

## Der Mietmarkt in Stuttgart

Ulrich Stein

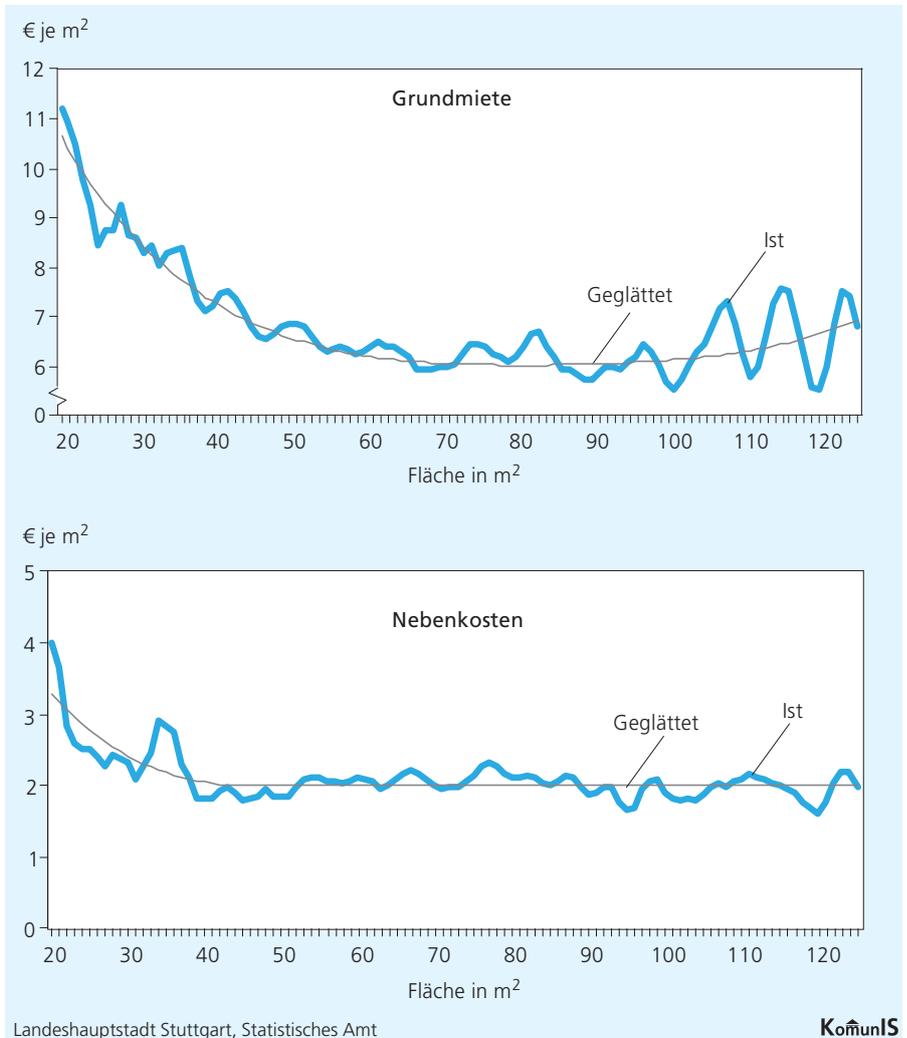
Das Mietniveau in Stuttgart wird in dem im zweijährigen Abstand aufgestellten Mietspiegel festgehalten. Allerdings werden dabei nur „marktnahe“ Mietwohnungen berücksichtigt. In einer erweiterten Sichtweise auf alle Mietverhältnisse werden im Folgenden das Mietniveau, die Nebenkostenhöhe, die innerstädtische Verteilung der Miethöhen und die Länge der Mietanpassungsintervalle geschildert.

Im Mietspiegel werden die Grundmieten (Nettokaltmieten) für Wohnungen differenziert nach ihrer Größe, Lage, Ausstattung und dem Baualter ausgewiesen. Die Aufstellungen im Mietspiegel basieren jedoch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben lediglich auf Mieten der Wohnungen des „freien“ Wohnungsmarktes (also nicht etwa sozial geförderte Wohnungen). Die Fallauswahl wird weiterhin so eingeschränkt, dass nur verhältnismäßig „marktnahe“ Wohnungen berücksichtigt werden. Also werden sowohl von Verwandten verbilligt gemietete Wohnungen als auch Wohnungen, für die länger als vier Jahre keine Mieterhöhung erfolgt ist, bzw. die in dieser Zeit nicht neu vermietet wurden, von der Auswertung ausgeschlossen. Im Folgenden werden dagegen alle Mietverhältnisse berücksichtigt - also im Unterschied zum Mietspiegel auch „marktf fernere“ Wohnungen, wodurch ein Gesamtbild aller Mietverhältnisse entsteht.

### Miethöhe

Der bei weitem wichtigste Einflussfaktor auf die Gesamthöhe der Miete stellt die Wohnungsfläche dar. Abbildung 1 gibt je nach Wohnungsfläche die durchschnittlich gezahlten Quadratmetergrundmieten und -nebenkosten für Wohnungen durchschnittlicher Qualität (hinsichtlich Lage, Ausstattung, Baujahr) wider.

Abbildung 1: Abhängigkeit der Grundmiete und Nebenkosten von der Wohnungsfläche in Stuttgart 2004 (mediane Werte)



426

Relativ hohe Quadratmetermieten zahlen insbesondere Haushalte in kleinen Wohnungen. Am niedrigsten sind die Quadratmetermieten bei Wohnflächen zwischen 70 und 90 Quadratmetern und steigen danach wieder an; dies ist allerdings ausstattungsbedingt bzw. von der Art des Gebäudes (Ein-/Zweifamilienhaus) abhängig (aufgrund der niedrigen Besetzungszahlen großer Wohnungen im Mietmarkt sind statistisch fundiertere Aussagen nicht möglich). Auch bei den Nebenkosten ist bei kleineren Wohnungen pro Quadratmeter ein höheres Niveau festzustellen. Eine Degression der Nebenkosten je Quadratmeter findet etwa bis zur Wohnfläche

von 40 Quadratmetern statt, danach verharren die Durchschnittskosten etwa auf dem erreichten Niveau.

Die Ergebnisse aus der Abbildung 1 sind in Abbildung 2 zur Gesamthöhe der Miet- und Nebenkostenzahlungen nach der Wohnungsfläche zusammengefasst. Wiederum handelt es sich um durchschnittlich zu erwartende Zahlungen. Die meisten der in der Realität beobachtbaren Werte liegen in einem relativ engen Gürtel um die abgebildeten Kurven herum: Im Abstand von plusminus 12 Prozent um die Kurven befinden sich 50 Prozent aller Mieten/Nebenkosten, im Intervall von plusminus 20 Prozent 75 Prozent.

Die Verteilungen der Gesamtmiethöhen und Quadratmetermieten enthält Tabelle 1. Etwa die Hälfte aller Mieterhaushalte zahlt Grundmieten (Nettokaltmieten) zwischen 300 und 500 Euro. Im Durchschnitt werden 450 Euro bezahlt (Median 400). Aufgrund der Dominanz der Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 und 90 Quadratmeter im Mietwohnungssegment sind Quadratmetermieten zwischen 5 und 8 Euro in 60 Prozent der Fälle anzutreffen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 6,80 Euro kalt.

Dies entspräche dann einem relativen Mietniveau von 90 Prozent (denn für diese Wohnung wäre im Schnitt (vgl. auch Abbildung 2) mit 554 Euro zu rechnen. Diese relativen Miethöhen wurden nun für alle Mieterhaushalte, die in der Wohnungsmarktbefragung befragt wurden, errechnet und kleinräumig leicht geglättet. So ergibt sich die Darstellung der Karte 1. Die Karte veranschaulicht das mehrheitlich in der jeweiligen Wohngegend herrschende Mietniveau. Es ist damit

gleichzeitig eine Darstellung aller durch kleinräumige Unterschiede in der Lage, dem Baualter und der Ausstattung der Wohnungen bedingten Mietpreisunterschiede. Letztlich wird damit auch die unterschiedliche, sich in den Preisen spiegelnde Wohnqualität/Qualität der Bausubstanz in Stuttgart dargestellt. Relativ hohe Mieten werden in den Hanglagen um den Stadtkessel herum und in den südlichen Stadtteilen gezahlt.

Tabelle 1: Verteilung der Grundmietzahlungen in Stuttgart 2004

Gesamtgrundmiete	Anteil in Prozent
unter 300	17
300 bis unter 400	29
400 bis unter 500	24
500 bis unter 600	13
600 bis unter 700	8
700 bis unter 800	5
800 und mehr	5

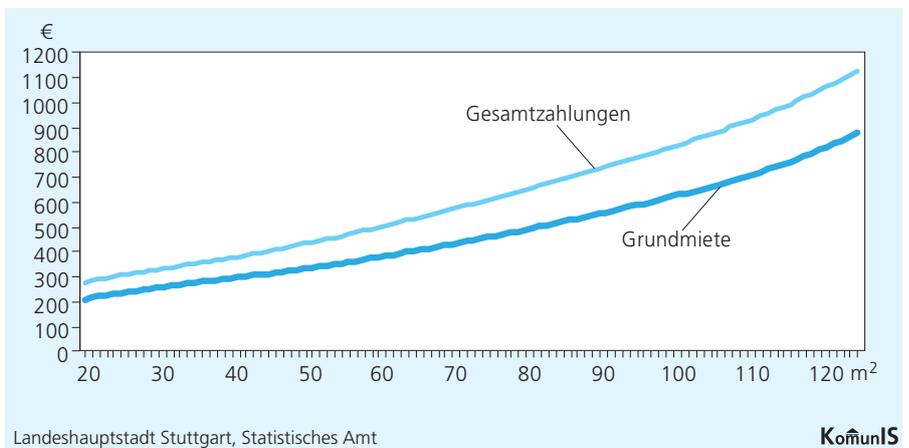
Quadratmetermiete	Anteil in Prozent
unter 4	3
4 bis unter 5	8
5 bis unter 6	19
6 bis unter 7	21
7 bis unter 8	20
8 bis unter 9	13
9 und darüber	16

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt  
**KoMunIS**

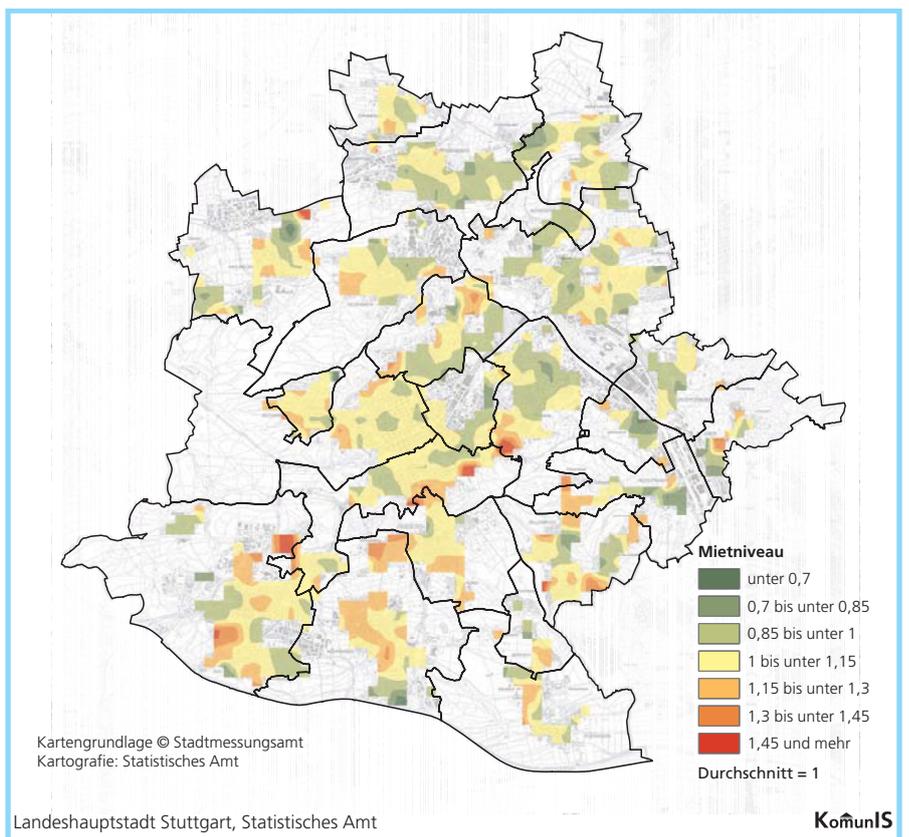
### Kleinräumiges Mietpreisniveau

Um die kleinräumige Verteilung der Miethöhen in Stuttgart zu messen, wurde als Indikator die relative Miethöhe definiert, die für die einzelnen Wohnungen die Abweichung der tatsächlichen Miethöhe zum gemäß der Wohnfläche erwartbarem (= dem durchschnittlichen) Wert misst. Beispiel: Für eine Wohnung von 90 Quadratmeter am Ort X werde eine Grundmiete von 500 Euro gezahlt.

Abbildung 2: Mittlere Gesamtmietzahlungen in Stuttgart 2004 nach der Wohnfläche



Karte 1: Regionales Mietniveau in Stuttgart 2004



### Einschätzungen der Miethöhe durch die Mieter

Die Mieter wurden nach der Einschätzung der Höhe ihrer individuellen Mietzahlungen gefragt. Insgesamt halten demnach knapp 40 Prozent der Mieterhaushalte ihre Mietzahlungen für hoch oder sehr hoch. Etwa die Hälfte hält die Zahlungen für angemessen und knapp 10 Prozent für niedrig oder sehr niedrig (vgl. Tabelle 2). Ein Vergleich der Antworten der Haushalte mit (am Schnitt gemessenen) niedrigen Mietzahlungen mit denen mit hohen Mietzahlungen lässt auf einen hohen Informationsstand über preisliche Unterschiede im Mietmarkt schließen: Fast Dreiviertel aller Haushalte mit unterdurchschnittlicher Miete halten ihre Mietzahlungen für angemessen oder niedrig, während dies nur für 45 Prozent der Haushalte mit überdurchschnittlichen Mietzahlungen gilt.

Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart können rückwirkend näherungsweise durch einen Vergleich der in den jeweiligen Mietspiegeln veröffentlichten Werte abgeschätzt werden. Dazu wurde die gegenwärtige Struktur des Mietmarktes (also die Flächen- und Qualitätsstruktur) an die Mietspiegel vergangener Jahre angelegt. Demnach befindet sich die Steigerungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart seit Mitte der 90er-Jahre unterhalb des langjährigen-Schnitts (vgl. Abbildung 3). So betrug das Mietniveauwachstum seit 1995 durchschnittlich 2,7 Prozent pro Jahr, der langjährige Durchschnitt seit 1976 dagegen 4,1 Prozent. Zwar bildet der Mietspiegel wie oben erläutert nur einen Ausschnitt des Mietmarktes ab. Trotzdem stellen die Steigerungsraten des Mietspiegelniveaus eine gute Näherung an die allgemeine Mietpreisentwicklung in Stuttgart dar.

### Mietanpassungsintervalle

Der Blick auf das Mietvertragsabschlussdatum oder Datum der letzten Mietanpassung zeigt, dass nur etwa die Hälfte aller Mietverträge innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Erhebungsmonat angepasst oder neu abgeschlossen wurde. In einem Viertel der Fälle wurde der Mietpreis in den letzten 4 Jahren

nicht verändert. Aufgrund der relativ langen zeitlichen Abstände zwischen den Mietpreisanpassungen reagieren die Mietmarktpreise relativ träge auf die allgemeine Preis- und Wirtschaftsentwicklung und Verknappungs- oder Überschusstendenzen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten.

Würden alle Verträge regelmäßig (etwa im von den Mietspiegelveröffentlichungen gesetzten Zweijahresrhythmus) angepasst werden, wäre bei länger bestehenden Verträgen zu erwarten, dass zu einem Stichtag in 50 Prozent der Fälle eine Mieterhöhung länger als 12 Mona-

te zurückläge. Tatsächlich sind es jedoch 26 Monate (berücksichtigt man die Neuabschlüsse von Mietverträgen mit, sind es immerhin noch 20 Monate). Am seltensten müssen dabei Mieterhaushalte mit einer Mieterhöhung rechnen, wenn sie die Wohnung von einer Privatperson oder Eigentümergemeinschaft angemietet hat (in 50 % der Fälle liegt die letzte Mieterhöhung 32 Monate zurück). In kürzeren Abständen passen Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften die Mieten an (Median: 20 Monate). Die Eigentümerstruktur der Mietwohnungen in Stuttgart enthält die Tabelle 3.

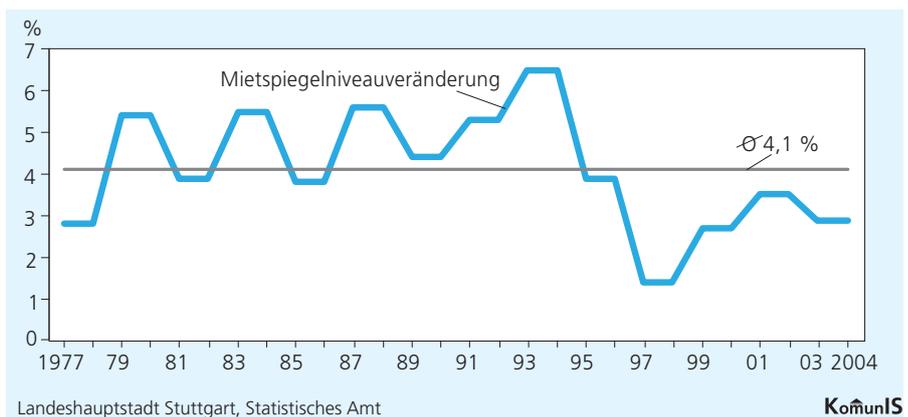
**Tabelle 2:** Einschätzung der Höhe der Mietzahlungen in Stuttgart 2004 (Anteile in Prozent)

Einschätzung	Mit unterdurchschnittlich niedriger Grundmiete	Mit überdurchschnittlich hoher Grundmiete	Insgesamt
Sehr niedrig	4	1	2
Niedrig	11	3	7
Angemessen	59	40	49
Hoch	20	41	31
Sehr hoch	3	13	8
Weiß nicht	3	2	2

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

**Abbildung 3:** Jährliche Veränderungen des Mietspiegelniveaus in Stuttgart seit 1976



**Tabelle 3:** Eigentümerstruktur von Mietwohnungen in Stuttgart 2004

Eigentümer	Anteil der Wohnungen
Privatperson, Eigentümergemeinschaft	67
Wohnungsunternehmen	6
Wohnbaugenossenschaften	19
Sonstiger Eigentümer	8

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS