



Haus & Grund Stuttgart
Stuttgarter Haus- und
Grundbesitzerverein e. V.

Pressemitteilung

Ansprechpartner/-in GF Ulrich Wecker
Telefon 0711 21048-22
Telefax 0711 21048-68
E-Mail verein@hausundgrund-stuttgart.de
Unser Zeichen 1/kSa
Datum 11.12.2020

Haus & Grund Stuttgart

Neuer Mietspiegel zeigt deutlichen Anstieg, jedoch keine Explosion bei den Mieten

Vorsitzender Dr. Lang: Private Vermieter sind wohltuendes Korrektiv

Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein zeigt sich mit dem Ergebnis des neuen Mietspiegels, der heute in den Gemeinderatsgremien vorgestellt wurde, hinsichtlich der Preisentwicklung von 7,7 % innerhalb von zwei Jahren zufrieden

Hatten in der jüngeren Vergangenheit Teile der Politik und Sozialverbände sowie einige Internetplattformen immense Zuwachsraten bei den Mietpreisen vorausgesagt, zeigt sich nun in statistisch belegter Form, dass es sich dabei um *interessensgeleitete Schwarzmalerei* handelte.

Vorsitzender Dr. Klaus Lang: „Mit einem Plus von 7,7 % auf zwei Jahre, also im Jahresmittel 3,85 %, ist die Mietsteigerung zwar ambitioniert ausgefallen, entkoppelt sich aber nicht von den sonstigen Entwicklungen“. Dies sei nicht überraschend, schließlich wird der Stuttgarter Wohnungsmarkt – im Gegensatz zu anderen Großstädten – überwiegend von privaten Anbietern getragen. Die Durchschnittsmiete beträgt in der Landeshauptstadt nun € 10,34/m². 77 % aller rund 310.000 Wohnungen sind in der Hand Privater. Allein die über 22.000 Haus & Grund-Mitglieder stellen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 70.000 Einheiten zur Verfügung.

Dass **private Vermieter bei Mieterhöhungen eher zurückhaltend** sind, ergibt sich aus einer Mitgliederbefragung. So erhöhen 22,3 % der privaten Vermieter die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel. Durchschnittlich haben die privaten Vermieter seit 5,2 Jahren keine Mieterhöhung ausgesprochen.

Dass Stuttgart bei den Mieten kein günstiges Pflaster ist, ist keine neue Erkenntnis. Ob das Mieten in der Landeshauptstadt teuer ist, kann aber nicht durch einen Vergleich zur Entwicklung beim Verbraucherpreisindex oder zur Mietentwicklung im übrigen Land festgemacht werden. „Entscheidend“, so Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker, „ist die Relation zu den Einkommenszuwächsen und dem verfügbaren Einkommen. Mit einem Plus von aktuell 3,2 % sind die Verdienste der Tarifbeschäftigten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ebenfalls kräftig gestiegen und wiegen damit die Mietentwicklung nahezu auf. Ferner ist zu berücksichtigen, dass in der Region Stuttgart weit überdurchschnittliche Arbeitnehmerverdienste erzielt werden. So betrug in Stuttgart der mittlere Verdienst von Vollbeschäftigten bei € 5.138 im Monat. Das Mittel lag bundesweit nur bei € 3.633, mithin eine Differenz von 36 %, was höhere Mieten in der Landeshauptstadt in einem anderen Licht erscheinen lässt und diese relativiert.“

Hinzu kommt, dass die **Kaufpreise für Immobilien im Vergleichszeitraum deutlich stärker als die Mieten gestiegen** sind. So haben die Preise von gebrauchten Mehrfamilienhäusern im Zweijahreszeitraum von Anfang 2018 bis Anfang 2020 um rund 15 % zugelegt, die für gebrauchte Eigentumswohnungen um 16 %. Dies bedeutet aber umgekehrt, dass die Renditen, also das Verhältnis zwischen Mieten und Kaufpreis, für Vermieter im gleichen Zeitraum spürbar zurückgegangen ist. Mit anderen Worten: Trotz steigender Mieten sinken die Renditen, was belegt, dass sich die Vermieter keine goldene Nase verdienen, vor allem wenn man bedenkt, dass auch die Bau- und Bewirtschaftungskosten für Immobilien in den vergangenen zwei Jahren deutlich stärker gestiegen sind, als nun die Mieten.

Vergegenwärtigt man sich die Zahlen, wird gleichfalls deutlich, wie **unnötig und untauglich dirigistische Instrumente wie Mietpreisbremse oder Zweckentfremdungsverbot** sind, da sie keinen Einfluss auf die Mieten haben, wie die langfristige Entwicklung zeigt. „Das einzige“, so Vorsitzender Dr. Klaus Lang, „was gegen Wohnungsknappheit hilft, ist der Neubau von Wohnungen. Hier ist es aber an der Politik, durch Ausweisung von Bauland die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen“.

Die **neue Systematik des Mietspiegels** müsse sich in der Praxis erst bewähren. Haus & Grund Stuttgart wäre, genauso wie der Mieterverein, gerne beim bisherigen Bepunktungssystem geblieben, da dadurch eine Wohnung relativ treffsicher abgebildet werden konnte.

Die nun vorgenommene explizite Bepreisung einiger weniger Merkmale, deren Vorhandensein auf einen gewissen Wohnungstyp zurückschließen lassen soll, wird erheblichen Erklärungsaufwand bei den privaten Vermietern erfordern.

Fortschritte sieht Haus & Grund bei der **Lagekartierung**. Insbesondere hatte der Verein in den letzten Jahren bemängelt, dass bei den Außenbezirken keine hinreichende Differenzierung vorgenommen worden war, was nun nachgeholt wurde. Eine feingliedrigere Abbildung wird aber weiter für den großen Innenstadtbereich verlangt. Es sei nur schwer verständlich, wieso eine ansonsten vergleichbare Wohnung an der Hauptstätter Straße den gleichen Mietzins erzielen soll, wie eine am Killesberg. Hier fordert der Verein eine zeitnahe Evaluierung.

Erstaunt ist Haus & Grund erneut darüber, dass **energetische Sanierungen nahezu keine Preiswirkung** (3 %) entfalten. „Dies ermutigt private Hausbesitzer nicht gerade hohe Investitionen zu tätigen, von denen der Mieter durch geringere Heizkosten profitiert, diese sich aber über die Mieten nicht einmal ansatzweise amortisieren“, beklagt Ulrich Wecker. Hier ist die Politik mit verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten und höheren Zuschüssen gefordert, schließlich ist der Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Haus & Grund beteiligt sich an der Erstellung des Mietspiegels durch **aktive Mitarbeit** und einem Kostenbeitrag von 3.500 €. Mitglieder des Vereins werden bei Mieterhöhungsfragen kostenlos beraten; zudem hält der Verein ein **spezielles Formular** vor, mit dem Erhöhungen einfach und rechtssicher umgesetzt werden können. Dieses steht gegen geringe Gebühr auf der Homepage des Vereins zur Verfügung. Hierüber kann auch die ausführliche Mietspiegelbroschüre zum Preis von 7,00 € bestellt werden.

Ferner informiert die Hausbesitzerorganisation am 27.01.2021 um 17.30 Uhr in einer Informationsveranstaltung, an der auch online teilgenommen werden kann, wie die Miete nach dem neuen Mietspiegel korrekt erhöht werden kann.

Für Rückfragen steht GF Wecker unter 0172/7413316 gerne zur Verfügung.

Stuttgart, 11.12.2020

gez. Dr. Klaus Lang
Vorsitzender

gez. Ulrich Wecker
Geschäftsführer