

Kleinräumiges Mietniveau in Stuttgart

Ulrich Stein

Die Karte gibt das kleinräumige Mietniveau im freien Wohnungsmarkt in Stuttgart wieder. In roten Farbtönen sind die Gebiete eingefärbt, in denen im Verhältnis zum Stuttgarter Schnitt Wohnungen relativ teuer sind. Grüntöne wurden Gebieten mit verhältnismäßig günstigen Mieten zugewiesen, durchschnittliche Miethöhen werden durch die Farbe gelb repräsentiert. Besonders hohe Mieten müssen Mieterhaushalte beispielsweise in den Halbhöhenlagen in Stuttgart-West und Stuttgart-Nord bezahlen. Durchschnittliche Mieten werden zum Beispiel in den Tallagen in Stuttgart-Süd und -West entrichtet. Auf der Suche nach besonders günstigem Wohnraum wird man in den nördlichen Stadtbezirken tendenziell eher fündig als in den südlichen.

Für die Auswertungen standen insgesamt 9900 Mieterangaben aus den Wohnungsmarktbefragungen 2004, 2006 und 2008 für Wohnungen des „freien Wohnungsmarktes“ zur Verfügung. Die Daten wurden zunächst für jedes Befragungsjahr indexiert, um Inflationseinflüsse in der Rechnung zu vermeiden. Dazu wurde jeweils errechnet, für welchen Betrag eine Wohnung mit einer bestimmten Wohnfläche im Schnitt in Stuttgart vermietet wurde und dann die konkrete Miethöhe ins Verhältnis zum erwarteten (durchschnittlichen) Wert gesetzt. Eine sich so ergebende Relation von 1,05 bedeutet zum Beispiel, dass die Wohnung um fünf Prozent teurer vermietet wurde als im Schnitt. Für die Darstellung in der Karte wurden dann jeweils die Mietrelationen im 150 m-Umkreis geglättet.

Ausgelöst werden Mietunterschiede zwischen Wohngebieten vorwiegend durch Ausstattungs- und Baujahresunterschiede. Wenn in einem Gebiet die Wohnungen relativ teuer vermietet werden, sind sie im Regelfall auch besser ausgestattet. Preisgünstig zu wohnen geht dagegen mit einem Verzicht auf Wohnqualität einher. So gibt die Karte vor allem Unterschiede in

der Qualität der Wohnungen und die Zahlungsbereitschaft der Mieter dafür wieder. In weit geringerem Maße sind Unterschiede in der Qualität der Wohnlagen für Mietpreisdifferenzen ursächlich (zur relativen Preiswirksamkeit von Lage, Ausstattung und Baujahr siehe die Mietspiegeltabelle im Stuttgarter Mietspiegel).

Die Stadtbezirksergebnisse errechnen sich, indem in einem Stadtbezirk die gebietstypischen Mietrelationen mit der Zahl dort wohnender Mieterhaushalte (= Schätzgröße für die Zahl der Mietwohnungen) gewichtet gemittelt werden. Bei dieser Mittelung wird den „Miethochburgen“ in den Stadtbezirken ein entsprechend höheres Ge-

wicht zugeordnet als Gebieten, in denen der Eigentümeranteil hoch ist. Gewöhnlich sind in „teuren“ Wohngebieten die Mieteranteile relativ niedrig, weshalb bei der Hochrechnung auf eine höhere Aggregationsstufe „teure“ Wohngebiete einen relativ geringen Einfluss auf die Miethöhe auf Stadtbezirksebene haben. Die höchsten Mieten für Wohnungen vergleichbarer Fläche werden mit sechs Prozent über dem Stuttgarter Schnitt in Birkach gezahlt, die niedrigsten in Mühlhausen (9 % unter dem Schnitt). Die kleinräumig stark ausgeprägten Miethöhenunterschiede nivellieren sich auf Stadtbezirksebene zum Großteil.

Karte: Kleinräumiges Mietniveau in Stuttgart

