



Stuttgarter Haus- und  
Grundbesitzerverein e.V.

Gerokstraße 3  
70188 Stuttgart

Telefon: 0711/210 48-0  
Telefax: 0711/210 48-68

verein@hausundgrund-stuttgart.de  
www.hausundgrund-stuttgart.de

Unser Zeichen: 1/kSa  
Ansprechpartner: GF Wecker  
Durchwahl: 0711/210 48-22  
Datum: 10.03.2016

## Haus & Grund Stuttgart Jahrespressegespräch 2016

### 1. Entwicklung des Vereins, Mitgliederversammlung 19. März 2016

Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein hat im vergangenen Jahr seine Mitgliederzahl weiter steigern können: 1.179 neue Mitglieder konnten begrüßt werden, der Zuwachs beträgt im Saldo 407. Er hatte zum Jahresende 20.538 Mitglieder und ist nach München und Köln der drittgrößte Verein in Deutschland.

„Obwohl wir durch die Sanierung und vorübergehende Auslagerung der Geschäftsstelle in unserer Arbeit eingeschränkt waren, haben wir unser vielfältiges Angebot für die Mitglieder in vollem Umfang aufrechterhalten können“, ist Vorsitzender Dr. Klaus Lang zufrieden. Die Zahl der persönlichen Beratungsgespräche konnten sogar um 6 % auf knapp 7.400 gesteigert werden. „In allen die Immobilienbesitzer betreffenden Fragen hat unser Verein ein attraktives Angebot“, betont Geschäftsführer Ulrich Wecker. An erster Stelle steht weiterhin die Rechtsberatung, mit 6.700 Kontakten. „Die Nachfrage der Mitglieder für Beratung und Auskünfte in Rechtsfragen hält unvermindert an und steigt sogar noch“, so Wecker. „Auf Grund der gestiegenen Nachfrage haben wir ab sofort die Beratungszeiten auf nachmittags erweitert. Die Haus & Grund-Juristen stehen jetzt auch dienstags bis donnerstags

Vorsitzender: Dr. Klaus Lang  
Geschäftsführer: Ulrich Wecker  
USt-IdNr.: DE147849711  
Vereinsregister AG Stuttgart VR 2246

Mitglied der Eigentümerschutz-Gemeinschaft  
Haus & Grund Württemberg,  
Landesverband Württembergischer  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Bankverbindungen:  
BW-Bank (BLZ 600 501 01)  
Konto Nr. 2 102 449  
Stuttgarter Volksbank (BLZ 600 901 00)  
Konto Nr. 213 591 006

Parkplätze beim Bürohaus  
Stadtbahn U15 sowie Bus Linie 42  
bis Haltestelle "Heidehofstraße"

am Nachmittag zur Verfügung.“ Zugenommen hat die Beratung zur S21-Untertunnelung (33).

Kostenlose Beratung bietet der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein seinen Mitgliedern auch in steuerlichen, bautechnischen und energetischen Fragen, eine Notar- und Versicherungsberatung, Beratung zum altersgerechten Umbau und in Sicherheitsfragen in Kooperation sowie zur Wertermittlung. Darüber hinaus greifen viele gerne auf das umfangreiche Serviceangebot zurück, das sie als Haus & Grund-Mitglieder zum Vorzugspreis nutzen können.

Das abgelaufene Jahr war geprägt durch die Kernsanierung der Vereinsgeschäftsstelle. Nach genau einem Jahr Bauzeit konnten die 40 Mitarbeiter vor der Sommerpause wieder in das angestammte Gebäude in der Gerokstraße 3 zurückkehren. Das moderne, ansprechende, lichtdurchflutete und energetisch vorbildlich sanierte Gebäude (Dämmung, Luftwärmepumpe, PV-Anlage – frei von fossilen Brennstoffen) kommt bei den Mitgliedern sehr gut an. Auch der gesetzte Kostenrahmen von rund drei Millionen Euro konnte eingehalten werden. Zudem hat der Verein vom Eigentümer des Nachbargebäudes rund 170 m<sup>2</sup> Bürofläche hinzugekauft, um damit dem stetigen Wachstum gerecht werden zu können. Und trotz dieser großen finanziellen Anstrengung und dem eingehaltenen Versprechen der Vereinsführung, wegen der Sanierung die Mitgliedsbeiträge nicht zu erhöhen, konnte Haus & Grund Stuttgart auch im Jahr 2015 mit T€ 35 ein positives Gesamtergebnis erzielen.

In der politischen Diskussion nahm die angespannte Situation am Wohnungsmarkt breiten Raum ein. „Trotz überzeugender Gegenargumente konnten wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbremse der grün-roten Landesregierung nicht verhindern“, so Dr. Klaus Lang. Das gleiche gilt für das mit grün-rot-linker Mehrheit im Gemeinderat beschlossene Zweckentfremdungsverbot, wodurch die Haus- und Grundbesitzer zusätzlich gegängelt werden.

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt die Stadtverwaltung vor große Herausforderungen. Deswegen unterstützt der Verein mit einem Aufruf an seine Mitglieder, Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen.

Ferner hat Haus & Grund Stuttgart an zwei Flüchtlingseinrichtungen insgesamt 6.000 € gespendet.

Begleitet wurden die Aktivitäten von einer kontinuierlichen Pressearbeit; mit drei Pressekonferenzen und 39 Pressemitteilungen war der Verein gut präsent.

In der politischen Auseinandersetzung zeigte sich auch als wohltuend, dass der Verein über seine Verlagstochter mit der Mitgliederzeitung, die in ganz Württemberg mit einer Auflage von 100.000 dreizehn Mal im Jahr erscheint, ein vielbeachtetes Sprachrohr hat. Bei der Verlagstochter wurden im vergangenen Jahr die Serviceleistungen ebenfalls ausgebaut, so können unter [www.hausbesitzerverlag.de](http://www.hausbesitzerverlag.de) etwa Mietverträge, Formulare und jetzt auch Bonitätsauskünfte online abgerufen werden.

Zur Mitgliederversammlung am 19.03.2016 um 10.00 Uhr im Hegelsaal der Liederhalle mit den Geschäftsberichten des Vorsitzenden und des Geschäftsführers sowie turnusmäßigen Wahlen zum Vorstand, werden wieder rund 1.000 Teilnehmer erwartet. Das inhaltliche Referat hält der Immobilienexperte Prof. Dr. Robert Göötz zum Thema „Entwicklung der Wohnungssituation in der Region“, womit die zunehmende Bedeutung der Metropolregion auch für den Wohnungsmarkt herausgestellt wird.

## **2. Vermieter in Stuttgart: Langfristige Mietverhältnisse wichtiger als hohe Rendite**

Für die privaten Vermieter in Stuttgart sind langfristige Mietverhältnisse wichtiger als hohe Renditen. Sie investieren überdurchschnittlich in die energetische Sanierung ihrer Immobilien. Ihre Wohnungen besitzen hohe Qualität: Dies ist Ergebnis einer repräsentativen Vermieterbefragung, die Haus & Grund Deutschland für Stuttgart in Zusammenarbeit mit dem Institut empirica kürzlich erhoben hat (teilgenommen haben 1.001 Vermieter mit 2.656 Mietwohnungen).

Stuttgarts private Vermieter legen Wert auf ein Vertrauensverhältnis zu ihren Mietern und verzichten lieber auf einen höheren Gewinn aus den Mieteinnahmen. Dafür liefert die Vermieterbefragung deutliche Belege: In 49 Prozent der erfassten Mietverhältnisse wurde die Miete seit Vertragsschluss nicht erhöht und 22,3 Prozent und damit nahezu ein Viertel der befragten privaten Vermieter gaben an,

ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete zu erhöhen. „Die Ergebnisse zeigen, dass die privaten Vermieter keine Renditehaie sind, vor denen Mieter geschützt werden müssten“, kommentierte Haus & Grund-Vorsitzender Dr. Klaus Lang die Ergebnisse.

„Auch die Tatsache, dass 17,5 Prozent der erfassten Mietverhältnisse mehr als 10 Jahren ohne eine Mieterhöhung laufen, sind ein deutlicher Beleg dafür, dass die privaten Vermieter sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst sind und gewissenhaft damit umgehen“, resümiert Geschäftsführer Ulrich Wecker. „Für eine Reglementierung der Vermieter, aktuell durch Zweckentfremdungsverbot und Mietpreisbremse, gibt es also keinerlei Anlass.“

Befragt wurden die privaten Vermieter auch nach ihrem Modernisierungsverhalten. Die Antworten zeigen, dass jährlich zwischen 5,5 und 8 Prozent Modernisierungen in ihren Wohnungen vornehmen. Damit liegt dieser Wert deutlich über der jährlichen bundesweiten Modernisierungsquote von 1-2 Prozent bei allen Wohnungen.

Binnen der letzten fünf Jahre wurden insgesamt 28,2 Prozent der privat vermieteten Wohnungen ganz oder teilweise modernisiert. Die häufigsten Modernisierungen betrafen die Fenster (28 Prozent der Modernisierungen), gefolgt von der Heizung (23 Prozent) und dem Dach (17 Prozent) – alles Gebäudeteile, die die energetische Beschaffenheit des Gebäudes verbessern. Das Badezimmer modernisierten 22 Prozent, die Fassade war Gegenstand von 9,5 Prozent der Erneuerungen.

### **3. Stellungnahme zu aktuellen Themen**

#### **a. Wohnungsbebauung Rosensteinviertel**

- Haus & Grund beteiligt sich am Bürgerforum
- Vorrang von Wohnbebauung
- Appel an CDU und Grüne, sich an 7.000 Einheiten, wie ursprünglich vorgegeben, festzuhalten

## **b. Wohnbaufläche in der Region**

- Aktuelle Debatte im Städtebauausschuss
- OB Kuhn muss für Miteinander sorgen, statt Amtskollegen im Umland zu beschimpfen

## **c. Mietpreisbremse**

- Gutachter Prof. Dr. Rüdiger Zuck: Mietpreisbremse ist verfassungswidrig
- Musterklage durch Landesverband

## **d. Wahlprüfsteine**

- siehe Anlage + Pressemitteilung vom 01.02.2016

gez. Dr. Lang  
Stgt., 10.03.2016

gez. GF Wecker