



15.12.2006 - Aktuelles

## Neuer Mietspiegel für Stuttgart

**"Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist seit der letzten Aufstellung des Mietspiegels 2004 moderat um insgesamt 3,8 Prozent gestiegen." Dies gaben Erster Bürgermeister Michael Föll und Bürgermeister Dr. Martin Schairer bei der Pressekonferenz zur Vorstellung des neuen Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt.**

Je nach Wohnungstyp stiegen die Mieten dabei zwischen April 2004 und April 2006 in Stuttgart zwischen einem und 4,5 Prozent. Insbesondere für Altbauwohnungen fallen die relativen Mietpreissteigerungen höher aus als für neuere Wohnungen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit etwas über der Entwicklung des (Netto-)Mietpreisindex (2,3 Prozent) und geringfügig über der allgemeinen Inflationsrate (3,6 Prozent) des Landes im Zeitraum April 2004 bis April 2006. Für Michael Föll und Dr. Martin Schairer ist dies Ausdruck der nach wie vor angespannten Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Die letzte Bürgerumfrage hat sehr deutlich gezeigt, dass dieses Problem für die Stuttgarter Bürgerschaft eines der drängendsten ist.

### Entwicklung des Wohnungsmarkts in Stuttgart und in Baden-Württemberg

Der statistische Vergleich der Entwicklung des Wohnungsmarkts in Stuttgart mit dem in Baden-Württemberg insgesamt verdeutlicht die Angebotsknappheit des Stuttgarter Wohnungsmarkts.

In den letzten zehn Jahren wuchsen in Baden-Württemberg die Wohnungszahlen stets schneller als die Haushaltszahlen. Während in Baden-Württemberg die Haushaltszahlen zwischen 1995 und 2005 um etwa vier Prozent zunahm, nahm die Zahl der Wohnungen um fast 11 Prozent zu. In Stuttgart wuchs die Zahl der Haushalte um ein Prozent und die der Wohnungen um 4,6 Prozent. Das heißt, dass 2005 im Land je 100 Haushalte sieben Wohnungen mehr zur Verfügung standen als noch 1995. In Stuttgart waren es nur 3,6 Wohnungen je 100 Haushalte mehr. Diese Nettozunahmen (die um das Bevölkerungswachstum bereinigte Zunahme der Zahl der Wohnungen) zeigen an, dass das Wohnungsangebot im Verhältnis zur Nachfrage in Stuttgart stagniert, während es sich im Land relativ stark ausgedehnt hat.

### Beurteilung der Miethöhe

Auf die Frage, wie die Mieter die Höhe ihrer Mietzahlungen beurteilen, antworteten 50 Prozent der befragten Mieterhaushalte im freifinanzierten Wohnungsmarkt mit "angemessen", weitere 45 Prozent stuften ihre Miete als "hoch" ein und 5 Prozent als "niedrig".

Dabei zeigten sich Mieterhaushalte tendenziell mit der Miethöhe zufriedener mit steigender Wohnlage- und Ausstattungsqualität der Wohnung. Großflächige Wohnungen werden hingegen eher als schlechter im Preis-Leistungs-Verhältnis eingeschätzt als kleinere Wohnungen. Gleiches gilt für Wohnungen neueren Baujahrs.

### Mietspiegel 2007/2008

Der neue Mietspiegel ist vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2008 gültig und wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen erstellt. Er wurde im Rahmen einer freiwilligen schriftlichen Erhebung repräsentativ ausgewählter Haushalte erhoben. Dabei sind die Angaben von 1800 Mieterhaushalten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet worden.

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

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt hat in seiner heutigen Sitzung den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel gemäß Paragraf 556 d BGB anerkannt.

### **Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 2005/2006**

Aufgrund der sich ändernden Marktgegebenheiten wurden die Flächen-, Lage- und Ausstattungsabgrenzungen im Mietspiegel 2007/2008 den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Abgrenzungen unterscheiden sich von denen im Mietspiegel 2005/2006. Mietspiegeltabellenfelder aus dem Mietspiegel 2005/2006 können daher nicht direkt mit denen aus dem Mietspiegel 2007/2008 verglichen werden. Es muss für eine Anwendung des Mietspiegels 2007/2008 eine neue Ausstattungs- und Lagebewertung vorgenommen werden.

Die zusätzlichen Abgrenzungen bei der Ausstattung sind nötig geworden, weil die Unterschiede innerhalb der Baujahresgruppen sehr groß geworden sind. Außerdem: Während bislang Wohnungen, die modernisiert wurden, in eine jüngere Baualtersklasse eingestuft wurden, können jetzt diese Wohnungen gemäß ihrer tatsächlichen Ausstattung bewertet werden. Lediglich bei möbliert vermieteten Wohnungen und wenn vom Vermieter eine Küchenausstattung gestellt wird, ist der Mietwert noch mit einem Zuschlag zu erhöhen.

Die Zahl der Lagekategorien wurde reduziert, weil die Lagequalität einer Wohnung gegenüber anderen Kriterien wie der Ausstattung, Fläche und dem Baujahr aufgrund der individuell sehr verschiedenen Ansprüche an die Wohnlage nur eine vergleichsweise schwache Preiswirkung hat.

Die Flächenkategorien wurden stärker als bisher differenziert, um die mit zunehmender Wohnfläche pro Quadratmeter sinkenden Miethöhen besser abzubilden. Auch werden jetzt kleine Wohnungen von 30 bis unter 40 Quadratmeter Wohnfläche im Mietspiegel ausgewiesen. Ebenso sind Appartements und Einfamilienhäuser nunmehr direkt berücksichtigt.

Während der bisherige Mietspiegel insgesamt 100 Mietpreisfelder enthielt, umfasst der Mietspiegel 2007/2008 240 Felder.

### **Fazit**

"Mit dem neuen Mietspiegel 2007/2008 präsentiert die Stadt Stuttgart nicht nur ein aktuelles Mietpreiszahlenwerk, sondern auch eine zeitgemäße neue Mietspiegelstruktur", so das Fazit von Erstem Bürgermeister Michael Föll. Mit der alten Mietspiegelstruktur konnten die heutigen Mietwohnungsmarktverhältnisse in Stuttgart nicht mehr abgebildet werden. "Dies bedarf am Anfang sicherlich einer gewissen Gewöhnung, aber die Vorteile des geänderten Aufbaus liegen auf der Hand: Für mehr Wohnungen als bisher kann die Miethöhe direkt entnommen werden", führte Bürgermeister Dr. Martin Schairer weiter aus.

### **Bestellung des Mietspiegels**

Der neue Mietspiegel 2007/2008 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 Euro zuzüglich 1,60 Versandkosten bei folgenden Stellen bezogen werden:

Statistisches Amt  
Eberhardstraße 39

70173 Stuttgart  
Telefon (0711) 2163440  
Fax (0711) 2163900  
E-Mail: [statistikladen@stuttgart.de](mailto:statistikladen@stuttgart.de)  
Internetshop: [www.stuttgart.de/statistik-shop](http://www.stuttgart.de/statistik-shop)

Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Holzstraße 13  
70173 Stuttgart  
Telefon (0711) 2166523  
Fax (0711) 2167601  
E-Mail: [poststelle.aflw@stuttgart.de](mailto:poststelle.aflw@stuttgart.de)

Infothek des Rathauses  
Bezirksämter - Bürgerservice

Die Tabelle der ortsüblichen Vergleichsmieten in Euro/m<sup>2</sup> finden Sie als PDF-Dokument zur Ansicht oder zum Download unter Publikationen (siehe unten).

#### **Zugeordnete Adresse**

- **Statistisches Amt**  
(<http://www.stuttgart.de/sde/content.php?objecttype=dept&id=5708>)
- **Amt für Liegenschaften und Wohnen**  
(<http://www.stuttgart.de/sde/content.php?objecttype=dept&id=3811>)