



Unser Zeichen: 1/kSa  
Ansprechpartner: GF Wecker  
Durchwahl: 0711/210 48-22  
Datum: 27.06.2016

### Haus & Grund Stuttgart

## **Private Vermieter in Stuttgart legen Wert auf langfristige Mietverhältnisse Quadratmeterpreis durchschnittlich 4,4 Prozent unter der örtlichen Vergleichsmiete**

Stuttgart kann sich glücklich schätzen, über eine homogene und relativ kleinteilige Struktur des Wohnungsmarkts zu verfügen, an dem private Hausbesitzer einen überdurchschnittlich hohen Anteil haben. Das erweist sich auch für die Mieter als Vorteil, so das Fazit der aktuellen Vermieterbefragung 2016, die Haus & Grund Deutschland für Stuttgart erhoben hat. Das Ergebnis ist repräsentativ: Teilgenommen haben 1.001 Vermieter, die insgesamt 2.683 Mietwohnungen ihr Eigen nennen.

Die privaten Vermieter in Stuttgart, die rund zwei Drittel der vermieteten Wohnungen zur Verfügung stellen, legen besonderen Wert auf langfristige Mietverhältnisse und ein gutes Vertrauensverhältnis zu ihren Mietern. Dafür liefert die Vermieterbefragung deutliche Belege, so die Vereinsführung: In 49,3 Prozent und damit fast der Hälfte der erfassten Mietverhältnisse wurde die Miete seit Vertragsschluss gar 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.

„Auch die Tatsache, dass 7,7 Prozent der erfassten Mietverhältnisse mehr als 10 Jahren ohne eine Mieterhöhung laufen und die durchschnittliche Mietdauer 9,3 Jahre beträgt, sind ein deutlicher Beleg dafür, dass den privaten Vermietern, die häufig selbst im Haus wohnen und ihr Eigentum günstig bewirtschaften, vor allem an einem guten Miteinander mit ihren Mietern

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"

gelegen ist“, sagt der Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart, Ulrich Wecker. „Folglich ist es auch nicht verwunderlich, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete der privaten Vermieter 4,4 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.“ Dies sei besonders bemerkenswert, da der bundesweite Wert um 0,7 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In nahezu einem Fünftel der privat vermieteten Wohnungen (18,7 Prozent) liege die Miete in Stuttgart sogar zwischen 10 und 20 Prozent unter dem Durchschnitt.

„Alle diese Zahlen sprechen dafür, dass private Vermieter auf Stabilität und Verlässlichkeit setzen“, so der Vorsitzende von Haus & Grund Stuttgart, Dr. Klaus Lang. „Die ständigen Reglementierungen und Gängelungen wie aktuell das Zweckentfremdungsverbot treffen also die Falschen und erweisen sich darüber hinaus als kontraproduktiv.“ Dies zeige sich auch daran, dass eine langfristige Mietdauer (über 10 Jahre) bei 30 Prozent der Mietverhältnisse und damit nicht unerheblich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Befragt wurden die privaten Vermieter auch nach ihrem Modernisierungsverhalten. Binnen der letzten fünf Jahre wurden pro Jahr zwischen 4,0 und 7,9 Prozent der privat vermieteten Wohnungen ganz oder teilweise modernisiert, so das Ergebnis. Den Höchststand erreichte der Anteil der Modernisierungen im Jahr 2014 mit 7,9 Prozent. Das vergangene Jahr liegt mit 7,4 Prozent nur geringfügig darunter.

Die häufigsten Modernisierungen betrafen die Fenster (27,7 Prozent der Modernisierungen), gefolgt von der Heizung (23,2 Prozent) und dem Dach (17,5 Prozent) – alles Gebäudeteile, die die energetische Beschaffenheit des Gebäudes verbessern. Die Fassade betrafen 9,4 Prozent.

Der ganz überwiegende Teil, nämlich 69,8 Prozent der bei der Haus & Grund-Umfrage erfassten Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen in einer WEG (20,1 Prozent) und Zweifamilienhäusern (7,0 Prozent). Der Anteil der vermieteten Einfamilienhäuser liegt bei lediglich 3,1 Prozent.

gez. GF Wecker

### **Haus & Grund Stuttgart in Kürze:**

*Der 1902 gegründete Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein vertritt mit Nachdruck die Interessen privater Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter und künftig Kauf- und Bauwilliger gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch völlig unabhängig. Die über 20.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 100.000 Immobilieneinheiten, davon 70.000 in der Landeshauptstadt. Die 40 Mitarbeiter starke Geschäftsstelle in der Gerokstr. 3 erbringt für die Mitglieder telefonische und persönliche Rechtsberatung, steuerliche, bautechnische und energetische Beratung sowie weitere Dienst- und Beratungsleistungen rund um die Immobilie. Der zum Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Abonnement-Auflage von 100.000 Exemplaren. Mit einer weiteren Tochtergesellschaft wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Miets- oder WEG-Verwaltung ihrer Objekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten. Die Verwaltungs- GmbH bewirtschaftet derzeit rund 4.000 Einheiten. Vereinsvorsitzender ist Dr. Klaus Lang, ehemaliger Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Geschäftsführer ist Ulrich Wecker.*