



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Immobilienwetter Stuttgart

2. Quartal 2016



Kaum noch günstige Mieten in Stuttgart

Diese Botschaft dürfte wahrscheinlich nur wenige überraschen, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind oder sich regelmäßig über Mieten in den gängigen Portalen informieren. Das durchschnittliche Mietniveau (kalt) liegt im zweiten Quartal 2016 bei 11,77 €/m² und damit rund einen Euro höher als in der Studentenstadt Freiburg.

Bemerkenswert ist der Vergleich mit anderen Mietwetterkarten auch aus einer anderen Perspektive. Die Mieten in Stuttgart unterscheiden sich deutlich weniger als in anderen Städten. Beispielsweise würde die Karte für Berlin deutlich farbenfroher aussehen, weil am unteren Ende Mietniveaus um 8 €/m² ebenso realisiert werden, wie Mieten, die im oberen Bereich 14 €/m² übersteigen.

Ortsteil	Preis
Bad Cannstatt	10,90 €
Birkach	11,64 €
Botnang	11,33 €
Degerloch	12,49 €
Feuerbach	11,64 €
Hedelfingen	9,97 €
Möhringen	11,11 €
Mühlhausen	10,69 €
Münster	9,48 €
Obertürkheim	10,27 €
Plieningen	11,19 €
Sillenbuch	11,79 €
St.-Mitte	10,94 €
St.-Nord	12,26 €
St.-Ost	11,80 €
St.-Süd	10,58 €
St.-West	12,17 €
Stammheim	10,88 €
Untertürkheim	11,00 €
Vaihingen	12,13 €
Wangen	11,20 €
Weilimdorf	11,07 €
Zuffenhausen	11,88 €

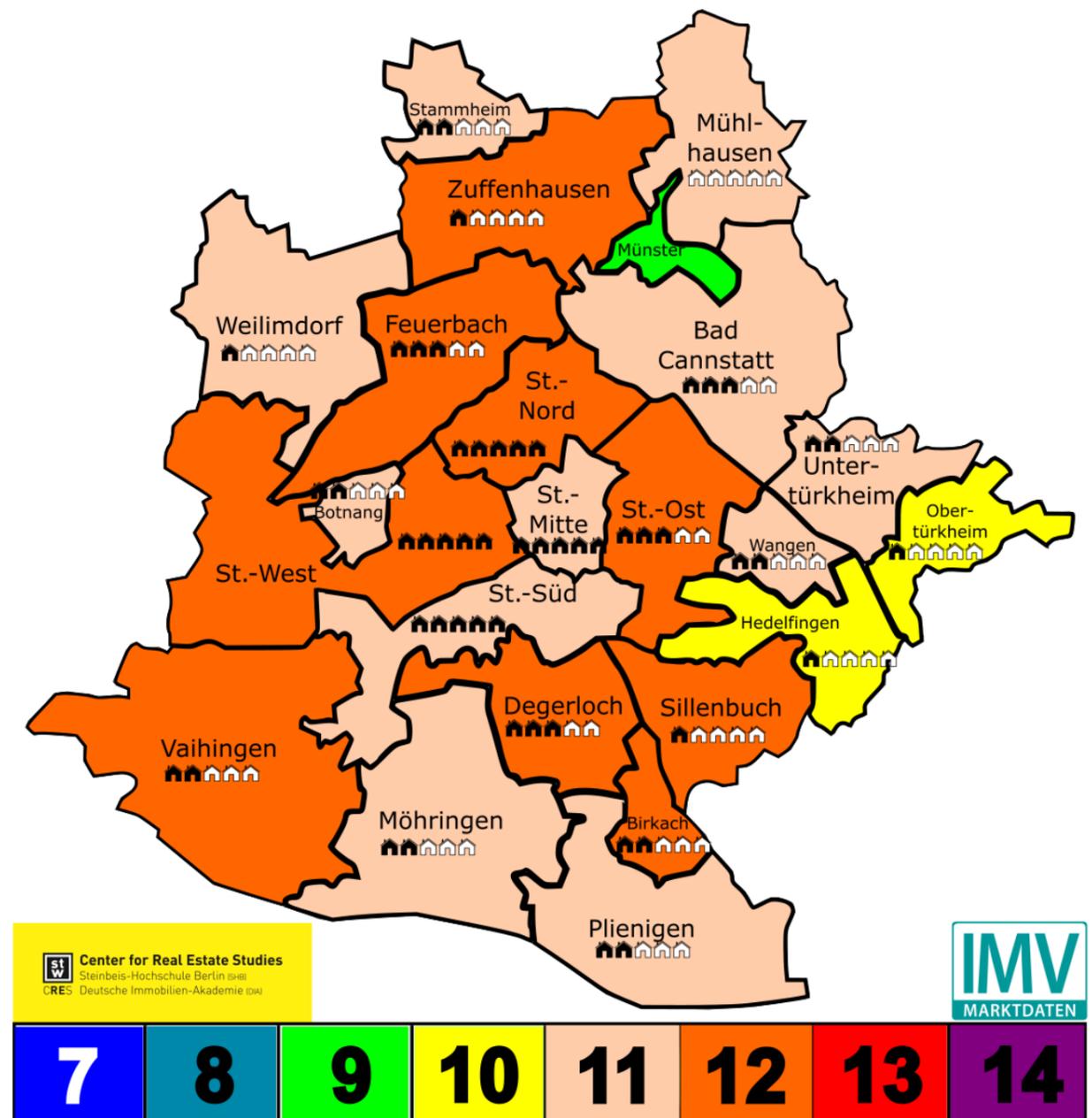
Die höchsten Mieten werden derzeit mit durchschnittlich 12,49 €/m² in Degerloch bezahlt. 9,48 €/m² im Ortsteil Münster erscheinen dahingehend nur unwesentlich günstiger. Werden Gesamtmieten betrachtet, reicht für eine deutsche Durchschnittswohnung mit rund 70 m² die Spanne von 663,60 € bis 874,30 €.

Größere Unterschiede zeigen sich im mengenmäßigen Angebot. Werden durchschnittliche Umzugszeiten unterstellt und in Relation zum aktuellen Wohnungsbestand gesetzt, dann zeigt die Karte auf der rechten Seite durch fünf gefüllte Häuser, dass in den eher zentraleren Ortsteilen verhältnismäßig mehr Wohnungen angeboten werden als in den äußeren Ortsteilen. Als „Geheimtipp“ für den Stuttgarter Markt sticht der Ortsteil Münster hervor. Denn den dort vergleichsweise geringen Mieten steht ein hohes Angebot, ebenfalls im Vergleich zu anderen Ortsteilen gegenüber.

» Factbox

„Häuschen-Skala“: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Stadtteil 18.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 10.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine überschlagsartige Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der unteren Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.



Die dargestellten Werte ergeben sich aus den Angeboten, die im Jahreszeitraum vor dem 30.06.2016 in Online-Portalen und Printmedien inseriert wurden. Diese dürften aufgrund der aktuellen Marktlage zwar nahe an den Marktmieten (kalt) liegen. Es sollte jedoch bei der Interpretation der Daten auch berücksichtigt werden, dass die Durchschnittswerte nur bedingt in der Lage sind, qualitative Unter-

schiede von Wohnungen abzubilden. Möchte man unbedingt in eine bestimmte Zielregion ziehen, so lassen sich durch Kompromisse bei der Qualität und entsprechend längere Suchzeit möglicherweise auch geringere Mietniveaus finden, während überdurchschnittliche Qualität noch einmal durch einen Aufschlag auf die Durchschnittsmieten entgolten werden muss.



Real Estate

Herausgeber:

CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg
Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Prof. Dr. Marco Wölfle
Steinbeis-Transfer-Institut
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
E-Mail: info@steinbeis-cres.de
www.steinbeis-cres.de