

Mietspiegel 2015/2016 erschienen

Ulrich Stein

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist zwischen April 2012 und April 2014 um durchschnittlich 7,7 Prozent gestiegen (zum Vergleich: Anstieg des Nettomietpreisindex im gleichen Zeitraum in Baden-Württemberg: + 2,6 %, Anstieg des Verbraucherpreisindex: + 2,3 %). Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 9,2 Prozent einen überdurchschnittlichen Preisanstieg (vgl. Tabelle 1a). Mit 70 Prozent aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst dieses Wohnungsmarktsegment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Mit 2,6 Prozent am geringsten fiel der Mietspiegelniveaustieg bei Wohnungen mit Baujahren zwischen 2005 und 2014 aus.

Bei den „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 8,44 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete: ohne Nebenkosten, Küchenausstattung, Möblierung, Stellplatzmieten). Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig; sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmeter bei 9,85 Euro, bei Wohnflächen von 70 bis unter 110 Quadratmetern bei 8,30 Euro. Im Mietspiegel 2015/2016 wurde eine zusätzliche Wohnflächenkategorie „110 m² und mehr“ aufgenommen. Die dieser Kategorie zugehörigen Wohnungen weisen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,61 Euro pro Quadratmeter ein leicht überdurchschnittliches Mietniveau auf.

Der auf Basis der Wohnungsmarktbefragung 2014 neu aufgestellte Mietspiegel ist vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2016 gültig. Die Miethöhen der 306 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen wurden in der Mietspiegelbefragung im April 2014 ermittelt. An der Mietspiegelerstellung waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart der Mieter-

Tabelle 1a: Mietspiegelniveau¹ im April 2012 und April 2014 nach den Baujahreskategorien im Mietspiegel

Baujahr	Kaltmiete 2012	Kaltmiete 2014	Mietanstieg	Anteil an den mietspiegelrelevanten Wohnungen
	€/m ²		%	
Vor 1975	7,51	8,20	9,2	70
1975 - 1984	8,51	9,02	6,0	12
1985 - 1994	8,20	8,54	4,1	9
1995 - 2004	9,01	9,35	3,8	6
2005 - 2014	9,63	9,88	2,6	4
Insgesamt	7,84	8,44	7,7	100

¹ Nur "mietspiegelrelevante" Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2010 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Tabelle 1b: Mietspiegelniveau¹ im April 2012 und April 2014 nach den Flächenkategorien im Mietspiegel

Wohnfläche	Kaltmiete 2012	Kaltmiete 2013	Mietanstieg	Anteil an den mietspiegelrelevanten Wohnungen
	€/m ²		%	
30 bis unter 40 m ²	8,82	9,85	11,7	4
40 bis unter 50 m ²	8,32	8,95	7,6	9
50 bis unter 60 m ²	8,00	8,51	6,4	18
60 bis unter 70 m ²	7,78	8,35	7,4	18
70 bis unter 110 m ²	7,73	8,30	7,4	43
110 m ² und mehr	- ²	8,61	- ²	7
Insgesamt	7,84	8,44	7,7	100

¹ Nur "mietspiegelrelevante" Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2010 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

² Die Kategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 noch nicht ausgewiesen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

verein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart e.V. beteiligt.

Die bevölkerungstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart und in der Folge relativ starke Mietpreissteigerungen vor allem von der Wohnungsnachfrage

jüngerer Singles ausgeht (vgl. Tabelle 2). Die Entkopplung der Mietpreissteigerung der letzten Jahre von der allgemeinen Preisentwicklung ist ungewöhnlich und wurde zuletzt Mitte der 1990er-Jahre beobachtet. Damals fand der Mietpreisanstieg aber flächendeckend in Baden-Württemberg statt, während in den letzten Jahren vorwiegend die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen von

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart von März 2012 bis März 2014 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Haushalte			Mieterquote des Haushaltstyps 2014
	März 2012	März 2014	Veränderung	
	Anzahl		%	
Single 18 bis 29 Jahre	39 530	41 614	+ 5,0	91
Single 30 bis 49 Jahre	52 499	53 791	+ 2,4	85
Single 50 bis 64 Jahre	28 507	29 732	+ 4,1	72
Single 65 Jahre und älter	36 368	36 139	- 0,6	56
Singles 18 Jahre und älter insgesamt	156 904	161 276	+ 2,7	78
Paar, Bezugsperson 18 bis 29 Jahre	7 560	7 881	+ 4,1	88
Paar, Bezugsperson 30 bis 49 Jahre	16 290	16 801	+ 3,0	79
Paar, Bezugsperson 50 bis 64 Jahre	24 023	23 996	- 0,1	54
Paar, Bezugsperson 65 Jahre und älter	32 137	32 550	+ 1,3	39
Paar, Bezugsperson 18 Jahre und älter insgesamt	80 010	81 228	+ 1,5	57
Paar mit 1 Kind	14 771	14 662	- 0,7	72
Paar mit 2 Kindern	19 101	19 459	+ 1,8	53
Paar mit 3 und mehr Kindern	9 258	9 172	- 0,9	55
Paar mit Kindern insgesamt	43 130	43 293	+ 0,4	60
Alleinerziehend mit 1 Kind	6 131	6 196	+ 1,0	87
Alleinerziehend mit 2 und mehr Kindern	4 843	4 946	+ 2,1	69
Alleinerziehend insgesamt	10 974	11 142	+ 1,5	79
Sonstige Ein- und Mehrpersonenhaushalte	14 772	15 314	+ 3,5	69
Haushalte insgesamt	305 790	312 253	+ 2,1	71

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

335

der Marktanspannung betroffen waren. Grund war einerseits die konjunkturelle Sonderstellung Deutschlands in Europa, was zu vielen Zuzügen insbesondere aus Südeuropa führte. Gegenwärtig sind andererseits die Altersjahrgänge im Ausbildungsalter und der Berufseinsteiger stark besetzt, für die die Städte besonders attraktive Wohnorte sind.

Bei der Mieterbefragung, auf deren Auswertung der Mietspiegel beruht, konnten etwa 10 300 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte zugestellt werden. 3080 Mieterhaushalte (30 %) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück. Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des

freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigt werden 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 3020 „mietspiegelrelevante“ Fälle verwendet werden, also die Angaben von 56 Prozent der von Mietern zurückgesandten Fragebögen berücksichtigt werden.

Der neue Mietspiegel 2015/2016 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 Versandkosten bezogen werden.

Bestelladresse:

Statistisches Amt
Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart
Tel.: 0711-216-98587
Fax: 0711-216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
Internetshop unter
www.stuttgart.de/statistik-infosystem