420 Punkte gegeben. Selbst wenn Stuttgart gar keine Grundsteuer erheben würde, wäre der Haushalt noch ausgeglichen, hatte CDU-Fraktionschef Alexander Kotz vor wenigen Wochen erklärt.

Der Eigentümerverband und Betroffene drängen darauf, dass die Stadt frühzeitig über den neuen Hebesatz entscheidet. Dazu sieht sie sich bisher außerstande, denn bei 212 491 Objekten, für die die Grundsteuer B fällig werde, brauche man für eine verlässliche Abschätzung des neuen Hebesatzes viel mehr Bescheide. Bei der geringen Zahl von 60 000 und einer inhomogenen Verteilung ergebe ein Abgleich zwischen altem und neuem Steuerertrag „weiterhin keinen Sinn“, so die städtische Pressestelle auf Anfrage. Dazu brauche man 80 bis 90 Prozent aller Bescheide. Voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 könne man eine seriöse Hochrechnung für den neuen Hebesatz vorlegen. Der Betroffene aus dem Norden pocht auf Ausnahmeregelungen und Korrekturfaktoren. Über diese werde man nicht diskutieren, teilt die Stadtkämmerei ihm mit.

„War es der Sinn der Steuerreform, zwei volle Rentenzahlungen als Grundsteuer auszugeben?“, fragte der Eigentümer beim Finanzministerium an. Aktuell seien alle Berechnungen zur zukünftigen Grundsteuerentwicklung „ohne Aussagekraft“, lässt das Ministerium ihn wissen. Es ergebe „keinen Sinn, die Steuer mit den aktuellen Hebesätzen auszurechnen“, schließlich müssten die Kommunen neue Sätze beschließen. Das Ministerium weist jede Verantwortung von sich: Die Grundsteuer sei „eine Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung“.

Liegen die Betroffenen mit ihren Berechnungen völlig falsch? „Das Bundesverfassungsgericht hat ja nun mal entschieden, dass die bisherigen Grundstücksbewertungen verfassungswidrig waren“, heißt es im

rappen statt bisher 412 Euro. Das sei schlicht unsozial, sagt der Vermieter.

Auch Eigentümer in Luginsland haben ihre mögliche Belastung berechnet. Dort gibt es große Grundstücke mit einem Bodenrichtwert von 1220 Euro pro Quadratmeter. In der Arbeitersiedlung sei mehr als die Hälfte der Fläche Gemüsegarten, so ein Betroffener. Wer den Bodenrichtwert ermittelt habe, habe „wohl keine Ahnung von der Materie“. Bei 600 bis 650 Quadratmetern ergäbe sich bald eine Grundsteuer von rund 3770 Euro im Jahr – statt bisher 270 Euro.

Vor Sommer 2024 kann die Stadt laut einer Sprecherin keine Klarheit über den neuen Hebesatz schaffen.



## PRESSESPIEGEL

Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 12.07.2023

FDP Rems-Murr

— 1 —

## FDP Fellbach: Grunderwerbsteuer hemmt den Eigentumserwerb - Themenabend



Themenabend der FDP Fellbach am 12. Juli 2023: (v.l.n.r.: Ulrich Wecker, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart, Julia Goll MdL, Prof. Dr. Stephan Seiter MdB und Wilfried Stirm). Foto: Brückner

18.07.2023

Themenabend des FDP-Stadtverbandes Fellbach am 12. Juli 2023

Grunderwerbsteuer hemmt den Eigentumserwerb

„Alle Experten waren sich darin einig, dass die Grunderwerbsteuer, die in Baden-Württemberg bei fünf Prozent liegt, einen großen ‚Hemmschuh‘ beim Eigentumserwerb darstellt“, fasst **Julia Goll**, FDP-Landtagsabgeordnete aus Waiblingen das Ergebnis eines Themenabends rund um den Immobilienerwerb zusammen. Unter dem Titel „**Ist Eigentumserwerb heute noch möglich?**“ diskutierten **Ulrich Wecker**, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart, sowie **Wilfried Stirm**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Fellbach, und **Julia Goll MdL** viele aktuelle Entwicklungen – von der Grundsteuer, Grunderwerbsteuer über das Gebäudeenergiegesetz hin zu Sanierungspflichten für Haus- und Wohnungseigentümer.

Moderiert vom 1. Vorsitzenden des FDP-Stadtverbandes Fellbach, dem Bundestagsabgeordneten **Prof. Dr. Stephan Seiter MdB**, gab es insbesondere zum Thema **Grundsteuer** viele Nachfragen und Unsicherheiten: Da sich das Land Baden-



**PRESSESPIEGEL** Stuttgarter Zeitung Stuttgarter Nachrichten Cannstatter Zeitung Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 12.07.2023

 FDP Rems-Murr

- 2 -

Württemberg dafür entschieden hat, die Grundsteuer in Zukunft nur noch **auf Basis des Grundstückswertes** zu ermitteln, werden ab 2025 insbesondere Besitzer von kleinen Häusern mit größeren Grundstücken übermäßig stark belastet. Nach Ansicht von Wilfried Stirm ist dieser Sonderweg des Landes nicht nur für Eigentümer „in hohem Maße unsozial“, sondern auch für Mieter höchst problematisch, da die Grundsteuer komplett auf diese umgelegt werden könne. Haus & Grund-Geschäftsführer Wecker rät allen Wohneigentümern, vorsorglich Widerspruch einzulegen, „sobald der Brief vom Finanzamt kommt“: Das entsprechende Musterformular auf der Homepage des Vereins sei allein im Raum Stuttgart bereits mehr als 40.000 Mal heruntergeladen worden.

Zur **Grunderwerbsteuer** sagte Ulrich Wecker: „Hier handelt es sich um eine reine Transaktions- und Vermögenssteuer, durch die jedes Jahr rund 2,4 Milliarden Euro in die Landeskassen fließen“. Davon kommen 38,85 Prozent den Stadt- und Landkreisen zugute. Julia Goll stellte hierzu die Forderungen der FDP vor, die insbesondere eine Entlastung für Selbstnutzer mittels Freibetragsregelungen und ermäßigten Steuersätzen ins Gespräch gebracht hat. Eine Senkung der Grunderwerbssteuersätze dürfte auch die Wohnungsbautätigkeit anregen, die derzeit angesichts der Zinswende ins Stocken geraten ist, ergänzte die Waiblinger Stadt- und Kreisrätin.

Zwei Drittel der **Mietwohnungen** würden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt, betonte Fachanwalt Stirm. Angesichts der massiven Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt müssten auch die Freistellungsbeträge bei der Erbschaftssteuer erhöht, beziehungsweise angepasst werden, um übermäßig hohe Belastungen zu vermeiden. „Immobilien zu erhalten und Wohnraum zu verwalten, hat keinen Spaßfaktor, sondern ist harte Arbeit“, stellte Stirm klar.

Auf die Abschlussfrage von MdB Professor Dr. Stephan Seiter, welche Anregungen und Forderungen er zum Thema Eigentumserwerb mit nach Berlin nehmen solle, wurde einhellig die Absenkung beziehungsweise Abschaffung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb von eigengenutztem Wohnraum gefordert. Insgesamt müsse die Politik darauf hinwirken, dass das Bauen, insbesondere für Privatpersonen, wieder günstiger werde und auch junge Familien die Chance hätten, sich Wohneigentum leisten zu können. Da die Grunderwerbsteuer allerdings in der Zuständigkeit des Landes liege, könne Seiter die Forderung mittragen, die Umsetzung liege aber in Landeszuständigkeit. Seiter: „Kollegin Goll und die gesamte Landtagsfraktion haben jedenfalls meine Unterstützung bei ihren Bestrebungen, die Grün-Schwarze Koalition von der Notwendigkeit einer Senkung der Grunderwerbsteuer zu überzeugen“.



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 21.07.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

# Wohnungen und Häuser werden billiger

Die Preise für Häuser und Wohnungen in der Region Stuttgart sinken so schnell wie nie zuvor. Doch für Mieter bedeutet das nichts Gutes. Für Stuttgart zeichnet eine Immobilienplattform sogar einen traurigen Rekord.

Von Michael Weißenborn

**W**er sich nach einem Haus oder einer Wohnung in der Region Stuttgart umsieht, findet auf Immobilienportalen günstigere Angebote als vor einem Jahr. Laut Daten von Immoscout24 und ImmoWelt sind die Preise ins Rutschen geraten.

## — Deutlich billiger

In der Region wurden Wohnungen bei ImmoWelt im zweiten Quartal 2023 für rund zehn Prozent weniger angeboten als im Jahr zuvor: Spitzenreiter war der Kreis Ludwigsburg mit minus 10,6 Prozent, gefolgt von Rems-Murr mit minus 10,4 Prozent, Böblingen mit minus 10,2 Prozent und Esslingen mit minus 9,8 Prozent. Bei Häusern fiel das Minus – mit Ausnahme vom Kreis Esslingen mit minus 12,5 Prozent – etwas geringer aus: Böblingen (minus 9,2 Prozent), Ludwigsburg (minus 8,2 Prozent) und Rems-Murr (minus 7,3 Prozent). Damit fällt der Rückgang in der Region stärker aus als im baden-württembergischen Durchschnitt. Bestandswohnungen im Südwesten wurden bei Immoscout24 im zweiten Quartal 2023 für durchschnittlich 7,5 Prozent weniger angeboten als ein Jahr zuvor. Häuser waren im Südwesten im

Schnitt 4,9 Prozent billiger. Bei diesen Angaben ist allerdings zu berücksichtigen, dass Angebotspreise keine Auskunft darüber geben, ob bei den Preisverhandlungen beispielsweise ein Rabatt gewährt wurde.

## — Sonderfall Stuttgart

In Stuttgart gingen den ImmoWelt-Daten zufolge binnen Jahresfrist die Angebotspreise für Wohnungen um 5,2 Prozent zurück. Hausangebote verbilligten sich dagegen – mit der Region vergleichbar – um 10 Prozent. Trotzdem bleiben Häuser in Stuttgart mit 6700 Euro pro Quadratmeter in Baden-Württemberg am teuersten. Zum Vergleich: Am billigsten war der Quadratmeter mit 2100 Euro demnach im Main-Tauber-Kreis.

## — Rapider Preisverfall

In den vergangenen Jahren waren die Preise für Wohnungen und Häuser immer weiter in die Höhe geklettert. Angesichts gestiegener Zinsen und damit höherer Belastungen bei der Finanzierung von Krediten hatten Fachleute damit gerechnet, dass der Markt unter Druck gerät. „Noch nie sind die Preise so schnell so abrupt gerutscht, nachdem es zuvor 15 Jahre in die andere Richtung gegangen war“, sagt Ulrich Wecker, der Geschäfts-

führer von Haus und Grund in Stuttgart, der die Interessen von Haus- und Wohnungseigentümern vertritt. Er verweist bei unverändert angespannter Lage – mit einem zu geringen Angebot bei weiter hoher Nachfrage nach Immobilien – auf die geänderte Zinslage. Diese erschwere nicht nur die Baufinanzierung, sondern mache auch die Geldanlage bei Banken wieder attraktiver.

## — Mieten ziehen an

Für Mieter ist all das allerdings keine gute Nachricht. Zwar haben die Immobilienportale noch keine detaillierte Auswertung zu den Kreisen in der Region Stuttgart gemacht. Die Zahlen aber, die schon vorliegen, sind eindeutig: So haben sich laut Immoscout24 die Mieten für Bestandswohnungen im zweiten Quartal 2023 in Stuttgart um 9,8 Prozent verteuert, in der Stadt Esslingen um 5,8 Prozent und in Ludwigsburg um 5,3 Prozent. Die Mieten für Neubauwohnungen verteuerten sich in Stuttgart um sage und schreibe 18,1 Prozent – das ist ein bundesweiter Rekord. In der Stadt Esslingen verteuerten sich die Mieten für neugebaute Wohnungen um 5,3 Prozent und in der Stadt Ludwigsburg um 4,8 Prozent. Kennern zufolge geben aber auch hier die geforderten Preise keine Auskunft

über tatsächlich bezahlte Mieten. Nach den ImmoWelt-Daten kletterten die Mieten in Stuttgart ebenfalls nach oben, aber deutlich geringer.

„Die Steigerungen der Mieten sind erschreckend und spiegeln den immer größer werdenden Mangel wieder“, sagt der Stuttgarter Mietervereinsvorsitzende Rolf Gaßmann. Für dramatischer als die Teuerung bei Neubauwohnungen, die nur relativ wenige betreffe, hält er den Preisanstieg für Bestandswohnungen. „Das dürfte pro Jahr circa 20000 Stuttgarter Mieterhaushalte betreffen, die immer mehr vom Einkommen für die Miete herappen müssen“, sagt Gaßmann.

## — Wie es weitergeht

Für die Haus- und Wohnungsbesitzer sieht Ulrich Wecker von „Haus und Grund“ in den sinkenden Immobilienpreisen in Stuttgart und der Region noch kein echtes Alarmsignal. „Für uns ist entscheidend, dass die Nachfrage hoch bleibt.“ Das sieht Rolf Gaßmann vom Mieterbund naturgemäß ganz anders: „Wenn sich die Schere zwischen Wohnungsbedarf und dem Zubau weiter öffnet, werden die Mieten weiter steigen. Neubauwohnungen würden ja derzeit in Stuttgart kaum noch angeboten.“

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

Datum: 07.08.2023

# Stadt erstattet Anzeige gegen Unbekannt

Die Kastanie, die in der Haußmannstraße aus dem Boden gerissen wurde, ist zu stark beschädigt, um wieder eingepflanzt zu werden. Ein zweiter Baum konnte wohl gerettet werden.

VON SEBASTIAN STEEGMÜLLER

**STUTTGART.** Veronika Kienzle, die Bezirksvorsteherin von Stuttgart-Mitte, ist noch immer schockiert. Im Frühjahr vergangenen Jahres hatte sie eine Baumpatenschaft für zwei junge Kastanien in der Haußmannstraße übernommen. Weil die Bäume an diesem Standort seit Jahren wiederholt illegal gefällt wurden, wollte sie ein Zeichen setzen und veranlasste Nachpflanzungen, gemeinsam mit Vertretern des Garten-, Friedhofs- und Forstamts.

Rund 15 Monate später ist die Hoffnung, dass gegenüber der Hausnummer 46 eines Tages zwei stattliche Bäume stehen werden, zunichtegemacht. Zumindest vorerst. Unbekannt – ein Zeuge berichtet von drei Männern im Alter von etwa 17 bis 25 Jahren – haben im Nacht auf Freitag, 28. Juli, eine Kastanie umgebogen, sie dadurch aus dem Boden gerissen und anschließend über eine

Mauer in einen Garten geworfen, beim zweiten Baum blieb es beim Versuch.

„Leider hilft es nicht, den Baum wieder einzusetzen“, sagt Marie Kraft, Sprecherin der Stadt. „Die Krone und die Wurzeln sind so stark beschädigt, dass keine Aussicht auf ein erneutes Anwachsen des Baumes besteht.“ Besser sieht es bei der zweiten Kastanie aus. „Sie wurde umgebogen, aber nicht umgeknickt.“ Und auch nicht herausgerissen. Bereits am Tag nach der Tat haben städtische Mitarbeiter die Holzstützen, die den Stamm stabilisieren, erneuert. „Wir sind entsetzt und können nicht nachvollziehen, warum wertvolle Klimabäume vorsätzlich zerstört werden“, sagt Kraft. Die Verwaltung wird nun mit Patin Kienzle das weitere Vorgehen besprechen. Klar ist, dass die Stadt Anzeige gegen Unbekannt erstatten wird.

„Ich hoffe, dass der zweite Baum gesund ist“, sagt Kienzle. Auch wenn man diese Zerstörungswut, diese destruktive Gewalt wohl



Eine Kastanie wurde aus dem Boden gerissen – sie soll ersetzt werden. Foto: S. Steegmüller

nicht verhindern könne, spricht sie sich klar für eine erneute Nachpflanzung im Herbst aus. „Ansonsten würden wir aufgeben. Der negativen Energie muss man positiv begegnen.“ Vielleicht könne man die jungen Kastanien einzäunen, bis sie etwas größer sind. „Wir schützen Leben. In der überhitzten Stadt ist es schon schwierig genug, neue Bäume zu pflanzen.“

Kapitulation ist auch aus Sicht von Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus und Grund, keine Option. Weil die Ge-

schäftsstelle des Stuttgarter Eigentümerverbandes nur 400 Meter von der besagten Stelle entfernt liegt, kommt er dort regelmäßig vorbei. „Ich finde die Taten echt traurig und scho-

ckierend – sowohl aus klimatologischer Sicht als auch mit Blick auf die Stadtverschönerung.“ Dementsprechend würde er sich gerne ebenfalls engagieren – und zumindest die Kosten für den neuen Baum übernehmen.

„Der negativen Energie muss man positiv begegnen.“  
**Veronika Kienzle,**  
Baumpatin  
und Bezirks-  
vorsteherin



- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Immobilienbrief Stuttgart

Datum: 17.08.2023

von Carmen Heusinger von Waldege

Sei es aus Klima- oder aus Kostengründen, sei es wegen der anstehenden Dachsanierung – immer mehr Hauseigentümer entscheiden sich für eine Solaranlage. Die Fragen, die sich im Vorfeld stellen, sind zahlreich: Ist das Dach überhaupt geeignet? Wie viele Module sind sinnvoll? Will man den erzeugten Strom selbst nutzen oder komplett ins Netz einspeisen? Wie heizt man in Zukunft? Welche Förderungen gibt es? Antworten auf diese Fragen gibt es in Stuttgart in verschiedenen Formaten.

— **Energieberatungszentrum**

Das Stuttgarter Energieberatungszentrum (EBZ) bietet mit dem Amt für Umweltschutz im Internet online Informationstermine und Erstberatungen an. Hier kann man sich über Sanierungsmöglichkeiten und die Förderprogramme der Stadt informieren – anbieter- und produktneutral. Die Erstberatung ist kostenlos. Zudem gibt es kostenlose PV-Beratungen, Angebotsprüfungen, Analysen zum Potenzial sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Auch der Verein Haus und Grund bietet seinen Mitgliedern über das EBZ Beratungen an. Weitere Informationen unter [www.ebz-stuttgart.de](http://www.ebz-stuttgart.de).

— **Verbraucherzentrale**

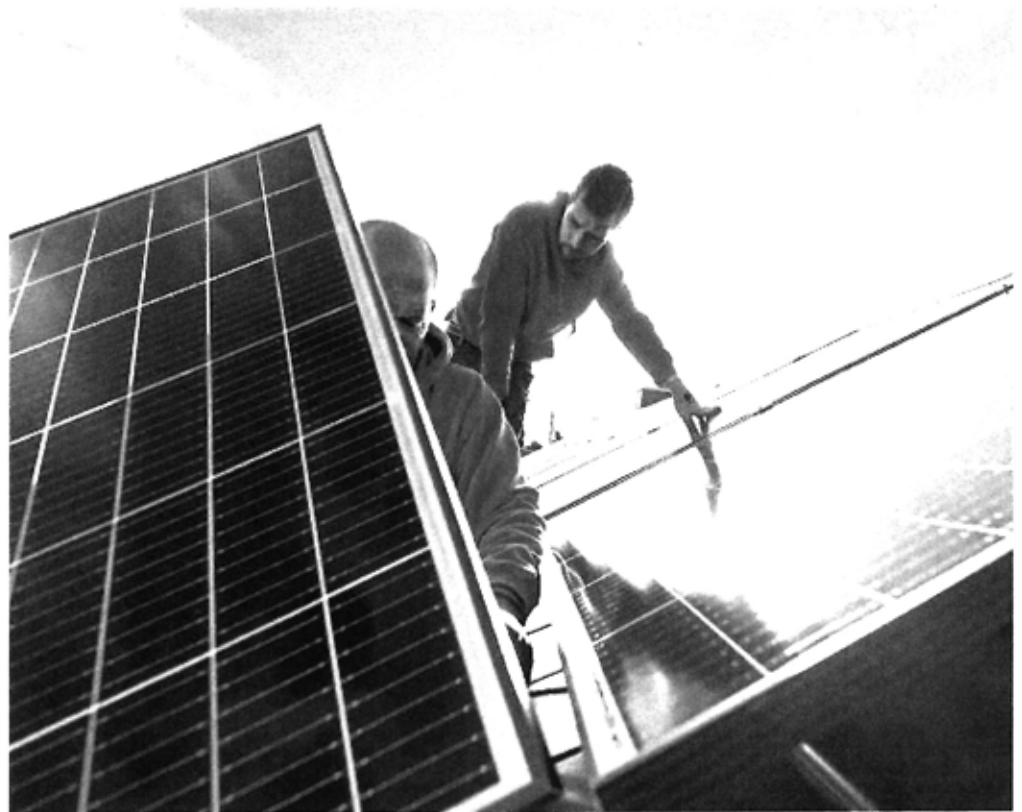
Experten der Verbraucherzentrale beraten zu Energiesparen, Wärmedämmung, moderner Heiztechnik und erneuerbaren Energien; diese Beratung ist unabhängig und kostet aufgrund der Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz maximal 30 Euro. Die Verbraucherzentrale bietet eine kostenlose Hotline, eine Beratung via E-Mail, vor Ort in der Beratungsstelle oder bei Online-Vorträgen. Alle Angebote findet man unter [www.verbraucherzentrale-bawue.de/beratungsstellen](http://www.verbraucherzentrale-bawue.de/beratungsstellen) im Bereich Erneuerbare Energien.

— **Aktionsprogramm**

Teils kommt auch die Stadt auf die Stuttgarter direkt zu. Im Rahmen des Aktionsprogramms Gebäudesanierung werden zusammen mit dem EBZ gezielt Haushalte in den Stadtteilen angeschrieben, in denen ein hohes Potenzial für PV, einen Heizungswechsel oder eine energetische Sanierung gesehen wird. Pro Aktion bekommen rund 5000 Haushalte Post, in 53 Stadtteilen wurde bereits informiert. Wer im Anschluss an die Veranstaltungen noch Fragen hat, wird vor Ort, am Telefon oder per Videokonferenz beraten. Da nur zehn Berater im Einsatz sind, kann es etwas dauern. Für Haushalte, die nicht angeschrieben werden, ist das Angebot kostenpflichtig.

— **70599\_Lebenswert**

Das seit 2020 aktive bürgerschaftliche Modellprojekt hat sich der Nachhaltigkeit in den Bezirken Birkach und Plöningen verschrieben. Inzwischen ist das zehnköpfige Energieteam über die Bezirksgrenzen hinaus vernetzt. Die Initiative informiert Interessierte zu Balkonsolar, Dach-PV oder Wärmepumpen. Info-Veranstaltungen gibt es etwa jedes Quartal, die Nächste ist am 19. Oktober. Außerdem hat das Energieteam einen Info-



Vor der PV-Installation stellen sich etliche Fragen. In Stuttgart gibt es einige Stellen, die einem weiterhelfen.

Foto: dpa/Marlijn Nuzai

# Hier gibt es in Stuttgart Hilfe bei Fragen zu Solaranlagen

Die Solarenergie boomt, immer mehr Menschen investieren in eine Photovoltaik-Anlage. Doch vorher stellen sich viele Fragen. In Stuttgart kann man vielerorts Antworten bekommen.

Flyer herausgegeben, in dem sich die wichtigsten Fragen und Antworten finden. Weitere Informationen gibt es unter [www.70599lebenswert.de](http://www.70599lebenswert.de).

— **Stuttgart Solar**

Der Verein Stuttgart Solar ist der Dinosaurier unter den Solar-Initiativen in Stuttgart. Er ist bereits im Jahr 1989 gegründet worden und widmet sich seither den erneuerbaren Energien in Stuttgart, der Energieeffizienz und der Mobilität. Auch Privatpersonen unterstützt der Verein in Fragen der Photovoltaik. Der Vereins-Solargarten ist von April bis September jeden Freitag von 16 bis 17.30 Uhr geöffnet und nahe der John-Cranko-Schule zu finden. Die Erstinformation ist kostenlos, anbieter- und produktneutral, so

der Verein. Weitere Informationen zu den Beratungsformaten gibt es unter [www.stuttgart-solar.de/termine](http://www.stuttgart-solar.de/termine).

— **Infostand BUND**

Der BUND-Kreisverband Stuttgart hat eine funktionsfähige Balkonanlage zu Demonstrationszwecken angeschafft, die in der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Das Angebot ist kostenfrei und laut Kreisverband produkt- und anbieterneutral. Im kommenden Herbst soll die Tour durch die Stadtteile fortgesetzt werden. Auf der Homepage gibt es unter anderem als PDF einen Flyer mit Basisinformationen zu Balkonkraftwerken. Kontakt gibt es auch per Mail unter [info@bund-stuttgart.de](mailto:info@bund-stuttgart.de) oder über Ulrich Schmidt: [ulrich.schmidt@bund-stuttgart.de](mailto:ulrich.schmidt@bund-stuttgart.de).

— **Energiescouts**

Bei Wettbewerb handelt es sich um eine Gesprächsplattform für die Verwaltung der Stadt Stuttgart und Akteure aus der Zivilgesellschaft. Dieses Format wird derzeit neu ausgerichtet und soll eventuell als Plattform für Energiescouts dienen. Dabei handelt es sich um von der Stadt ausgebildete Erstberater, die in ihrer Nachbarschaft unter anderem für das Thema Solar werben und darüber informieren sollen.

— **Energieatlas**

Wer wissen will, welches PV-Potenzial das eigene Dach hat, kann sich unter [www.energieatlas-byw.de](http://www.energieatlas-byw.de) die Wirtschaftlichkeit einer Anlage berechnen lassen. Als Basis dient die Ansicht des Hauses bei Google Earth.

- Stuttgarter Zeitung
- Cannstatter Zeitung

Datum: 01.12.2023

- Stuttgarter Nachrichten
- Stuttgarter Wochenblatt
- Sonstige

# Wärmepumpen als begehrte Beute

Lange Lieferzeiten und hohe Preise machen die Geräte nicht nur auf Baustellen für Kriminelle interessant. Für die Besitzer kann das unschöne Folgen haben.

Von Jürgen Bock

**L**eicht gemacht haben es sich die Täter nicht, so viel muss man ihnen lassen. Es gibt Diebesgut, das weniger wiegt und nicht so aufwendig abtransportiert werden muss wie die Beute, die sie Mitte Oktober in Weil der Stadt (Landkreis Böblingen) gemacht haben. Eine komplette Wärmepumpenanlage verschwand da von der Baustelle eines Mehrfamilienhauses. Die Geräte waren noch nicht eingebaut und standen auf einer Palette hinter dem Bauzaun. Gewicht: 320 Kilogramm.



Wärmepumpen gelten als Investition in die Zukunft – auch bei Kriminellen. Foto: dpa/Silas Stein

zeitsprecher. Gelohnt hat sich der bisher nicht aufgeklärte Diebstahl für die Täter allerdings schon: Der Wert der Wärmepumpe beträgt 20 000 Euro.

Noch häufen sich solche Diebstähle nicht massiv, doch es gibt Anzeichen für einen neuen Kriminalitätstrend. Angesichts steigender Preise für Baumaterialien und Geräte sowie Schwierigkeiten in vielen Lieferketten sind Baustellen, aber zunehmend auch bereits bestehende Gebäude interessant für Diebe. „Da fährt der Transporter mit drei Leuten im blauen Anton vor und nimmt die Wärmepumpe mit“, beschreibt Ottmar Werner, Geschäftsführer von Haus und Grund Württemberg, das Phänomen. Man höre das immer wieder auch von bereits verbaute Anlagen, bei denen dann die Außenelemente verschwinden. Und man gehe davon aus, dass es angesichts der stark steigenden Zahl von Wärmepumpen künftig häufiger zu solchen Fällen komme.

Noch häufen sich solche Diebstähle nicht massiv, doch es gibt Anzeichen für einen neuen Kriminalitätstrend.

Ein Einzelfall? Mitnichten. Ähnliches vermeldet die Polizei von einem Grundstück in Kernen im Remstal (Rems-Murr-Kreis). Dort wurde bereits im März ebenfalls eine komplette Heizungsanlage mit Wärmepumpe gestohlen, die noch auf den Einbau wartete. „Die Anlage war unheimlich schwer, rund 340 Kilogramm. Um so etwas mitzunehmen, braucht es entsprechende Gerätschaften und ein geeignetes Fahrzeug“, sagt ein Poli-

sen. Zudem schwanken die Zahlen offenbar in den verschiedenen Städten und Landkreisen. Das Landeskriminalamt (LKA) Baden-Württemberg hat sich dennoch in diesem Jahr an einer Sonderauswertung speziell für Wärmepumpen versucht. „Sie ergab für 2023 Fallzahlen im unteren zweistelligen Bereich für Baden-Württemberg“, sagt Sprecherin Nadine Heil. Die Datenbasis sei aber nicht sicher, die Statistik nicht abschließend.

Fest steht jedoch: Fälle gab es in diesem Jahr bisher bei den Polizeipräsidien Aalen, Freiburg, Mannheim, Konstanz, Offenburg, Ludwigsburg und Stuttgart. „Der Diebstahl findet bei der Mehrzahl der Fälle auf Baustellen oder in Rohbauten statt. Teilweise sind diese frei zugänglich; und die Wärmepumpe befindet sich in einem unverschlossenen Raum oder wird dort unbeaufsichtigt vorübergehend gelagert“, so die Sprecherin. Bei einem Gewicht von 200 bis 400 Kilogramm müsse die Verladung mit technischen Hilfsmitteln und das Wegschaffen zumindest mit einem Transporter erfolgen.

Für die Eigentümer kann das unangenehme Folgen haben. Nicht nur, weil laut Wermische manche aufgrund von Lieferengpässen monatelang ohne Heizungsanlage dastehen. Sondern auch, weil nicht in allen Fällen die Versicherung zahlt. „Wir haben eine Abfrage bei Versicherern gemacht und festgestellt: Der Diebstahl von Wärmepumpen ist nicht immer in der Gebäudeversicherung mit drin.“ Eine Versicherungslücke gebe es manchmal auch auf Baustellen. Man empfehle Hausbesitzern deshalb, das rechtzeitig abzuklären – und zu eigenen Maßnahmen zu greifen. „Man sollte sich überlegen, ob Gitter oder eine Alarmanlage infrage kommen.“

Nun sind Baumaterialien und Geräte schon seit Längerem für Kriminelle interessant. In Leonberg (Landkreis Böblingen) etwa gab es am vergangenen Wochenende den Klassiker: Dort verschwanden mehrere grobe Kupferkabeltrommeln im Wert von rund 15 000 Euro. Kupfer erfreut sich bei Dieben – je nach aktuellem Materialwert – immer wieder großer Beliebtheit. Zwischendurch war Holz sehr gefragt. Auch Baugeräte, Maschinen oder neuerdings sogar angelieferte Fenster werden erbeutet. „Viele Baustellen werden inzwischen mit Kameras überwacht“, weiß Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus und Grund Stuttgart. Er erinnert sich sogar an einen Fall vor einiger Zeit, bei dem aus dem Keller eines Altbaus eine komplette Heizungsanlage abgebaut wurde und verschwand.

Eine statistische Erfassung ist kaum möglich, weil sich solche Taten schwer unter einem einzelnen Stichwort festhalten las-



Stuttgarter Zeitung

Stuttgarter Nachrichten

Cannstatter Zeitung

Stuttgarter Wochenblatt

Datum: 21.12.2023

Stuttgarter Amtsblatt

## Klaus Lang feiert seinen 85. Geburtstag

Der ehemalige Erste Bürgermeister Klaus Lang feiert am Freitag, 29. Dezember, seinen 85. Geburtstag. Insgesamt stand Klaus Lang 26 Jahre an der Spitze verschiedener Verantwortungsbereiche der Landeshauptstadt. Bei seiner Verabschiedung in den Ruhestand wurde er mit dem Bundesverdienstkreuz Erster Klasse ausgezeichnet.

In Bad Cannstatt geboren, absolvierte er sein Abitur am dortigen Gottlieb-Daimler-Gymnasium. Dem Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Hamburg und Tübingen schloss sich ein Ergänzungsstudium der Wirtschafts- und Agrarwissenschaften an der Universität Hohenheim an, das er mit der Promotion beendete.

1970 trat er in die Finanzverwaltung des Landes Baden-Württemberg ein und wechselte 1973 bis zu seiner Wahl zum

Bürgermeister als Regierungsdirektor in die Planungs- und Grundsatzabteilung des Staatsministeriums. Von 1971 bis 1977 war Klaus Lang Mitglied der CDU-Fraktion im Stuttgarter Gemeinderat, zuletzt als stellvertretender Fraktionsvorsitzender.

### Mit Sachverstand und Herzblut

Im November 1977 wurde er vom Gemeinderat zum Bürgermeister, zunächst für das Referat Personal, Sicherheit und Ordnung, gewählt. 1984 kam der Bereich Umwelt hinzu. Nachdem Lang auf Vorschlag des damaligen OB Manfred Rommel im Mai 1990 das Finanz- und Beteiligungsreferat übernahm, stieg er im September 1996 zum Ersten Bürgermeister und damit verbunden zum ständigen Stellvertreter des Oberbürgermeisters auf.

Bis zu seinem Ruhestand Ende 2003 verantwortete Klaus Lang den Haushalt der Landeshauptstadt sowie die umfangreichen Beteiligungen der Stadt. Ihm waren die Stadtkämmerei, das Steueramt und das Statistische Amt unterstellt. Dabei ging er als Finanzbürgermeister mit großem Sachverstand, viel Engagement und Herzblut an seine Arbeit und sorgte für die Nachhaltigkeit der Finanzpolitik.

Schwerpunkte seiner Tätigkeit waren unter anderem die Konsolidierung des Stadthaushaltes, die Fusion von TWS und Neckarwerken, Fragen der Finanzierung und gesellschaftsrechtlichen Gestaltung der Neuen Messe und die Bankenfusion.

Von 2008 bis 2022 war er Vorsitzender des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins und trug seinen Teil dazu bei, dass die Mitgliederzahl erheblich

anstieg. 2009 gründete er die Dr. Klaus Lang-Stiftung, um Projekte in der Altenhilfe und -pflege, Belange von Menschen mit Behinderungen und die Bereiche Bildung und Erziehung von Kindern und Jugendlichen zu fördern.

2022 realisierte die Stiftung in Kooperation mit der Caritas das Haus „Magdalena“, das in Stuttgart-Wangen älteren Menschen sozialen Wohnraum bietet. Derzeit wird in derselben Konstellation in Bad Cannstatt das ehemalige Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde St. Martin saniert, um nach Fertigstellung psychisch erkrankten Menschen Möglichkeiten des betreuten Wohnens zu bieten.

Für seine Verdienste um das Gemeinwohl in Baden-Württemberg überreichte ihm Innenminister Thomas Strobl am 27. September die Staufermedaille. (ng)





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

### **Haus & Grund Stuttgart in Kürze**

Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt mit Nachdruck die Interessen privater Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter und künftig Kauf- und Bauwilliger gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch völlig unabhängig. Die 24.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 100.000 Immobilieneinheiten, davon 70.000 in der Landeshauptstadt. Die 50 Mitarbeiter starke Geschäftsstelle in der Gerokstraße 3 erbringt für die Mitglieder telefonische und persönliche Rechtsberatung sowie steuerliche, bautechnische und energetische Beratung sowie weitere Dienst- und Beratungsleistungen rund um die Immobilie. Der zum Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Auflage von über 109.000 Exemplaren. Mit weiteren Tochtergesellschaften wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Verwaltung ihrer Mietobjekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten. Die Verwaltungs-GmbH bewirtschaftet derzeit rund 2.500 Einheiten. 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](mailto:verein@hausundgrund-stuttgart.de)

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