



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Immobilienwetter Stuttgart

4. Quartal 2016



Moderater Anstieg, aber starke Bewegungen im Stuttgarter Mietmarkt

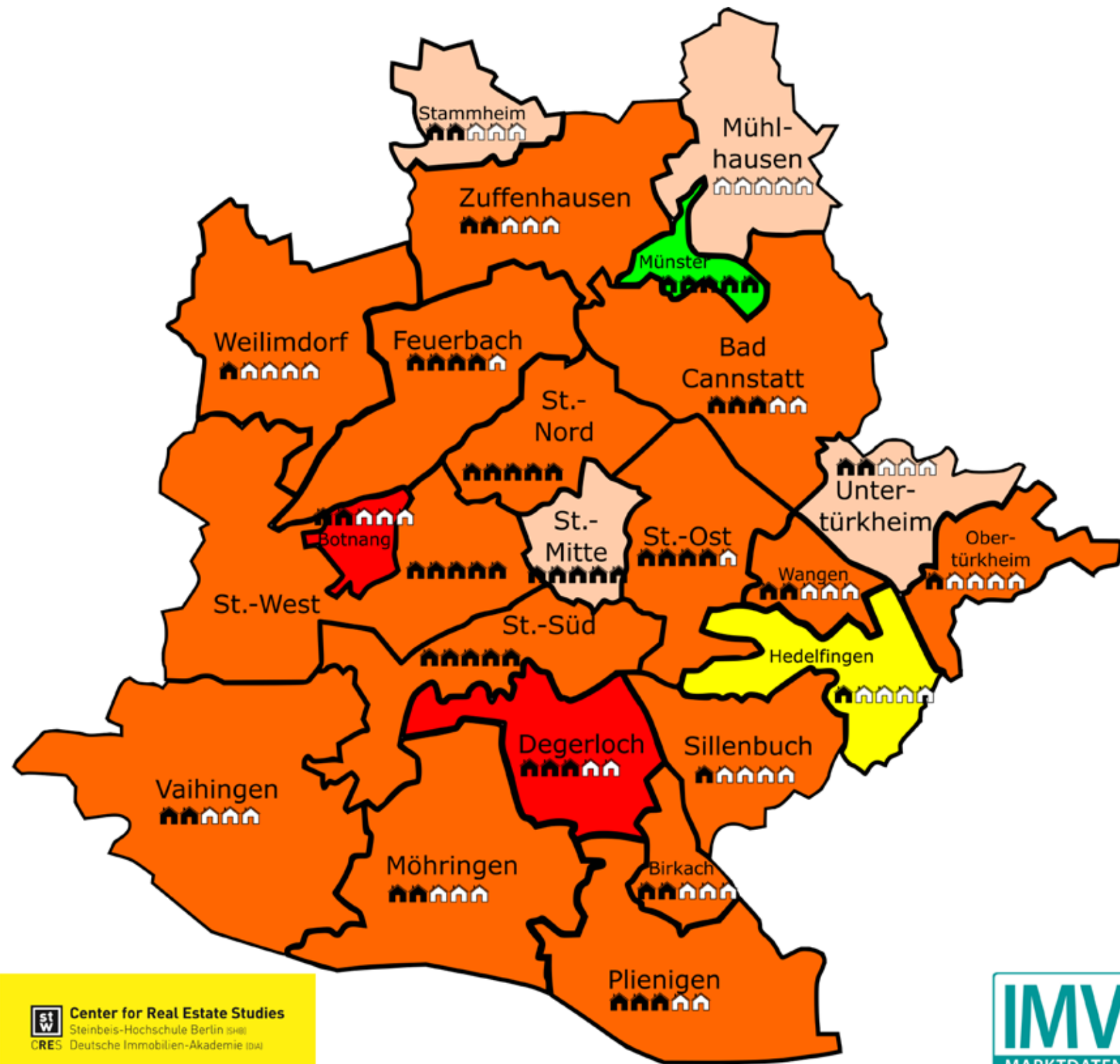
Mit 11,84 €/m² (kalt) liegen die Durchschnittsmieten in Stuttgart 0,07 € zwar nur knapp über den Werten aus dem zweiten Quartal. Allerdings zeigen vor allem die prozentualen Angaben in der Tabelle, dass es zum Jahresende 2016 deutliche Verschiebungen gegenüber dem Sommer gegeben hat. In 3 Regionen wurden zweistellige Prozentsprünge der Angebotsmieten festgestellt, während nur in zwei Regionen Reduzierungen zu verzeichnen waren.

Die Hochpreis-Regionen Stuttgart-West, Degerloch und Vaihingen werden nun ergänzt durch Botnang, wo im letzten Halbjahr ein zweistelliger Prozentsprung zu verzeichnen war. Die stark

auseinanderlaufenden preislichen Entwicklungen lassen sich möglicherweise auch in Relation zur Menge interpretieren. Denn in der zweiten Jahreshälfte lag die Anzahl der angebotenen Wohnungen über den beim vorherigen Mietwetter ermittelten Größen. Diese Beobachtung ist nicht unüblich und zeigt sich in der Regel besonders in Städten, die einen hohen Anteil an Studierenden im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung haben. Durch den Studienstart im Oktober finden hier die meisten Mietwechsel statt und folglich ergibt sich eine hohe Anzahl an Wohnungsangeboten. Im Vergleich mit einer Zunahme von 11% in Freiburg sind die Angebote in Stuttgart aber noch deutlicher um 16% gestiegen.



Ortsteil	Preis 2. Quartal 2016	Preis 4. Quartal 2016	Veränderung in Prozent
Bad Cannstatt	10,90 €	11,66	+7,02%
Birkach	11,64 €	11,97 €	+2,88%
Botnang	11,33 €	13,08 €	+15,39%
Degerloch	12,49 €	12,81 €	+2,54%
Feuerbach	11,64 €	11,76 €	+1,04%
Hedelfingen	9,97 €	10,30 €	+3,36%
Möhringen	11,11 €	11,77 €	+5,97%
Mühlhausen	10,69 €	10,70 €	+0,15%
Münster	9,48 €	9,37 €	-1,17%
Obertürkheim	10,27 €	12,13 €	+18,05%
Plieningen	11,19 €	11,99 €	+7,16%
Sillenbuch	11,79 €	12,39 €	+5,10%
St.-Mitte	10,94 €	11,37 €	+3,88%
St.-Nord	12,26 €	11,78 €	-3,92%
St.-Ost	11,80 €	12,07 €	+2,25%
St.-Süd	10,58 €	11,91 €	+12,59%
St.-West	12,17 €	12,47 €	+2,51%
Stammheim	10,88 €	11,06 €	+1,61%
Untertürkheim	11,00 €	11,07 €	+0,61%
Vaihingen	12,13 €	12,48 €	+2,89%
Wangen	11,20 €	11,85 €	+5,84%
Weilimdorf	11,07 €	11,98 €	+8,18%
Zuffenhausen	11,88 €	11,91 €	+0,18%



» 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.





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