

Dr. Annette Hillerich-Sigg

Mietspiegelerhebung unter neuen Vorzeichen

Mit dem Ziel, den qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel für die Jahre 2025 und 2026 neu aufzustellen, und darüber hinaus weitere Informationen über die Struktur des Stuttgarter Wohnungsmarkts zu gewinnen, ist im April 2024 die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung der Landeshauptstadt Stuttgart gestartet.

Hierfür werden 10 000 Mieterhaushalte in Stuttgart zufällig ausgewählt und postalisch angeschrieben. Die in der Stichprobe gezogenen Mieterhaushalte sowie ihre jeweiligen Vermieterinnen und Vermieter sind erstmalig verpflichtet, an der Befragung teilzunehmen. Denn nach bundesgesetzlicher Novellierung gilt für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter seit Juli 2022 die Auskunftspflicht. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße, die laut Art. 238 §4 (2) EGBGB bis zu 5000 Euro betragen kann. Zur Unterstützung der Auskunftspflichtigen wird der

Fragebogen in einer digitalen Version auch auf Englisch angeboten. Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen stehen den Auskunftspflichtigen beratend zur Seite.

Obwohl angesichts der Auskunftspflicht mit einer hohen Teilnahmequote zu rechnen ist, werden voraussichtlich für die Neuaufstellung des Mietspiegels nur rund 4800 mietspiegelrelevante Fälle ausgewertet werden können. Ausschließlich Mietverhältnisse, die auf dem freien Wohnungsmarkt geschlossen wurden und bei denen sich innerhalb der letzten sechs Jahre die Miethöhe geändert hat oder der Vertrag neu abgeschlossen wurde, sind rechtlich für den Mietspiegel relevant. Das hat der Bundesgesetzgeber so für alle Mietspiegel festgelegt. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen.

Beispielseiten aus der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024

		STUTTGART Statistisches Amt Postfach 10 43 36 70038 Stuttgart	
Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024 Mieterinnen und Mieter			
Sie haben zwei Möglichkeiten zur Teilnahme:			
Online	Sie können den Fragebogen bequem online ausfüllen. Melden Sie sich dafür im Internet unter www.umfragen.stuttgart.de/wohnen mit Ihrer persönlichen Befragungsnummer an. Hier steht Ihnen der Fragebogen auch auf Englisch zur Verfügung.		
Papier	Falls eine Online-Bearbeitung nicht möglich ist: Sie können den Fragebogen direkt ausfüllen und im beiliegenden Antwortumschlag ohne Namensangabe kostenfrei zurückschicken.		
Ihre persönliche Befragungsnummer: Bitte füllen Sie den Fragebogen nur einmal – entweder online oder schriftlich – bis zum 31.05.2024 aus. Beziehen Sie sich bei Ihren Angaben zu Wohnung und Miete auf den 01.04.2024 und die bei Frage 1 aufgedruckte Adresse .			
Hinweise zur Auskunftspflicht Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung ist nach Art. 238 §2 EGBGB verpflichtend. Freiwillige Angaben, die für den Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Stuttgart benötigt werden, sind mit * gekennzeichnet. Die gesetzliche Auskunftspflicht besteht für Mieter und Vermieter. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße von bis zu 5000 Euro (Art. 238 §4 EGBGB).			
Hinweise zur geschlechtersensiblen Ansprache Die Ersteller des Fragebogens bekennen sich zur Sichtbarkeit und Gleichberechtigung von Frauen und Männern sowie nicht-binären und intergeschlechtlichen Menschen. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird im Fragebogen jedoch lediglich das generische Maskulinum verwendet.			
Identifikationsnummer: Die Nummer hat für Sie keine Relevanz. Sie dient lediglich dazu, die Angaben der Mieter und Vermieter zusammenzuführen.			
So erreichen Sie uns Telefon: 0711 216-99899 E-Mail: umfragen@stuttgart.de			

1 Wohnen Sie in der Wohnung mit der Anschrift (Anschrift wird eingedruckt) als ...? (bitte nur ein <input checked="" type="checkbox"/>)	
<input type="checkbox"/> Hauptmieter <input type="checkbox"/> Untermieter Wenn Sie Untermieter sind, geben Sie bitte den Namen des Hauptmieters an.	<input type="checkbox"/> Eigentümer / mietfrei Die Befragung ist für Sie beendet.
<input type="checkbox"/> Ich wohne nicht an der Anschrift Die Befragung ist für Sie beendet.	
2 Wohnen Sie in der Wohnung zusammen mit anderen Personen in einer Wohngemeinschaft? (das heißt ohne gemeinsame Haushaltsführung: z.B. Studierenden-WG, Alters-WG) (bitte nur ein <input checked="" type="checkbox"/>)	
<input type="checkbox"/> Nein, ich wohne in keiner Wohngemeinschaft. <input type="checkbox"/> Ja, mit einem Hauptmietvertrag (mit dem Eigentümer) und ich bin Hauptmieter <input type="checkbox"/> Ja, mit einem Hauptmietvertrag (mit dem Eigentümer) und ich bin Untermieter <input type="checkbox"/> Ja, mit mehreren einzelnen Mietverträgen (mit dem Eigentümer)	
3 Seit wann besteht Ihr Mietverhältnis? [] [] [] [] [] [] Monat Jahr	
4 Wurde die Miete – nicht die Neben- und Betriebskosten – seit Ihrem Einzug schon einmal geändert? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, zuletzt im [] [] [] [] Monat Jahr	
5 Haben Sie Ihre Wohnung auf dem „freien“ Wohnungsmarkt angemietet? (bitte nur ein <input checked="" type="checkbox"/>) D. h. die Wohnung ist nicht vergünstigt (durch Freunde / Verwandte) vermietet und auch nicht zur Vermietung an einen bestimmten Personenkreis (Wohnungen im Studierendenwohnheim / Werkwohnungen) vorgesehen. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein bitte weiter mit Frage 6	
Bewohnen Sie eine Wohnung ...? (bitte nur ein <input checked="" type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> in einem Studierendenwohnheim oder Alten-/Pflegeheim <input type="checkbox"/> die sozial gefördert ist („Sozialwohnung“) <input type="checkbox"/> die von Freunden / Verwandten vergünstigt überlassen ist <input type="checkbox"/> die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen wird (Werks- oder Dienstwohnung)	
6 Bitte geben Sie hier Ihren Vermieter an: <input type="checkbox"/> SWSG – Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung <input type="checkbox"/> Vonovia SE <input type="checkbox"/> Bau- und Wohnungsverein Stuttgart <input type="checkbox"/> LBG-Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG <input type="checkbox"/> Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau <input type="checkbox"/> GWG Gruppe <input type="checkbox"/> Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG <input type="checkbox"/> Baugenossenschaft Neues Heim <input type="checkbox"/> Baugenossenschaft Zuffenhausen <input type="checkbox"/> Baugenossenschaft Bad Cannstatt <input type="checkbox"/> Andere Wohnbaugenossenschaft <input type="checkbox"/> Anderes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen <input type="checkbox"/> Privatperson / Eigentümergemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiger Eigentümer	
bitte weiter mit Frage 8	

Um die Datenqualität zu erhöhen und gleichzeitig die Befragten zu entlasten, werden zum ersten Mal die für den Mietspiegel erforderlichen Angaben zwischen Mieterhaushalten und Vermietenden aufgeteilt. Während die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel Fragen zur Ausstattung der Wohnung erhalten, werden die Vermieterinnen und Vermieter zum Gebäude und Modernisierungsstand befragt. Die Angaben beider Parteien zur betreffenden Wohnung werden im Nachgang an die Befragung passgenau zueinander geführt.

Schließlich kommt das in der Stuttgart-Umfrage bewährte Online-First-Prinzip nun auch bei der Mietspiegelbefragung zur Anwendung: Die Befragten erhalten also zunächst einen Link zur Onlinebefragung, deren Beantwortung etwa 30 Minuten in Anspruch nimmt. Wer nicht unmittelbar online antworten kann oder möchte, erhält nach rund zwei Wochen automatisch mit der ersten Erinnerung die Aufforderung, per Papierfragebogen teilzunehmen.

In Stuttgart handelt es sich bei der Befragung traditionell um eine kombinierte Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung. Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden ergänzende Fragen gestellt (zum Beispiel zur Ermittlung von Wohnungsausstattung, Flächen, Lagen und Barriere-

freiheit sowie Haushalts- und Einkommensverhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner). Aus diesem Grund werden neben den Mieterhaushalten auch rund 3000 im Eigentum wohnende Haushalte angeschrieben. Durch diese zusätzlichen Antworten können weitere Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt gewonnen werden, die im Wohnungsmarktbericht des Statistischen Amtes und des Amtes für Stadtplanung und Wohnen veröffentlicht werden. Für die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Teilnahme an der Befragung freiwillig.

Der Mietspiegel 2025/2026 wird bis Ende des Jahres fertiggestellt und tritt dann zum 1. Januar 2025 durch einen Gemeinderatsbeschluss in Kraft. An der Erstellung des Stuttgarter Mietspiegels sind sowohl der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V. als auch Haus & Grund Stuttgart von Anfang an beteiligt: Im Rahmen der Arbeitsgruppe Mietspiegel werden zum Beispiel Fragebogenentwürfe diskutiert, aber auch später die Erhebungsergebnisse und Regressionsmodelle analysiert. Teil der Arbeitsgruppe sind darüber hinaus das Statistische Amt, das Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie Vertretungen der Amtsgerichte Stuttgart und Bad Cannstatt. ●

10 * Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete? Sie ist ... (bitte nur ein ☑)

sehr niedrig niedrig angemessen hoch sehr hoch

Wohnfläche und Wohnungstyp

11 Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung? (auf volle Quadratmeter gerundet)
Die Wohnfläche können Sie dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.

m² ☞ Bei Wohngemeinschaften: Bitte die Wohnfläche der gesamten Wohnung angeben.

12 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (nur für Wohnzwecke genutzte Räume, ohne Küche und Bad) (bitte nur ein ☑)

1 oder 1,5 4 oder 4,5
 2 oder 2,5 5 oder 5,5
 3 oder 3,5 6 oder mehr

Ausstattung der Wohnung

13 Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet? (eine Einbauküche ist keine Möblierung) (bitte nur ein ☑)

Nein Ja, mit einzelnen Möbeln Ja, (nahezu) komplett möbliert

Küche

14 Gibt es in der Wohnung ...? (bitte nur ein ☑)

keine Kochgelegenheit
 eine Kochnische / Küchenzeile (häufig in Ein- und Zweizimmerwohnungen)
 eine zum Ess- / Wohnraum offen gestaltete Küche (nicht Kochnische / Küchenzeile)
 einen separaten Küchenraum mit m²

15 Verfügt die Küche über eine vom Vermieter gestellte Einbauküche? (bitte nur ein ☑)

Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche
 Einzelne vom Vermieter gestellte Küchenelemente
 Komplette oder nahezu komplette vom Vermieter gestellte Einbauküche

Fußböden

16 Mit welchen Fußbodenbelägen sind die folgenden Räume Ihrer Wohnung überwiegend ausgestattet? (bitte nur ein ☑ pro Spalte)

	Küche	Bad	Wohn- und Schlafräume
Kein vom Vermieter gestellter Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vinyl-Design	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturstein / Feinstein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Barrierefreiheit

29 Können Sie Ihre Wohnung vom Gehweg aus ohne Treppenstufen (z.B. über Aufzug, Rampe) erreichen?

Ja Nein, mit 1 bis 3 Stufen Nein, mit mehr als 3 Stufen

30 Sind in Ihrer Wohnung folgende Voraussetzungen für „Barrierefreies Wohnen“ erfüllt?

Bitte messen die folgenden Angaben mit einem Meterstab aus.

	Ja	Nein
Alle Türen breiter als 80 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstände zwischen Wänden (z.B. auch im Flur) 1,20 m oder mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Böden gleiche Dusche (ohne Schwelle) oder Badewanne mit Türerstieg vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Sanitärbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Küchenbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung liegt auf einer Etage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31 * Benötigt Ihr Haushalt aktuell...?

	Ja	Nein
eine barrierefreie Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine rollstuhlgerechte Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Haushalt

32 Seit wann leben Sie in Stuttgart? (bitte geben Sie die Jahreszahl an)

Seit dem Jahr

33 * Bitte geben Sie Ihren Haushaltstyp an. (bitte nur ein ☑)

allein lebend
 Paar ohne Kind
 Paar mit Kind(ern)
 allein erziehend mit Kind(ern)
 sonstiger Haushalt mit mehreren Personen (z.B. Wohnen bei Eltern oder Verwandten)

34 * Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung? (Sie selbst eingerechnet)

Anzahl Personen insgesamt ☞ bei Wohngemeinschaften: Bitte Zahl aller Personen angeben, die in der Wohnung leben

35 * Bitte geben Sie das Geburtsjahr der ältesten Person im Haushalt an:

Geburtsjahr

36 * Wie hoch ist das Nettoeinkommen des gesamten Haushalts pro Monat? (bitte nur ein ☑)
(Netto = nach Abzug von Steuern, Sozialabgaben, etc.) Bitte berücksichtigen Sie alle Einkommensarten aller Haushaltsmitglieder (z.B. auch Kindergeld, Wohngeld oder vom Jobcenter / Sozialamt direkt an den Vermieter bezahlte „Kosten der Unterkunft“)

<input type="checkbox"/> Unter 1000 €	<input type="checkbox"/> 2500 bis unter 2750 €	<input type="checkbox"/> 5000 bis unter 6000 €
<input type="checkbox"/> 1000 bis unter 1250 €	<input type="checkbox"/> 2750 bis unter 3000 €	<input type="checkbox"/> 6000 bis unter 7000 €
<input type="checkbox"/> 1250 bis unter 1500 €	<input type="checkbox"/> 3000 bis unter 3250 €	<input type="checkbox"/> 7000 bis unter 8000 €
<input type="checkbox"/> 1500 bis unter 1750 €	<input type="checkbox"/> 3250 bis unter 3500 €	<input type="checkbox"/> 8000 bis unter 9000 €
<input type="checkbox"/> 1750 bis unter 2000 €	<input type="checkbox"/> 3500 bis unter 4000 €	<input type="checkbox"/> 9000 bis unter 10000 €
<input type="checkbox"/> 2000 bis unter 2250 €	<input type="checkbox"/> 4000 bis unter 4500 €	<input type="checkbox"/> 10000 € und mehr
<input type="checkbox"/> 2250 bis unter 2500 €	<input type="checkbox"/> 4500 bis unter 5000 €	

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!
Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag per Post zurück oder geben Sie ihn im Bezirksratshaus ab / werfen ihn dort ein.