

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Tuttlingen - 16. Fortschreibung Statistische Auswertung

Der Mietspiegel der Stadt Tuttlingen wurde erstmals Ende 1992 / Anfang 1993 aufgestellt und wird jetzt zum sechzehnten Mal fortgeschrieben. Die Aufstellung des Mietspiegels erfolgte immer durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit anschließendem Beschluss des Gutachterausschusses. Der Gemeinderat hat dann jeweils den Mietspiegel zur Kenntnis genommen und durch den Beschluss zum offiziellen Mietspiegel der Stadt Tuttlingen erhoben.

Die Verwaltung, d. h. der Gutachterausschuss Südlicher Landkreis Tuttlingen, wurde am 22.01.2024 vom VFA und am 29.01.2024 durch den Gemeinderat mit der erneuten Aktualisierung des Tuttlinger Mietspiegels beauftragt.

Für die Erhebung der Mietdaten, zur 16. Fortschreibung des Mietspiegels wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Tuttlingen wiederum ein Fragebogen erstellt. Die Interessenverbände (Mieterverein, Haus- und Grundeigentümerversverein und der Deutsche Mieterbund) wurden in die Erstellung dieses Fragebogens mit einbezogen. Nach Fertigstellung des Fragebogens wurde dieser an die Interessenverbände, sowie an die Tuttlinger Wohnbau und Immobilienfirmen verschickt. Wie bereits im Jahre 2020 wurden die Fragebögen an alle Haushalte über die Presse („Gränzbote“ und „Südfinder“) versandt. Daneben konnten Fragebögen wie bisher in den Rathäusern oder im Internet angefordert oder online ausgefüllt werden.

In die Auswertung kamen nur Mietverträge, die nach dem 26.07.2018 abgeschlossen bzw. angepasst worden sind, wie dies das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB, § 558, Absatz 2) für ortsübliche Vergleichsmieten vorschreibt. Es wurden 711 ausgefüllte Fragebögen zurückgeschickt. Zusätzlich wurden noch die 245 Fragebögen der Kaufpreissammlung zur Auswertung herangezogen, da von vielen Befragten die erhobene Miete angegeben wird. Insgesamt sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 956 ausgefüllte Fragebögen eingegangen (2020:1.202, 2017: 841, 2015: 688), also 246 weniger als 2020. In die Auswertung kamen schließlich 921 Datensätze (2020: 1.134). 35 Fragebögen waren ungültig bzw. nicht auswertbar, da Angaben fehlten oder die letzte Mieterhöhung länger als 6 Jahre zurücklag.

Damit lag wiederum eine gute Anzahl von Verträgen zur Auswertung vor. Die Verteilungsaktion über die Presse war somit erfolgreich. Auch der Rücklauf aus der Kaufpreissammlung war ein voller Erfolg.

Die Auswertung der Mietdaten basierte auf den bei der Neuaufstellung des Mietspiegels vom Gutachterausschuss beschlossenen Grundlagen, wie Wohnlagenfestsetzung, Zu- und Abschläge etc., sowie den seinerzeit festgelegten statistischen Methoden, die allgemein zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels anerkannt sind. Hierbei wurden auch die Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln des Bauministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtetag berücksichtigt. Der Mietspiegel wurde mittels einer Tabellenanalyse erstellt.

Die Erfassung sowie die statistische Auswertung der Daten erfolgte mittels EDV. Die Auswertung der 921 Daten brachte zutage, dass die Situation auf dem Gebiet des Wohnungsmarktes nach wie vor leicht angespannt ist, mit durchschnittlich leichter Abschwächungstendenz bei allen Baujahresklassen im Gegensatz zu den starken Steigungstendenzen der letzten Jahre.

Nachdem sich das Mietniveau von 2020 auf 2022 bei der Fortschreibung um 7,14 % pro Jahr steigerte (2019 - 2020: 2,14 % und 2017 – 2019 2,00 % pro Jahr), waren dies bei der jetzigen Auswertung im Durchschnitt -1,74 % pro Jahr. Bei den einzelnen Baujahresklassen ist das Mietzinsniveau weitestgehend gleichmäßig gefallen. In den Baujahresklassen „Altbau bis 1948“ und „Altbau bis 1948 modernisiert“ kamen keine Fragebögen zurück. Auch die Baujahresklasse „1948 bis 1960“ war mit 1 Fragebogen nur schwach bestückt. Hier war somit eine direkte Auswertung nicht möglich. Es wurde auf die Baujahresklasse „1961 bis 1970“ und „1971 bis 1980“ zurückgegriffen. In diesen lagen 390 Fragebögen vor. Das Ergebnis wurde prozentual auf die 3 älteren Baujahresklassen übertragen.

Für alle darauffolgenden Baujahresklassen gab es eine Abnahme von - 0,7 % bis - 1,8 % innerhalb eines Jahres.

Der Mietspiegel 2022 wurde auf der Grundlage des Mietspiegels 2020 erstellt. Dieser wurde mittels des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland hochindiziert (Quelle: Statistisches Bundesamt). Diese Vorgehensweise sieht das BGB im § 558d Abs. 2 ausdrücklich vor.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2022 befand sich die Inflation in Deutschland auf einem historischen Hochpunkt, die Zinsen der Europäischen Zentralbank stiegen ständig an und es herrschte in der Bevölkerung eine allgemeine Verunsicherung infolge des Ukrainekrieges. Diese Ursachen führten zu einem starken Anstieg des Verbraucherpreisindex.

Wie die statistische Auswertung der Fragebögen 2024 ergeben hat, sind die Mieten in Tuttlingen nicht so drastisch gestiegen, wie dies der Verbraucherpreisindex in der Bundesrepublik Deutschland getan hat. So lassen sich die leicht gesunkenen Mieten im Mietspiegel 2024 gegenüber dem vorherigen Mietspiegel erklären.

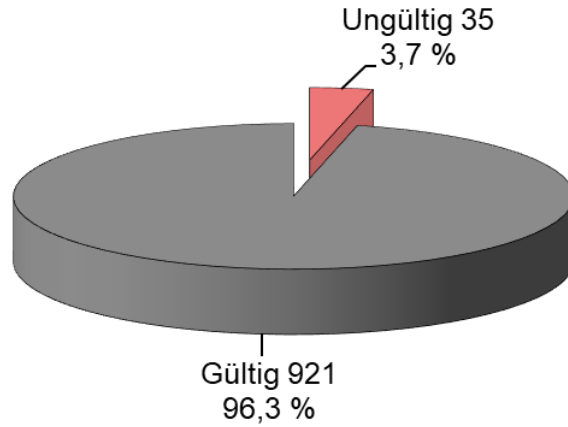
Festzuhalten ist, dass die Abnahme in allen Altersklassen ungefähr auf einem ähnlichen Niveau ablief. Dies mag daher rühren, dass die älteren Baujahresklassen immer mehr durch Neubauten ersetzt werden und der verbleibende Altbaubestand durch entsprechende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf das Niveau neuerer Baujahresklassen gebracht wurde. Diese Mietzinsveränderungen liegen alle unterhalb der aktuellen Inflationsrate von +5,9 % für das Jahr 2023.

Das Gesamtergebnis dieser Auswertung gibt letztendlich den Trend wieder, der sich in letzten Jahren auf dem Mietwohnungsmarkt abgezeichnet hat. So liegt der Anstieg im letzten Jahr in der Bundesrepublik Deutschland bei ca. 2,1 %, in Baden-Württemberg bei ca. 3,3 %. Über den Gesamtzeitraum von 1999 - 2024 liegt Tuttlingen mit + 46,3 % voll im Trend. So lag im Bereich von 1999 - 2024 die Mietpreissteigerung bundesweit bei 35,0 % und in Baden-Württemberg bei 49,4 %. Tuttlingen liegt damit mit + 21,3 % über dem Bundes- und mit - 3,1 % unter dem Landesdurchschnitt.

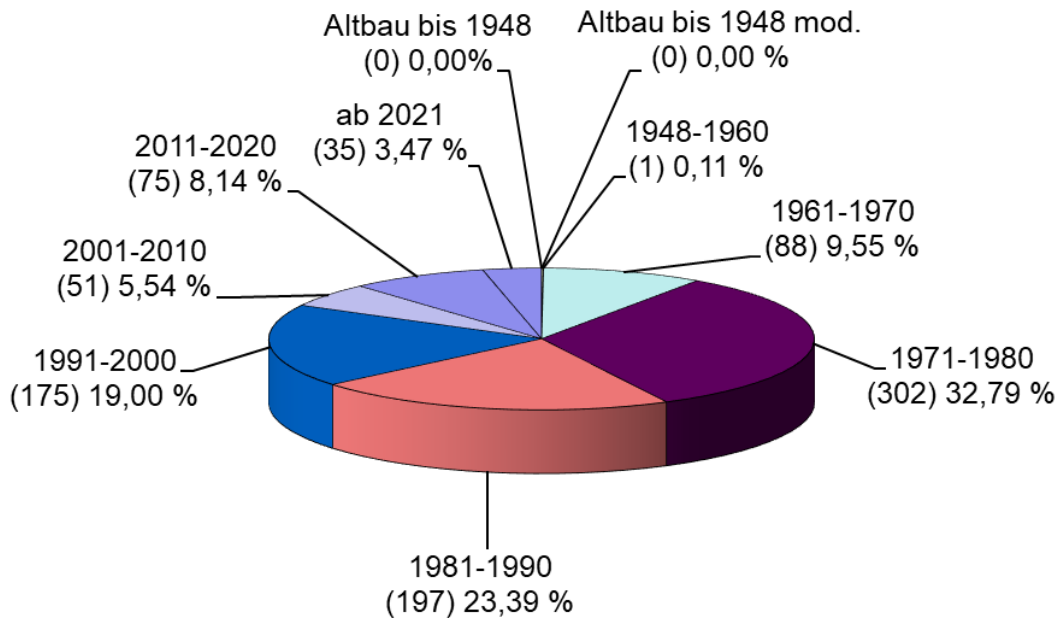
Am 03.06.2024 war der Entwurf des jetzt vorliegenden Mietspiegels fertiggestellt. Am 13.06.2024 hat der Gutachterausschuss über den Entwurf beraten und ihm zugestimmt. Der Entwurf des Mietspiegels wurde auch den Interessenverbänden bezüglich Anregungen und Fragen übersandt. Vonseiten der Interessenverbände sind keine Anregungen oder Änderungsvorschläge mehr eingegangen.

Der neue Mietspiegel hat eine Gültigkeitsdauer vom 27.07.2024 bis zum 27.07.2026.

Fragebogenrücklauf 2024 (von insgesamt 956)



Verteilung der 921 gültigen Fragebogen



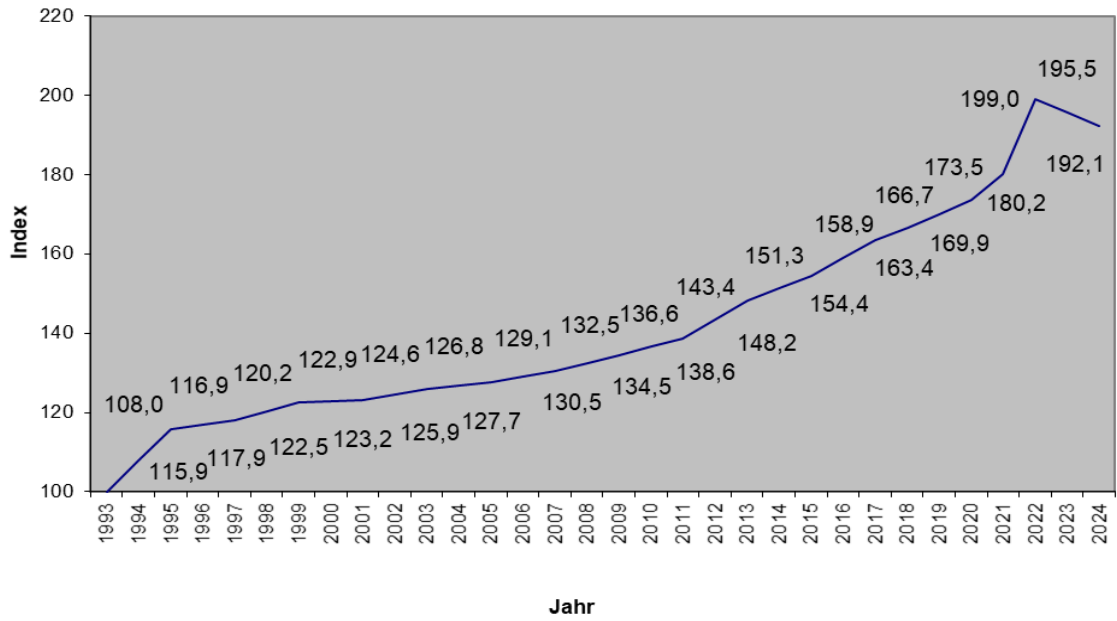
Quelle der Fragebögen

Gültig:	Fragebogen	589
	Online 2020	87
	Kaufpreissammlung	245
		921
Ungültig:	Fragebogen	23
	Online	12
		35
	Anzahl der Mieten insgesamt	956
	Garagen, Stellplätze, ...	259

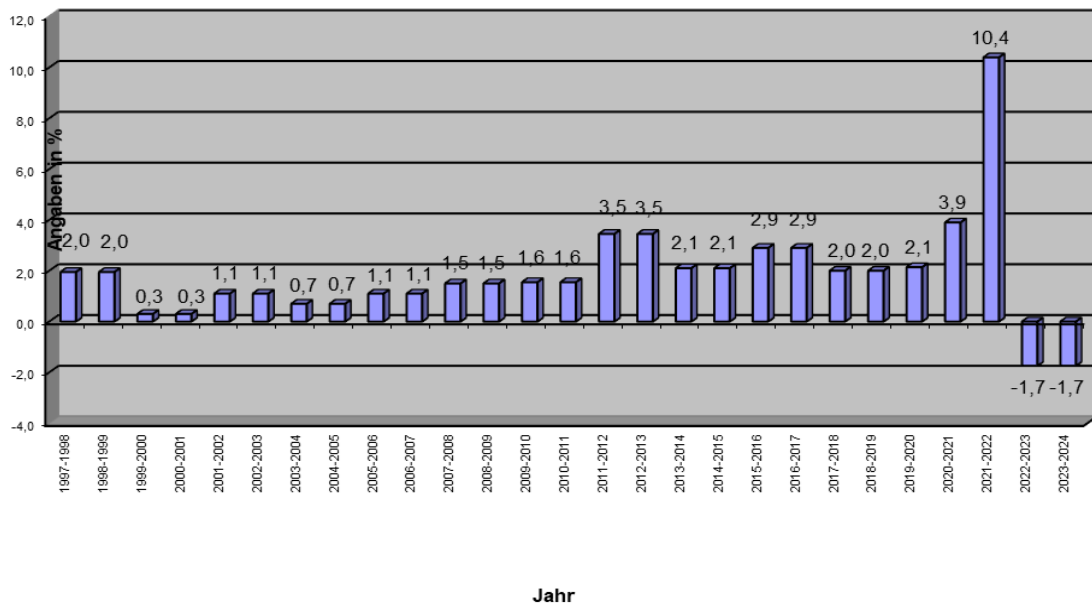
Anzahl der Fragebögen in den Baujahresgruppen

Baujahresgruppe	Anzahl Fragebögen
Altbau bis 20.06.1948	0
Altbau bis 20.06.1948 modernisiert	0
21.06.1948 - 31.12.1960	1
01.01.1961 - 31.12.1970	88
01.01.1971 - 31.12.1980	302
01.01.1981 - 31.12.1990	197
01.01.1991 - 31.12.2000	175
01.01.2001 - 31.12.2010	51
01.01.2011 - 31.12.2020	75
ab 01.01.2021	32
Gesamtanzahl:	921

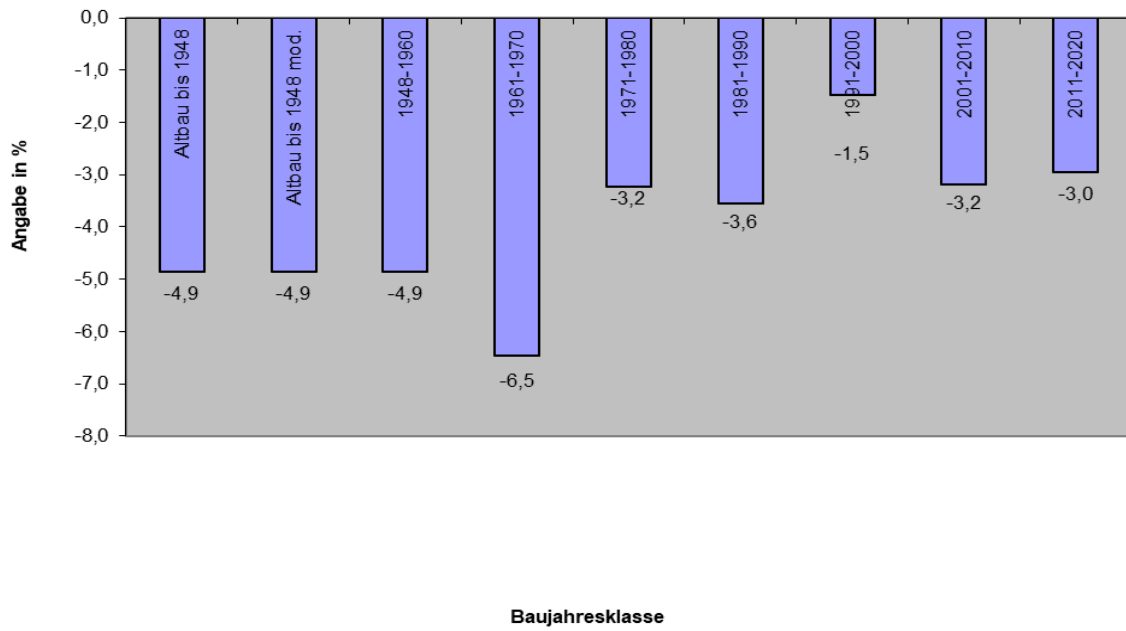
Anstieg der Mieten in Tuttlingen seit 1993 (Index 100)



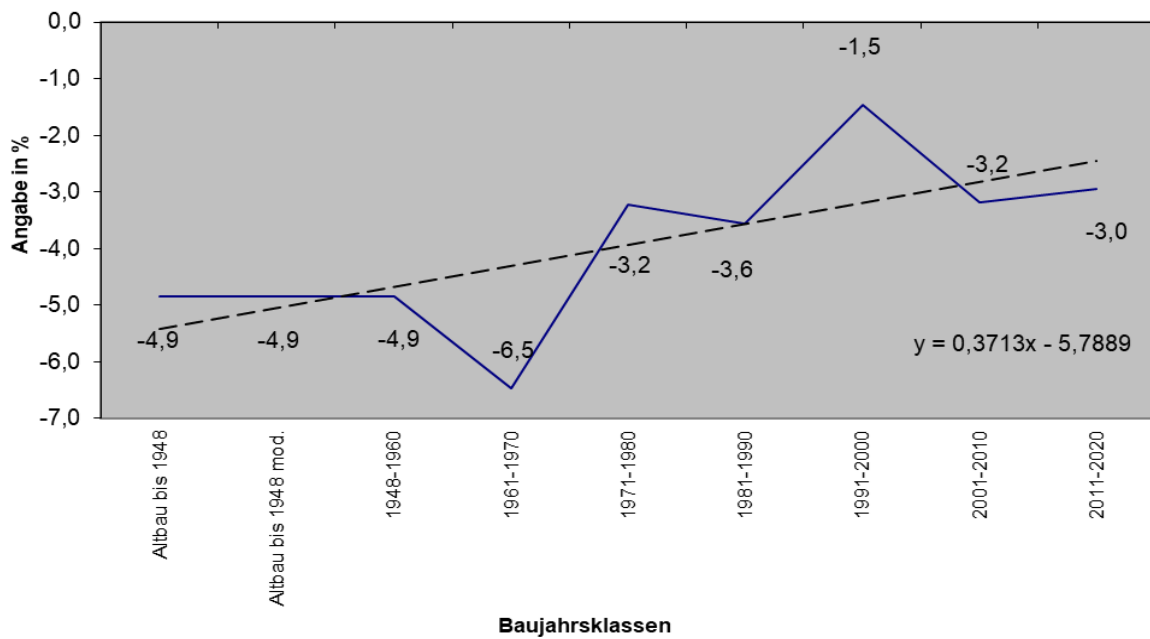
Mietpreissteigerungen seit 1997



Mietsteigerungen der einzelnen Baujahresklassen in %



Prozentuelle Änderungen der Mieten mit Trendlinie



Mietspiegel - Statistische Auswertung

Mietspiegel 2024 zu 2022 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	-3,5 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	-4,9 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2017:	-2,9 %
Fragebogenrücklauf:	956, hiervon 35 ungültig, somit 921 verwertbar (20,5 % weniger als 2020)

Mietspiegel 2022 zu 2020 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	14,27 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	14,27 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2017:	14,27 %
Fragebogenrücklauf:	keiner, da Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex der Bundesrepublik Deutschland

Mietspiegel 2020 zu 2019 in Tuttlingen (Zeitraum 1 Jahr)

Gesamtsteigerung:	2,1 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	2,0 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2017:	2,2 %
Fragebogenrücklauf:	1.202, hiervon 68 ungültig, somit 1.134 verwertbar (42,8 % mehr als 2017)

Mietspiegel 2019 zu 2017 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	4,0 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	4,0 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2017:	4,0 %
Fragebogenrücklauf:	keiner, da Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex der Bundesrepublik Deutschland

Mietspiegel 2017 zu 2015 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	5,8 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	4,4 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2017:	6,9 %
Fragebogenrücklauf:	841, hiervon 47 ungültig, somit 794 verwertbar (23,5 % mehr als 2015)

Mietspiegel 2015 zu 2013 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	4,2 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	2,4 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2015:	5,9 %
Fragebogenrücklauf:	688, hiervon 45 ungültig, somit 643 verwertbar (67,0 % mehr als 2013)

Mietspiegel 2013 zu 2011 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	6,9 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	13,4 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2013:	4,9 %
Fragebogenrücklauf:	430, hiervon 45 ungültig, somit 385 verwertbar (2,3 % weniger als 2011)

Mietspiegel 2011 zu 2009 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	3,1 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	3,8 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2011:	2,4 %
Fragebogenrücklauf:	414, hiervon 20 ungültig, somit 394 verwertbar (2,1 % mehr als 2009)

Mietspiegel 2009 zu 2007 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	3,0 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	3,1 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2009:	3,0 %
Fragebogenrücklauf:	400, hiervon 14 ungültig, somit 386 verwertbar (0,3 % weniger als 2007)

Mietspiegel 2007 zu 2005 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	2,2 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	3,8 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2007:	2,0 %
Fragebogenrücklauf:	399, hiervon 12 ungültig, somit 387 verwertbar (10,2 % weniger als 2005)

Mietspiegel 2005 zu 2003 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	1,4 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	2,1 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2005:	0,5 %
Fragebogenrücklauf:	466, hiervon 35 ungültig, somit 431 verwertbar (91,6 % mehr als 2003)

Mietspiegel 2003 zu 2001 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	2,2 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	2,1 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2003:	2,3 %
Fragebogenrücklauf:	229, hiervon 4 ungültig, somit 225 verwertbar (24,5 % weniger als 2001)

Mietspiegel 2001 zu 1999 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	0,6 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	0,9 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2001:	0,2 %
Fragebogenrücklauf:	319, hiervon 21 ungültig, somit 298 verwertbar

Mietspiegel 1999 zu 1997 in Tuttlingen (Zeitraum 2 Jahre)

Gesamtsteigerung:	3,9 %
Steigerung bis Baujahr 1970:	7,7 %
Steigerung von Baujahr 1971 - 2001:	0,1 %
Fragebogenrücklauf:	333, hiervon 20 ungültig, somit 313 verwertbar