



Pressemitteilung

Haus & Grund Stuttgart
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein Stuttgart
und Umgebung e.V.

Ansprechpartner/-in **Georg Linsenmann**
Telefon **0711 21048-630**
Telefax **0711 21048-69**
E-Mail **presse@hausundgrund-stuttgart.de**
Unser Zeichen **1/gl**
Datum **08.12.2022**

Haus & Grund Stuttgart:

Anstieg im neuen Mietspiegel ist moderat und unter der Inflationsrate

Haus & Grund Stuttgart zeigt sich zufrieden mit dem Ergebnis des neuen Stuttgarter Mietspiegels 2023/24. 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 schlage 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.

Seite 1 von 3

Darüber hinaus verdeutlicht Wecker, dass für die Bewertung der Mietentwicklung „die Relation zum verfügbaren Einkommen und zu den Einkommenszuwächsen entscheidend ist“. Und hier schlage 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.

Zerrbild vom „armen Vermieter“ und dem „reichen privaten Eigentümer“ wird widerlegt

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 CO₂-Kosten fürs Heizen und für die Warmwasserversorgung ihrer Mieter beteiligen müssen.

Rosinenpickerei bei der Betrachtung der Indexmieten

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 interessengeleitete 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 einem 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.“

Schiefelage in Teilen der Mietspiegel-Systematik muss auf den Prüfstand

Ebenso unterstreicht Haus & Grund die wiederholte Kritik an der Lagekartierung, speziell den großen Bereich der Innenstadt betreffend. Hier fehle nach wie vor eine hinreichend feingliedrige Differenzierung. Es sei nur schwer verständlich, dass beispielsweise eine vergleichbare Wohnung an der verkehrsbelasteten Hauptstätter Straße denselben Mietzins erzielen soll, wie eine solche am eher exklusiven Killesberg. Auch hier fordert die Vereinsführung die sachgerechte Justierung einer offensichtlichen eklatanten Schiefelage.

Insgesamt stellt die Hauseigentümerorganisation in der Landeshauptstadt aktuell einen Rückgang bei den Mietnachfragen fest und führt dies auf die deutlich gesunkenen Einwohnerzahlen zurück, die zu einer gewissen Entspannung geführt hat.

Zur Info:

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 (www.hausundgrund-stuttgart.de) zur Verfügung. Hierüber kann auch die ausführliche Mietspiegelbroschüre zum Preis von 7,00 € bestellt werden.

Ferner informiert die Eigentümerorganisation am **Mittwoch, 18.01.2023, 17.30 Uhr**, in einem Online-Seminar mit GF Wecker wie die Miete nach dem neuen Mietspiegel korrekt erhöht werden kann.

Für Rückfragen steht GF Wecker unter **0172 741 33 16** gerne zur Verfügung.

Stuttgart, 08.12.2022
gez. Ulrich Wecker
Geschäftsführer