



Neuer Mietspiegel 2019/2020 liegt vor - Mieten sind in den vergangenen beiden Jahren um 7,2 Prozent gestiegen

14.12.2018 Aktuelles

Wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart ist in den vergangenen Jahren nochmals teurer geworden. Dies geht aus dem neuen Mietspiegel 2019/2020 hervor, den Dr. Martin Schairer, Bürgermeister für Sicherheit, Ordnung und Sport, und Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes, am Freitag, 14. Dezember, vorgestellt haben.

Mietpreisniveau

Bürgermeister Schairer sagte: "Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um 7,2 Prozent gestiegen. Es handelt sich um die zweithöchste Steigerung seit 20 Jahren, die Steigerung fällt noch etwas höher aus als vor zwei Jahren (6 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 (+ 3,2 Prozent). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 3,7 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt).

Mit dem Mietspiegel 2019/2020 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 vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Beteiligt waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart e.V.

In einer Befragung im April 2018 wurden die Miethöhe und andere Angaben von repräsentativ ausgewählten Stuttgarter Mietverhältnissen erhoben und für die Fortschreibung des Regressionsmodells im Mietspiegel 2017/2018 genutzt.

Repräsentative Befragung

Amtsleiter Thomas Schwarz sagte: "Bei der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung wurden in diesem Jahr rund 19 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte verschickt, darunter 13 000 an Mieterhaushalte und weitere 3000 an Vermieter." Für insgesamt 5307 Mietwohnungen (41 Prozent) lagen ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt vor. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 2831 Fälle herangezogen werden, also 53 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten. 79 Prozent der ausgewerteten Fragebogen stammten von Mietern, 21 Prozent von Vermietern.

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, 30 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 "mietspiegelrelevant" 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 vier Jahre (= Bezugszeitraum) abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte.

In regelmäßigen Abständen ist dieser Bezugszeitraum Gegenstand von politischen Diskussionen. Zuletzt hieß es im Koalitionsvertrag von 2018: "Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft." Bei einem Wohngipfel im Kanzleramt im September 2018 einigten sich die Koalitionsspitzen darauf, den Bezugszeitraum von vier auf sechs Jahre auszuweiten. Einen Gesetzentwurf dazu gibt es allerdings bislang nicht.

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

Steigerung zwischen 2016 und 2018

Insgesamt stiegen die Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in mietspiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2016 und April 2018 um durchschnittlich 7,2 Prozent auf 9,60 Euro. Diese Preissteigerungsrate gilt nach Auskunft von Alexander Pazerat, Abteilungsleiter beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen.

Fazit

Der neu aufgestellte Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 weist mit einem Plus von 7,2 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. Der Wohnungsbau der letzten Jahre konnte dies nicht kompensieren.

Veränderung zum vorhergehenden Mietspiegelniveau seit 1999/2000

Mietspiegel	Veränderung zum vorhergehenden Mietspiegelniveau (in %)
1999/2000	+ 2,8
2001/2002	+ 5,4
2003/2004	+ 7,1
2005/2006	+ 6,0
2007/2008	+ 3,8
2009/2010	+ 5,5
2011/2012	+ 3,8
2013/2014	+ 5,5
2015/2016	+ 7,7
2017/2018	+ 6,0
2019/2020	+ 7,2