

## Mietspiegel 2013/2014 erschienen

Ulrich Stein

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist zwischen April 2010 und April 2012 um durchschnittlich 5,5 Prozent gestiegen (zum Vergleich: Anstieg des Nettomietpreisindex im gleichen Zeitraum in Baden-Württemberg: + 2,2 Prozent, Anstieg des Verbraucherpreisindex: + 4,5 %). Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit sechs Prozent einen überdurchschnittlichen Preisanstieg (vgl. Tabelle 1a). Mit 86 Prozent aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst dieses Wohnungsmarktsegment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Mit 2,1 Prozent am geringsten fiel der Mietspiegelniveaustieg bei Wohnungen mit Baujahren zwischen 1995 und 2004 aus.

Bei den „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen liegt das mittlere Kaltmieteniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 7,61 Euro pro Quadratmeter. Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig; sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmeter bei 8,68 Euro, bei Wohnflächen von 70 und mehr Quadratmeter bei 7,49 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung (ca. 35 m<sup>2</sup>) momentan eine Kaltmiete von etwa 305 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmeter sind Kaltmieten von 600 Euro wahrscheinlich.

Der auf Basis seines Vorgängers fortgeschriebene qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel 2013/2014 ist vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2014 gültig. Die Miethöhen der 255 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen wurden in der Mietspiegelbefragung im April 2012 ermittelt. An der Mietspiegelerstellung 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.

**Tabelle 1a:** Mietspiegelniveau<sup>1</sup> im April 2010 und April 2012 nach den Baujahreskategorien im Mietspiegel

| Baujahr                  | Kaltmiete 2010   | Kaltmiete 2012 | Mietanstieg | Wohnungsanteil |
|--------------------------|------------------|----------------|-------------|----------------|
|                          | €/m <sup>2</sup> |                | %           |                |
| Vor 1975                 | 7,02             | 7,44           | 6,0         | 86             |
| 1975 - 1984              | 7,85             | 8,19           | 4,2         | 5              |
| 1985 - 1994              | 8,4              | 8,64           | 2,9         | 4              |
| 1995 - 2004              | 8,8              | 8,98           | 2,1         | 3              |
| 2005 - 2012 <sup>2</sup> | 9,22             | 9,48           | 2,7         | 2              |
| Insgesamt                | 7,21             | 7,61           | 5,5         | 100            |

<sup>1</sup> Nur "mietspiegelrelevante" Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

<sup>2</sup> Diese Baujahreskategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 im Vergleich zu seinem Vorgänger um die Baujahre 2011 und 2012 erweitert.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KofuNIS

**Tabelle 1b:** Mietspiegelniveau<sup>1</sup> im April 2010 und April 2012 nach den Flächenkategorien im Mietspiegel

| Wohnfläche                     | Kaltmiete 2010   | Kaltmiete 2012 | Mietanstieg | Wohnungsanteil |
|--------------------------------|------------------|----------------|-------------|----------------|
|                                | €/m <sup>2</sup> |                | %           |                |
| 30 bis unter 40 m <sup>2</sup> | 8,35             | 8,68           | 4,0         | 5              |
| 40 bis unter 50 m <sup>2</sup> | 7,82             | 8,20           | 4,8         | 9              |
| 50 bis unter 60 m <sup>2</sup> | 7,41             | 7,80           | 5,4         | 17             |
| 60 bis unter 70 m <sup>2</sup> | 7,12             | 7,51           | 5,6         | 21             |
| 70 m <sup>2</sup> und mehr     | 7,09             | 7,49           | 5,7         | 47             |
| Insgesamt                      | 7,21             | 7,61           | 5,5         | 100            |

<sup>1</sup> Nur "mietspiegelrelevante" Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KofuNIS

Die bevölkerungsstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart und in der Folge relativ starke Mietpreiserhöhungen vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht (vgl. Tabelle 2). Sondereffekte wie die Aussetzung der Wehrpflicht

und erste Doppelabiturjahrgänge in einzelnen Bundesländern und die Wirtschaftskrise in Südeuropa tragen zur Steigerung der Wohnungsnachfrage in einer für jüngere Singlehaushalte hochattraktiven Stadt wie Stuttgart zusätzlich bei. Derzeit besonders gefragt ist insgesamt günstiger Wohnraum (im Altbau, mit relativ

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen in Stuttgart von Dezember 2010 bis März 2012

| Haushaltstyp   | Haushalte                     |                |              | Mieterquote<br>des Haushaltstyps<br>2012 |
|--|-------------------------------|----------------|--------------|--|
|  | Dezember<br>2010 <sup>1</sup> | März<br>2012   | Veränderung  |  |
|  | Anzahl                        |                | %            |  |
| Single 18 bis 29 Jahre                                 | 36 748                        | 39 530         | + 7,6        | 94                                       |
| Single 30 bis 49 Jahre                                 | 50 839                        | 52 499         | + 3,3        | 83                                       |
| Single 50 bis 64 Jahre                                 | 26 963                        | 28 507         | + 5,7        | 72                                       |
| Single 65 Jahre und älter                              | 35 793                        | 36 368         | + 1,6        | 56                                       |
| <b>Singles 18 Jahre und älter insgesamt</b>            | <b>150 343</b>                | <b>156 904</b> | <b>+ 4,4</b> | <b>77</b>                                |
| Paar, Bezugsperson 18 bis 29 Jahre                     | 8 279                         | 7 560          | - 8,7        | 90                                       |
| Paar, Bezugsperson 30 bis 49 Jahre                     | 16 489                        | 16 290         | - 1,2        | 79                                       |
| Paar, Bezugsperson 50 bis 64 Jahre                     | 24 136                        | 24 023         | - 0,5        | 57                                       |
| Paar, Bezugsperson 65 Jahre und älter                  | 31 336                        | 32 137         | + 2,6        | 44                                       |
| <b>Paar, Bezugsperson 18 Jahre und älter insgesamt</b> | <b>80 240</b>                 | <b>80 010</b>  | <b>- 0,3</b> | <b>60</b>                                |
| Paar mit 1 Kind  | 14 497                        | 14 771         | + 1,9        | 65                                       |
| Paar mit 2 Kindern                                     | 18 980                        | 19 101         | + 0,6        | 53                                       |
| Paar mit 3 und mehr Kindern                            | 9 470                         | 9 258          | - 2,2        | 55                                       |
| <b>Paar mit Kindern insgesamt</b>                      | <b>42 947</b>                 | <b>43 130</b>  | <b>+ 0,4</b> | <b>59</b>                                |
| Alleinerziehend mit 1 Kind                             | 6 021                         | 6 131          | + 1,8        | 82                                       |
| Alleinerziehend mit 2 und mehr Kindern                 | 4 919                         | 4 843          | - 1,5        | 89                                       |
| <b>Alleinerziehend insgesamt</b>                       | <b>10 940</b>                 | <b>10 974</b>  | <b>+ 0,3</b> | <b>84</b>                                |
| Sonstige Ein- und Mehrpersonenhaushalte                | 15 022                        | 14 772         | - 1,7        | 64                                       |
| <b>Haushalte insgesamt</b>                             | <b>299 492</b>                | <b>305 790</b> | <b>+ 2,1</b> | <b>70</b>                                |

<sup>1</sup> Die Haushaltszahlen vom März 2010 sind durch noch nicht erfolgte Abmeldungen von Zweitwohnsitzen im Zuge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer inhaltlich schwer mit denen vom März 2012 vergleichbar. Deshalb wurde in dieser Tabelle hilfsweise die Haushaltsstruktur vom Dezember 2010 derjenigen vom März 2012 gegenübergestellt; um die Veränderungen in der Haushaltsstruktur auf vergleichbarer Datenbasis abschätzen zu können.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

niedriger Ausstattung), wie er zum Beispiel in Innenstadtlagen häufig anzutreffen ist. Die Marktenge bei Mietwohnungen größerer Fläche dürfte sich in mittlerer Frist aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen dagegen mildern.

Bei der Mieterbefragung, auf deren Auswertung der Mietspiegel beruht, konnten etwa 8000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte zugestellt werden. Etwa 3000 Mieterhaushalte (37 %) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück. Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der

Mietspiegelaufstellung berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Zusätzlich müssen bei Wohnungen des freien Wohnungsmarkts die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden sein. Für die Fortschreibung des Mietspiegels konnten letztlich 1766 „mietspiegelrelevante“ Fälle verwendet werden, also die Angaben aus knapp 60 Prozent der von Mietern zurückgesandten Fragebögen berücksichtigt werden.

Der neue Mietspiegel 2013/2014 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und Lagekategorie enthält, gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro zuzüglich 1,60 Euro Versandkosten bezogen werden.

**Bestelladresse:**  
 Statistisches Amt  
 Eberhardstraße 39  
 70173 Stuttgart  
 Tel.: 0711-216-98587  
 Fax: 0711-216-98570  
 E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de  
 oder im Internetshop unter  
[www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem)