

Stuttgarter Mietspiegel fortgeschrieben – ab 1. Januar 2023 für zwei Jahre gültig

Dr. Annette Hillerich-Sigg

Nach zwei Jahren muss der für die Jahre 2020 und 2021 geltende Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden, um den gesetzlichen Erfordernissen an einen qualifizierten Mietspiegel zu genügen. Zu diesem Zweck haben das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart im April 2022 die Mietpreisentwicklung mittels einer repräsentativen Stichprobenerhebung erfasst. Auf dieser Grundlage erfolgte die Fortschreibung für den Stuttgarter Mietspiegel 2023/2024, der nun an die Marktentwicklung in den vergangenen zwei Jahren angepasst ist. Die Steigerung beträgt 6,8 Prozent.

Wozu dient der Mietspiegel?

Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die Mieten, die in der Landeshauptstadt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden.¹ Mit dem Ziel, das aktuelle Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt abzubilden, hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass beim Mietspiegel nur Mietverhältnisse einfließen sollen, die in den letzten sechs Jahren neu geschlossen oder abgeändert wurden. Damit trägt der Mietspiegel dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in Stuttgart transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau, aber auch die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten, werden so vermieden. Schließlich wird Gerichten die Entscheidung im Streitfall erleichtert. Zur Begrenzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Mietspiegel hingegen nicht vorgesehen. Hierfür bedarf es anderer politischer Instrumente.

Allerdings dokumentiert die Entwicklung des Mietspiegels den angespannten Mietmarkt in Stuttgart. In den letzten 20 Jahren wies der

Mietspiegel stets einen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete nach (vgl. Abbildung 1). Die Mietpreissteigerung zwischen April 2020 und April 2022 liegt mit 6,8 Prozent im Mittelfeld der Preissteigerungen der vergangenen zehn Jahre. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart kommt damit auf 11,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.²

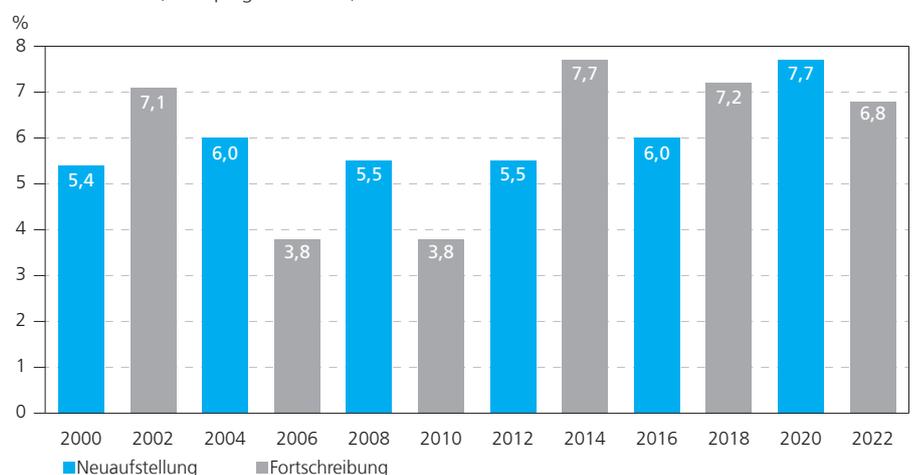
Wie lässt sich die Mietpreisentwicklung in Stuttgart einordnen?

Abbildung 2 stellt die jährlichen Veränderungsrate des Mietspiegelniveaus in Stuttgart denen des Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg gegenüber. Sie zeigt erneut, dass die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels auch jüngst mit einer Differenz von 1,3 Prozentpunkten deutlich über der ebenfalls ansteigenden Mietenentwicklung in Baden-Württemberg liegen. Im selben Zeitraum (April 2020 bis April 2022) sind die Nettokaltmieten in Baden-Württemberg lediglich um 3,9 Prozent gestiegen. Einschränkend ist dabei zu beachten, dass die Steigerungsraten des Stuttgarter Miet-

spiegels ausschließlich auf Mieten beruhen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Der Nettokaltmietpreisindex für Baden-Württemberg resultiert aus einer Stichprobe aller bestehenden Mietverhältnisse. Das bedeutet: Neuvertragsmieten – also jene Mieten, die ein besonderes Steigerungspotenzial aufweisen – fallen beim Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg deutlich weniger ins Gewicht. Der aktuelle Mietspiegel zeigt somit eine leichte Entschleunigung des steigenden Trends.

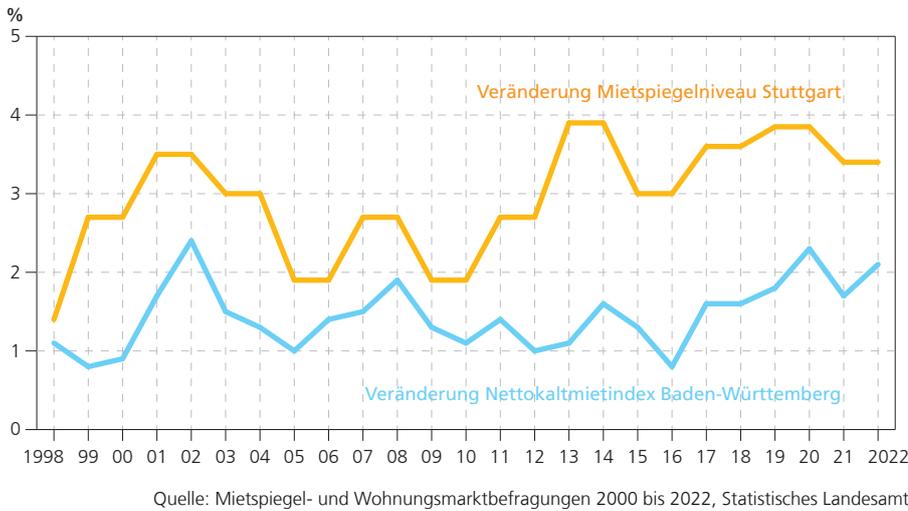
Bei aller Sorge über weiterhin steigende Mietpreise sieht sich das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart in seinem bisherigen Vorgehen bestätigt, die Fortschreibung des Mietspiegels auf eine erneute Datenerhebung zu stützen und nicht den Mietspiegel per Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Bei einem solchen Vorgehen, welches gesetzlich ebenfalls möglich ist, wäre die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen April 2020 und April 2022, um 9,5 Prozent gestiegen.

Abbildung 1: Veränderungsrate des Mietspiegels in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervalle) seit 2000



Quelle: Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragungen 2000 bis 2022

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



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^munIS

Welche digitalen Möglichkeiten stehen Anwenderinnen und Anwendern zur Verfügung?

Den aktuellen Mietspiegel 2023/2024 können Anwenderinnen und Anwender als pdf-Broschüre unter www.stuttgart.de/mietspiegel kostenlos herunterladen. Als gedruckte Broschüre (gegen eine Schutzgebühr von

7,00 Euro) ist er beim Statistischen Amt (Eberhardstr. 37, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de) und 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.

Darüber hinaus steht unter www.stuttgart.de/mietspiegel weiterhin der Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung. Auch wenn dieser die Mietspiegelbroschüre für eine verbindliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ersetzt, so unterstützt er die Anwenderinnen und Anwender bei Bedarf und liefert eine zusätzliche Hilfestellung bei der Berechnung. Neu implementiert ist ein digitaler Kartenviewer zur Lagebestimmung. Denn nicht bei allen Grundstücken ist eine Lagezuordnung durch die Eingabe der Adresse eindeutig und automatisiert möglich. Bei der dann erforderlichen manuellen Zuordnung unterstützt die digitale Kartenanwendung, welche in Zusammenarbeit mit dem Stadtmessungsamt entwickelt wurde. Nach Eingabe der Adresse wird das Grundstück auf einer Karte mit eingefärbten Lagen angezeigt und die Anwendenden können die Wohnlage der für sie relevanten Wohnung besser bestimmen. Der Kartenviewer ist auch über www.stuttgart.de/mietspiegel erreichbar.

1 Es ist rechtlich vorgegeben, dass nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelauflistung 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.

2 Dabei handelt es sich um die Nettokaltmiete, ohne Heizkosten, Nebenkosten, (Küchen-)Möblierung oder Stellplatzmiete.