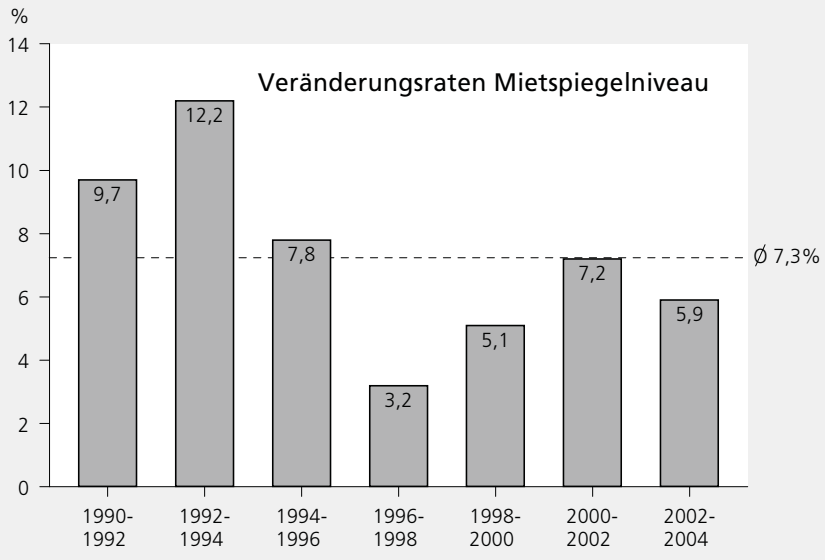
Mietspiegel 2005/2006: Mietpreisniveau stieg zwischen 2002 und 2004 um 5,9 Prozent

Ulrich Stein

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist seit der letzten Aufstellung des Mietspiegels 2002 um 5,9 Prozent gestiegen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit unter dem langfristigen Mittel der Stuttgarter Mietspiegel seit 1990 (7,3 %) (vgl. Abbildung 1). Der neue Mietspiegel ist für die Jahre 2005 und 2006 gültig und wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und unter Beteiligung des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins e.V. und des Mietervereins Stuttgart und Umgebung e.V. erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer freiwilligen schriftlichen Erhebung repräsentativ ausgewählter Haushalte.

Abbildung 1: Veränderungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervallen) seit 1990



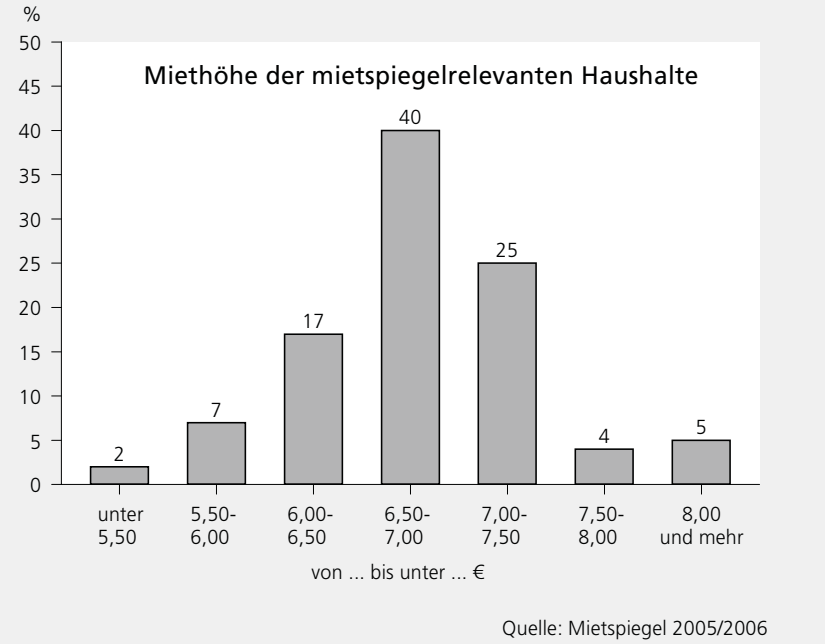
Quelle: Mietspiegelerhebungen 1990 bis 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KomunIS

Die Hälfte der Haushalte zahlt mehr als 6,70 Euro/m², die Hälfte weniger

Die Gesamtspanne innerhalb des Mietspiegels beträgt 5,50 Euro. Preislich am weitesten auseinander liegt der Quadratmeterpreis für eine 1960 oder früher gebaute Wohnung mit einfacher Ausstattung sowie einer Wohnfläche über 90 m² (Spannenuntergrenze: 4,35 Euro/m²) und einer nach 1991 gebauten Wohnung zwischen 40 und 60 m² Wohnfläche (Spannenobergrenze: 9,85 Euro/m²). Für mehr als 80 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte liegt der Quadratmetermietpreis ihrer Wohnung allerdings im engen Rahmen zwischen 6 und 7,50 Euro (vgl. Abbildung 2). Etwa die Hälfte der Stuttgarter Mieterhaushalte zahlt aktuell im frei finanzierten Wohnungsmarkt bis 6,70 Euro pro Quadratmeter Grundmiete, die andere Hälfte mehr.

Abbildung 2: Anteile der „mietspiegelrelevanten" Haushalte[1] im frei finanzierten Wohnungsmarkt Stuttgarts nach der Höhe der Miete in Euro/m² (Stand April 2004)



Quelle: Mietspiegel 2005/2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KomunIS

Ältere Wohnungen mit höheren Mietpreissteigerungen

Im Mietspiegel 2005/2006 werden insgesamt 90 Wohnungstypen nach Baualter, Wohnlage, Ausstattung und Fläche unterschieden. Dabei zeigen sich zwei generelle Trends: Zum einen fallen die (relativen) Mietpreissteigerungen gegenüber dem vorigen Mietspiegel in älteren Wohnungen höher aus als in Wohnungen neueren Baudatums. So erhöht sich die Grundmiete für Wohnungen, die 1991 oder später gebaut wurden, um durchschnittlich 3,5 Prozent. Für 1960 oder früher gebaute Wohnungen betrug der Mietanstieg dagegen 6,2 Prozent.

Wohnungen mit höherer Wohnqualität sind gefragt

Zum anderen lässt sich beobachten, dass in größeren und komfortabler ausgestatteten Wohnungen die Quadratmetermieten stärker steigen als in kleineren Wohnungen mit einfacher oder mittlerer Ausstattung. Beispielsweise übertrifft bei den vor 1960 gebauten Wohnungen die Preissteigerung der gut ausgestatteten Wohnungen über 90 Quadratmeter mit 7,4 Prozent die der einfach und mittel ausgestatteten Wohnungen unter 60 Quadratmeter um 1,3 Prozentpunkte.

45 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte äußern Umzugswunsch

Dass der Wunsch, durch einen Umzug eine höhere Wohnqualität zu realisieren, momentan sehr verbreitet ist und damit die Verknappung in den entsprechenden Wohnungssegmenten erklärbar wird, unterstreicht die Auswertung der Umzugswünsche und -motive, die im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung in die Mietspiegelerhebung integriert war, mit abgefragt wurden.

Generell hegen etwa 45 Prozent aller Stuttgarter Mieterhaushalte Umzugspläne. Davon geben wiederum stark die Hälfte an, wieder in eine Wohnung in Stuttgart ziehen zu wollen. Ein Umzugswunsch resultiert oft jedoch nicht aus einem an der bisherigen Wohnung empfundenen Mangel heraus. In knapp 30 Prozent aller Fälle entsteht er im Zuge eines Eintritts in eine neue Lebensphase (z.B. Zusammenzug mit dem Partner, Familiengründung) oder ist beruflich bedingt. Auch gibt stark ein Fünftel aller Mieterhaushalte in Stuttgart an, eine Wohnung kaufen zu wollen.

Wohnungssuchende sind stärker qualitäts- als preisorientiert

Welche Motive haben die befragten Stuttgarter Mieter für ihre Umzugspläne? Etwas mehr als die Hälfte (51 %) der Mieterhaushalte geben an, dass sie eine größere oder komfortablere Wohnung wünschen; dieser Wunsch wird aber nicht von vornherein mit einer finanziellen Einschränkung verbunden, was die stärkere preisliche Anspannung in den Segmenten der größeren, gut ausgestatteten Wohnungen mit erklären dürfte. Geäußert wird dieses Umzugsmotiv hauptsächlich von (im Mietmarkt überproportional häufig vertretenen) jüngeren Haushalten, insbesondere wenn sie ein hohes Haushaltseinkommen und Kinder haben. Weitere 27 Prozent der Haushalte möchten nach dem Umzug weniger Miete bezahlen als bisher, entweder weil sie eine kleinere oder eine billigere Wohnung suchen. Diese Umzugsmotive äußern signifikant häufig ältere Haushalte, die gegenwärtig eine hohe Gesamtmiete zahlen. 21 Prozent haben eine weniger klare Motivlage, da sie eine größere oder von der Ausstattung bessere und gleichzeitig günstigere Wohnung suchen.

Zu hohe Mieten aus Mietersicht augenblicklich größtes Problem in Stuttgart - die eigene Miete halten aber 60 Prozent für angemessen oder niedrig

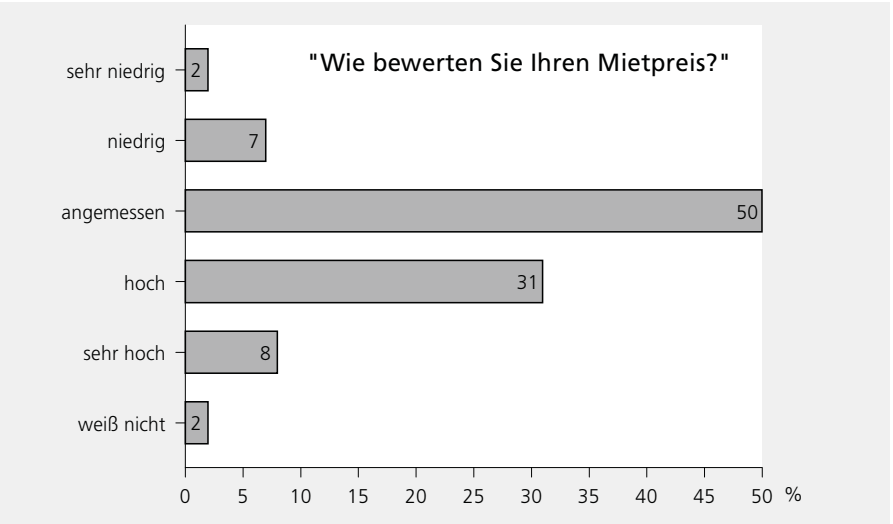
Wie die Bürgerumfrage 2003 des Statistischen Amts aufgezeigt hat, sehen 80 Prozent der Miethaushalte „zu hohe Mieten“ und 58 Prozent ein „mangelndes Wohnangebot“ als problematisch an. Damit belegen aus ihrer Sicht diese Problemfelder die Ränge 1 und 4 in der Liste der größten Probleme Stuttgarts. Auf individueller Ebene, also gefragt nach der Einschätzung der Höhe der eigenen Mietzahlungen, gaben in der Erhebung zum Mietspiegel im April 2004 jedoch etwa 60 Prozent der Mieterhaushalte an, dass sie die Miethöhe ihrer Wohnung für angemessen oder niedrig halten (vgl. Abbildung 3). Offenbar wird also das Mietniveau Stuttgarts allgemein als (zu) hoch, das individuelle Mietpreis-Leistungsverhältnis aber in den überwiegenden Fällen als angemessen empfunden.

Bestellung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel 2005/2006 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung zu Tabellenfeldern und zu Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf den Mietpreis enthält, gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro zzgl. 1,50 Euro Versandkosten bezogen werden (Bestellmöglichkeit: z.B. im Internet-shop unter www.stuttgart.de/statistikshop).

1 Mietspiegelrelevant sind (unter anderem) nur die Mietverträge im frei finanzierten Wohnungsmarkt, die innerhalb der letzten 4 Jahre vor dem Erhebungszeitpunkt abgeschlossen oder an die Marktlage angepasst wurden.

Abbildung 3: Bewertung des Mietspiegels durch die Mieterhaushalte in Stuttgart 2004



Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004 des Statistischen Amtes