

Stuttgart, 20.11.2020

Qualifizierter Mietspiegel 2021/2022

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	11.12.2020

Beschlussantrag

1. Der Mietspiegel 2021/2022 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.
2. Der Gemeinderat beschließt die unter Ziffer 2 dargestellte durchschnittliche Preissteigerungsrate.

Kurzfassung der Begründung

Die Gültigkeit des Mietspiegels 2019/2020 endet am 31. Dezember 2020. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktsituation anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Mietspiegel 2021/2022 wurde neu aufgestellt.

Das Statistische Amt hat daher im April 2020 im Rahmen der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung mit Hilfe eines schriftlichen bzw. Online-Fragebogens Daten erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet. In die Auswertungen zum Mietspiegel flossen 3056 „mietspiegelrelevante“ Mietverhältnisse (freier Wohnungsmarkt, Bezug oder Mietpreisänderung innerhalb der letzten sechs Jahre) ein.

Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. wurden beteiligt.

1. Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 2019/2020

Der Mietspiegel 2021/2022 wurde komplett neu erarbeitet. Dadurch ergeben sich umfangreiche Änderungen:

- Der Mietspiegel 2021/2022 wird in einer PDF-Version zum kostenfreien Download angeboten (vgl. Stellungnahme zu Antrag 1248/2019 und 220/2020). Die gedruckte Broschüre kann wie bisher gegen Gebühr (7 Euro) erworben werden.
- Im Rahmen der Strategie für eine digitale Stadtverwaltung „DigitalMoveS“ wird im ersten Halbjahr 2021 ein Mietspiegelrechner im Internet angeboten, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete für eine zuvor beschriebene Wohnung berechnet werden kann.
- Die Kriterien zur Feststellung der Ausstattung einer Wohnung und der sanitären Einrichtungen wurden neu erarbeitet. Das bisherige System der Be-punktung wurde durch einfach anzuwendende Zu- und Abschläge in Euro-be-trägen ersetzt.
- Die Lageeinteilung erfolgt in insgesamt elf Kategorien. Dadurch können be-stehende Mietpreisunterschiede zwischen den Lagen differenzierter abgebil-det werden. Im Gegensatz zu früheren Mietspiegeln erfolgt die Lageeinteilung mit Hilfe einer Karte.
- Aufgrund der empirisch ermittelten Preisdifferenzen wurden die Baual-tersklassen und die Wohnflächenkategorien neu zusammengefasst (Bau-jahre vor 1915; 1915 bis 1984; 1985 bis 2010; 2011 bis April 2020 bzw. Wohnflächen von 26 bis unter 33 m²; 33 bis unter 40 m²; 40 bis unter 70 m²; 70 bis unter 90 m²; 90 bis unter 115 m²; größer als 115 m²).

2. Preisniveau im Mietspiegel

Insgesamt stiegen die Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in miet-spiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2018 und April 2020 um durch-schnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro. Diese durchschnittliche Preissteige-rungsrate gilt auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförder-ter Wohnungen. Tabelle 1 enthält neben dem aktuellen Preisniveau die durchschnittlichen Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen, die auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Woh-nungen gelten.

Baujahr	Mietspiegelniveau 2020 in Euro	Preisanstieg in %	Anteil an mietspiegelrele- vanten Wohnungen 2020 in %
bis 1914	10,47	6,2	15
1915 bis 1984	9,90	8,1	58
1985 bis 2010	10,71	6,5	19
2011 bis April 2020	12,76	6,3	7

Der Mietspiegel 2021/2022 wird in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen als Tischvorlage ausgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat StU

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>