



Neuer Mietspiegel 2021/2022 liegt vor

11.12.2020 Wohnen

Mieten sind in den vergangenen beiden Jahren um insgesamt 7,7 Prozent gestiegen

Wohnen ist in der Landeshauptstadt Stuttgart in den vergangenen Jahren abermals teurer geworden. Dies geht aus dem neuen Mietspiegel 2021/2022 hervor, den Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes, am Freitag, 11. Dezember, im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vorgestellt hat.

Insgesamt stiegen die Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in mietspiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2018 und April 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro.

Amtsleiter Thomas Schwarz sagte: „Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um 7,7 Prozent gestiegen. Es handelt sich um die höchste Steigerung seit 20 Jahren, die Steigerung fällt noch etwas höher aus als vor zwei Jahren mit 7,2 Prozent.“ (Tabelle 1 in der Anlage zeigt die Veränderungsraten seit 1999/2000). Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+ 4,1 Prozent). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 3,0 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt).

Mit dem Mietspiegel 2021/2022 liegt eine aktuelle Übersicht über die Mieten vor, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Stuttgarter Mietspiegel berücksichtigt auch die Preiswirkung energetischer Gebäudesanierungen.

Der neue qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel ist von 1. Januar 2021 an gültig. Beteiligt waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Stuttgart e.V.

In einer Befragung im April 2020 wurden die Miethöhe und andere Angaben von repräsentativ ausgewählten Stuttgarter Mietverhältnissen erhoben und für die Neuaufstellung des Regressionsmodells im Mietspiegel 2020/2021 genutzt.

Repräsentative Befragung

Bei der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung wurden in diesem Jahr unter anderem rund 13 500 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte verschickt. Für insgesamt 5081 Mietwohnungen (41 Prozent) lagen ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt

vor. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 3056 Fälle herangezogen werden, also 60 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten.

Neben dem Zurückschicken des ausgefüllten Fragebogens gab es auch die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Der Anteil der Befragten, die davon Gebrauch machen, steigt kontinuierlich; 44 Prozent waren es bei der diesjährigen Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung.

Welche Wohnungen werden berücksichtigt?

Es ist gesetzlich vorgegeben, dass nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mitspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können.

Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkswohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. In die Auswertung können zudem nur Mietverhältnisse einfließen, die innerhalb der letzten sechs Jahre (= Bezugszeitraum) abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte. Dies entspricht der neuen Rechtslage. Zuvor betrug der Bezugszeitraum vier Jahre.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Neuvertragsmieten (Begründung des Mietverhältnisses in den letzten sechs Jahren) und veränderten Bestandsmieten (Veränderung der Miethöhe innerhalb der letzten sechs Jahre). In die Datenbasis des Stuttgarter Mietspiegels gehen Neuvertragsmieten und veränderte Bestandsmieten gemäß ihrer Häufigkeit auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt ein.

Steigerung zwischen 2018 und 2020

Insgesamt stiegen die Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in mitspiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2018 und April 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro. Diese Preissteigerungsrate gilt nach Auskunft von Alexander Pazerat, Abteilungsleiter beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen.

Hinzugewonnene Anwenderfreundlichkeit

Mit dem neuen Mietspiegel 2021/2022 gehen Verbesserungen hinsichtlich Anwenderfreundlichkeit und Wohnlagenbestimmung einher. An die Stelle des bislang angewandten Punkteverfahrens treten Preiseffekte für die einzelnen Ausstattungsmerkmale. Die Wohnlagen basieren auf dem beim Stuttgarter Gutachterausschuss geführten generalisierten Wohnlagenatlas sowie auf der Abgrenzung der Wohnlagen im Rahmenplan Halbhöhenlagen. Die Zuordnung einer Lage erfolgt zukünftig mit Hilfe einer Karte.

Fazit

Der neu aufgestellte Stuttgarter Mietspiegel 2021/2022 weist mit einem Plus von 7,7 Prozent eine Mietpreissteigerung deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg und dem Mietpreisanstieg in Baden-Württemberg auf. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Ähnlich wie in vielen anderen Ballungszentren bleibt die Marktanspannung in Stuttgart auf einem sehr hohen Niveau. Wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die mit dem Bevölkerungswachstum verbundene starke Nachfrage nach Wohnraum.

Bestellung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel 2021/2022 enthält neben den Wohnwertmerkmalen, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben, auch eine Karte zur Zuordnung einer Wohnung zu der entsprechenden Lagekategorie. Der Mietspiegel ist als PDF-Version kostenfrei sowie ab Jahreswechsel gedruckt gegen eine Schutzgebühr von 7 Euro erhältlich:

- Beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart, Telefon 0711/216-98587, Fax 0711/216-98570, per E-Mail an poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internet unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem.
- Beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Dienststelle Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/216-91381 sowie per E-Mail mietpreis@stuttgart.de.

Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels gibt das Amt für Stadtplanung und Wohnen unter E-Mail mietpreis@stuttgart.de, Telefon 0711/216-91381.