

Mieten in Stuttgart steigen weiter an Der Stuttgarter Mietspiegel 2017/2018 liegt vor

Lucas Jacobi

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich sechs Prozent gestiegen. Die Steigerung fällt etwas geringer aus als noch vor zwei Jahren (7,7 %), allerdings stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (5,3 %). Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit deutlich über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+ 2,5 %), während die allgemeinen Verbraucherpreise in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum vor allem aufgrund sinkender Energiepreise stagnierten (+ 0,1 %).

Die im neu aufgestellten Stuttgarter Mietspiegel 2017/2018 ausgewiesene Mietpreissteigerung liegt also deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg und dem Mietpreisanstieg in Baden-Württemberg. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Ähnlich wie in vielen anderen Ballungszentren bleibt die Marktspannung in Stuttgart auf einem sehr hohen Niveau. Wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die mit dem Bevölkerungswachstum verbundene starke Nachfrage nach Wohnraum. Der Wohnungsbau der letzten Jahre konnte diese nicht kompensieren.

Das mittlere Kaltmietniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart liegt im April 2016 bei 8,95 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei handelt es sich um die Nettokaltmiete, ohne Heizkosten, Nebenkosten, (Küchen-)Möblierung oder Stellplatzmiete. Es ist gesetzlich vorgegeben, dass nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen.

In die Auswertung können zudem nur Mietverhältnisse einfließen, die innerhalb der letzten vier Jahre abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte.

Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2014 bis April 2016 in Stuttgart zwischen 3,6 und 18,2 Prozent (vgl. Tabelle 1). Neu gebaute Wohnungen (Baujahre ab 2010) verzeichneten sehr hohe Preissprünge (+ 18,2 %), wobei lediglich sechs Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen hiervon betroffen sind. Der niedrigste Preisanstieg ist bei den Baujahren 1950 bis 1984 festzustellen (+ 3,6 %). Nahezu die Hälfte des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in Stuttgart fällt in diese Baujahreskategorie.

Die Quadratmetermiete ist zudem abhängig von der Größe der Wohnung (vgl. Tabelle 2): Bei kleinen Wohnungen zwischen 30 und 45 Quadratmeter Wohnfläche liegt die durchschnittliche Miete bei 10,19 Euro, für große Wohnungen ab 110

Quadratmeter Wohnfläche werden durchschnittlich 9,53 Euro bezahlt. Für die beiden häufigsten Wohnungsgrößenkategorien in Stuttgart (45 bis unter 70 m² sowie 70 bis unter 110 m² Wohnfläche) liegt die durchschnittliche Miete bei 8,80 Euro. 85 Prozent des „mietspiegelrelevanten“ Wohnungsbestandes findet sich in diesen beiden Kategorien.

Aufgrund der empirisch ermittelten Preisdifferenz wurden die Baualtersklassen und die Wohnflächenkategorien neu zusammengefasst und weichen daher von den Mietspiegeln der letzten Jahre ab. Zudem wurden die Kriterien zur Feststellung der Ausstattung einer Wohnung und der sanitären Einrichtung neu erarbeitet. Das bisherige System der leicht beziehungsweise stark auf- und abwertenden Merkmale wurde durch eine einfache anwendbare Bepunktung ersetzt.

Die Lageeinteilung erfolgt im Mietspiegel 2017/2018 erstmals in insgesamt sechs Kategorien. Dadurch können bestehende Mietpreisun-

Tabelle 1: Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualterskategorien im Mietspiegel 2017/2018

Baujahr	Mietspiegelniveau 2016	Preisanstieg	Anteil an den mietspiegelrelevanten Wohnungen 2016
	Euro/m ²		
Bis 1914	8,94	9,3	14
1915 bis 1949	8,48	3,8	12
1950 bis 1984	8,66	3,6	49
1985 bis 2009	9,45	6,6	20
Ab 2010	11,04	18,2	6

Mietspiegelrelevante Wohnungen: Bezug der Wohnung oder Mietpreisveränderung innerhalb der letzten vier Jahre im freien Wohnungsmarkt.
Wohnungen mit weniger als 30 m² und ab 160 m² Wohnfläche sind nicht enthalten.

Tabelle 2: Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Wohnflächenkategorien im Mietspiegel 2017/2018

Wohnfläche	Mietspiegel-niveau 2016	Preisanstieg	Anteil an den mietspiegel-relevanten Wohnungen 2016
	Euro/m ²	%	
30 bis unter 45 m ²	10,19	8,8	8
45 bis unter 70 m ²	8,80	5,5	39
70 bis unter 110 m ²	8,80	6,1	46
110 bis unter 160 m ²	9,53	10,7	7

Mietspiegelrelevante Wohnungen: Bezug der Wohnung oder Mietpreisveränderung innerhalb der letzten vier Jahre im freien Wohnungsmarkt.
Wohnungen mit weniger als 30 m² und ab 160 m² Wohnfläche sind nicht enthalten.

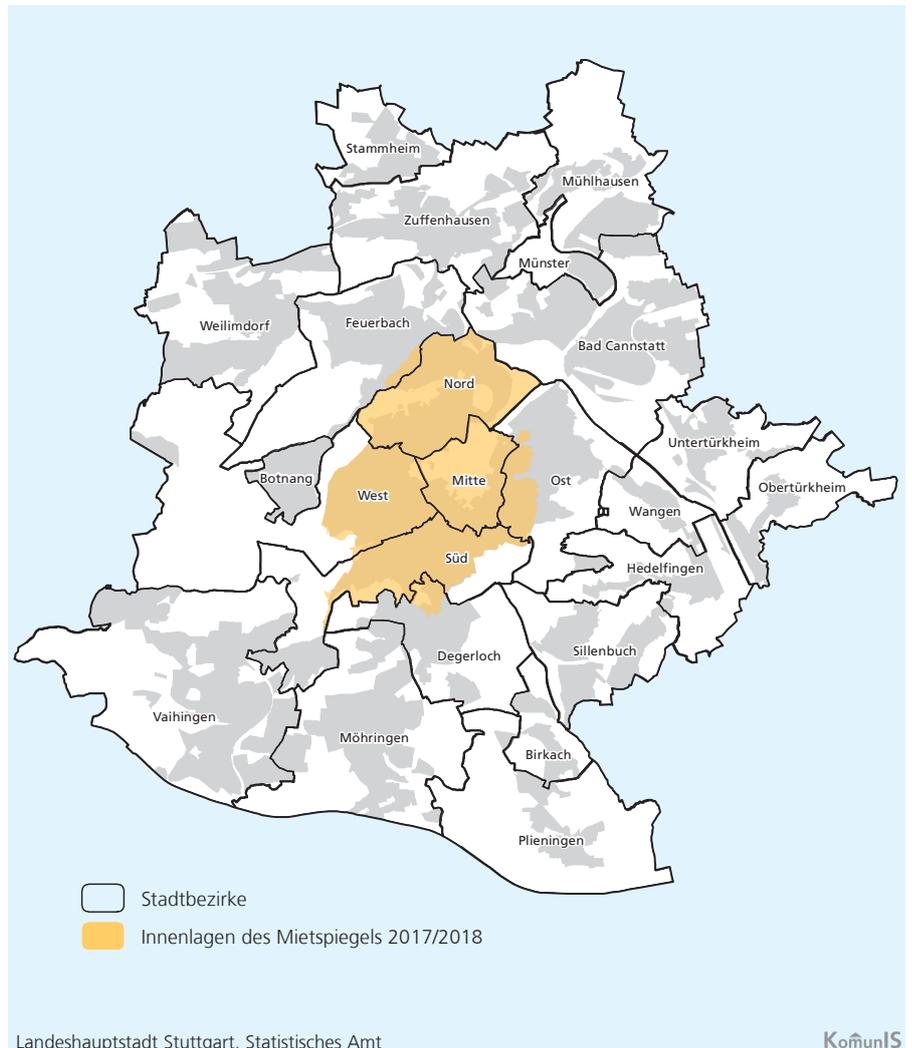
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuNIS

Haushalte verschickt, darunter 16 000 an Mieterhaushalte und weitere 3000 an Vermieter. (Zum Zwecke der Wohnungsmarktbeobachtung wurden zudem 3000 Eigentümerhaushalte angeschrieben.) Für insgesamt 6100 Mietwohnungen (32 %) lagen ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt vor. Die Neuaufstellung des Mietspiegels konnte letztlich auf 3335 „mietspiegelrelevante“ Fälle gestützt werden, also 55 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten. 78 Prozent der ausgewerteten Fragebogen stammten von Mietern, 22 Prozent von Vermietern, die erstmals im Rahmen einer Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung angeschrieben wurden. Neben dem Zurückschicken des ausgefüllten Fragebogens gab es auch die Möglichkeit den Fragebogen online auszufüllen. Der Anteil der

terschiede zwischen den Lagen differenzierter abgebildet werden. Insbesondere die getrennte Betrachtung der Innen- und Außenlagen spiegelt die aktuelle Nachfrage- und Preissituation auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Vor allem innerstädtische Wohnlagen waren in den vergangenen Jahren durch hohe Preiszuwächse gekennzeichnet. Innenlagen im Sinne des Mietspiegels 2017/2018 sind die Halbhöhenlagen der fünf Innenstadtbezirke, die Stadtteile Haigst (Degerloch) und An der Burg (Feuerbach) sowie die Tallagen der Stadtbezirke Mitte, Nord, West und Süd (ohne Kaltental). Alle übrigen Gebiete sind den Außenlagen zuzuordnen (vgl. Karte 1).

Mit dem Mietspiegel 2017/2018 liegt eine aktuelle Übersicht über die Mieten vor, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel ist vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 gültig und hat direkte Relevanz für rund 165 000 Wohnungen in Stuttgart. Die Miethöhen wurden in einer Befragung im April 2016 erhoben und mit Hilfe eines Regressionsmodells ermittelt. Insgesamt wurden im Rahmen der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung rund 22 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte

Karte 1: Innenlagen des Mietspiegels 2017/2018



Befragten, die davon Gebrauch machen, steigt kontinuierlich; rund ein Viertel waren es bei der diesjährigen Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung. Am neuen Mietspiegel waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch Haus & Grund Stuttgart e.V. und der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. beteiligt.

Der neue Mietspiegel 2017/2018 enthält neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und Lagekategorie. Er

kann eingesehen oder gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, Fax: 0711 216-98570, per E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internetshop unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem.

Der Mietspiegel ist auch an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Amt für Liegenschaften und Wohnen und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erhältlich.

