

Mietspiegel 2019/2020

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart





SWSG. IN STUTTGART ZU HAUSE. SEIT ÜBER 80 JAHREN.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sorgt seit über 80 Jahren dafür, dass möglichst viele Menschen ein attraktives Zuhause in Stuttgart zu fairen Preisen finden. Wir bieten mehr als 18.000 Mietwohnungen an und bauen Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Als Unternehmen der Landeshauptstadt arbeiten wir aktiv daran, die Lebensqualität in Stuttgart zu steigern. Durch Modernisierung und Energieeinsparung im Bestand.

Mit besonderem Engagement für Familien, Kinder und ältere Menschen. Mit speziellem Augenmerk auf Integration und sozialen Ausgleich.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Funktion des Mietspiegels	5
Mieterhöhung	5
Anwendung des Mietspiegels	6
Mietbegriff	8
Modernisierung	10
Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz	11
Mietpreisspannen	11
Ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m ²	12
Einsichtnahme, Information und Beratung	14

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart,
Statistisches Amt und Amt für Liegenschaften und Wohnen

Titelbild: ©psdesign1/fotolia.com

Bild Seite 10, unten rechts: ©visuals-and-concepts/fotolia.com

Copyright bei der Herausgeberin

Stuttgart 12/2018

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mieter zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet. Ansonsten ist es, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Schutzgebühr: 7,00 € zuzüglich Versandkosten



Qualifizierter Mietspiegel 2019/2020 für Stuttgart

**Fortgeschrieben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung
vom April 2018**

Das Statistische Amt und das Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart haben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2018 den Mietspiegel 2019/2020 fortgeschrieben. Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. wurden beteiligt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Regressionsmietspiegel erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt von Januar 2019 bis Dezember 2020.

Der Mietspiegel 2019/2020 ist eine Übersicht über die Mieten, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden

(ortsübliche Vergleichsmiete). Für den Mietmarkt untypische Komfortwohnungen mit exklusiver Ausstattung (z. B. Penthousewohnungen) sind nicht im Mietspiegel abgebildet. Der Mietspiegel ist auch für Appartements, für Maisonettewohnungen und für Einfamilienhäuser anwendbar.

Für die Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) gelten Sonderregelungen. In der Regel unterliegen die Miethöhen öffentlich geförderter Sozialwohnungen der städtischen „Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen“. Die Satzung sowie damit zusammenhängende Publikationen wie die Steigerungsraten der Satzungsmieten sind im Internet unter <http://www.stuttgart.de/hoechstmierten> abrufbar. Die Mieten anderer Sozialwohnungen ergeben sich aus den jeweiligen Förderbescheiden.

HAUSVERWALTUNG & VERMIETUNG

*Gut und sicher wohnen
ein Leben lang !*



- Seit fast 100 Jahren sind wir stets ein kompetenter Partner für Wohnungsvermietung und Verwaltung von Wohneigentum.
- Die Zufriedenheit unserer Mitglieder hat für uns immer höchste Priorität.
- Unsere geschäftliche Entwicklung ist daher ein Garant für sicheres und gutes Wohnen – ein Leben lang.



**Baugenossenschaft
Münster a.N.eG**

Freibergstr. 62, 70376 Stuttgart
Tel. (07 11) 59 50 50-60
Telefax (07 11) 59 50 50-69
www.bg-muenster.de
info@bg-muenster.de

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in der Landeshauptstadt vereinbart wurden. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau sowie die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten werden vermieden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit bietet, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Bei einer Neuvermietung können auch abweichende Mieten vereinbart werden. Allerdings darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen. Lag die Miete des vorherigen Mieters der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und die Miete für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Zusätzlich kann die Begrenzung überschritten werden, wenn bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (§§ 556 d bis f BGB in Verbindung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 1.11.2015 bis 31.10.2020). Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert.
- Das Mieterhöhungsverlangen wird frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg, gültig vom 1.7.2015 bis 30.6.2020, danach 20 %). Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§§ 558 c, d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben aus dem Mietspiegel auch dann zusätzlich mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsmöglichkeit stützt.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. Erteilt der Mieter die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben. Innerhalb der Überlegungsfrist steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats zu (§ 561 BGB); die Zustimmung zur Mieterhöhung kann dann nicht gefordert werden.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel:

- Zugang Mieterhöhungsverlangen: 15.5.2019
- Ende der Überlegungsfrist des Mieters: 31.7.2019
- Bei Zustimmung, Fälligkeit der neuen Miete ab: 1.8.2019
- Bei Nicht-Zustimmung: Frist für Klage auf Zustimmung endet am: 31.10.2019

Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Anwendung des Mietspiegels

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung müssen das Baujahr des Gebäudes, die Größe, die Ausstattung sowie die Lage der Wohnung bekannt sein. Im ersten Schritt werden mit Hilfe der Tabelle 1 die Ausstattung des Badezimmers und mit Hilfe der Tabelle 2 die Ausstattung der Wohnung insgesamt ermittelt. Die in den Tabellen angegebenen Ausstattungsmerkmale haben jeweils einen nachweisbaren Einfluss auf den

Mietpreis und können relativ einfach durch Mieter und Vermieter festgestellt werden. Zur Feststellung der Ausstattung werden zunächst die Punktwerte für die jeweiligen Ausstattungselemente zusammengezählt und der sich so ergebende Wert anschließend in Kategorien umgesetzt. Die sich aus Tabelle 1 ergebende Badausstattung fließt in die Ermittlung der Ausstattungskategorie in Tabelle 2 mit ein.

Tabelle 1: Ausstattung Badezimmer

	Punkte	
Wände im Badezimmer mindestens türhoch gefliest	1	
Fußboden im Badezimmer gefliest	3	
Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken	2	
Dusche	2	
Badewanne zusätzlich zur Dusche	1	
Gut funktionierende und wirksame Entlüftung (auch Fenster)	2	
Bidet (Sitzwaschbecken)	1	
Handtuchwärmer	4	
Fußbodenheizung im Badezimmer	7	
Zusätzliche/s Badezimmer	2	
Summe Badausstattungspunkte:		

	Zutreffendes ankreuzen (X)
Sehr einfache Badausstattung: 0 bis 2 Punkte	☐
Einfache Badausstattung: 3 bis 4 Punkte	☐
Mittlere Badausstattung: 5 bis 9 Punkte	☐
Gute Badausstattung: 10 bis 12 Punkte	☐
Sehr gute Badausstattung: 13 Punkte und mehr	☐

Bitte Badkategorie in Tabelle 2 oben übertragen

Bei der Ermittlung der Wohnlage (Tabelle 3) wird zunächst die grobe Lage der Wohnung im Stadtgebiet festgestellt. Liegt die Wohnung in Halbhöhenlage (in den fünf Innenstadtbzirken, den Stadtteilen An der Burg (Feuerbach), Haigst (Degerloch) oder im Gebiet zwischen Jahnstraße und Oberer Weinsteiße (Degerloch)) oder in den Tallagen der Stadtbezirke Mitte, Nord, West oder Süd (ohne Kaltental), so handelt es sich um eine Lage in der inneren Stadt, alle übrigen Wohnlagen befinden sich in der äußeren Stadt.

Anschließend werden innerhalb der jeweiligen Tabellenspalte die Punkte für die weiteren Lagemerkmale ermittelt und hieraus der Lagetyp (Innen 1, Innen 2, Innen 3, Außen 1, Außen 2, Außen 3) bestimmt.

Aus der so bestimmten Ausstattungskategorie (Tabelle 2), dem Lagetyp (Tabelle 3), dem Baujahr und der Größe der Wohnung ergibt sich schließlich das maßgebliche Feld der Mietspiegeltabelle auf Seite 12 und 13.

Tabelle 2: Ausstattung der Wohnung

Badausstattung (Übertrag aus Tabelle 1)	Bitte nur eine Zeile ausfüllen	Punkte
Sehr einfach		0
Einfach		2
Mittel		5
Gut		7
Sehr gut		10
Bodenbelag im Wohnbereich (überwiegend)		
Kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag		0
PVC, Linoleum, Teppich		5
Laminat, Vinyl		10
Parkett, Fliesen, Dielen		16
Heizung		
Keine vom Vermieter gestellte Heizung		0
Einzelöfen; keine Zentral-, Etagenheizung und nicht alle Räume beheizbar		1
Zentral-, Etagenheizung; sonstige Heizung, wenn alle Räume beheizbar		7
Fußbodenheizung (überwiegend)		19
Küchenboden mit hochwertigem Material ausgelegt (z.B. Fliesen), vom Vermieter gestellt		4
Offene Küche (keine Kochnische)		7
Aufzug in Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Etagen		5
Summe Ausstattungspunkte:		

7

Zutreffendes ankreuzen (X)	
Sehr einfache Ausstattung: 0 bis 6 Punkte	☐
Einfache Ausstattung: 7 bis 18 Punkte	☐
Mittlere Ausstattung: 19 bis 28 Punkte	☐
Gute Ausstattung: 29 bis 39 Punkte	☐
Sehr gute Ausstattung: 40 Punkte und mehr	☐

Ausstattungskategorie für Mietspiegeltabelle Seite 12 und 13

Mietbegriff

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Diese enthalten keine Betriebskosten, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz.

Betriebskosten

Soweit Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten sind (Inklusiv- oder Teilinklusive Mieten), können sie der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete

hinzugerechnet werden. Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere:

Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung (Allgemeinstrom), Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Gemeinschaftsanlagen für Rundfunk- oder Fernsehempfang.

Tabelle 3: Lage der Wohnung

		Lage der Wohnung (siehe auch Beschreibung im Text auf Seite 7)	
		Wohnung in Halbhöhe oder in den Tallagen der Stadtbezirke Mitte, Nord, West, Süd (ohne Kaltental) Punkte	Wohnung in äußeren Stadtbezirken oder in den Tallagen von Stuttgart-Ost und Kaltental Punkte
Hochhaussiedlung/Großwohnsiedlung/Siedlungsbau in Zeilenbauweise (mehrgeschossige „Gebäuderiegel“)		0 ▶	- 2 ▶
Lärmbelastung (z.B. durch Verkehr, Veranstaltungen, Gewerbe)			
■ stark	- 1 ▶	- 1 ▶	
■ durchschnittlich	0 ▶	0 ▶	
■ gering/keine	+ 1 ▶	+ 1 ▶	
Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung		+ 1 ▶	+ 1 ▶
Offen, durchgrünte, 1-3 geschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder lockeren Mehrfamilienhäusern		+ 1 ▶	+ 1 ▶
Gutes Kulturangebot (Kino, Theater, Museen, Gaststätten, Kneipen)		+ 1 ▶	0 ▶
Summe Lagepunkte:			

	Zutreffendes ankreuzen (X)
Lage Innen 1: - 1 oder 0 Punkte	☐
Lage Innen 2: 1 oder 2 Punkte	☐
Lage Innen 3: 3 oder 4 Punkte	☐
Lage Außen 1: - 3 oder - 2 Punkte	☐
Lage Außen 2: - 1 oder 0 oder 1 Punkt	☐
Lage Außen 3: 2 oder 3 Punkte	☐

Lagekategorie für Mietspiegeltabelle Seite 12 und 13



Die Schwäbische BauWerk GmbH

Wir sind ein Stuttgarter Unternehmen mit traditionellen Werten, das sich in 5. Generation mit der Bewirtschaftung und Aufwertung von Bestandsimmobilien befasst. Wir erwerben Immobilien und modernisieren, renovieren oder sanieren diese ihrem Potenzial entsprechend. So pflegen und erhalten wir bestehende Werte auch für künftige Generationen. Ein Unternehmen mit schwäbischem Unternehmergeist.



Unternehmensprofil

Mit Verantwortung und Weitblick in die Zukunft.

Die Schwäbische BauWerk GmbH ist als Bestandshalter und in weiteren Tätigkeitsfeldern im Immobilienbereich aktiv. Wir sind ein **diskreter Ansprechpartner** für Hausbesitzer, die ihr Gebäude in **guten Händen** wissen möchten. Wir planen langfristig, arbeiten nachhaltig und erhalten bestehende Werte. Unsere jahrzehntelange Erfahrung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kunden zeigen, dass der Fokus auf Tradition und Werte im richtigen Verhältnis zu Modernisierung und Fortschritt steht. „Werte, die Bestand haben“ pflegen wir mit Weitblick, Verantwortungsbewusstsein und Respekt.

Tradition

Generationenübergreifende Werte.

Marc-René Ruisinger, geschäftsführender Gesellschafter der Schwäbische BauWerk GmbH, führt die Tradition im Bereich der Bestandsimmobilien in der 5. Generation fort.

Ankaufsprofil

Werte mit Bestand.

Zum **Eigenankauf** suchen wir in Stuttgart und im Umkreis von 20 km:

- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten
- Altbauten & denkmalgeschützte Gebäude
- Immobilien mit Geschichte und historischem Bewusstsein
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Bürogebäude

Gerne auch renovierungsbedürftig oder problembehaftet, mit Instandhaltungsrückstand oder geringer Miete.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir am Telefon keine Ferndiagnose abgeben können.

Ein Immobilienankauf erfolgt bei uns absolut diskret. Dafür stehen wir mit unserem Namen.

Sie kennen oder besitzen ein entsprechendes Objekt? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

Eine ausführliche Übersicht über unser Unternehmen finden Sie unter:

www.schwaebische-bauwerk.de

Schwäbische BauWerk GmbH • Leuschnerstraße 40 • 70176 Stuttgart • T: 0711 - 93 35 18 8 • E: info@schwaebische-bauwerk.de

Modernisierung

Nach einer Modernisierung, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert (z. B. Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens durch den Vermieter) oder der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird, kann sich die Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne verändern oder die Wohnung gemäß der Bepunktung in Tabelle 2 ggf. in eine höhere Ausstattungskategorie eingestuft werden.

Neubaugleiche Modernisierung

Durch eine seit 1991 durchgeführte neubaugleiche Modernisierung (in der Regel im Rahmen einer Kernsanierung) unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse kann eine Wohnung in die Baualtersklasse des Jahres eingruppiert werden, in dem die Modernisierung erfolgte. Hierfür muss die Modernisierung einen solchen Umfang aufweisen, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint: Wesentliche Bereiche der Wohnung (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation und Wärmedämmung) müssen verbessert worden oder bereits in einem entsprechenden Zustand sein und der Aufwand bei mindestens zwei Drittel der für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Kosten liegen. Ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung ist nicht möglich.

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (Euro/m ² Wohnfläche) für neubaugleiche Modernisierung (entspricht $\frac{2}{3}$ der Neubaukosten)
1991	760
1992 bis 2003	890
2004 bis 2005	1020
2006 bis 2007	1140
2008 bis 2009	1170
2010 bis 2011	1190
2012 bis 2013	1260
2014 bis 2015	1310
2016 bis 2017	1380

Umfassende energetische Sanierung seit 1998

Für Wohnungen, die 1998 oder später umfassend energetisch saniert wurden, ist ein um drei Prozent höherer Mietpreis festzustellen. Eine umfassende energetische Sanierung kann daher bei der Anwendung des Mietspiegels durch einen Zuschlag von drei Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.

10



**KOMPETENZ
FÜR BESTE
ERGEBNISSE**

**PROFITIEREN SIE BEI IHREM
IMMOBILIENVERKAUF VON:**

- umfassenden Marktkennntnissen
- einer fundierten Immobilienbewertung
- professionellen Werbemaßnahmen
- hochwertiger Fotografie und Exposégestaltung
- laufender Berichterstattung
- Bonitätsprüfung der Interessenten
- einer ganzheitlichen Verkaufsabwicklung

**Lechler
Leistungs-
Garantie
★★★★★**

**LECHLER
IMMOBILIEN**

0711.769 656-10
www.verkaufen-mit-lechler.de

Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Wohnungsmarkt Stuttgart 2019




1. Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen
2. Wohnungsnachfrage
3. Wohnungsangebot
4. Wohnungsmarkt
5. Geförderter Wohnungsmarkt
6. Wohnungsmarktregion Stuttgart

**Erscheint
II/2019**

Das Themenheft ist für 11,00 Euro zzgl. Versandkosten bestellbar:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt
Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

SIE SIND IMMOBILIEN- EIGENTÜMER? WIR AUCH!



Übrigens!
Wir suchen
Mehrfamilienhäuser
für uns und unsere
Kunden. Vertraulich
und diskret.

**Daher kennen wir Ihre Wünsche und Bedürfnisse ganz genau.
Als Hausverwaltung verwalten wir jede Immobilie wie unsere eigene. Versprochen.**

Wir bieten Ihnen

- Professionelle Miethausverwaltung und WEG-Verwaltung
- Persönlichen Objektbetreuer mit jahrelanger Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Über 85 Jahre Erfahrung in der Verwaltung von Immobilien
- Rundumservice für Ihre Immobilie (u.a. Maklerservice und Sanierungen)

APREMA Immobilien GmbH | 0711- 44 09 183 | info@aprema.de | www.aprema.de
Ansprechpartner: Marc Köhler, Geschäftsleitung

Eine umfassende energetische Sanierung liegt vor, wenn die folgenden Sanierungsmaßnahmen 1998 oder später am Gebäude erfolgt sind:

- Wärmedämmung der Außenwände (von innen oder außen)
- Dachdämmung/Dämmung der obersten Geschossdecke
- Kellerdämmung/Dämmung der untersten Geschossdecke
- Heizungserneuerung

Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz

Bei möbliert vermietetem Wohnraum ist die ortsübliche Vergleichsmiete der unmöblierten Wohnung zu ermitteln und mit einem entsprechenden Zuschlag zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei neben dem Zeitwert der Möbel die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. Dies gilt auch für eine vom Vermieter gestellte Küchenausstattung. Auch für Garagen und Stellplätze können Zuschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden.

Mietpreisspannen

In der Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete auf den Seiten 12 und 13 sind Mietpreisspannen angegeben. Damit können Besonderheiten der einzelnen Wohnung berücksichtigt werden, wie besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Balkon, Terrasse oder Einfamilienhaus) oder der qualitative Zustand der Ausstattung. Wurde für Ausstattungselemente (z.B. Stellplatz, Möblierung) ein Zuschlag vereinbart, kann hierfür keine zusätzliche Berücksichtigung in der Spanne erfolgen.

Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen-, Baujahres-, Lage- und Ausstattungsunterschieden von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. Für eine innerhalb der Mietpreisspanne höhere Vergleichsmiete spricht: ein relativ junges Baualter, eine relativ kleine Wohnfläche, eine relativ begünstigte Wohnlage oder eine relativ gute Ausstattung einer Wohnung.

Anhaltspunkte für eine niedrigere Vergleichsmiete innerhalb eines Tabellenfeldes sind ein relativ hohes Baualter, eine relativ große Wohnfläche, eine relativ ungünstige Lage und eine relativ einfache Ausstattung.

Ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m²

Um eine Wohnung sachgerecht in eine Ausstattungs- und Lagekategorie einzustufen, muss die Anleitung im Mietspiegeltext herangezogen werden.

Baujahre vor 1915

Ausstattung	Wohnfläche* von ... bis unter ... m ²	Lage					
		Innen 1	Innen 2	Innen 3	Außen 1	Außen 2	Außen 3
Sehr einfach	30 - 45	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	9,00 - 12,10	7,30 - 9,90	7,50 - 10,20	7,70 - 10,40
	45 - 70	6,60 - 8,90	7,20 - 9,80	7,90 - 10,60	6,20 - 8,40	6,40 - 8,70	6,60 - 8,90
	70 - 110	6,30 - 8,50	6,90 - 9,40	7,60 - 10,20	5,90 - 8,00	6,10 - 8,30	6,30 - 8,50
	110 - 160	6,50 - 8,70	7,10 - 9,60	7,70 - 10,40	6,10 - 8,20	6,30 - 8,50	6,50 - 8,70
Einfach	30 - 45	8,30 - 11,30	9,00 - 12,10	9,60 - 13,00	7,90 - 10,70	8,20 - 11,00	8,30 - 11,30
	45 - 70	7,20 - 9,80	7,90 - 10,60	8,50 - 11,50	6,80 - 9,20	7,10 - 9,60	7,20 - 9,80
	70 - 110	6,90 - 9,40	7,50 - 10,20	8,20 - 11,10	6,50 - 8,80	6,70 - 9,10	6,90 - 9,40
	110 - 160	7,10 - 9,60	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	6,70 - 9,00	6,90 - 9,30	7,10 - 9,60
Mittel	30 - 45	9,00 - 12,10	9,60 - 13,00	10,20 - 13,80	8,60 - 11,60	8,80 - 11,90	9,00 - 12,10
	45 - 70	7,80 - 10,60	8,50 - 11,50	9,10 - 12,30	7,40 - 10,10	7,70 - 10,40	7,80 - 10,60
	70 - 110	7,50 - 10,20	8,20 - 11,00	8,80 - 11,90	7,10 - 9,70	7,40 - 10,00	7,50 - 10,20
	110 - 160	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	8,90 - 12,10	7,30 - 9,90	7,50 - 10,20	7,70 - 10,40
Gut	30 - 45	9,70 - 13,10	10,30 - 13,90	10,90 - 14,80	9,30 - 12,50	9,50 - 12,80	9,70 - 13,10
	45 - 70	8,50 - 11,60	9,20 - 12,40	9,80 - 13,30	8,10 - 11,00	8,40 - 11,30	8,50 - 11,60
	70 - 110	8,20 - 11,10	8,90 - 12,00	9,50 - 12,80	7,80 - 10,60	8,10 - 10,90	8,20 - 11,10
	110 - 160	8,40 - 11,30	9,00 - 12,20	9,60 - 13,00	8,00 - 10,80	8,20 - 11,10	8,40 - 11,30
Sehr gut	30 - 45	10,60 - 14,30	11,20 - 15,20	11,90 - 16,00	10,20 - 13,80	10,40 - 14,10	10,60 - 14,30
	45 - 70	9,50 - 12,80	10,10 - 13,70	10,70 - 14,50	9,10 - 12,30	9,30 - 12,60	9,50 - 12,80
	70 - 110	9,20 - 12,40	9,80 - 13,30	10,40 - 14,10	8,80 - 11,90	9,00 - 12,20	9,20 - 12,40
	110 - 160	9,30 - 12,60	10,00 - 13,50	10,60 - 14,30	8,90 - 12,10	9,20 - 12,40	9,30 - 12,60

Baujahre 1915 bis 1949

Ausstattung	Wohnfläche* von ... bis unter ... m ²	Lage					
		Innen 1	Innen 2	Innen 3	Außen 1	Außen 2	Außen 3
Sehr einfach	30 - 45	7,50 - 10,10	8,10 - 10,90	8,70 - 11,80	7,10 - 9,50	7,30 - 9,90	7,50 - 10,10
	45 - 70	6,30 - 8,60	7,00 - 9,40	7,60 - 10,30	5,90 - 8,00	6,20 - 8,40	6,30 - 8,60
	70 - 110	6,00 - 8,20	6,70 - 9,00	7,30 - 9,90	5,60 - 7,60	5,90 - 7,90	6,00 - 8,20
	110 - 160	6,20 - 8,40	6,80 - 9,20	7,40 - 10,10	5,80 - 7,80	6,00 - 8,10	6,20 - 8,40
Einfach	30 - 45	8,10 - 10,90	8,70 - 11,80	9,30 - 12,60	7,70 - 10,40	7,90 - 10,70	8,10 - 10,90
	45 - 70	7,00 - 9,40	7,60 - 10,30	8,20 - 11,10	6,60 - 8,90	6,80 - 9,20	7,00 - 9,40
	70 - 110	6,70 - 9,00	7,30 - 9,90	7,90 - 10,70	6,30 - 8,50	6,50 - 8,80	6,70 - 9,00
	110 - 160	6,80 - 9,20	7,40 - 10,10	8,10 - 10,90	6,40 - 8,70	6,60 - 9,00	6,80 - 9,20
Mittel	30 - 45	8,70 - 11,80	9,30 - 12,60	9,90 - 13,50	8,30 - 11,20	8,50 - 11,50	8,70 - 11,80
	45 - 70	7,60 - 10,30	8,20 - 11,10	8,80 - 12,00	7,20 - 9,70	7,40 - 10,00	7,60 - 10,30
	70 - 110	7,30 - 9,80	7,90 - 10,70	8,50 - 11,50	6,90 - 9,30	7,10 - 9,60	7,30 - 9,80
	110 - 160	7,40 - 10,00	8,10 - 10,90	8,70 - 11,70	7,00 - 9,50	7,30 - 9,80	7,40 - 10,00
Gut	30 - 45	9,40 - 12,70	10,00 - 13,50	10,60 - 14,40	9,00 - 12,20	9,20 - 12,50	9,40 - 12,70
	45 - 70	8,30 - 11,20	8,90 - 12,10	9,50 - 12,90	7,90 - 10,70	8,10 - 11,00	8,30 - 11,20
	70 - 110	8,00 - 10,80	8,60 - 11,60	9,20 - 12,50	7,60 - 10,20	7,80 - 10,50	8,00 - 10,80
	110 - 160	8,10 - 11,00	8,80 - 11,80	9,40 - 12,70	7,70 - 10,50	8,00 - 10,80	8,10 - 11,00
Sehr gut	30 - 45	10,30 - 14,00	11,00 - 14,80	11,60 - 15,70	9,90 - 13,40	10,20 - 13,80	10,30 - 14,00
	45 - 70	9,20 - 12,50	9,90 - 13,30	10,50 - 14,20	8,80 - 11,90	9,10 - 12,30	9,20 - 12,50
	70 - 110	8,90 - 12,10	9,50 - 12,90	10,20 - 13,80	8,50 - 11,50	8,70 - 11,80	8,90 - 12,10
	110 - 160	9,10 - 12,30	9,70 - 13,10	10,30 - 14,00	8,70 - 11,70	8,90 - 12,00	9,10 - 12,30

* Für Wohnungen mit **weniger als 30 oder mehr als 160 m² Wohnfläche** ist der Mietspiegel aufgrund der geringen Fallzahlen in diesen Bereichen nicht direkt anwendbar. Für Wohnungen mit 20 bis 29 m² kann als Orientierungshilfe der Spannenmittelwert von Wohnungen mit 30 bis unter 45 m² Wohnfläche genutzt werden, der je Quadratmeter Wohnfläche unter 30 m² um 3,7 Prozent erhöht wird. Für eine Wohnung mit 29 m² Wohnfläche ergibt sich also ein Zuschlag von 3,7 Prozent, für eine Wohnung mit 20 m² Wohnfläche ein Zuschlag von 37 Prozent. Für Wohnungen mit 160 m² und mehr kann zur Orientierung die Wohnflächenkategorie 110 bis unter 160 m² Wohnfläche herangezogen werden.

**Baujahre 1950 bis 1984**

Ausstattung	Wohnfläche* von ... bis unter ... m ²	Lage					
		Innen 1	Innen 2	Innen 3	Außen 1	Außen 2	Außen 3
Sehr einfach	30 - 45	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	9,00 - 12,10	7,30 - 9,90	7,50 - 10,20	7,70 - 10,40
	45 - 70	6,60 - 8,90	7,20 - 9,80	7,90 - 10,60	6,20 - 8,40	6,40 - 8,70	6,60 - 8,90
	70 - 110	6,30 - 8,50	6,90 - 9,40	7,60 - 10,20	5,90 - 8,00	6,10 - 8,30	6,30 - 8,50
	110 - 160	6,50 - 8,70	7,10 - 9,60	7,70 - 10,40	6,10 - 8,20	6,30 - 8,50	6,50 - 8,70
Einfach	30 - 45	8,30 - 11,30	9,00 - 12,10	9,60 - 13,00	7,90 - 10,70	8,20 - 11,00	8,30 - 11,30
	45 - 70	7,20 - 9,80	7,90 - 10,60	8,50 - 11,50	6,80 - 9,20	7,10 - 9,60	7,20 - 9,80
	70 - 110	6,90 - 9,40	7,50 - 10,20	8,20 - 11,10	6,50 - 8,80	6,70 - 9,10	6,90 - 9,40
	110 - 160	7,10 - 9,60	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	6,70 - 9,00	6,90 - 9,30	7,10 - 9,60
Mittel	30 - 45	9,00 - 12,10	9,60 - 13,00	10,20 - 13,80	8,60 - 11,60	8,80 - 11,90	9,00 - 12,10
	45 - 70	7,80 - 10,60	8,50 - 11,50	9,10 - 12,30	7,40 - 10,10	7,70 - 10,40	7,80 - 10,60
	70 - 110	7,50 - 10,20	8,20 - 11,00	8,80 - 11,90	7,10 - 9,70	7,40 - 10,00	7,50 - 10,20
	110 - 160	7,70 - 10,40	8,30 - 11,30	8,90 - 12,10	7,30 - 9,90	7,50 - 10,20	7,70 - 10,40
Gut	30 - 45	9,70 - 13,10	10,30 - 13,90	10,90 - 14,80	9,30 - 12,50	9,50 - 12,80	9,70 - 13,10
	45 - 70	8,50 - 11,60	9,20 - 12,40	9,80 - 13,30	8,10 - 11,00	8,40 - 11,30	8,50 - 11,60
	70 - 110	8,20 - 11,10	8,90 - 12,00	9,50 - 12,80	7,80 - 10,60	8,10 - 10,90	8,20 - 11,10
	110 - 160	8,40 - 11,30	9,00 - 12,20	9,60 - 13,00	8,00 - 10,80	8,20 - 11,10	8,40 - 11,30
Sehr gut	30 - 45	10,60 - 14,30	11,20 - 15,20	11,90 - 16,00	10,20 - 13,80	10,40 - 14,10	10,60 - 14,30
	45 - 70	9,50 - 12,80	10,10 - 13,70	10,70 - 14,50	9,10 - 12,30	9,30 - 12,60	9,50 - 12,80
	70 - 110	9,20 - 12,40	9,80 - 13,30	10,40 - 14,10	8,80 - 11,90	9,00 - 12,20	9,20 - 12,40
	110 - 160	9,30 - 12,60	10,00 - 13,50	10,60 - 14,30	8,90 - 12,10	9,20 - 12,40	9,30 - 12,60

Baujahre 1985 bis 2009

Ausstattung	Wohnfläche* von ... bis unter ... m ²	Lage					
		Innen 1	Innen 2	Innen 3	Außen 1	Außen 2	Außen 3
Einfach	30 - 45	8,80 - 11,80	9,40 - 12,70	10,00 - 13,50	8,40 - 11,30	8,60 - 11,60	8,80 - 11,80
	45 - 70	7,60 - 10,30	8,30 - 11,20	8,90 - 12,00	7,20 - 9,80	7,50 - 10,10	7,60 - 10,30
	70 - 110	7,30 - 9,90	8,00 - 10,80	8,60 - 11,60	6,90 - 9,40	7,20 - 9,70	7,30 - 9,90
	110 - 160	7,50 - 10,10	8,10 - 11,00	8,70 - 11,80	7,10 - 9,60	7,30 - 9,90	7,50 - 10,10
Mittel	30 - 45	9,40 - 12,70	10,00 - 13,50	10,60 - 14,40	9,00 - 12,10	9,20 - 12,40	9,40 - 12,70
	45 - 70	8,30 - 11,20	8,90 - 12,00	9,50 - 12,90	7,90 - 10,60	8,10 - 10,90	8,30 - 11,20
	70 - 110	7,90 - 10,80	8,60 - 11,60	9,20 - 12,40	7,50 - 10,20	7,80 - 10,50	7,90 - 10,80
	110 - 160	8,10 - 11,00	8,70 - 11,80	9,40 - 12,70	7,70 - 10,40	7,90 - 10,70	8,10 - 11,00
Gut	30 - 45	10,10 - 13,60	10,70 - 14,50	11,30 - 15,30	9,70 - 13,10	9,90 - 13,40	10,10 - 13,60
	45 - 70	9,00 - 12,10	9,60 - 13,00	10,20 - 13,80	8,60 - 11,60	8,80 - 11,90	9,00 - 12,10
	70 - 110	8,60 - 11,70	9,30 - 12,50	9,90 - 13,40	8,20 - 11,20	8,50 - 11,50	8,60 - 11,70
	110 - 160	8,80 - 11,90	9,40 - 12,80	10,10 - 13,60	8,40 - 11,40	8,60 - 11,70	8,80 - 11,90
Sehr gut	30 - 45	11,00 - 14,90	11,60 - 15,70	12,30 - 16,60	10,60 - 14,40	10,80 - 14,70	11,00 - 14,90
	45 - 70	9,90 - 13,40	10,50 - 14,20	11,20 - 15,10	9,50 - 12,90	9,70 - 13,20	9,90 - 13,40
	70 - 110	9,60 - 13,00	10,20 - 13,80	10,80 - 14,70	9,20 - 12,40	9,40 - 12,70	9,60 - 13,00
	110 - 160	9,70 - 13,20	10,40 - 14,00	11,00 - 14,90	9,40 - 12,70	9,60 - 13,00	9,70 - 13,20

Baujahre 2010 bis April 2018 **

Ausstattung	Wohnfläche* von ... bis unter ... m ²	Lage					
		Innen 1	Innen 2	Innen 3	Außen 1	Außen 2	Außen 3
Mittel	30 - 45	10,00 - 13,60	10,60 - 14,40	11,30 - 15,30	9,60 - 13,00	9,90 - 13,30	10,00 - 13,60
	45 - 70	8,90 - 12,10	9,50 - 12,90	10,20 - 13,80	8,50 - 11,50	8,70 - 11,80	8,90 - 12,10
	70 - 110	8,60 - 11,60	9,20 - 12,50	9,90 - 13,30	8,20 - 11,10	8,40 - 11,40	8,60 - 11,60
	110 - 160	8,80 - 11,90	9,40 - 12,70	10,00 - 13,50	8,40 - 11,30	8,60 - 11,60	8,80 - 11,90
Gut	30 - 45	10,70 - 14,50	11,30 - 15,40	12,00 - 16,20	10,30 - 14,00	10,50 - 14,30	10,70 - 14,50
	45 - 70	9,60 - 13,00	10,20 - 13,90	10,90 - 14,70	9,20 - 12,50	9,40 - 12,80	9,60 - 13,00
	70 - 110	9,30 - 12,60	9,90 - 13,40	10,60 - 14,30	8,90 - 12,00	9,10 - 12,40	9,30 - 12,60
	110 - 160	9,50 - 12,80	10,10 - 13,60	10,70 - 14,50	9,10 - 12,30	9,30 - 12,60	9,50 - 12,80
Sehr gut	30 - 45	11,70 - 15,80	12,30 - 16,60	12,90 - 17,50	11,30 - 15,20	11,50 - 15,60	11,70 - 15,80
	45 - 70	10,60 - 14,30	11,20 - 15,10	11,80 - 16,00	10,20 - 13,80	10,40 - 14,10	10,60 - 14,30
	70 - 110	10,30 - 13,90	10,90 - 14,70	11,50 - 15,60	9,90 - 13,30	10,10 - 13,60	10,30 - 13,90
	110 - 160	10,40 - 14,10	11,00 - 14,90	11,70 - 15,80	10,00 - 13,50	10,20 - 13,80	10,40 - 14,10

** Für die Baualtersgruppe ab Mai 2018 liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmiete aus.

Einsichtnahme, Information und Beratung

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

das **Amt für Liegenschaften und Wohnen**
der Landeshauptstadt Stuttgart,
Postanschrift: Heustraße 1, 70174 Stuttgart,
Dienststelle: Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart,
Telefon (0711) 216-91381,
mietpreis@stuttgart.de

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag
von 9:00 bis 12:30 und 13:30 bis 15:30 Uhr
Freitag
von 9:00 bis 12:30 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Verkaufsstellen:

Statistisches Amt,
Amt für Liegenschaften und Wohnen,
Rathaus Stuttgart – Infothek,
Bezirksämter der Stadt Stuttgart,
Stadtmessungsamt – Kundenzentrum

sowie online unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem

Für ihre Mitglieder

- **Haus & Grund Stuttgart,**
Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V.,
Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart,
Telefon (0711) 2 10 48-0,
Fax (0711) 2 10 48-68,
verein@hausundgrund-stuttgart.de,
www.hausundgrund-stuttgart.de
- **DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V.,**
Moserstraße 5, 70182 Stuttgart,
Telefon (0711) 2 10 16-0,
Fax (0711) 23 69 223,
info@mieterverein-stuttgart.de,
www.mieterverein-stuttgart.de

Der hat sich bewährt. Mein Mieterverein.

Der Mieterverein hilft Ihnen
bei allen Mietproblemen.

0711-210160

www.mieterverein-stuttgart.de



Moserstraße 5
70182 Stuttgart





**Mit über 5.400
Wohnungen, davon
rund 2.200 in Stuttgart,
gehören wir zu den
namhaften Wohnungs-
unternehmen in
Baden-Württemberg.**



LBG

..mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG



**Gutes und
bezahlbares
Wohnen**



INFOS:

Mönchstraße 32
70191 Stuttgart

Tel.: 0711 25004-0
Fax: 0711 25004-26

www.lbg-online.de

Susann Voigt, Haus & Grund-Mitglied seit 1997

Ärger beim Vermieten? Dafür hab ich jemanden!

Jetzt Vereinsmitglied werden und Vorteile genießen:

- Rechtsberatung durch Fachjuristen in allen das Immobilieneigentum betreffenden Angelegenheiten
- Steuerberatung in allen steuerlichen Fragen rund um die Immobilie
- Beratung zur Wohnungsbewirtschaftung (Berechnung der angemessenen Mieten usw.)
- Bautechnische- und Energieberatung (Energetische Maßnahmen, altersgerechter Umbau, Zuschüsse, Schimmelpilzproben usw.)
- Rechtssichere Formulare (Mietverträge, Hausordnung, Wirtschaftsbuch usw.)
- Informationen für Immobilienbesitzer durch die monatliche Verbandszeitung
- Professionelle Immobilien- und Hausverwaltung durch die Verwaltungs-GmbH Stuttgart
- Unterstützung bei Vermietung und Verkauf
- Interessenvertretung für 22.000 Mitglieder



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Gerokstr. 3, 70188 Stuttgart
Tel. 0711 21048-0, Fax 0711 21048-68
verein@hausundgrund-stuttgart.de
www.hausundgrund-stuttgart.de



Unverbindliche Illustration



Foto: Brigida González



Foto: Brigida González



Foto: Holger Kohn

Quartiersentwicklung



Foto: Brigida González

Eigentumswohnungen



Mietwohnungen

Ihr sicherer
Partner
rund um die Immobilie



- Attraktive Eigentumswohnungen, Eigenheime und Mietwohnungen
- Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Verwaltung von Mietobjekten

Wir kaufen Baugrundstücke – auch Abrissareale und Industriebrachen. Für Eigenheime, Wohnungen und komplexe Quartiersentwicklung.

Siedlungswerk GmbH
bgss@siedlungswerk.de
T: 0711 2381-224

SW Verwaltungsgesellschaft mbH
info@sw-verwaltungsgesellschaft.de
T: 0711 2381-401

Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

www.siedlungswerk.de