



Mieten in Stuttgart steigen deutlich an – Mietspiegel 2015/2016 liegt vor

8. Dezember 2014

Wohnen in der Landeshauptstadt ist in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. „Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 7,7 Prozent gestiegen. Einen vergleichbaren Anstieg gab es zuletzt beim Mietspiegel 2003/04 mit 7,1 %.“ Dies gab Bürgermeister Dr. Martin Schairer bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels 2015/16 für die Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2012 bis April 2014 in Stuttgart zwischen 2,6 und 9,2 Prozent.

Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+ 2,6 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 2,3 Prozent.

Mit dem Mietspiegel 2015/16 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 2015 bis zum 31. Dezember 2016 gültig. Die Miethöhen der 306 unterschiedlichen Wohnungstypen wurden in einer Befragung im April 2014 ermittelt. Am neuen Mietspiegel waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart e.V. beteiligt.

Mietspiegelrelevante Wohnungen

„Bei der Wohnungsmarktbefragung wurden rund 13 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte zugestellt, 10 300 davon an Mieterhaushalte“, so der Leiter des Statistischen Amtes, Thomas Schwarz. Insgesamt 3080 Mieterhaushalte (30 %) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 1720 Fälle herangezogen werden, also 56 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten.

Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Bei Wohnungen des freien Wohnungsmarkts müssen die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden sein.

Steigerung zwischen 2012 und 2014

Insgesamt stieg das Mietspiegelniveau zwischen April 2012 und April 2014 um 7,7 Prozent an. Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 9,2 Prozent einen Preisanstieg über dem Durchschnitt. Mit 70 Prozent aller bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigten Fälle umfasst dieses Segment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart.

Die Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen gelten nach Auskunft von Erhard Brändle, Abteilungsleiter beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen.

Bei den „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 8,44 Euro pro Quadratmeter (vgl. Anlage 2). Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig. Sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmeter bei 9,85 Euro, bei Wohnflächen von 70 bis unter 110 Quadratmeter bei 8,30 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung zwischen 30 und 40 Quadratmeter momentan eine Kaltmiete von etwa 345 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmeter sind Kaltmieten um 660 Euro am wahrscheinlichsten.

Die bevölkerungsstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht. Das erklärt auch die relativ starken Preisanstiege bei den günstigen Wohnungen mit eher einfacher Ausstattung im Altbau, und damit die überdurchschnittlichen Preiszuwächse in den Innenstadtlagen. Gleichzeitig dürfte sich in mittlerer Frist die Marktmenge bei Mietwohnungen größerer Fläche aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen mildern (vgl. Anlage 3).

Änderungen im Mietspiegel 2015/2016

Im Mietspiegel 2015/2016 wurde gegenüber seinem Vorgänger bei der Ausstattungsbeurteilung der Begriff „Wärmeschutzfenster“ präzisiert und das leicht aufwertende Kriterium „Abstellraum/-nische in der Wohnung“ aufgenommen. Bei der Lagebeurteilung wurden dem Lagenachteil „Hochhaussiedlung“ die „Großwohnsiedlungen“ und der „Siedlungsbau der Nachkriegsjahre (Riegelbebauung)“ hinzugefügt. Außerdem wurde in der Mietspiegeltabelle die bisherige Wohnungsgrößenklasse „70 m² und mehr“ in zwei Größenklassen („70 bis unter 110 m²“ und „110 m² und mehr“) geteilt.

Fazit

Der neu aufgestellte Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016 weist mit einem Plus von 7,7 Prozent eine Mietpreissteigerung deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg in Baden-Württemberg und dem Nettokaltmietenanstieg auf. Die starke Entkopplung der Mietpreissteigerung der letzten Jahre von der allgemeinen Preisentwicklung ist ungewöhnlich und wurde zuletzt insbesondere Mitte der 1990er-Jahre beobachtet. Damals fand der Mietpreisanstieg aber flächendeckend in Baden-Württemberg statt, während in den letzten Jahren vorwiegend die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen von der Marktanspannung betroffen sind. Grund ist einerseits die konjunkturelle

Sonderstellung Deutschlands in Europa, was zu vielen Zuzügen insbesondere aus Südeuropa führte. Gegenwärtig sind andererseits die Altersjahrgänge im Ausbildungsalter und der Berufseinsteiger stark besetzt, für die die Städte besonders attraktive Wohnorte sind.

Bestellung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel 2015/2016 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und Lagekategorie enthält, ab sofort gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden:

1. 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
2. Beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, Telefon 0711-216- 91381, sowie per E-Mail: mietpreis@stuttgart.de

Der Mietspiegel ist auch im Direktverkauf erhältlich an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes.

Thomas Schwarz

Anlage 1

Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen im Mietspiegel 2015/16*

Baujahr	Mittlere Quadratmeter-Miete in €	Preisanstieg 2014 – 2014 in %	Wohnungsanteil an den mietspiegelrelevanten Fällen in %
Vor 1975	8,20	9,2	70
1975 - 1984	9,02	6,0	12
1985 - 1994	8,54	4,1	9
1995 - 2004	9,35	3,8	6
2005 - 2014	9,88	2,6	4
Insgesamt	8,44	7,7	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2010 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

Anlage 2

Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Flächenkategorien im Mietspiegel 2015/16*

Wohnfläche in m ²	Mittlere Quadratmeter-Miete in €	Preisanstieg 2014 – 2014 in %	Wohnungsanteil an den mietspiegelrelevanten Fällen in %
30 bis unter 40	9,85	11,7	4
40 bis unter 50	8,95	7,6	9
50 bis unter 60	8,51	6,4	18
60 bis unter 70	8,35	7,4	18
70 bis unter 110	8,30	7,4	43
110 und mehr	8,61	-**	7
Insgesamt	8,44	7,7	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2010 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

** Die Kategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 noch nicht ausgewiesen

Anlage 3:**Entwicklung der Haushaltstypen in Stuttgart von März 2012 bis März 2014**

Haushaltstyp	Haushalte			Mieterquote des Haushaltstyps 2014
	März 2012	März 2014	Verände- rung	
	Anzahl		%	
Single 18 bis 29 Jahre	39 530	41 614	+ 5,0	91
Single 30 bis 49 Jahre	52 499	53 791	+ 2,4	85
Single 50 bis 64 Jahre	28 507	29 732	+ 4,1	72
Single 65 Jahre und älter	36 368	36 139	- 0,6	56
Singles 18 Jahre und älter insgesamt	156 904	161 276	+ 2,7	78
Paar, Bezugsperson 18 bis 29 Jahre	7 560	7 881	+ 4,1	88
Paar, Bezugsperson 30 bis 49 Jahre	16 290	16 801	+ 3,0	79
Paar, Bezugsperson 50 bis 64 Jahre	24 023	23 996	- 0,1	54
Paar, Bezugsperson 65 Jahre und älter	32 137	32 550	+ 1,3	39
Paar, Bezugsperson 18 Jahre u.ä. insgesamt	80 010	81 228	+ 1,5	57
Paar mit 1 Kind	14 771	14 662	- 0,7	72
Paar mit 2 Kindern	19 101	19 459	+ 1,8	53
Paar mit 3 und mehr Kindern	9 258	9 172	- 0,9	55
Paar mit Kindern insgesamt	43 130	43 293	+ 0,4	60
Alleinerziehend mit 1 Kind	6 131	6 196	+ 1,0	87
Alleinerziehend mit 2 und mehr Kindern	4 843	4 946	+ 2,1	69
Alleinerziehend insgesamt	10 974	11 142	+ 1,5	79
Sonstige Ein- und Mehrpersonenhaushalte	14 772	15 314	+ 3,5	69
Haushalte insgesamt	305 790	312 253	+ 2,1	71