

----- Kurzinformation -----

Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006

Ulrich Stein

Im Abstand von zwei Jahren werden die Mieterhaushalte im Rahmen der Mietspiegelbefragung nach der Miethöhe für ihre Wohnung befragt. Diese Angaben fließen in die Aufstellung der Mietspiegeltabelle ein. Die häufig gestellte Frage, wie sich das "durchschnittliche" Mietniveau in Stuttgart langfristig entwickelt habe, ist jedoch auf Basis der Mietspiegeltabelle nicht zu beantworten. Zwar sind dort die Miethöhen für bestimmte Wohnungstypen tabelliert wiedergegeben, aber nicht die Gewichte der einzelnen Wohnungstypen im Markt, so dass kein „mittlerer“ (gewichteter) Mietpreis errechenbar ist.

Die Gewichtung ist durch die Befragungen zwar bekannt, verschiebt sich aber langfristig durch eine schrittweise Erneuerung der Bausubstanz (Abriss, werterhaltende Modernisierung, Sanierung, Neubau). Dadurch steigen die Gewichte der Wohnungen mit höherer Ausstattung und neuem Baujahr im Wohnungsmarkt im Zeitverlauf an. Die Mietpreissteigerungen im Gesamtmarkt werden damit in einem bestimmten Ausmaß auch durch Qualitätssteigerungen verursacht. Da die Einflüsse der Qualitätssteigerung und Verschiebungen der Struktur der Wohnungstypen in den regionalen Wohnungsmärkten auf die Mietpreisentwicklung unterschiedlich hoch sind, sind regionale Vergleiche von Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt letztlich erschwert.

Die reine Preiskomponente auf die Inflationsrate abzuschätzen ist näherungsweise möglich, indem man einen relativ häufigen, nicht zu stark „modernisierungsanfälligen“ Wohnungstyp herausgreift und die Preisentwicklung für diesen Typ ermittelt. Dieser Vergleich wurde für den Zeitraum 1996 bis 2006 für Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1975 mit einer

Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² vorgenommen (Mietmarktanteil: ca. 6 %). Für diesen Wohnungstyp stiegen die Mieten zwischen 1996 und 2006 um 2,2 Prozent jährlich oder in absoluten Zahlen von etwa 390 auf 490 € kalt (vgl. Tabelle).

In zusätzlichen Rechnungen wurde die Preissteigerung errechnet, die eingetreten wäre, wenn sich an der Wohnungsstruktur (Baujahr und Fläche) seit 1996 nichts geändert hätte. Das heißt, dass sowohl an die Miethöhen des Jahres 1996 als auch 2006 jeweils die Gewichtung der Wohnungstypen des Jahres 1996 angelegt wurde. In einer ersten Rechnung wurden dabei nur die Wohnungen bis zum Baujahr 1990 berücksichtigt, in einer zweiten Rechnung auch die Neubauten nach 1990. Da große Wohnungen selten auf dem Mietmarkt sind, wurden nur Wohnungen bis unter 110 m² in die Rechnung mit einbezogen. Die Untergrenze von 40 m² ergibt sich, weil Wohnungen unter 40 m² im Jahr 1996 nicht als „markttypisch“ galten und deshalb die Bewohner dieser Wohnungen bei der Mietspiegelerhebung nicht befragt wurden. In beiden Rechnungen ergibt sich eine – von Veränderungen der Flächen – und Baujahrsstruktur

bereinigte – durchschnittliche Preisänderung von etwa 2,7 Prozent jährlich. Diese Raten enthalten neben dem Inflationsimpuls auch die durchschnittliche Qualitätssteigerung des Wohnungsbestandes. Durch einen Vergleich der im Wesentlichen um Qualitätseffekte bereinigten und nicht bereinigten Preisentwicklung lässt er sich auf etwa 0,5-Prozentpunkte jährlich schätzen. Dies entspricht etwa einem Fünftel des Mietpreisanstiegs im Gesamtmarkt.

Ein regionaler Vergleich der Mietpreissteigerungen ist wie ausgeführt erschwert. Deshalb muss der Vergleich der Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg letztlich auch hinken. Mit einer jährlichen Preissteigerung der Nettomieten von 1,4 Prozent im Zeitraum 1996 bis 2006 lag die Inflationsrate deutlich unterhalb des Stuttgarter Niveaus. Dies ist zum einen sicherlich Ausdruck einer größeren Marktmenge auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart als im Land insgesamt. Wie sehr allerdings eine regional abweichende Baualtersstruktur (und damit unterschiedlich hohe Qualitätssteigerungsraten) oder eine abweichende Neubautätigkeit auf die regionale Mietpreisentwicklung einwirkt, lässt sich ohne Zusatzinformationen nicht beantworten.

202

Tabelle: Mietpreisentwicklung in Stuttgart zwischen 1996 und 2006

	2006	1996	Veränderung 1996-2006 in %	Jährlicher Preisanstieg in %
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen mit Baujahr: 1960-1975, Fläche: 60-80 m ²	6,97	5,59	24,7	2,2
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen mit Baujahr bis 1990*, Fläche 40-110 m ² *	6,87	5,26	30,6	2,7
Nettomiete (€/m ²), Wohnungen aus allen Baujahren*, Fläche 40-110 m ² *	6,98	5,39	29,6	2,6
Preisindex Wohnungsnettomieten (Baden-Württemberg) (2000=100)	109,4	95,6	14,4	1,4
Verbraucherpreisindex (Baden-Württemberg) (2000=100)	111,2	95,2	16,8	1,6

*in der Gewichtung der Marktstruktur des Jahres 1996