



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart
Stuttgarter Haus- und
Grundbesitzerverein

Pressemitteilung

Ansprechpartner/-in **Georg Linsenmann**
Telefon **0711 210 48-630**
Telefax **0711 210 48-69**
E-Mail **presse@hausundgrund-stuttgart.de**
Unser Zeichen **1/gl**
Datum **07.02.2022**

Haus & Grund Stuttgart bleibt dabei:

Mietsituation entspannt sich

Auch wenn der Mieterverein und interessierte Kreise es nicht wahrhaben wollen, so ist es doch eine Tatsache: Die Mietbelastung ist in den vergangenen Jahren gesunken. Das belegt die aktuelle Studie von Haus & Grund Deutschland, in der die Entwicklung von Mieten und Löhnen speziell auch in großen Städten wie Stuttgart verglichen wird. „Für die Landeshauptstadt belegen außerdem die Zahlen des Statistischen Amtes die Entspannung der Mietsituation für die Stuttgarter Haushalte. Demnach ist die Mietbelastung von 2016 bis 2020 sogar um 2,4 Prozentpunkte gesunken. In Stuttgart geht also die Schere zwischen Einkommen und Mieten nicht auseinander, sondern tendenziell sogar zu“, betont Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker.

Entscheidend für die Beurteilung, ob die Wohnkosten hoch sind bzw. übermäßig steigen, ist das Verhältnis der Mieten zu den Löhnen und Gehältern und deren jeweilige Entwicklung. Der Trend, dass die Mietbelastungen nicht zunehmen, sondern teils sogar günstiger geworden sind, gilt ausdrücklich auch für die sieben größten Städte. Und zu denen zählt bekanntlich auch die Landeshauptstadt. Die Studie von Haus & Grund Deutschland basiert auf einem bundesweiten Vergleich der Entwicklung der Nettokaltmieten und der Bruttolöhne, die Jahre 2015 bis 2020 betreffend. Die Datengrundlage ist verlässlich und öffentlich zugänglich: Sie stammt zum einen vom renommierten Hamburger Institut F+B, zum andern von der Bundesagentur für Arbeit.

Auch die offiziellen Zahlen des Statistischen Amtes der Stadt Stuttgart bestätigen den Trend. Demnach ist die durchschnittliche Mietbelastung in der Landeshauptstadt von 2016 bis 2020 von durchschnittlich 32,4 % in 2016 auf 30 % im Jahr 2020 gesunken. Ein Minus also von 2,4 Prozentpunkten. Von einem Ansteigen kann also definitiv nicht gesprochen werden. Dies liegt einfach daran, resümiert Wecker, dass in den vergangenen Jahren zwar die Mieten weiter angezogen haben, dass das aber durch noch stärker wachsende Arbeitseinkommen überkompensiert wurde und damit die reale Mietbelastung zurückgegangen ist. Das kann auch der Mieterverein nicht ernsthaft in Abrede stellen.

Geschäftsführer: Ulrich Wecker
USt-IdNr: DE147831328
Amtsgericht Stuttgart HRB 11290

Volksbank Stuttgart eG
IBAN: DE11 6009 0100 0224 0760 00

T 0711 21048-0
F 0711 21048-68
Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart
info@hausbesitzerverlag.de
www.hausbesitzerverlag.de

Die Auswertung der Daten durch Haus & Grund zeige zudem, dass die alleinige Betrachtung der Entwicklung der Mieten kein ausreichender Indikator ist, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt realitätsgerecht zu beschreiben: „Die Frage, ob Mieten teuer sind oder nicht, lässt sich nur klären, wenn man die ökonomischen Zusammenhänge beachtet. Und eben dies geschieht durch die Gegenüberstellung der Lohn- und Mietentwicklung“, unterstreicht der Geschäftsführer.

Soziale Probleme sind nicht durch dirigistische Eingriffe in den Mietmarkt zu lösen

Dass Haushalte mit niedrigem Einkommen dabei prozentual stärker belastet sind als solche mit höherem Budget, ist dabei keine neue Erkenntnis. „Daraus folgt, dass sich die Maßnahmen für die Bezahlbarkeit des Wohnens auf Personengruppen konzentrieren sollten, die nachweislich Probleme haben. Dem ist zielgerichtet am ehesten mit Wohngeld, Sozialtransfers oder durch eine – wie jetzt vorgesehen – Aufbesserung des Mindestlohns zu begegnen. „Dann wird denen geholfen, die tatsächlich bedürftig sind, und das macht dirigistische Eingriffe in den Mietmarkt entbehrlich“, betont der Vereinsvorsitzende Dr. Klaus Lang.

Beispielhaft ist in diesem Zusammenhang der geplante SSB-Neubau im ehemaligen Straßenbahndepot Ost (StZ v. 03.02.2022). Das Lamento, „ein erheblicher Teil des SSB-Personals“ habe dem Vernehmen nach „Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein“, ist bezeichnend. Es sollte aber weniger die Frage nach den Mieten aufwerfen, sondern an eine möglicherweise nicht angemessene Bezahlung. Die öffentliche Hand muss ihr Personal so bezahlen, dass es sich ein Dach über dem Kopf leisten kann, auch und gerade in einer Großstadt. Es wäre beschämend, wenn dauerhaft geringe Gehälter durch Sozialleistungen aufge bessert werden müssten. „Das Problem ist deswegen nicht über den Wohnungsmarkt zu lösen, sondern dadurch, dass die Stadt ihren Mitarbeitern eine auskömmliche Bezahlung zukommen lässt“, macht Wecker deutlich. Ansonsten möge die SSB eben subventionierte Betriebswohnungen in ausreichendem Maß schaffen, um so niedrige Gehälter zu kompensieren.

Zwei wesentliche Faktoren bleiben völlig unberücksichtigt

Mussten bisher steigende Mieten als Preistreiber herhalten, hat sich das nun vollkommen gedreht: Während die allgemeine Inflationsrate derzeit bei über fünf Prozent pro Jahr liegt, beträgt die Steigerung bei der Nettokaltmiete im Vergleich zum Monat des Vorjahres bundesweit 1,5 % (siehe auch STZN, 29.01.2022; Quelle: Statist. Bundesamt). Damit überflügelt die rasante Entwicklung der Verbraucherpreise auch die Mietsteigerungen in Stuttgart, die laut dem aktuellen Mietspiegel jährlich bei 3,9 % lag. Wecker kritisiert, „dass diese Betrachtung völlig außen vor bleibt, obwohl die allgemeine Preisentwicklung deutlich über der Mietenentwicklung liegt“. Es sei davon auszugehen, dass Mieten im Warenkorb des Statistischen Bundesamtes an Bedeutung verlieren werden. Deswegen rate der Eigentümerverein generell seinen Mitgliedern, die Mieten stets auf dem Laufenden zu halten.

Abschließend kritisiert Haus & Grund Stuttgart, dass immer nur auf die Entwicklung der sogenannten Angebotsmieten gestarrt werde, die durch Auswertung von Internetportalen gewonnen werden. Dabei sind über Immobilienportale vermittelte Wohnungen im Schnitt rund 1,30 Euro/m² teurer als anderweitig gefundene. Etwa über Freunde und Bekannte, über den Arbeitgeber oder direkt vom Vermieter. Im Zuge der Wohnungsmarktbefragung für den Stuttgarter Mietspiegel hat sich jedoch gezeigt, dass nicht einmal die Hälfte, sondern nur 43 % der Wohnungen über Internetplattformen vermittelt werden. (Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Heft 7/2019).

Trotzdem heben interessierte Kreise bei der Vermietung immer auf die Angebotspreise ab und beschränken sich dabei fälschlicherweise auf Internetportale, obwohl auf diesem Wege nicht einmal die Hälfte aller Wohnungen vermietet wird. Konkret heißt das: „Wenn 57 Prozent aller Vermietungen nicht über Portale laufen, dann sind 57 Prozent der bei Neuvermietung angebotenen Mieten um 1,30 Euro/m² günstiger, also um fast zehn Prozent“, stellt Wecker klar und fügt hinzu: „Wer dies ausblendet, ignoriert Tatsachen und zeichnet ein Zerrbild der Realität.“

Hinweis: Für Rückfragen ist GF Ulrich Wecker per Mobiltelefon erreichbar: **0172 741 33 16**

Stuttgart, 07.02.2022

gez. Dr. Klaus Lang
Vorsitzender

Ulrich Wecker
Geschäftsführer