



Haus & Grund Stuttgart
Stuttgarter Haus- und
Grundbesitzerverein e. V.

Ansprechpartner/-in **Ulrich Wecker**
Telefon **0711 21048-22**
Telefax **0711 21048-68**
E-Mail **verein@hausundgrund-stuttgart.de**
Unser Zeichen **1/we**
Datum **16. März 2018**

Jahres-Pressegespräch am 16. März 2018

1. Entwicklung des Vereins, Mitgliederversammlung am 24. März

Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein hat im vergangenen Jahr seine Mitgliederzahl abermals steigern können: **1.208 neue Mitglieder** konnte der 1902 gegründete Verein begrüßen, das ist neuer Rekord. Der Mitgliederzuwachs beträgt trotz einer im Laufe des vergangenen Jahres vorgenommenen Bereinigung der Mitgliederkartei im Saldo 279. Seit Amtsantritt der Vereinsführung 2008 ist der Verein kontinuierlich um 3.000 Mitglieder auf über 21.000 gewachsen, nachdem in den 10 Jahren zuvor der Mitgliederstand stagniert hatte. Damit ist der Verein, nach München und Köln weiterhin der drittgrößte in Deutschland.

„Unser umfangreiches Angebot rund um alle Fragen der Immobilie erfreut sich einer **unvermindert starken Nachfrage**“, sagt Dr. Klaus Lang. „Im vergangenen Jahr haben wir unseren Service nochmals um Garten- und Vermietungsberatung erweitert und können sagen, dass wir unseren Mitgliedern zu allen für private Hausbesitzer relevanten Fragen ein passendes Angebot machen, größtenteils kostenlos oder aber mit exklusiven Vorteilspartnerschaften“, so der Vorsitzende.

Die für sie kostenlosen Beratungsgespräche stehen in der Beliebtheit bei den Mitgliedern nach wie vor mit großem Abstand an erster Stelle. Fast **8.000 kostenlose persönliche Gespräche** führten die Mitarbeiter des Vereins, hinzu kommen schriftliche und telefonische Auskünfte. „An erster Stelle steht weiter die Rechtsberatung“, zählt Ulrich Wecker auf, „allein hierzu gab es rund 7.000 Beratungsgespräche.“ Aber auch die übrigen für Mitglieder exklusiven Beratungsangebote des Vereins erfreuten sich einer steigenden Nachfrage, so der Geschäftsführer.

„Neben der Rechtsberatung sind auch die Beratungen in steuerlichen, bautechnischen und energetischen Fragen, eine Beratung in Sicherheitsfragen sowie zur Wertermittlung für Mitglieder kostenlos“, so Wecker.

Zudem nutzten 942 Mitglieder das umfangreiche Seminarangebot (22 Veranstaltungen), um sich fortzubilden.

Mit 53,0 Jahren liegt das Alter der während des vergangenen Jahres neu eingetretenen deutlich unter dem Gesamt-Altersdurchschnitt der Vereinsmitglieder (65 Jahre).

Unter den Neueingetretenen bilden die 50- bis 59-Jährigen die größte Gruppe (24,6 Prozent), gefolgt von den 40- bis 49-Jährigen (20,3 Prozent). „Dies ist insofern nicht weiter verwunderlich, als Mitglieder erst dann eintreten, wenn sie Eigentum erworben oder den Bau beziehungsweise Erwerb einer Immobilie fest ins Auge gefasst haben“, erklärt Ulrich Wecker.

Eine Haus & Grund-Mitgliedschaft (€ 72,- für ein Haus bzw. € 54,- für eine Wohnung) lohnt sich offensichtlich für Immobilienbesitzer, haben sich doch die meisten Neueingetretenen (49%) aufgrund von Empfehlungen oder der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ dazu entschlossen.

„An Betätigungsfeldern mangelt es dem Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein nicht; zumal das Thema Wohnen nach wie vor die öffentliche Diskussion in unserer Stadt beherrscht“, betont Vorsitzender Dr. Klaus Lang. Die Themen Wohnungsmarkt und Mietsituation in Stuttgart, die Diskussion über die Grundsteuer und das Verhältnis zwischen Stadt und Umland boten während des ganzen Jahres Anlass für die Vereinsführung, sich zu Wort zu melden, sei es, in Pressemitteilungen oder aber auch in Statements gegenüber den Medien. Mit insgesamt 147 dokumentierten Medienberichten zu Positionen der Hausbesitzerorganisation haben diese einen breiten Niederschlag in den örtlichen Medien gefunden.

Darüber hinaus verschafft der Verein den Anliegen der privaten Immobilieneigentümer mit seiner monatlich erscheinenden Mitgliederzeitung regelmäßig Gehör. Sie erreicht 13 Mal im Jahr mehr als 100.000 Mitglieder und Leser in ganz Württemberg und bedeutet damit eine gewichtige Stimme, die auch von den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung wahrgenommen wird. Neuerdings kann sie auch **per App** für Smartphones und Tablets bezogen werden und sind damit in der Organisation bundesweit Vorreiter.

Breite öffentliche Aufmerksamkeit haben zudem die drei gut besuchten **Großveranstaltungen** des Vereins erfahren. So kamen zur Mitgliederversammlung am 1. April 2017 und dem Tag des Eigentums am 21. Oktober 2017 jeweils über 1.000 Mitglieder und Gäste in die Liederhalle. Zum Tag der Offenen Tür am 24. Juni 2017 besuchten rund 550 Interessierte die Geschäftsstelle. 86 von ihnen wurden am selben Tag Mitglied.

Die Mitgliederversammlung 2018 mit dem Geschäftsbericht des Vorsitzenden und Geschäftsführers sowie einem Vortrag des Wirtschaftswissenschaftlers und Bankenexperten Prof. Dr. Bernd Nolte zum Thema „Europa im Umbruch – Deutschland im Veränderungsdruck“ findet am Samstag, den 24. März um 10 Uhr statt. Im Stuttgarter Hegelsaal werden dann wieder über 1.000 Mitglieder erwartet.

2. Grundsteuersenkung bedeutet punktuellen Erfolg

In der in Aussicht genommenen **Senkung der Grundsteuer** für das Jahr 2019 um rund 20 Prozent sieht der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein einen punktuellen Erfolg und eine Bestätigung seiner seit langem erhobenen Forderung. „Seit vielen Jahren haben wir mit Nachdruck für eine signifikante Senkung der Grundsteuer geworben“, erinnert Vorsitzender Dr. Klaus Lang, „damit werden sowohl Eigentümer als auch Mieter sowie unternehmerisch genutzte Immobilien spürbar um 28 Millionen Euro entlastet.“ Angesichts der anhaltend guten und von satten Überschüssen geprägten Haushaltssituation sei es nur folgerichtig, dass der Gemeinderat nun endlich den Hebesatz von **520 auf 420 Hebesatzpunkte** senkt.

Nach Ansicht von Haus & Grund sollte der abgeschmolzene Hebesatz aber nicht nur einmalig für 2019, sondern bis auf weiteres gelten. Die Stadt sei schließlich mittlerweile vollständig schuldenfrei und erziele seit vielen Jahren erkleckliche Überschüsse, betont Geschäftsführer Ulrich Wecker. Damit nicht genug: Oberbürgermeister Kuhn und Finanzbürgermeister Föll gingen bei den letzten Haushaltsberatungen fest davon aus, dass Stuttgart bis mindestens 2022 ohne neue Schulden bleibt. „In einer derart komfortablen Situation gibt es keinerlei triftigen Grund, die Frage eines niedrigen Hebesatzes Jahr für Jahr neu auf den Prüfstand zu stellen“, so Wecker. „Vielmehr genügt es vollauf, die Frage erst dann erneut aufzuwerfen, wenn sich je die Finanzsituation der Stadt signifikant verschlechtern sollte.“

3. Wohnungsbedarf in Stuttgart - Gerichtsurteil zu Fahrverboten verleiht dem Thema eine noch höhere Brisanz und zwingt auch zum Umdenken beim Wohnungsbau

Nach Einschätzung der Vereinsführung würde **ein Fahrverbot** für Dieselfahrzeuge ohne Euro 6 Norm ab Herbst 2019 nicht nur den Wirtschaftsstandort und das Image der Landeshauptstadt gefährden, sondern berge auch **konkrete Gefahr einer Entwertung von Immobilien** in den betroffenen Gebieten. „Jede Beschränkung bedeutet einen Wertverlust für die Immobilie“, betont Vereinsvorsitzender Dr. Klaus Lang.

„Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu möglichen Fahrverboten verleiht damit dem ohnehin virulenten Thema Wohnungsbau in Stuttgart nochmals eine höhere Brisanz“, betont der Vorsitzende des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins, Dr. Klaus Lang. Es sei schließlich eine Tatsache, dass Stuttgart aufgrund eines nicht ausreichenden Angebots an Wohnraum seit mehr als 40 Jahren Einwohner an die Region verliere. „Zugleich werden ungefähr 60 Prozent der in Stuttgart angebotenen sozialversicherungspflichtigen Jobs von Nicht-Stuttgartern ausgeübt mit der Folge, dass die Zahl der Berufspendler stetig steigt und aktuell jeden Tag fast 320.000 Ein- und Auspendler mit hin 140 Mio. berufsbedingte Fahrten im Jahr“, ergänzt Geschäftsführer Ulrich Wecker.

„Will man Fahrverbote vermeiden und dem wachsenden Berufsverkehr entgegenwirken, wäre neben der Stärkung des ÖPNV, **mehr Wohnungsbau** in Stuttgart ein wichtiger Baustein, da dadurch Wohn- und Arbeitsplätze näher zusammenkommen“, so Dr. Lang. „Dies heißt: Auch unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung müssen in Stuttgart deutlich mehr Wohnungen gebaut werden als die immer noch geltenden und bar jeglicher Bedarfsanalyse willkürlich genannten 1.800, zumal das Land mittlerweile den Zuschuss für den Wohnungsbau deutlich erhöht hat.“ Alle in jüngster Zeit veröffentlichten Gutachten hätten schließlich übereinstimmend einen weitaus höheren Bedarf ermittelt. Allein von 2010 – 2016 ist die Zahl der Haushalte in Stuttgart um 24.900 gestiegen, dagegen erhöhte sich die Zahl der neu gebauten Wohnungen im gleichen Zeitraum nur um 8.400. Die städtischen Statistiker bilden damit deutlich die aufgehende Schere ab, von der das Stadtoberhaupt nichts wissen will. Auch verwundert, dass die Stadt bis jetzt nicht erklärt hat, wie sie den Ausfall des Wohnungsbaus durch den eingetretenen vierjährigen Bauverzug bei S 21 kompensieren will.

„OB Kuhn sowie CDU und Grüne im Gemeinderat dürfen diese Zahlen nicht länger ignorieren und müssen endlich umdenken“, betont der Vorsitzende von Haus & Grund Stuttgart. Nachdem bei Freien Wählern, FDP, AfD und selbst dem Fraktionsvorsitzenden der SPD die Einsicht eingekehrt sei, dass das **starre Festhalten am Vorrang der Innenentwicklung eine Sackgasse** bedeutet und es zumindest punktuell notwendig sei, neue Baugebiete zu erschließen, erwartet Haus & Grund, dass sich zumindest die CDU-Fraktion dieser Tatsache nicht länger verschließt.

„Legt man die Ergebnisse der letzten Bürgerumfrage 2017 zugrunde, sind die Bürgerinnen und Bürger in der Frage schon weiter“, verweist Geschäftsführer Ulrich Wecker. Eine absolute Mehrheit sei, so das eindeutige Ergebnis, für die Ausweisung von neuen Baugebieten in den Randbereichen der Stadt (55 Prozent - siehe Statistik und Informationsmanagement 12/2017 Seite 352). Interessanterweise sei dieser Wunsch bei den Befragten, die der CDU zuneigten, gegenüber dem Durchschnitt besonders ausgeprägt, nur noch übertroffen von den FDP-Anhängern. (ebenda, Grafik Seite 354). „Bleibt zu hoffen, dass die Fraktionen des Gemeinderats diese Ergebnisse nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern auch die notwendigen Schlussfolgerungen daraus ziehen“, so Wecker.

Es bleibt dringend überfällig, den **tatsächlichen Wohnungsbedarf konkret zu erheben**. „Wir sind immer noch einigermaßen fassungslos, dass die Gemeinderatsmehrheit von Grünen und CDU einen von Freie Wähler, FDP und SPD eingebrachten Antrag, eine solche Analyse in Auftrag zu geben, abgebügelt hat“, ärgert sich die Vereinsführung.

4. Wohnraumversorgung durch private Kleinvermieter - Private Eigentümer dominieren Stuttgarter Wohnungsmarkt

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum richtet die Politik ihr Augenmerk vornehmlich auf von der öffentlichen Hand getragene Wohnungsbaugesellschaften, institutionelle Vermieter sowie Wohnbaugenossenschaften, obwohl die privaten Kleinvermieter in der Landeshauptstadt Stuttgart den Wohnungsmarkt dominieren. Von den 310.000 Wohnungen in Stuttgart sind 29 % vom Eigentümer selbst bewohnt. Von den vermieteten 220.000 Einheiten sind 66 % in kleinteiliger privater Hand. Damit werden insgesamt über **dreiviertel aller Wohnungen der Landeshauptstadt von Privatleuten gestellt**, 70.000 davon sind bei Haus & Grund organisiert. Diese Fakten der stadteigenen Statistiker werden aber von den vielen Politikern, allen voran der Stadtspitze, geflissentlich ignoriert. Gerade hier wäre die Politik gut beraten, die privaten Eigentümer als starken Partner für einen stabilen Wohnungsmarkt mit moderaten Preisen anzusehen, statt über sie verächtlich zu sprechen.

gez. Dr. Klaus Lang
Vorsitzender

gez. Ulrich Wecker
Geschäftsführer

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 21.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 100.000 Immobilieneinheiten, davon 70.000 in der Landeshauptstadt. Die über 40 Mitarbeiter starke Geschäftsstelle in der Gerokstraße 3 erbringt für die Mitglieder telefonische und persönliche Rechtsberatung sowie 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 Auflage von 100.000 Exemplaren. Mit weiteren Tochtergesellschaften 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.