

99116002111000

# Qualifizierter Mietspiegel 2025/2026 für Stuttgart

Heruntergeladen am 30.07.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/6006909-99116002111000/L100022>

<b>Modul</b>	<b>Sachverhalt</b>
Leistungsschlüssel	99116002111000
Leistungsbezeichnung I	Qualifizierter Mietspiegel 2025/2026 für Stuttgart
Leistungsbezeichnung II	Qualifizierter Mietspiegel 2025/2026 für Stuttgart
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Baden-Württemberg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher	

## Modul

## Sachverhalt

Ansprechpartner

Fachlich freigegeben am

Fachlich freigegeben durch

Handlungsgrundlage

### Teaser

Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart haben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2024 den Mietspiegel 2025/2026 neu erstellt. Haus & Grund Stuttgart, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Stuttgart und Umgebung e.V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. wurden beteiligt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Regressionsmietspiegel erstellt. Er wurde am 6.12.2024 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart anerkannt und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt von Januar 2025 bis Dezember 2026.

### Volltext

Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart haben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2024 den Mietspiegel 2025/2026 neu erstellt. Haus & Grund Stuttgart, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Stuttgart und Umgebung e.V. und der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. wurden beteiligt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Regressionsmietspiegel erstellt. Er wurde am 6.12.2024 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart anerkannt und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt von Januar 2025 bis Dezember 2026.

Der Mietspiegel 2025/2026 ist eine Übersicht über die

## Modul

## Sachverhalt

Mieten, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden (ortsübliche Vergleichsmiete). Der Mietspiegel ist auch für Appartements, für Maisonette- und Penthousewohnungen, für Einfamilienhäuser sowie möblierten Wohnraum anwendbar.

Für die Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) gelten Sonderregelungen. Teilweise unterliegen die Miethöhen öffentlich geförderter Sozialwohnungen der städtischen „Satzung über die Höhe der zulässigen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen“. Die Satzung sowie damit zusammenhängende Publikationen wie die Steigerungsraten der Satzungsmieten sind im Internet unter <http://www.stuttgart.de/hoechstmieten> abrufbar. Die Mieten anderer Sozialwohnungen ergeben sich aus den jeweiligen Förderbescheiden.

### Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in der Landeshauptstadt vereinbart wurden. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau sowie die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten werden vermieden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit bietet, die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Bei einer Neuvermietung können auch abweichende Mieten vereinbart werden. Allerdings darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Zu viel bezahlte Miete kann nach § 556 g BGB bis zu 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses auch rückwirkend zurückgefordert werden. Lag die Miete des vorherigen Mieters der

## Modul

## Sachverhalt

Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und die Miete für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Zusätzlich kann die Begrenzung überschritten werden, wenn bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (§§ 556d bis f BGB in Verbindung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg).

Losgelöst von o.g. Ausnahmen endet die Vereinbarungsfreiheit immer, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Als unangemessen hoch zählen Mieten, die die üblichen Preise für vergleichbare Wohnungen um mehr als 20 Prozent übersteigen. Im Unterschied zur Mietpreisüberhöhung handelt es sich beim Mietwucher nicht um eine Ordnungswidrigkeit, sondern um eine Straftat. Nach § 291 Strafgesetzbuch liegt Mietwucher vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt.

### Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert.
- Das Mieterhöhungsverlangen wird frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg). Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen

## Modul

## Sachverhalt

oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind, bleiben unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen.

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben aus dem Mietspiegel auch dann zusätzlich mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsmöglichkeit stützt.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens. Erteilt der Mieter die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten beim zuständigen Amtsgericht Klage erheben. Innerhalb der Überlegungsfrist steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats zu (§ 561 BGB); die Zustimmung zur Mieterhöhung kann dann nicht gefordert werden.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) gelten

Modul	Sachverhalt
	<p>abweichende Vorschriften.</p> <p>Mietbegriff</p> <p>Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Diese enthalten keine Betriebskosten, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz.</p> <p>Betriebskosten</p> <p>Soweit Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten sind (Inklusiv- oder Teilinklusive mieten), können sie der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden. Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung (Allgemeinstrom), Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Betrieb von Gemeinschafts-Antennen-, Breitband- oder Glasfaserverteileranlagen (nicht Nutzungsentgelte, Gebühren).</p>
Erforderliche Unterlagen	Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung müssen das Baujahr des Gebäudes, die Größe, die Ausstattung sowie die Lage der Wohnung bekannt sein.
Voraussetzungen	Keine
Kosten	<p>PDF-Datei des Mietspiegels kostenlos (<a href="http://www.stuttgart.de/mietspiegel">www.stuttgart.de/mietspiegel</a>)</p> <p>Online Mietspiegelrechner kostenlos</p> <p>Mietspiegelbroschüre bei Abholung 7,00 €</p>
Verfahrensablauf	Der Mietspiegelrechner unterstützt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er

<b>Modul</b>	<b>Sachverhalt</b>
	ersetzt nicht die Mietspiegelbroschüre, die unter <a href="http://www.stuttgart.de/mietspiegel">www.stuttgart.de/mietspiegel</a> heruntergeladen werden kann und für eine verbindliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete benötigt wird. Alle Angaben ohne Gewähr.
<b>Bearbeitungsdauer</b>	
<b>Frist</b>	Der Mietspiegel gilt von Januar 2025 bis Dezember 2026.
<b>weiterführende Informationen</b>	
<b>Hinweise</b>	Keine
<b>Rechtsbehelf</b>	Beachten Sie bitte die Rechtsbehelfsbelehrung am Bescheid.
<b>Kurztext</b>	
<b>Ansprechpunkt</b>	
<b>Zuständige Stelle</b>	
<b>Formulare</b>	
<b>Ursprungsportal</b>	