

Stuttgart, 28.11.2016

Qualifizierter Mietspiegel 2017/2018

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2016

Beschlussantrag

1. Der Mietspiegel 2017/2018 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.
2. Der Gemeinderat beschließt die unter Ziffer 2 dargestellten durchschnittlichen Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualterklassen.

Begründung

Die Gültigkeit des Mietspiegels 2015/2016 endet am 31. Dezember 2016. Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktsituation anzupassen. Der Mietspiegel 2017/2018 wurde daher neu aufgestellt.

Das Statistische Amt hat im April 2016 im Rahmen der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung die Daten für 3335 „mietspiegelrelevante“ Mietverhältnisse erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet.

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

1. Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 2015/2016

- Die Kriterien zur Feststellung der Ausstattung einer Wohnung und der sanitären Einrichtungen wurden neu erarbeitet. Das bisherige System der leicht bzw. stark auf- und abwertenden Merkmale wurde durch eine einfach anwendbare Bepunktung ersetzt.

- Die Lageeinteilung erfolgt in insgesamt sechs Kategorien. Dadurch können bestehende Mietpreisunterschiede zwischen den Lagen differenzierter abgebildet werden. Insbesondere die getrennte Betrachtung der Lagen der inneren und äußeren Stadtbezirke spiegelt die aktuelle Nachfrage-/ Preissituation auf dem Mietwohnungsmarkt wider.
- Aufgrund der empirisch ermittelten Preisdifferenz wurden die Baualtersklassen und die Wohnflächenkategorien neu zusammengefasst (Baujahre vor 1915; 1915 bis 1949; 1950 bis 1984; 1985 bis 2009; 2010 bis April 2016 bzw. Wohnflächen von 30 bis unter 45 m²; 45 bis unter 70 m²; 70 bis unter 110 m²; 110 bis unter 160 m²).

2. Preisniveau im Mietspiegel

Insgesamt stiegen die Mieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in mietspiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2014 und April 2016 um durchschnittlich 6 Prozent auf 8,95 Euro. Tabelle 1 enthält neben dem aktuellen Preisniveau die durchschnittlichen Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen, die auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen gelten.

Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen im Mietspiegel 2017/2018*

Baujahr	Mietspiegelniveau 2016 in Euro	Preisanstieg in %	Anteil an mietspiegelrelevanten Wohnungen 2016 in %
Baujahre bis 1914	8,94	9,3	14
Baujahre 1915 bis 1949	8,48	3,8	12
Baujahre 1950 bis 1984	8,66	3,6	49
Baujahre 1985 bis 2009	9,45	6,6	20
Baujahre ab 2010	11,04	18,2	6

* Mietspiegelrelevante Wohnungen, d.h. Bezug oder Mietpreisveränderung innerhalb der letzten vier Jahre im freien Wohnungsmarkt. Wohnungen mit weniger als 30 m² Wohnfläche sind nicht enthalten.

Der Mietspiegel 2017/2018 wird in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen als Tischvorlage ausgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB hat der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Martin Schairer
Bürgermeister

Anlagen
Mietspiegel 2017/2018 als Tischvorlage

<Anlagen>