

----- Kurzinformation -----

Neu: Der Stuttgarter Mietspiegel 2009/2010

Ulrich Stein

Der vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2010 gültige neue Mietspiegel 2009/2010 ist erschienen. Die Tabellenwerte der Quadratmeter-Kaltmieten für die 210 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen basieren auf den fortgeschriebenen Werten des Mietspiegels 2007/2008. Die Fortschreibungsraten wurden auf Basis einer Mietspiegelbefragung im April 2008 ermittelt. Der Anstieg des Mietspiegelniveaus zwischen den Erhebungen im April 2006 und 2008 betrug 5,4 Prozent.

Anstieg von 3,4 Prozent. Allerdings ist dieser Indikator für einen Vergleich mit der Entwicklung des Mietspiegelniveaus in Stuttgart nur bedingt geeignet. Einerseits ist das Segment der Altbauwohnungen (mit entsprechend hohen Inflationsraten) in Stuttgart wesentlich stärker besetzt als im Land. Andererseits bezieht sich der Mietspiegel nur auf „mietspiegelrelevante“ Wohnungen und nicht auf die Mietwohnungen insgesamt. Mietspiegelrelevant sind Wohnungen des „freien“ Wohnungsmarktes, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Mietspiegelbefragung neu vermietet oder deren Mieten in diesem Zeitraum angepasst wurden. Ein höherer Anstieg des Mietspiegelniveaus als der des Nettokaltmietenindex deutet somit nicht auf eine zusätzliche Anspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt hin.

Wohnung zwischen 30 und 40 m² wurden im Median 280 Euro Kaltmiete gezahlt, für eine 70 m²-Wohnung 600 Euro (vgl. Tabelle 2).

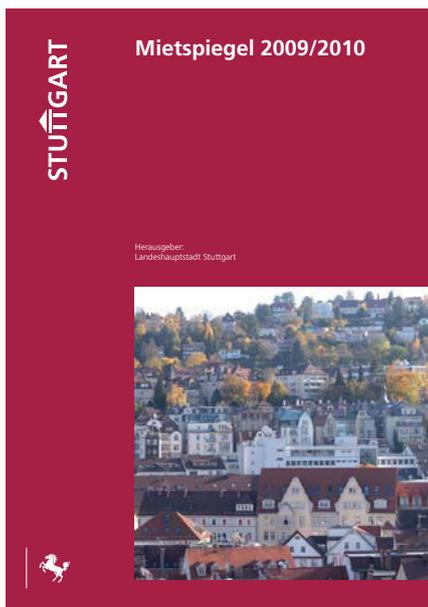
Bei der Mietspiegelbefragung wurden 8200 Mieterhaushalte postalisch erreicht, von diesen schickten 3200 Haushalte (also etwa 39 %) den Fragebogen ausgefüllt zurück. 2800 dieser Antworten wurden für am Wohnungsmarkt grundsätzlich frei anzumietende Wohnungen abgegeben – also nicht für Wohnungen, die von Freunden/Verwandten/dem Arbeitgeber vermietet wurden, sozial geförderte oder in Heimen befindliche Wohnungen. 34 Prozent der Wohnungen des freien Wohnungsmarktes wiesen wiederum länger als vier Jahre nicht angepasste Mieten auf. Sie wurden ebenfalls wie die zwei Prozent der Fälle, in denen die Wohnflächen kleiner als 30 Quadratmeter waren, nicht in die Auswertung aufgenommen. Letztlich wurden die Mietspiegelfortschreibungsraten auf Basis der Auswertung von 1760 mietspiegelrelevanten Fällen festgestellt.

Die Hälfte der Mieterhaushalte in mietspiegelrelevanten Wohnungen zahlte im April 2008 für die Kaltmiete insgesamt 470 Euro oder weniger, die andere Hälfte mehr (Median). Für eine

Tabelle 1: Anstieg der Quadratmeter-Kaltmieten zwischen April 2006 und 2008 in mietspiegelrelevanten Wohnungen nach Baujahresgruppen

Baujahresgruppe	Durchschnittlicher Niveaustieg (%)
Baujahre vor 1975	5,7
Baujahre 1975 bis 1984	4,4
Baujahre 1985 bis 1994	4,1
Baujahre 1995 und später	3,7
Mietspiegelniveaustieg insgesamt	5,4

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS



Die Quadratmeter-Kaltmieten älterer Wohnungen, die vor 1975 gebaut wurden, stiegen mit 5,7 Prozent am stärksten an. Ein überdurchschnittlicher Preisanstieg ist vor dem Hintergrund eines höheren Modernisierungs- und Erhaltungsaufwands für ältere Wohnungen erklärbar. Am geringsten fiel mit 3,7 Prozent der Preisanstieg in den Wohnungen mit Baujahren ab 1995 aus (vgl. Tabelle 1).

Der Nettokaltmietenindex, der vom Statistischen Landesamt für das Land Baden-Württemberg errechnet wird, verzeichnete im selben Zeitraum einen

Tabelle 2: Mediane Quadratmeter-Kaltmieten und Gesamt-Kaltmieten im April 2008

Flächenkategorien	Quadratmeter-Kaltmiete in € (Median)	Gesamtkaltmiete in € (Median)	Anteil der Wohnungen im freien Wohnungsmarkt* (in %)
30 bis unter 40 m ²	8,60	280	5
40 bis unter 50 m ²	7,60	350	10
50 bis unter 60 m ²	7,10	390	17
60 bis unter 70 m ²	7,00	450	18
70 m ² und mehr	7,00	600	50
Insgesamt	7,20	470	100

*Die Mietpreise für Wohnungen mit weniger als 30 m² Wohnfläche werden im Mietspiegel nicht tabellarisch ausgewiesen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Gegenüber seinem Vorgängermietpiegel wurden im Mietspiegel 2009/2010 nur kleinere Änderungen vorgenommen. Die Mietpreisspannen wurden von 12 auf 13,5 Prozent Abweichung vom Spannenmittelwert erweitert. In den Beschreibungen zur Lage wurde der Begriff „Citynähe“ durch „Nähe zur Stadtmitte“ ersetzt. Damit wurde klar gestellt, dass nur die Nähe einer Wohnung zur Stadtmitte aber nicht zu den Teilortzentren auf den Mietpreis leicht erhöhend wirkt. Ebenfalls wurde verdeutlicht, dass der Erholungswert eines Wohngebiets nicht allein durch die räumliche Nähe zu einer größeren Grünanlage beeinflusst wird, sondern auch weitere Aspekte für die Einschätzung des Erholungswerts durch die Mietvertragsparteien in Betracht gezogen werden sollten.