

Stuttgarter Mietspiegel 2011/12 erstmals mit energetischer Sanierungskomponente und neuer Lagebeurteilung

Ulrich Stein

Das Mietspiegelniveau ist seit der letzten Mietspiegelerstellung vor zwei Jahren in Stuttgart um durchschnittlich 3,8 Prozent gestiegen. Zum Vergleich: Veränderung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg: + 2,7 % und des Verbraucherpreisindex: + 1,8 %.

Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 4,3 Prozent einen Preisanstieg über dem Durchschnitt (vgl. Tabelle 1). Mit 86 Prozent aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst dieses Wohnungsmarktsegment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen

in Stuttgart. Sehr moderat fiel der Mietniveauanstieg bei Wohnungen jüngeren Baujahrs aus: Bei den zwischen 1995 und 2004 gebauten Wohnungen betrug dieser 0,3 Prozent. Die Unterschiede in den Preissteigerungsraten zwischen älteren und jüngeren Wohnungen sind über-

Tabelle 1a: Mietspiegelniveau¹ im April 2008 und April 2010 nach den Baujahreskategorien im Mietspiegel

Baujahr	Kaltmiete 2008	Kaltmiete 2010	Mietanstieg	Wohnungsanteil
	€/m ²		%	
Vor 1975	6,91	7,21	4,3	86
1975 bis 1984	7,80	7,98	2,2	5
1985 bis 1994	8,46	8,55	1,1	5
1995 bis 2004	9,08	9,11	0,3	3
2005 bis 2010	- ²	9,40	- ²	1
Insgesamt	7,12	7,39	3,8	100

¹ Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2006 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).
² Ausweisung nicht sinnvoll; die Baujahreskategorie wurde im Mietspiegel 2011/2012 neu eingeführt.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

6

Tabelle 1b: Mietspiegelniveau¹ im April 2008 und April 2010 nach den Flächenkategorien im Mietspiegel

Wohnfläche	Kaltmiete 2008	Kaltmiete 2010	Mietanstieg	Wohnungsanteil
	€/m ²		%	
30 bis unter 40 m ²	8,14	8,38	2,9	4
40 bis unter 50 m ²	7,68	7,93	3,3	9
50 bis unter 60 m ²	7,27	7,54	3,7	18
60 bis unter 70 m ²	7,01	7,28	3,9	19
70 m ² und mehr	7,04	7,31	3,9	50
Insgesamt	7,12	7,39	3,8	100

¹ Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2006 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

wiegend auf die höheren Modernisierungsaktivitäten in Altbauten zurückzuführen, wodurch sich die durchschnittliche Ausstattungsqualität im Altbau an die in jüngeren Bauten im Zeitverlauf annähert und sich prozentual der preisliche Abstand verkürzt. Die Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualterklassen gelten auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen.

Bei den „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 7,39 Euro pro Quadratmeter. Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig; sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmeter bei 8,38 Euro, bei Wohnflächen von 70 und mehr Quadratmeter bei 7,31 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung (ca. 35 m²) momentan eine Kaltmiete von etwa 290 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmeter sind Kaltmieten von 580 Euro wahrscheinlich.

Der neu aufgestellte qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel 2011/2012 ist vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2012 gültig. Die Miethöhen der 255 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen wurden in der Mietspiegelbefragung im April 2010 ermittelt. An der Mietspiegelerstellung waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart e.V. beteiligt.

Mietspiegelrelevante Wohnungen

Bei der Mieterbefragung konnten 7200 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte zugestellt werden. 2700 Mieterhaushalte (37 %) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück.

Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigt wer-

den können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Zusätzlich müssen bei Wohnungen des freien Wohnungsmarkts die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden sein. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 1400 „mietspiegelrelevante“ Fälle herangezogen werden, also die Angaben aus 52 Prozent der zurückgesandten Fragebögen berücksichtigt werden. Von den mietspiegelrelevanten Fällen betrafen 61 Prozent seit April 2006 Neuvermietungen und 39 Prozent Mietanpassungen von bereits vor April 2006 abgeschlossenen Mietverträgen.

Aufgrund der Beschränkung auf mietspiegelrelevante Fälle kann vom Mietspiegelniveau (d.h. den Spannenmittelwerten) nur bedingt auf das Mietniveau im freien Wohnungsmarkt insgesamt oder die aktuellen Marktmieten zurück geschlossen werden. So liegt das (mittlere) Mietspiegelniveau etwa drei Prozent über dem Preisniveau, das sich ergeben würde, wenn bei der Mietspiegelaufstellung sämtliche Fragebogen mit Angaben zu Wohnungen des freien Wohnungsmarktes einbezogen würden, also auch die Fälle, bei denen die Miete mehr als vier Jahre lang nicht angepasst wurden. Denn die aus der Mietspiegelaufstellung ausgeschlossenen (nicht-mietspiegelrelevanten) Fälle weisen im Mittel ein Mietniveau von etwa neun Prozent unter dem Mietspiegelniveau aus. Würden dagegen nur die Fälle im Mietspiegel berücksichtigt, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Befragung neu vereinbart wurden, läge das so ermittelte Preisniveau um etwa vier Prozent über dem Mietspiegelniveau. Aufgrund dieser Werte kann als Faustregel gelten, dass sich in den letzten vier Jahren nicht angepasste Mieten im freien Wohnungsmarkt preislich an der Spannenuntergrenze und aktuell (also im Jahr 2010) vereinbarte Mieten an der Spannenobergrenze der Mietpreisspannen im Mietspiegel be-

wegen dürften (die Mietpreisspanne um den Spannenmittelwert beträgt +/- 13,5 %).

Energetische Sanierung

In einer zusätzlichen Stichprobe hat das Statistische Amt 2000 Fragebögen an Haushalte versandt, die in seit 1998 energetisch sanierten Gebäuden wohnen. Die Adressen dieser Gebäude wurden aus dem für Privatinvestoren konzipierten städtischen Energiesparprogramm entnommen beziehungsweise im Vorfeld von „institutionellen“ Vermietern erfragt. Die Abschneidegrenze bei den Sanierungsjahren („1998 oder später“) ergab sich aus dem Jahr, in dem das Energiesparprogramm erstmals aufgelegt wurde und die Stadt Kenntnis über durchgeführte energetische Sanierungen erlangte. In der Zusatzbefragung wurden letztlich 1800 Mieterhaushalte erreicht, 700 davon antworteten. In 400 Fällen waren dabei die bei der Beurteilung der „Mietspiegelrelevanz“ gesetzten Kriterien erfüllt.

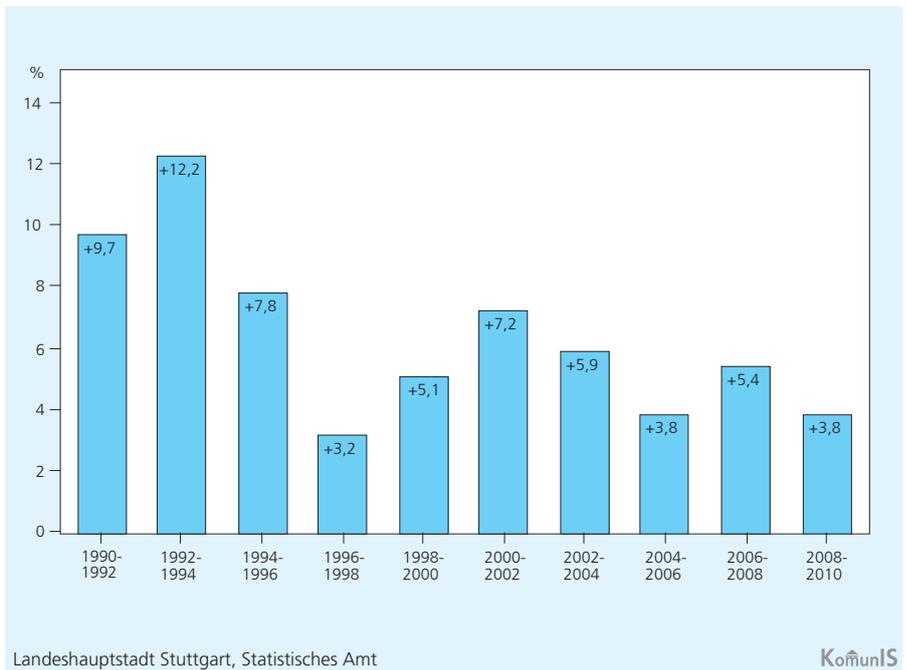
Die Miethöhen dieser Wohnungen wurden mit denen in vergleichbaren, aber nicht energetisch sanierten Wohnungen verglichen. Für umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen wurde dabei eine Preisdifferenz von 40 Cent je Quadratmeter bei der Monatskaltmiete festgestellt. „Umfassend“ ist eine energetische Sanierung, wenn seit 1998 mindestens drei der folgenden vier Maßnahmen durchgeführt worden sind: Wärmedämmung der Außenwände, Wärmedämmung des Daches, Wärmedämmung des Kellers, Erneuerung der Heizungsanlage. Geht man bei einer umfassenden Sanierung im obigen Sinne (also einer Vollsanierung ohne Fensterersatz) bei Kreditfinanzierung von Investitionskosten von etwa 1,50 bis 1,60 Euro je Quadratmeter und Monat aus, so deckt ein Zuschlag von 40 Cent je Quadratmeter etwa ein Viertel der Investitionskosten ab. Diese Investitionskostenhöhe ist aus den Daten des Energiesparprogramms (zwischen 2003 und 2010 vollsanierte Gebäude) abgeleitet. Die Kostenhöhe wurde beispielhaft für Gebäude mit fünf bis

sieben Wohnungen ermittelt (bei weniger Wohnungen im Gebäude ist sie höher, bei mehr ist sie geringer), als Zinsfuß für die Berechnung wurde ein Kreditzins von fünf Prozent angenommen; der Abschreibungszeitraum wurde auf 30 Jahre gesetzt.

Im Umkehrschluss dürfte im Falle von seit 1998 erfolgten Sanierungen, deren Kosten sich zu 75 Prozent oder mehr auf die Instandhaltung und zu 25 Prozent oder weniger auf die reine energetische Modernisierung verteilen, der auf dem Markt gegenwärtig beobachtbare (mittlere) Aufschlag von ungefähr 40 Cent je Quadratmeter und Monat zur Refinanzierung der Investitionen des Vermieters ausreichen. Die Kosten für Warmwasser und Heizung werden in der Mietspiegelpraxis bei der rechnerischen Trennung der Kaltmiete von den Nebenkosten bei Warmmietverträgen auf 1,12 je Quadratmeter und Monat taxiert. Ab Energieeinsparungen durch umfassende energetische Sanierungen von etwa einem Drittel dürften also auch Mieter in der gegenwärtigen Marktsituation von energetischen Sanierungen profitieren. Eine Gewinnsituation sowohl für Mieter als Vermieter dürfte bei einem Aufschlag von 40 Cent je Quadratmeter und Monat im Regelfall erreicht sein, wenn der Vermieter mehr als 75 Prozent seiner Investitionen für die Instandhaltung des Gebäudes getätigt hat und die Energieeinsparung des Mieters ein Drittel oder mehr beträgt. Beide Bedingungen dürften häufig erfüllt sein.

Die Ermittlung des Aufschlags bei energetischen Sanierungen ist aus vielen Gründen problematisch: Zum einen können Mieter die energetische Qualität von Gebäuden nach wie vor nur schlecht beurteilen. Dieses Problem wurde durch das oben geschilderte Ausweichen auf Vorerhebungen gelöst. Zudem wohnt in den meisten von privater Seite sanierten Gebäuden, in denen Wohnungen vermietet sind, auch der Eigentümer-/Investorenhaushalt. Die Gebäude mit Eigentumswohnungen befinden sich oftmals in Wohnlagen besonders hoher Qualität,

Abbildung 1: Mietspiegel-Veränderungsraten in Stuttgart seit 1990



weshalb der Aufschlag von einem über den im Mietspiegel bereits berücksichtigten Lageeinfluss bereinigt werden muss. Bei den von institutioneller Seite sanierten Gebäuden ist zu beachten, dass verstärkt Gebäude saniert wurden, die in den 1950ern und 1960ern gebaut wurden. Diese Gebäude weisen vor der Sanierung um Ausstattungs-, Lage- und Flächeneffekte bereinigt relativ geringe Mieten auf. Die Sanierung führt dann eher zu einem Aufholen als ein Überholen des mittleren Mietpreinsniveaus im Altbausegment, weshalb der preisliche Effekt der Sanierung ohne zusätzliche Rechenschritte relativ schwer erkennbar ist. Die zum Teil praktizierte Mietpreispolitik der institutionellen Vermieter, für Bestandsmieter den Mietpreis nach der Sanierung gegen Verzicht auf Mietpreisminderungen während der Zeit der Bauarbeiten nicht zu erhöhen, erschwert die Beobachtung des Aufschlags zusätzlich. In 25 Prozent der Sanierungsfälle werden zu den energetischen Sanierungen auch sonstige größere Modernisierungen in der Wohnung durchgeführt. Auch diesen Effekt gilt es zu berücksichtigen (etwa wie hier durch Ausschluss von „generalsanierten“ Wohnungen bei den Berechnungen).

Der Vermieter hat im neuen Mietspiegel bei umfassenden Sanierungen, die nach 1998 erfolgt sind, zwei Möglichkeiten zur Mietanpassung:

Zuschlag von fünf Prozent auf die örtliche Vergleichsmiete (entspricht ca. 40 Cent je m² und Monat bei Wohnungen, die vor 1975 gebaut worden sind). Dieser Zuschlag bietet sich für aktuell durchgeführte beziehungsweise künftige energetische Maßnahmen an.

Hinzurechnung eines stark aufwertenden Merkmals bei der Ausstattungsbeurteilung, was im Regelfall zu einer Heraufstufung um eine Ausstattungskategorie führt. Bei länger zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen kann so festgestellt werden, ob in der aktuellen Kaltmiete ein Zuschlag schon enthalten ist oder nicht. Eine angemessene Mietanpassung könnte dann eventuell nachgeholt werden.

Bei energetischen Teilsanierungen konnten aufgrund der vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten von Maßnahmen und im Einzelfall geringen Energieeinsparnissen des Mieters empirisch keine Kaltmietenaufschläge

nachgewiesen werden. Gegebenenfalls hat der Vermieter aber die Möglichkeit, im Rahmen der Preisspannen der Mietspiegeltabelle (+/- 13,5 % vom Mittelwert) angemessene Kaltmietenaufschläge zu verlangen. Eine Ausnahme stellt der Einbau von Wärmeschutzfenster dar, der bereits in den bisherigen Mietspiegeln bei der Ausstattungsbeurteilung als leicht aufwertendes Merkmal berücksichtigt wurde. Bei einer „umfassenden“ energetischen Sanierung mit zusätzlicher Fenstererneuerung kann also letztlich ein stark und ein leicht aufwertendes Merkmal bei der Ausstattungsbeurteilung angerechnet werden.

Lagebeurteilung

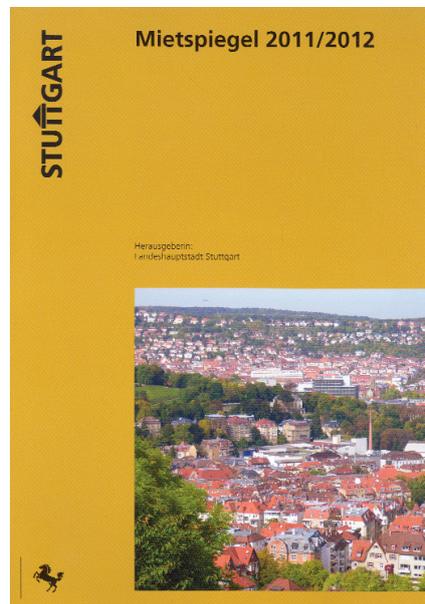
Wohnungen in innenstädtischen Lagen weisen für ihre Ausstattung und ihr Baujahr vergleichsweise hohe Mieten auf. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen. Um diesem Sachverhalt gerecht zu werden, wird bei innerstädtischen Lagen (Wohnungen in den inneren Stadtbezirken) im neuen Mietspiegel bei der Saldierung der Lagevorteile und -nachteile für eine innerstädtische Lage ein doppelter Lagevorteil angesetzt. Für den Stadtbezirk Ost gilt dies allerdings nur für die Hang- und Höhenlagen. Außerhalb dieser Bereiche ist dort nur von einem einfachen Lagevorteil auszugehen. In der Konsequenz werden im Regelfall innerstädtische, vom Verkehr wenig beeinträchtigte Lagen mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf künftig in die „Lage mit Vorteilen“ (bisher: durchschnittliche Lage) eingestuft werden, weil sie im Saldo drei oder mehr Lagevorteile auf sich vereinigen können. Die Miethöhendifferenz zur „durchschnittlichen Lage“ beträgt etwa 30 Cent je Quadratmeter und Monat.

Fazit

Der neu aufgestellte Stuttgarter Mietspiegel 2011/2012 weist mit einem

Plus von 3,8 Prozent relativ moderate Mietpreiserhöhungen auf. Höhere Mietpreisanpassungen waren auf dem Markt, trotz einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in Stuttgart, vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise und allgemein niedrigen Inflationsraten zwischen April 2008 und April 2010 nicht erzielbar. Der neue Stuttgarter Mietspiegel enthält als wesentliche Neuerung nunmehr eine energetische Sanierungskomponente.

Bestellung des Mietspiegels



Der neue Mietspiegel 2011/2012 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und Lagekategorie enthält, gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten bezogen werden beim

Statistisches Amt
Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart
Tel.: 0711-216-98587
Fax: 0711-216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

oder im Internetshop unter

www.stuttgart.de/statistik-infosystem