



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

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

Pressemitteilung

Ansprechpartner Marius Livschütz
Telefon 0711 210 48-630
E-Mail m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de
Datum 06.12.2024

Haus & Grund Stuttgart konnte neuem Mietspiegel 2025/26 nicht zustimmen

Nur 1% Mietsteigerung in zwei Jahren – neuer Mietspiegel wirft Fragen auf

Am 06. Dezember wurde im zuständigen Ausschuss des Gemeinderats der Mietspiegel 2025/26 beschlossen. Haus & Grund Stuttgart hat Zweifel an der Methodik des neuen Stuttgarter Mietspiegels 2025/26 und konnte diesem deswegen nicht zustimmen. Die Unzulänglichkeiten des neuen Mietspiegels hatte der Eigentümerverein bereits während seiner Entstehung mehrfach ausführlich gegenüber der Stadt begründet.

Vereinsvorsitzender Joachim Rudolf erklärt dazu: „Angesichts des Mietenniveaus in der Landeshauptstadt wird der neue Mietspiegel eine nie dagewesene geringe Erhöhung der Mietpreise nach sich ziehen. Tatsächlich sinken real die Mieten, das Wohnen soll also effektiv in den letzten beiden Jahren günstiger geworden sein.“ Vereinsgeschäftsführer Ulrich Wecker: „Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist gerade für den notwendigen Neubau ein verheerendes Signal – dieser ist zwar nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, jedoch wird kaum jemand in den privaten Wohnungsbau mit ständig steigenden Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten investieren, wenn er Gefahr läuft, dass die Mieten hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückbleiben.“

Folgendes zur Einordnung:

1. Der vom Statistischen Amt ermittelte Anstieg des Mietspiegelniveaus betrug zur vollkommenen Überraschung der Beteiligten lediglich **1%** seit 2022 und damit nur 0,5 % p.a. Er fällt – auch aus Sicht fachkundiger und langjähriger erfahrener Akteure (Sachverständige, städtische Beamte, Makler, Investoren) - deutlich zu niedrig aus. Selbst die lokale Presse und der Mieterverein sangen besonders laut in den letzten beiden Jahren das Klagelied „der explodierenden Mieten“.

2. Tatsächlich verursacht der neue Mietspiegel einen realen Mietenrückgang, bedingt durch die parallele Preis- und Lohnentwicklung. So stieg der Verbraucherpreisindex im Vergleichszeitraum um satte **9,6 %** und darin sind für gewöhnlich Mieten als besondere „Preistreiber“ enthalten. Auch die Angebotsmieten, die gewöhnlich etwas höher liegen, stiegen im Vergleichszeitraum 04/22 bis 04/24 um über **8 %**. Ähnliches gilt für den Kaltmietenindex in Baden-Württemberg (5,8%).
3. Diese auf den ersten Blick absolut unplausible und nicht in sonstige Datenlage passende Ergebnis veranlasste Haus & Grund zu kritischem Nach- und Hinterfragen.
4. Die uns zunächst darauf gegebene Erklärung, dass die erstmalige Auskunftspflicht bei der Mietspiegelbefragung für das Ergebnis maßgeblich sei, da nun gerade auch schwächere Haushalte mit niedrigen Mieten verstärkt geantwortet hätten, hat Haus & Grund überprüft und muss diese bezweifeln:
 - Zunächst haben neben wirtschaftlich schwächeren Haushalten auch gutsituierte Mieter mit höheren Mieten vermehrt geantwortet, die sich früher etwa aus berufsbedingtem Zeitmangel nicht beteiligten.
 - Zudem: In vergleichbaren größeren Städten wie Frankfurt (+ 11,8%), Freiburg (+ 8%), Bonn, Tübingen und Heilbronn steigen die Mieten trotz ebenfalls erstmaliger Auskunftspflicht im erwartbaren Maß.
 - Auch der Erklärungsversuch, dass die vorgenannten Vergleichsstädte schon vor der Auskunftspflicht durch eingreifende Gewichtungen bei der Stichprobe bei früheren Erhebungen zielgenauer erhoben, weswegen der Effekt dort ausgeblieben sei, überzeugt nicht. Wenn das der Fall wäre, weshalb hat die Stadt Stuttgart das nicht bislang schon genau so gehandhabt und warum wurde das im Entstehungsprozess des Mietspiegels nicht transparent gemacht?
 - Zudem geht es im Mietspiegel darum, für jeden Wohnungstyp und jede Ausstattungsvariante einen Mietpreis zu ermitteln, unabhängig vom Teilnehmerkreis einer Befragung.
5. Hinzu tritt generelle Kritik an der eingesetzten Erhebungsmethode. Die im diesjährigen Mietspiegel verwendete starre Systematik führt zu teilweisen praxisfremden Ergebnissen und Kuriositäten für die Berechnung des Mietzinses.
 - Verringerte Lagespreizungen und kaum noch Differenzierungen bei den Baujahren.
 - Durch die Streichung stark abwertender Merkmale wie dem bisher negativen Preiseinfluss eines PVC-Bodens oder von Einzelöfen wird der neue Mietspiegel gerade für die bisher günstigsten Wohnungen entgegen dem Gesamttrend sogar erhebliche Preissteigerungen aufweisen (je nach Wohnlage um 10 bis 15%).
 - Die Leittragen sind dagegen durchschnittlich ausgestattete Wohnungen im Bestand.
 - Diese eine Vielzahl von Wohnungen betreffenden preislichen Verwerfungen sind in keiner Weise nachvollziehbar.
 - Ein elektrischer Rollladen soll das Dreifache bewirken wie eine Heizungserneuerung seit dem Jahr 2007.
 - Eine Videosprechanlage gibt das Zweieinhalbfache wie eine umfassende Erneuerung des Bads seit 2013.
 - Selbst ein wandhängendes WC gibt mehr als die Energieausweisklassen A+, A oder B, die heute fast nur im Neubau erreichbar sind.
 - Wer zwischen 2007 und 2012 gebaut hat, bekommt in der Regel weniger als der, der 1985 im gleichen Standard gebaut hat.

- Ein gänzlich fehlender Fußbodenbelag soll den gleichen Wert haben wie ein Marmorboden.
- Ein vermietetes Einfamilienhaus mit großem Garten bekommt das Gleiche wie eine dunkle Geschosswohnung im Erdgeschoss eines Hochhauses – bei ansonsten gleichen Parametern.

Haus & Grund Stuttgart wird den neuen Mietspiegel und seine Methode unter Zuhilfenahme eines Fachstatistikers auf den Prüfstand stellen.

Haus & Grund Stuttgart hat aus oben genannten Gründen folgende Forderungen an die Politik in Land und Stadt:

Durch Beschluss des neuen Mietspiegels und real sinkender Mieten verlieren die Mietpreisbremse, die auf 15 % reduzierte Kappungsgrenze, der Milieuschutz und das Zweckentfremdungsverbot ihre sachliche Rechtfertigung und wären aufzuheben.

An seine Mitglieder und alle Vermieter in Stuttgart gerichtet erklärt Haus & Grund Stuttgart folgendes:

- Der neue Mietspiegel ist anwendbar, mit ihm können Mieterhöhungen gerichtsfest begründet werden, auch wenn Haus & Grund nicht zugestimmt hat.
- Der Verein empfiehlt und unterstützt im Rahmen seiner Möglichkeiten alternativ Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten.
- Vermieter sollten ihre Mieten auch künftig weiter immer auf dem Laufenden halten.
- Alle, die in den letzten Jahren Index-Mieten vereinbart haben, sind nicht betroffen.
- Der Verein unterrichtet seine Mitglieder und Interessierte in einem Seminar am 05. Februar 2025 um 17.30 Uhr in seiner Geschäftsstelle in der Gerokstraße 3 über die Auswirkung und die praxisgerechte Anwendung des neuen Mietspiegels und alternativer Erhöhungsmöglichkeiten.

Stuttgart, 06.12.2024

Haus & Grund in Kürze: Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der privaten Immobilieneigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch unabhängig. Die 24.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 120.000 Immobilieneinheiten, davon 80.000 in der Landeshauptstadt. Der Verein erbringt mit seinen 50 Mitarbeitern für die Mitglieder umfassende Rechtsberatung und Beratung in weiteren Bereichen rund um die Immobilie. Darüber hinaus stellt er regelmäßig aktualisierte Mietvertragsvorlagen und weitere Vordrucke und Infoblätter zur Verfügung. Die 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 Servicegesellschaften wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Verwaltung ihrer Mietobjekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten, sowie Unterstützung beim An- und Verkauf sowie beim Vermitteln von Mietern. Die Verwaltungsgesellschaft bewirtschaftet derzeit rund 2.500 Einheiten. Die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt soziale Projekte im Bereich Wohnraum und Wohnwirtschaft. Vereinsvorsitzender ist Joachim Rudolf, Vereinsgeschäftsführer ist Ulrich Wecker.