

## Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor

Lucas Jacobi

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um 7,2 Prozent gestiegen. Das ist die zweithöchste Steigerung der letzten 20 Jahre, höher als der Anstieg vor zwei Jahren (6%), der leicht über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre lag (5,8%). Abbildung 1 zeigt die Veränderungsraten im Mietspiegelniveau seit 1998.

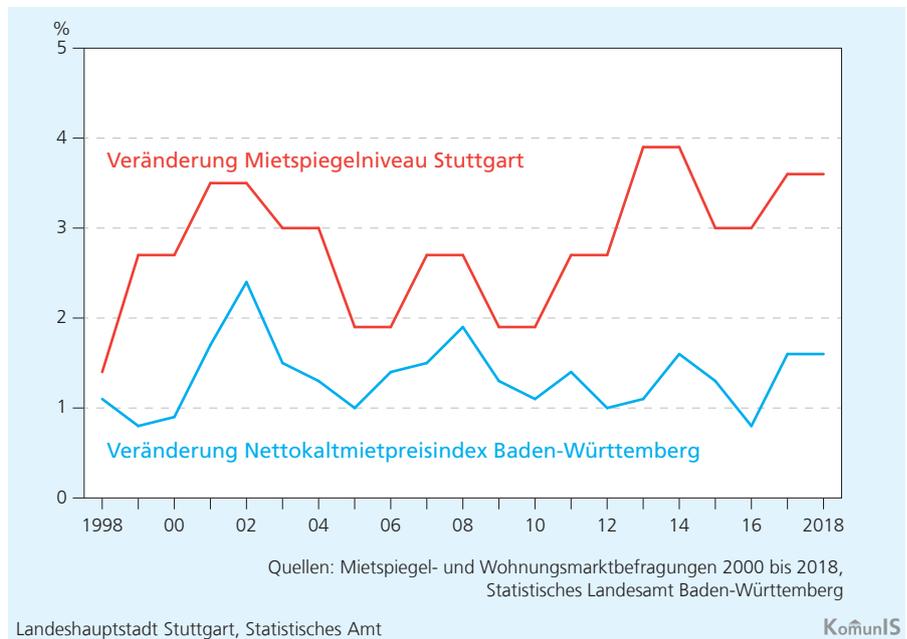
Die im fortgeschriebenen Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 ausgewiesene Mietpreissteigerung von 7,2 Prozent liegt deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg und dem Mietpreisanstieg in Baden-Württemberg: Die Nettokaltmieten in Baden-Württemberg sind im gleichen Zeitraum weniger als halb so stark gestiegen (+ 3,2 %) und die Veränderung der Verbraucherpreise insgesamt in Baden-Württemberg lag im Vergleichszeitraum bei 3,7 Prozent. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Ähnlich wie in vielen anderen Ballungszentren bleibt die Marktspannung 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.

Die Gegenüberstellung der jährlichen Veränderungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart und des Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg belegen, dass sich die Entwicklung besonders seit Beginn des Jahrzehnts stark verschärft hat (vgl. Abbildung 2). Die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels liegen seitdem kontinuierlich rund zwei Prozentpunkte über der Mietenentwicklung in Baden-Württemberg und damit ungefähr doppelt so hoch wie im langjährigen Mittel bis 2010.<sup>1</sup> Das hat zur Folge, dass das Mietspiegelniveau in Stuttgart seit 2010 um fast 30 Prozent gestiegen ist, während die Mietpreise und die Verbraucherpreise

Abbildung 1: Veränderungsraten des Mietspiegels in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervalle) seit 1998



Abbildung 2: Veränderung der Mietpreise in Stuttgart und Baden-Württemberg seit 1998



in Baden-Württemberg um lediglich rund zehn Prozent gestiegen sind (vgl. Abbildung 3).

Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart liegt im April 2018 bei 9,60 Euro pro Quadratmeter Wohn-

fläche. Dabei handelt es sich um die Nettokaltmiete, ohne Heizkosten, Nebenkosten, (Küchen-)Möblierung oder Stellplatzmiete. Es ist 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, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. In die Auswertung können aufgrund gesetzlicher Vorschriften zudem nur Mietverhältnisse einfließen, die innerhalb der letzten vier Jahre abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte.

Die Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Nettokaltmiete ist Abbildung 4 zu entnehmen. 69 Prozent der Wohnungen haben eine Miete zwischen 7 und 12 Euro. Für 14 Prozent der Wohnungen wird eine Miete unter 7 Euro fällig, bei 17 Prozent über 12 Euro.

Die mittlere Ausstattungskategorie ist bei 40 Prozent der Wohnungen und damit am häufigsten anzutreffen. 26 Prozent der Wohnungen sind sehr einfach oder einfach ausgestattet, während 34 Prozent eine gute oder sehr gute Ausstattung aufweisen (vgl. Abbildung 5). Der Anteil sehr einfacher und einfacher Wohnungen ist gegenüber dem Jahr 2016 um insgesamt rund fünf Prozent zurückgegangen.

In einer Befragung im April 2018 wurden die Miethöhe und andere Angaben von repräsentativ ausgewählten Stuttgarter Mietverhältnissen erhoben. Dafür wurden 19 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte verschickt, darunter 13 000 an Mieterhaushalte und 3 000 an Vermieter. 6 849 Haushalte beteiligten sich an der Befragung, für insgesamt 5 307 Mietwohnungen lagen ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt vor. Die Ausschöpfungsquote<sup>2</sup> lag mit 39 Prozent auf dem Niveau der Vorjahre. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 2 831 Fälle herangezogen werden, das sind 53 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten. 79 Prozent der einbezogenen 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,

Abbildung 3: Entwicklung der Mietpreise in Stuttgart und Baden-Württemberg seit 2010 (Index)

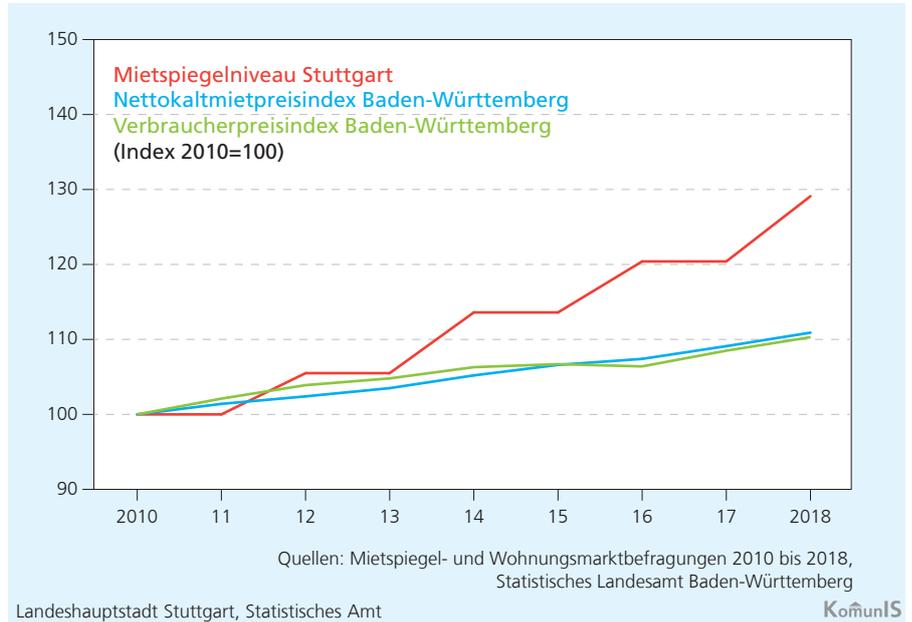
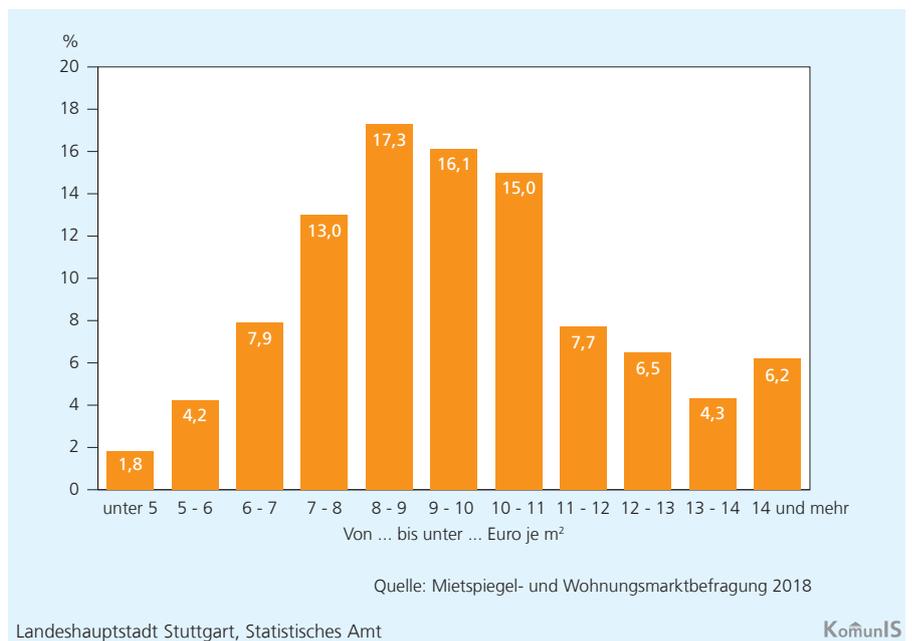


Abbildung 4: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand in Stuttgart 2018 nach Nettokaltmiete



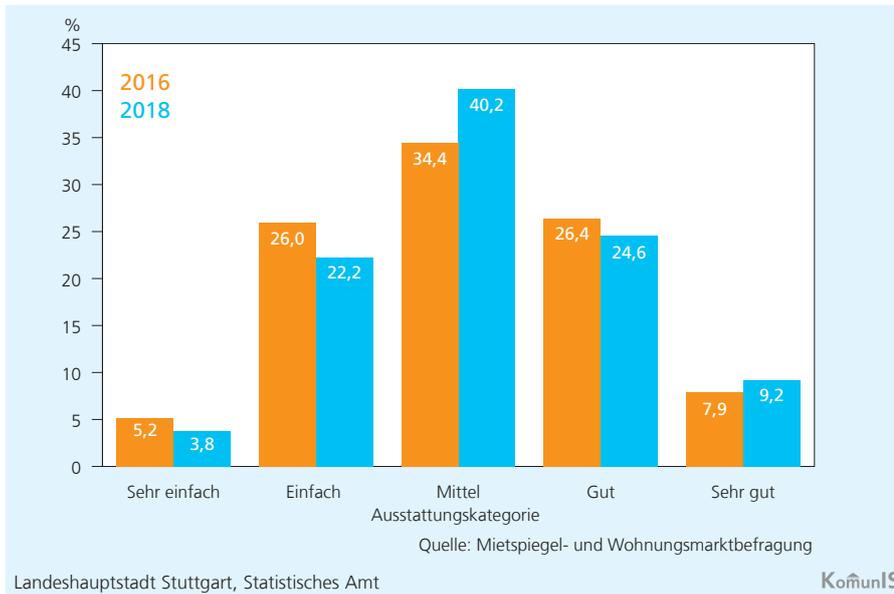
die davon Gebrauch machen, steigt kontinuierlich, bei der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2018 waren es 30 Prozent.

Mit Hilfe der erhobenen Daten wurde der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst und das Regressionsmodell des Mietspiegels 2017/2018 fortgeschrieben. Im Rahmen der Auswertung konnten keine signifikanten Unterschiede bei der Preisentwicklung in den einzelnen

Teilmärkten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und Lage) festgestellt werden. Daher erfolgte für den Mietspiegel 2019/2020 eine einheitliche Fortschreibung über alle Tabellenfelder um 7,2 Prozent.

Die Lageeinteilung erfolgt auch im Mietspiegel 2019/2020 wieder in insgesamt sechs Kategorien. Dadurch können bestehende Mietpreisunterschiede zwischen den Lagen differenziert abgebildet wer-

Abbildung 5: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand in Stuttgart 2016 und 2018 nach Ausstattungskategorie



Lagekategorie. Er kann eingesehen oder gegen eine Schutzgebühr von 7 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, Fax: 0711 216-98570, per E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internetshop unter [www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem). Erstmals kann der Mietspiegel auch online als PDF zum Herunterladen erworben werden.

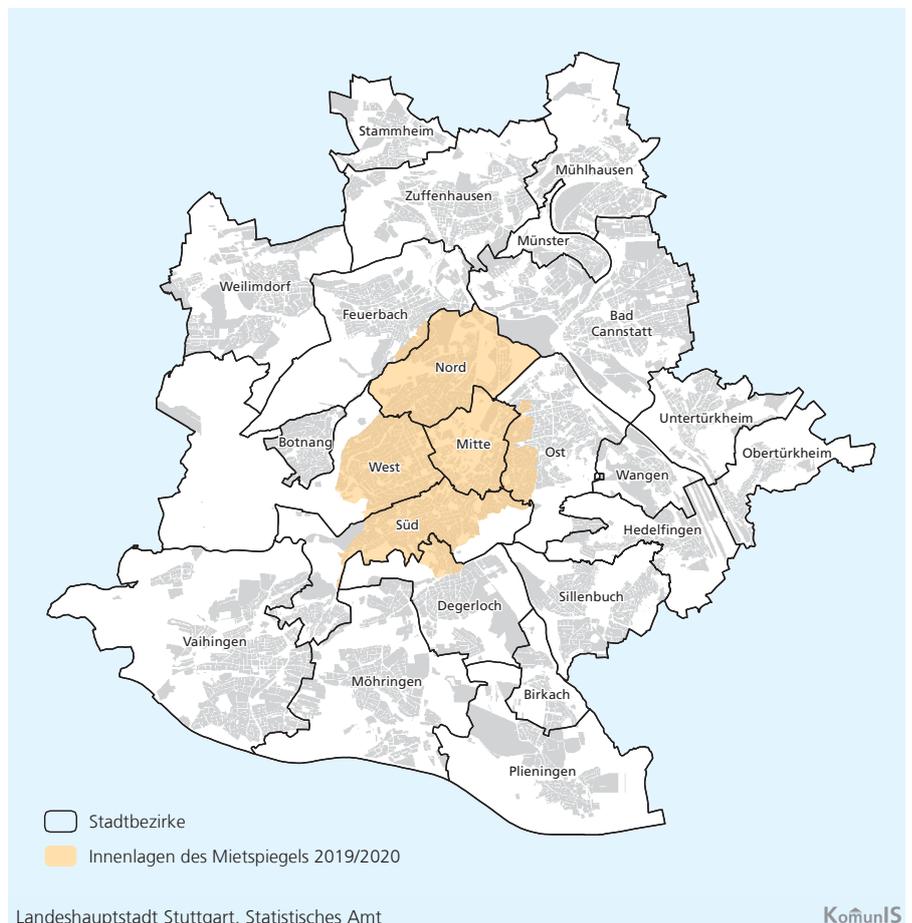
Der Mietspiegel ist außerdem an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Amt für Stadtplanung und Wohnen (Hospitalstraße 8) und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erhältlich.

- 1 Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Nettomietpreisindex alle Mieten abgebildet werden, während in den Mietspiegel unter anderem keine seit mehr als vier Jahren unveränderten Bestandsmieten oder Sozialmieten einfließen können.
- 2 Realisierte Stichprobe/bereinigte Nettostichprobe (ohne neutrale Ausfälle z. B. Wegzüge)

den. Insbesondere die getrennte Betrachtung der Lagen der inneren und äußeren Stadtbezirke spiegelt die aktuelle Nachfrage- und Preissituation auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Vor allem innerstädtische Wohnlagen waren in den vergangenen Jahren durch hohe Preiszuwächse gekennzeichnet. Innenlagen im Sinne des Mietspiegels sind die Halbhöhenlagen der fünf Innenstadtbezirke, die Stadtteile An der Burg (Feuerbach) und Haigst (Degerloch) und das Gebiet zwischen Jahnstraße und Oberer Weinsteige (Degerloch) sowie die Tallagen der Stadtbezirke Mitte, Nord, West und Süd (ohne Kaltental). Alle übrigen Gebiete sind den Außenlagen zuzuordnen (vgl. Karte 1).

Der Mietspiegel 2019/2020 enthält neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs-

Karte 1: Innenlagen des Mietspiegels 2019/2020



Mit dem Mietspiegel 2019/2020 liegt eine aktuelle Übersicht über die Mieten vor, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel ist vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2020 gültig und hat direkte Relevanz für rund 190 000 Wohnungen in Stuttgart. Am neuen Mietspiegel waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch Haus & Grund Stuttgart e.V. und der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. beteiligt.