



Der Stuttgarter Mietspiegel 2011/2012 liegt vor

17.12.2010 - Kategorie: Aktuelles

"Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 3,8 Prozent gestiegen." Dies gab Bürgermeister Dr. Martin Schairer bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels 2011/12 bekannt. Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2008 bis April 2010 in Stuttgart zwischen 0,3 und 4,3 Prozent.

Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (plus 2,7 Prozent). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 1,8 Prozent.

Der jetzt vorgelegte qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel ist vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2012 gültig. Die Miethöhen der 255 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen wurden in einer Befragung im April 2010 ermittelt. An der Neuaufstellung des Mietspiegels 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 Mieterbefragung wurden 7200 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte verschickt", so der Leiter des Statistischen Amtes Thomas Schwarz. Insgesamt 2700 Mieterhaushalte (37 Prozent) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 1400 mietspiegelrelevante Fälle herangezogen werden (also 52 Prozent der Antworten).

Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelauflistung 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. Von den Werten im Mietspiegel kann letztlich nur sehr bedingt auf das aktuelle Marktniveau bei Vertragsabschlüssen oder auf die Höhe aller in Stuttgart gezahlten Mieten zurückgeschlossen werden.

Steigerung des Mietspiegelniveaus zwischen 2008 und 2010 im Mittel um 3,8 Prozent

Insgesamt stieg das Mietspiegelniveau zwischen April 2008 und April 2010 um 3,8 Prozent an. Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 4,3 Prozent einen Preisanstieg über dem Durchschnitt. Mit 86 Prozent aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst dieses Wohnungsmarktsegment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Sehr moderat fiel der Mietniveaustieg bei Wohnungen jüngeren Baujahrs aus: Bei den zwischen 1995 und 2004 gebauten Wohnungen betrug dieser 0,3 Prozent (zu den baujahresklassenspezifischen Preissteigerungsraten vgl. Anlage 1). Die Unterschiede in den

Preissteigerungsraten zwischen älteren und jüngeren Wohnungen sind überwiegend auf die verstärkten Modernisierungen in Altbauten zurückzuführen, wodurch sich die durchschnittliche Ausstattungsqualität im Altbau an die in jüngeren Bauten annähert und sich der preisliche Abstand prozentual verkürzt.

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.

Quadratmetermiete bei mietspiegelrelevanten Wohnungen beträgt im Schnitt 7,39 Euro

Bei den "mietspiegelrelevanten" Wohnungen liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 7,39 Euro pro Quadratmeter (vgl. Anlage 2). Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig: Sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmetern bei 8,38 Euro, bei Wohnflächen von 70 und mehr Quadratmetern bei 7,31 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung zwischen 30 und 40 Quadratmetern momentan eine Kaltmiete von etwa 290 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern sind Kaltmieten von 580 Euro wahrscheinlich.

Änderungen im Mietspiegel 2011/2012

a) Energetische Komponente

Der neue Mietspiegel 2011/12 berücksichtigt erstmals die Preiswirkung energetischer Gebäudesanierungen. Zusätzlich zu den 7200 in der Mietspiegelbefragung befragten Haushalten hat das Statistische Amt 1800 Haushalte befragt, die in seit 1998 energetisch sanierten Wohnungen wohnen. Letztlich konnten so 400 Auskünfte über die Miethöhe in "mietspiegelrelevanten", energetisch voll oder teilweise sanierten Wohnungen gewonnen werden. Die Miethöhen in diesen Wohnungen wurden mit denen in vergleichbaren, aber nicht energetisch sanierten Wohnungen verglichen. Für **umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen** wurde dabei eine Preisdifferenz von etwa 40 Cent je Quadratmeter bei der Monatskaltmiete festgestellt. "Umfassend" ist eine energetische Sanierung, wenn seit 1998 mindestens drei der folgenden vier Maßnahmen durchgeführt worden sind: Wärmedämmung der Außenwände, Wärmedämmung des Daches, Wärmedämmung des Kellers, Erneuerung der Heizungsanlage.

Der Vermieter hat im neuen Mietspiegel bei umfassenden Sanierungen, die nach 1998 erfolgt sind, zwei Möglichkeiten zur Mietanpassung:

- **Zuschlag von fünf Prozent** auf die örtliche Vergleichsmiete (entspricht zirka 40 Cent je Quadratmeter und Monat bei Wohnungen, die vor 1975 gebaut worden sind). Dieser Zuschlag bietet sich für aktuell durchgeführte beziehungsweise künftige energetische Maßnahmen an.
- Hinzurechnung eines **stark aufwertenden Merkmals** bei der Ausstattungsbewertung, was im Regelfall zu einer Heraufstufung um eine Ausstattungskategorie führt. Bei länger zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen kann so festgestellt werden, ob in der aktuellen Kaltmiete ein Zuschlag schon enthalten ist oder nicht. Eine angemessene Mietanpassung könnte dann eventuell nachgeholt werden.

Mit diesem Zuschlag kann ein Vermieter einen Teil der Energiekostensparnisse des Mieters nach einer energetischen Sanierung auf die Kaltmiete übertragen. Dadurch wird es möglich, die über die Instandhaltung hinaus getätigten Investitionen zur energetischen Verbesserung der Wohnung mindestens teilweise zu refinanzieren.

Bei energetischen Teilsanierungen konnten aufgrund der vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten von Maßnahmen und im Einzelfall geringen Energieersparnissen des Mieters empirisch keine

Kaltmietenaufschläge nachgewiesen werden. Gegebenenfalls hat der Vermieter aber die Möglichkeit, im Rahmen der Preisspannen der Mietspiegeltabelle (plus/minus 13,5 Prozent vom Mittelwert) angemessene Kaltmietenaufschläge zu verlangen.

b) Aufwertung innerstädtischer Lagen

Wohnungen in innenstädtischen Lagen weisen für ihre Ausstattung und ihr Baujahr vergleichsweise hohe Mieten auf. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen. Um diesem Sachverhalt gerecht zu werden, erhalten innerstädtische Lagen (Wohnungen in den inneren Stadtbezirken) im neuen Mietspiegel einen doppelten Lagevorteil. Für den Stadtbezirk Ost gilt dies allerdings nur für die Hang- und Höhenlagen. Außerhalb dieser Bereiche ist dort nur von einem einfachen Lagevorteil auszugehen. In der Konsequenz werden im Regelfall innerstädtische, vom Verkehr wenig beeinträchtigte Lagen mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf künftig in die "**Lage mit Vorteilen**" (bisher: durchschnittliche Lage) eingestuft werden. Die Miethöhendifferenz zur "durchschnittlichen Lage" beträgt etwa 30 Cent je Quadratmeter und Monat.

Fazit

"Der neu aufgestellte Stuttgarter Mietspiegel 2011/2012 weist mit einem Plus von 3,8 Prozent relativ moderate Mietpreissteigerungen auf. Höhere Mietpreisanpassungen waren auf dem Markt, trotz einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in Stuttgart, vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise und allgemein niedrigen Inflationsraten zwischen April 2008 und April 2010 nicht erzielbar", so das Fazit von Dr. Martin Schairer bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels. "Die Methodik und die Vorgehensweise der Verwaltung bei der Berücksichtigung der Preiswirkung energetisch sanierter Wohngebäude und damit die Weiterentwicklung des vorbildlichen Stuttgarter Mietspiegels ist im Gemeinderat auf große Zustimmung gestoßen."

Bestellung des Mietspiegels

Der neue Mietspiegel 2011/2012 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 zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten bezogen werden:

- beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, Tel.: (07 11) 2 16-9 85 87 Fax: (07 11) 2 16-9 85 70, E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
- im Internetshop unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem
- beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, Telefon.: (07 11) 2 16- 9 13 69, Fax: (07 11) 2 16-9 14 94, E-Mail: mietpreis@stuttgart.de
- an der Infothek des Rathauses und
- in den Bezirksämtern (Bürgerservice)
- oder:

www.stuttgart.de/item/show/305805/1/publ/16537

Anlage 1

Anstieg des Mietspiegelniveaus* zwischen April 2008 und April 2010 nach Baujahreskategorien

Baujahr	Kaltmiete 2008 (in €/qm)	Kaltmiete 2010 (in €/qm)	Mietanstieg (in %)	Wohnungs- anteil (in %)
Vor 1975	6,91	7,21	4,3	86
1975 - 1984	7,80	7,98	2,2	5
1985 - 1994	8,46	8,55	1,1	5
1995 - 2004	9,08	9,11	0,3	3
2005 - 2010	_ ^{**}	9,40	_ ^{**}	1
Insgesamt	7,12	7,39	3,8	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2006 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

** Ausweisung nicht sinnvoll; die Baujahreskategorie wurde im Mietspiegel 2011/2012 neu eingeführt.

Anlage 2

Anstieg des Mietspiegelniveaus* zwischen April 2008 und April 2010 nach Flächenkategorien

Wohnfläche	Kaltmiete 2008 (in €/qm)	Kaltmiete 2010 (in €/qm)	Mietanstieg (in %)	Wohnungs- anteil (in %)
30 bis unter 40 qm	8,14	8,38	2,9	4
40 bis unter 50 qm	7,68	7,93	3,3	9
50 bis unter 60 qm	7,27	7,54	3,7	18
60 bis unter 70 qm	7,01	7,28	3,9	19
70 qm und mehr	7,04	7,31	3,9	50
Insgesamt	7,12	7,39	3,8	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2006 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)