

Wohnungsmieten in den Gemeinden und Regionen des Landes
im Jahre 1987

Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 erlauben eine differenzierte Darstellung des Mietpreisgefüges sowohl in tiefer sachlicher als auch in regionaler Gliederung. In einem vorausgegangenen Beitrag¹ wurden die aus Gebäude- und Wohnungsstruktur bzw. Mietdauer resultierenden Einflüsse, die landesweit in ähnlicher Weise auf den Mietpreis wirken, betrachtet. Hierbei wurden als besonders zu berücksichtigende Faktoren das Baualter und die Größe des Gebäudes, die Größe der Wohnung, die öffentliche Förderung und die Mietdauer erkannt. Diese im weitesten Sinn qualitativen Kennzeichen der Wohnung wirken weitgehend unabhängig vom Standort auf den Mietpreis. Das heißt, auch bei der Betrachtung von regionalen Wohnungsmärkten sind diese Einflüsse zu berücksichtigen. Allerdings wirken sie jeweils auf sehr unterschiedlichem Niveau, das heißt der Mietpreis, der sich, zumindest bei Wohnungen ohne öffentliche Förderung, aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ergibt, ist bei sonst vergleichbaren Wohnungen regional sehr verschieden. Die folgende regionale Betrachtung der Wohnungsmieten soll die Darstellung der Mietpreissituation in Baden-Württemberg vervollständigen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nichts anderes gesagt, auf reine Mietwohnungen ohne öffentliche Förderung mit Bad, WC und Sammelheizung.

Mietpreisniveauunterschiede von über 200%

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche, die sich aus Kaltmiete und Gesamtfläche der Wohnung berechnet, streut in den Gemeinden des Landes zwischen Beträgen von über 9 DM und solchen von unter 3 DM je qm. Diese Niveauunterschiede beim Mietpreis von über 200% erklären sich in erster Linie aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen und kulturellen Rolle der Gemeinden bzw. ihrer regionalen Lage zu entsprechenden Zentren. Offenbar leitet sich aus der Wirtschaftskraft bzw. dem Angebot an Bildungseinrichtungen eine besondere Attraktivität für sich neu bildende junge bzw. zuwandernde Haushalte ab, und diese treten zumindest zunächst als Nachfrager von Mietwohnungen auf. Dementsprechend sind die Eigentümerquoten in den Wirtschaftszentren und Universitätsstädten am geringsten und auch in angrenzenden Gemeinden noch relativ niedrig. Dagegen machen in Gemeinden mit sehr niedrigen Mieten Eigentümerwohnungen vergleichsweise hohe Anteile aus.

¹ Vgl. Büringer, Helmut: Wohnungsmieten in Baden-Württemberg 1987, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 2/1990 S. 65 ff.

Tabelle 1
Durchschnittliche m²-Mieten in den Gemeinden Baden-Württembergs am 25. Mai 1987 nach Raumkategorien des Landesentwicklungsplans (LEP) und Gemeindegrößenklassen

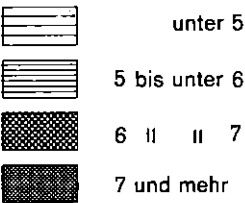
Gegenstand der Nachweisung	Gemeinden insgesamt		Davon mit einer m ² -Miete der nicht öffentlich geförderten reinen Mietwohnungen ¹⁾ mit Bad, WC und Sammelheizung von ... bis unter ... DM							Variations- koeffizient (Standard- abweichung Mittelwert)
	Anzahl	durch- schnittliche m ² -Miete in DM	unter 4,00 ²⁾	4,00 – 5,00	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00	7,00 – 8,00	8,00 – 9,00	9,00 und mehr	
Raumkategorien des LEP										
Verdichtungsräume	132	7,53	–	–	2	26	72	29	3	0,10
Randzonen um Verdichtungsräume	255	6,77	–	–	40	122	76	17	–	0,12
Verdichtungsgebiete	68	6,51	–	–	23	26	15	3	1	0,14
Ländlicher Raum i. e. S.	655	5,61	20	132	318	143	35	6	1	0,16
Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohner										
unter 10 000	909	6,49	20	130	349	246	133	28	3	0,18
10 000 – 20 000	119	6,97	–	1	27	41	36	13	1	0,14
20 000 – 50 000	61	7,20	–	–	7	25	20	9	–	0,13
50 000 – 100 000	13	7,64	–	–	–	4	6	2	1	0,11
100 000 und mehr	8	7,86	–	–	–	2	3	3	–	0,11
Baden-Württemberg	1 110	7,19	20	131	383	318	198	55	5	0,21

¹⁾ Ohne Freizeitwohnungen; ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung; ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stiftswohnungen, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene Wohnungen; ohne völlig untervermietete Wohnungen; ohne Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte. – ²⁾ Einschließlich 3 Gemeinden ohne nicht öffentlich geförderte reine Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung.

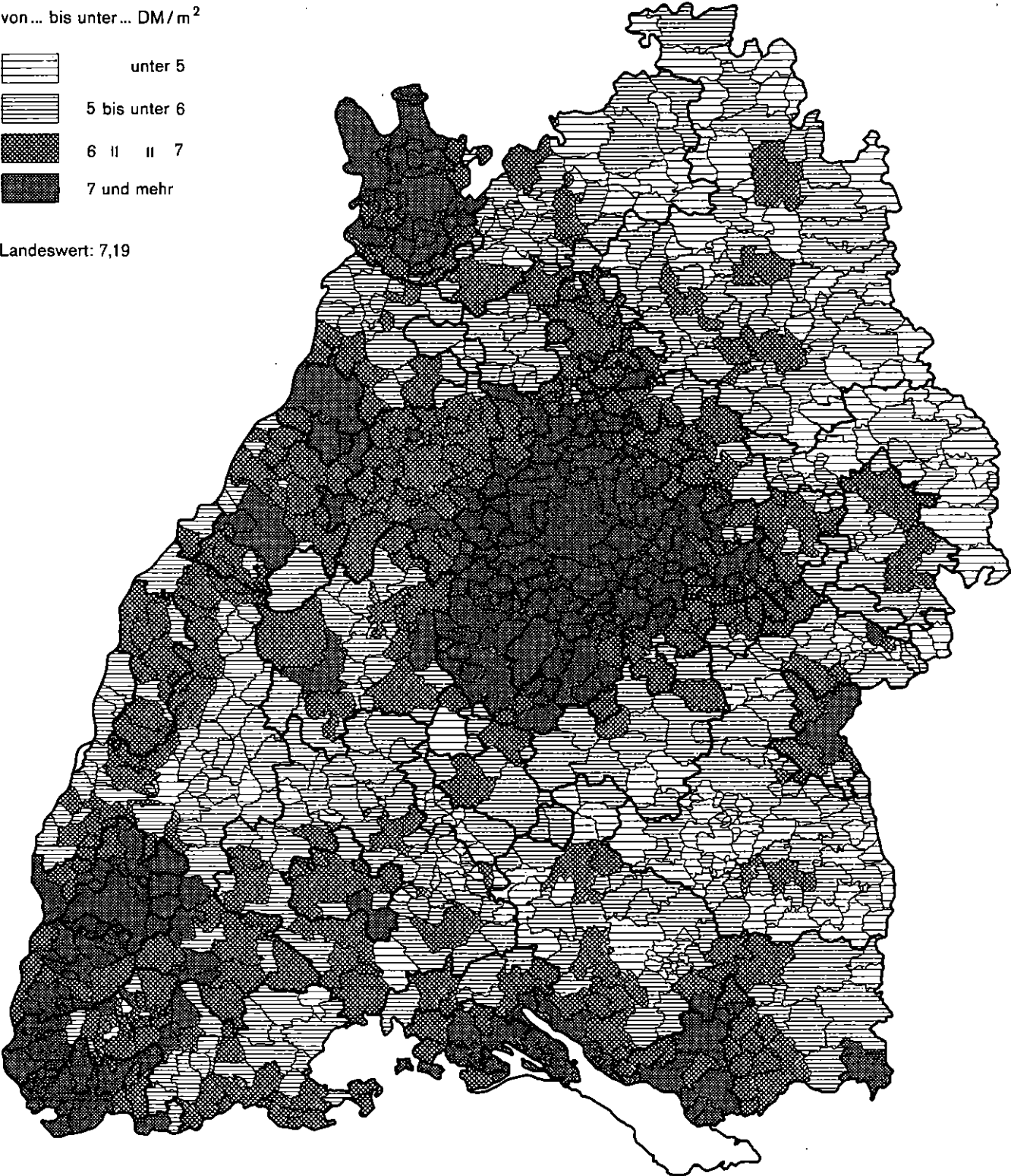
Schaubild 1

Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche *) in den Gemeinden Baden-Württembergs am 25. Mai 1987 nach Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes

von... bis unter... DM/m²



Landeswert: 7,19



*) In nicht öffentlich geförderten reinen Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung.

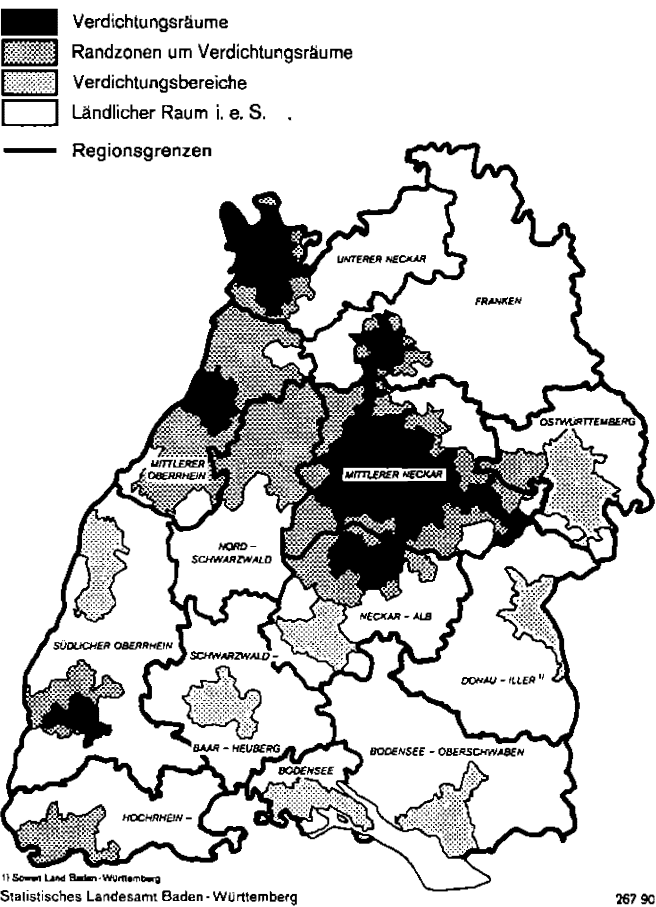
Die regionale Wirtschaftskraft als Bestimmungsgröße für die Nachfrage nach Mietwohnungen wird relativ gut berücksichtigt durch die Einteilung der Gemeinden in die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans.² Die Streuung der Quadratmetermiete innerhalb der vier Raumkategorien ist daher jeweils deutlich geringer als über das gesamte Land betrachtet. Die hohen Mieten konzentrieren sich im wesentlichen auf die Verdichtungsräume, wobei allerdings noch deutliche Niveauunterschiede zwischen Teilen dieser Raumkategorie erkennbar werden.

In den Randzonen der Verdichtungsgebiete liegen die Mieten zwar im allgemeinen bereits deutlich niedriger, jedoch sind in Teilen dieser Randzonen, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zu Wirtschaftszentren besonders attraktiv erscheinen, Mietniveaus festzustellen, die dem des jeweils zugehörigen Verdichtungsraumes entsprechen oder dieses sogar überschreiten. Besonders hervorzuheben sind hierbei Gemeinden des Landkreises Böblingen, Teile der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, die günstig zu Freiburg liegen, sowie eine Reihe von Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises nahe bei Heidelberg bzw. Mannheim. In den Verdichtungsbereichen liegt das Niveau der Mieten in ähnlicher Bandbreite wie in den Randzonen. In der Regel unter 6 DM und damit deutlich am niedrigsten liegen erwartungsgemäß die Durchschnittsmieten im Ländlichen Raum. Lediglich in Gemeinden, die verkehrsgünstig zu Mittelzentren oder Verdichtungsgebieten liegen, wird ein höheres Niveau erreicht.

²Die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans wurden nach dem Gebietsstand vom 31. Dezember 1969 abgegrenzt. Im Zusammenhang mit der Gemeindereform gab es eine Vielzahl von Gemeindegemeinschaften über die Abgrenzung von Raumkategorien hinweg. Da die amtliche Statistik Regionaldaten in der Regel nur bis zur Ebene der (neuen) Gemeinden auswertet, ist es seit 1972 nicht mehr möglich, Daten für die LEP-Räume in der Abgrenzung von 1969 zusammenzustellen. Mangels einer bundeseinheitlichen Abgrenzung hat das Innenministerium Baden-Württemberg eine Zuordnung der „neuen“ Gemeinden zu den Raumkategorien getroffen, die für statistische Aussagen herangezogen werden kann. Bei dieser Zuordnung handelt es sich um keine Neuabgrenzung. Es muß aber beachtet werden, daß früher veröffentlichte Daten über Raumkategorien mit den hier zusammengestellten Zahlenangaben aus methodischen Gründen nicht voll vergleichbar sind.

Schaubild 2

Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 1983



Ein anderer Einflußfaktor auf das Mietniveau, der bei den ländlichen Gemeinden sichtbar wird, ist die Attraktivität als Freizeit- oder Feriengebiet, die auch bei einer größeren Entfernung zu Wirtschaftszentren zu einem deutlich über-

Tabelle 2
m²-Mieten bewohnter nicht öffentlich geförderter reiner Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung in den Stadtkreisen Baden-Württembergs am 25. Mai 1987 nach Baualter des Gebäudes und Raumkategorien des Landesentwicklungsplans (LEP)

Stadtkreise	Bewohnte reine Miet- wohnungen mit Bad, WC und Sammel- heizung insgesamt ¹⁾	Davon in von . . . bis . . . errichteten Gebäuden			
		bis 1948	1949 – 1968	1969 – 1978	1979 und später
		Miete je m² in DM			
Verdichtungsräume					
Stuttgart, Landeshauptstadt	8,42	7,22	8,11	9,63	11,59
Heilbronn, Stadt	6,78	5,93	6,39	7,12	8,31
Karlsruhe, Stadt	7,14	6,23	7,14	8,06	9,39
Heidelberg, Stadt	8,71	7,77	8,33	9,73	11,27
Mannheim, Universitätsstadt	7,51	6,55	7,52	8,39	9,70
Freiburg im Breisgau, Stadt	8,83	7,57	8,38	9,32	11,29
Randzonen um Verdichtungsräume					
Baden-Baden, Stadt	7,86	7,19	7,52	8,22	9,92
Pforzheim, Stadt	6,98	6,14	6,63	7,70	8,94
Verdichtungsgebiete					
Ulm, Universitätsstadt	7,38	6,33	7,07	7,85	9,15

¹⁾ Ohne Freizeitwohnungen; ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung; ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stiftswohnungen, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene Wohnungen; ohne völlig untervermietete Wohnungen; ohne Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte.

durchschnittlichen Mietniveau führt. In besonderer Deutlichkeit zeigt sich dieser Zusammenhang bei zahlreichen Gemeinden des Kreises Breisgau-Hochschwarzwald, aber auch in Teilen der Kreise Waldshut und Lörrach sowie des Bodenseekreises.

Gemeindegröße und Mietpreisniveau

Eine andere Gruppierung der Gemeinden ergibt die Ordnung nach der Einwohnerzahl, einer Größe, die ihrerseits relativ stark mit der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeu-

tung korreliert. Dementsprechend zeigt die Einteilung nach Einwohnergrößenklassen auch, daß Großstädte im Mittel höhere Mieten aufweisen als vergleichsweise kleine Gemeinden. Die Streuung der Durchschnittsmieten innerhalb der Größenklassen bleibt jedoch – ausgenommen die großen Städte – ähnlich breit wie im Gesamtbestand. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern sowie solche von 10 000 bis 20 000 Einwohnern und selbst bis 50 000 Einwohnern sind noch erhebliche Bandbreiten festzustellen. Entscheidend für das Mietniveau ist also in erster Linie die regional günstige Lage der Gemeinden hinsichtlich der wirtschaftlichen, kulturellen bzw. der vom Freizeitwert ausgehenden Attraktivität. Die

Tabelle 3
m²-Mieten bewohnter nicht öffentlich geförderter reiner Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung in den Großen Kreisstädten Baden-Württembergs mit 25 000 und mehr Einwohnern am 25. Mai 1987 nach Baualter des Gebäudes und Raumkategorien des Landesentwicklungsplans (LEP)

Große Kreisstädte mit 25 000 und mehr Einwohnern	Bewohnte reine Miet- wohnungen mit Bad, WC und Sammel- heizung insgesamt ⁽¹⁾	Davon in von . . . bis . . . errichteten Gebäuden			
		bis 1948	1949 – 1968	1969 – 1978	1979 und später
		Miete je m² in DM			
Verdichtungsräume					
Böblingen, Stadt	8,95	7,37	8,23	9,15	11,01
Leonberg, Stadt	8,98	6,99	7,93	9,14	10,78
Sindelfingen, Stadt	8,39	7,04	7,79	8,75	10,64
Esslingen a. Neckar, Stadt	7,85	6,91	7,26	8,51	10,18
Filderstadt, Stadt	8,32	6,66	7,55	8,36	10,00
Kirchheim u. Teck, Stadt	7,67	6,75	7,10	7,74	9,18
Leinfelden-Echterdingen, Stadt	8,65	7,45	8,00	9,00	10,64
Nürtingen, Stadt	7,55	6,86	7,20	7,61	8,88
Ostfildern, Stadt	8,55	7,13	7,80	8,82	10,34
Geislingen an der Steige, Stadt	6,21	5,66	6,20	6,64	7,26
Göppingen, Stadt	7,03	6,08	6,71	7,59	8,61
Bietigheim-Bissingen, Stadt	8,08	7,09	7,65	8,17	9,24
Kornwestheim, Stadt	8,14	6,58	7,44	9,24	10,40
Ludwigsburg, Stadt	7,65	6,61	7,15	8,14	9,83
Fellbach, Stadt	7,61	6,67	7,11	8,44	10,05
Schorndorf, Stadt	7,58	6,17	6,84	7,82	9,39
Waiblingen, Stadt	7,83	6,33	7,14	8,34	9,69
Ettlingen, Stadt	7,18	6,14	6,62	7,62	8,40
Weinheim, Stadt	7,48	6,42	7,14	7,76	9,36
Reutlingen, Stadt	7,98	6,57	7,43	8,33	9,77
Tübingen, Universitätsstadt	9,11	7,41	8,43	9,35	11,07
Randzonen um Verdichtungsräume					
Herrenberg, Stadt	8,07	6,64	7,59	8,01	9,66
Backnang, Stadt	6,94	6,08	6,53	7,00	8,35
Schwäbisch Gmünd, Stadt	6,29	5,75	5,90	6,53	7,61
Bruchsal, Stadt	5,87	5,35	5,86	5,89	6,67
Gaggenau, Stadt	6,50	5,84	6,23	6,39	8,04
Rastatt, Stadt	6,76	5,52	6,69	6,91	8,09
Lörrach, Stadt	7,85	6,84	7,54	8,45	9,54
Rheinfelden (Baden), Stadt	7,46	6,45	6,94	7,69	8,71
Weil am Rhein, Stadt	7,53	6,66	7,09	8,01	9,30
Rottenburg am Neckar, Stadt	7,26	6,44	6,80	7,28	8,36
Verdichtungsgebiete					
Heidenheim an der Brenz, Stadt	6,19	5,53	6,19	6,40	7,11
Aalen, Stadt	6,06	5,51	5,62	6,06	6,95
Kehl, Stadt	6,77	5,80	6,74	7,00	7,80
Lahr/Schwarzwald, Stadt	6,52	5,57	6,32	7,02	8,09
Offenburg, Stadt	6,64	5,77	6,45	7,08	8,27
Villingen-Schwenningen, Stadt	6,48	5,68	6,29	6,85	7,85
Konstanz, Universitätsstadt	8,71	7,49	8,27	9,28	11,54
Radolfzell am Bodensee, Stadt	7,25	6,33	6,94	7,40	8,41
Singen (Hohentwiel), Stadt	7,07	6,12	6,95	7,42	8,10
Albstadt, Stadt	5,90	5,26	5,88	6,11	6,56
Balingen, Stadt	6,27	5,59	5,91	6,32	6,96
Friedrichshafen, Stadt	7,30	6,50	6,88	7,55	8,73
Ravensburg, Stadt	7,32	6,74	7,01	7,42	8,71
Ländlicher Raum i. e. S.					
Crailsheim, Stadt	5,73	4,89	5,28	5,86	6,58
Schwäbisch Hall, Stadt	6,20	5,58	5,69	6,26	7,55
Sinsheim, Stadt	6,15	5,64	5,72	6,12	6,92
Tuttlingen, Stadt	6,00	5,51	5,91	6,17	7,20
Biberach an der Riß, Stadt	6,25	5,60	6,02	6,36	7,23

¹⁾ Ohne Freizeitwohnungen; ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung; ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stiftswohnungen, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene Wohnungen; ohne völlig untervermietete Wohnungen; ohne Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte.

Abhängigkeit zwischen Mietpreisniveau und Einwohnerzahl resultiert letztlich aus dem Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl, das heißt Gemeindegröße und Ausmaß wirtschaftlicher sowie kultureller Anreize. Treffen Freizeitqualität und Nähe zu Wirtschafts- und Kulturzentrum zusammen, so haben vergleichsweise kleine Gemeinden sogar höhere Durchschnittsmieten als die zugehörigen Verdichtungszentren.³

Ein wichtiger Grund für die erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen im weiteren Umfeld der Großstädte liegt offenbar auch in der spürbaren Verlagerung von Arbeitsstätten aus den Zentren heraus in Gemeinden der umliegenden Landkreise. Wie die Erwerbstätigenstatistik belegt, ist in einem Teil der Großstädte die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 1970 spürbar zurückgegangen, während in den umliegenden Kreisen (Randzonen) zum Teil beträchtliche Zunahmen festzustellen sind: die höchste mit über 38% in Böblingen, also dem Landkreis mit dem höchsten Mietpreisniveau.

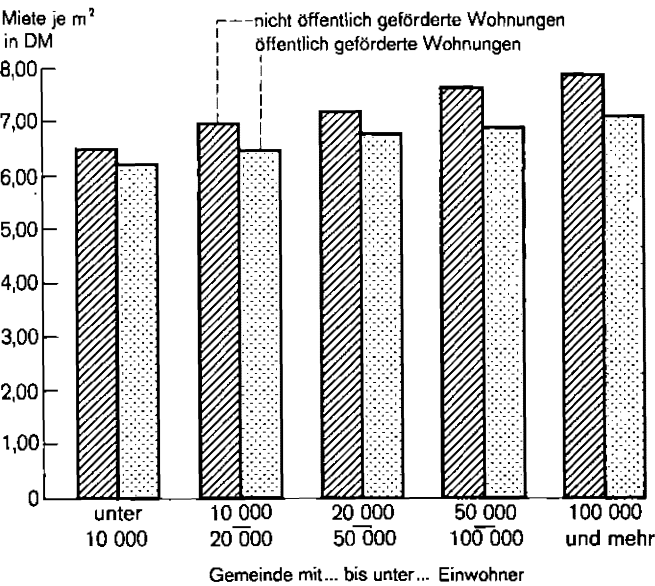
Vergleich der Verdichtungsräume

Zwischen den Verdichtungsräumen Mittlerer Neckar mit der Landeshauptstadt Stuttgart als Zentrum, dem Raum Mannheim-Heidelberg sowie den kleineren Verdichtungsräumen Karlsruhe, Freiburg und Heilbronn bestehen spürbare Mietpreisunterschiede. Dies zeigt stellvertretend für die Räume der Vergleich der beteiligten Stadtkreise. Danach liegen die Mieten in Freiburg am höchsten (8,83 DM), gefolgt in geringen Abständen von Heidelberg (8,71 DM) und Stuttgart (8,42 DM). Mannheim und Karlsruhe weisen dagegen vergleichsweise geringe Durchschnittsmieten auf (7,51 DM bzw. 7,14 DM). Heilbronn schließlich weist mit nochmaligem deutlichen Abstand das niedrigste Mietpreisniveau unter den Stadtkreisen auf (6,78 DM). Die Unterschiede zwischen den Großstädten gelten im wesentlichen auch für die zugehörigen erweiterten Verdichtungsgebiete bzw. Randzonen.

Um die Frage nach den Ursachen für diese teilweise beträchtlichen Mietpreisunterschiede zu beantworten, ist die Unterscheidung von Teilwohnungsmärkten erforderlich, da die Struktur der Wohnungsnachfrage durch verschiedene Nachfragegruppen geprägt ist, die regional unterschiedliches Gewicht haben. Insbesondere in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg spielt die Nachfrage nach vergleichsweise kleinen Wohnungen bei relativ häufigem Mieterwechsel eine größere Rolle als in der Landeshauptstadt oder, mit noch deutlicherem Unterschied, in den übrigen Stadtkreisen. Da kleinere Wohnungen aber überdurchschnittliche Quadratmetermieten aufweisen, bringt dieser Strukturunterschied eine Erhöhung des Mietpreisniveaus mit sich. Ebenso wirkt der häufigere Wechsel der Wohnungsbesitzer mietniveausteigernd, da gerade bei Mieterwechseln oft eine Erhöhung der Miete erfolgt. Tatsächlich machen kleine Wohnungen in Heidelberg und Freiburg einen größeren Teil der reinen Mietwohnungen aus als in den übrigen Stadtkreisen, und überdurchschnittlich viele Wohnungen wurden erst 1985 oder später bezogen. Werden diese Einflüsse durch entsprechende sachli-

Schaubild 3

m²-Mieten der bewohnten reinen Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung in Baden-Württemberg am 25. Mai 1987 nach Gemeindegrößenklassen und öffentlicher Förderung



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

248 90

che Differenzierung ausgeschaltet und vergleicht man die Mieten der 1987 bezogenen Wohnungen bei bestimmter Raumzahl, so zeigt sich, daß diese Mieten in Stuttgart teilweise sogar höher liegen als in Freiburg oder Heidelberg.

Die Wirkung der abweichenden Struktur bei der Wohnungsnachfrage zwischen den Universitätsstädten und den übrigen Stadtkreisen wird auch belegt durch die Verhältnisse in Tübingen und Konstanz. Die dortigen Mietpreisniveaus lagen mit 9,11 DM bzw. 8,71 DM vergleichbar hoch wie in Freiburg bzw. Heidelberg.

Bemerkenswert sind demgegenüber die deutlich niedrigeren Niveaus in Mannheim und Karlsruhe, wobei Mannheim immerhin eine um 1,20 DM niedrigere Durchschnittsmiete aufweist als das benachbarte Heidelberg und für Karlsruhe ein nochmals um 0,40 DM niedrigerer Wert errechnet wird. Die Erklärung dafür kann nicht in Unterschieden der Gebäude- und Wohnungsstruktur und auch nicht in gravierenden Abweichungen in der Wohnungsfluktuation gefunden werden. Das geringere Mietpreisniveau ist möglicherweise Resultat einer gegenüber den vorher betrachteten Städten weniger starken Wohnungsnachfrage, möglicherweise bedingt durch eine besonders spürbare Entlastung seitens der umliegenden Gemeinden. Für Mannheim wird diese Annahme dadurch gestützt, daß die Beschäftigtenstatistik einen deutlichen Rückgang der Beschäftigtenzahl in Mannheim selbst ausweist, während im benachbarten Rhein-Neckar-Kreis ein deutlicher Anstieg vorliegt.

Zunehmende regionale Niveauunterschiede

Die regionalen Unterschiede beim Mietpreisniveau haben sich in den zurückliegenden Jahren offenbar verstärkt. Dies geht aus einer zugleich regional und sachlich differenzier-

³ Beim Vergleich des Mietniveaus anhand der Durchschnittsmieten ist jeweils zu berücksichtigen, daß Unterschiede zumindest teilweise auch durch abweichende Strukturen der Mietwohnungen nach Baualter, Raumzahl, Gebäudeart usw. bedingt sein können, vgl. Fußnote 1.

Tabelle 4

Bewohnte nicht öffentlich geförderte reine Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung in den Stadtkreisen Stuttgart, Heidelberg und Freiburg am 25. Mai 1987 nach Einzugsjahr des Haushalts, m²-Miete und Raumzahl

Raumzahl ¹⁾	Bewohnte reine Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung insgesamt ²⁾		Davon Einzugsjahr des Haushalts											
			vor 1970		1970–1974		1975–1979		1980–1984		1985–1986		1987	
	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM	Anzahl	Miete je m ² in DM
Stuttgart, Landeshauptstadt														
Wohnungen insgesamt	69 944	8,42	11 332	6,56	7 719	7,50	10 343	7,72	18 519	8,88	17 670	9,78	4 361	10,17
darunter mit														
1 Raum	10 199	11,91	613	9,23	593	10,48	1 057	10,83	2 698	11,98	4 041	12,43	1 197	13,23
3 Räumen	26 961	7,90	5 533	6,44	3 335	7,29	4 246	7,39	6 955	8,43	5 608	9,06	1 284	9,35
5 und mehr Räumen	4 217	8,03	742	6,37	603	7,17	716	7,56	1 188	8,82	784	9,17	184	9,15
Heidelberg, Stadt														
Wohnungen insgesamt	23 470	8,71	3 418	6,53	1 897	7,36	2 739	7,91	5 874	8,97	7 502	10,01	2 040	10,47
darunter mit														
1 Raum	3 849	12,10	160	8,74	169	9,89	270	10,64	910	12,12	1 743	12,68	597	12,83
3 Räumen	7 179	8,19	1 402	6,60	672	7,26	1 011	7,61	1 770	8,50	1 843	9,37	481	9,54
5 und mehr Räumen	1 687	8,09	310	6,18	196	7,06	227	7,66	440	8,81	421	9,14	93	9,38
Freiburg im Breisgau, Stadt														
Wohnungen insgesamt	30 474	8,83	3 659	6,61	2 497	7,55	3 693	7,82	8 138	9,18	9 859	10,11	2 628	10,29
darunter mit														
1 Raum	6 100	11,95	205	8,86	209	9,90	375	10,34	1 559	11,86	2 867	12,44	885	12,76
3 Räumen	9 428	8,28	1 589	6,64	1 040	7,52	1 437	7,73	2 480	8,64	2 335	9,42	547	9,39
5 und mehr Räumen	2 038	7,74	356	5,99	217	6,97	335	7,08	550	8,49	463	8,82	117	8,81

¹⁾ Alle Räume mit 6 m² und mehr, ohne Küche. – ²⁾ Ohne Freizeitwohnungen; ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung; ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stiftswohnungen, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene Wohnungen; ohne völlig untervermietete Wohnungen; ohne Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte.

ten Betrachtung hervor. Die Unterscheidung nach dem Baualter des Gebäudes zeigt, daß die Mieten für Neubauwohnungen, die 1979 oder später errichtet wurden, deutlich größere Unterschiede zwischen Verdichtungsräumen und ländlichem Raum bzw. zwischen Großstädten und kleineren Gemeinden aufweisen, als dies bei vor 1949 errichteten Wohnungen der Fall ist. Darin dürfte sich auch auswirken, daß die Grundstückspreise in den Verdichtungsräumen und auch die Baupreise deutlich stärker angestiegen sind als in ländlichen Gebieten. So betragen bei-

spielsweise die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen im Landkreis Böblingen und im Neckar-Odenwaldkreis 10,18 DM bzw. 6,06 DM (Abstand 4,12 DM), während bei vor 1949 errichteten Wohnungen ein Mietabstand von nur 2,01 DM besteht.

Ein anderer Hinweis auf die gestiegenen Niveauunterschiede ergibt sich aus dem Einfluß der Mietdauer, der in den Großstädten bzw. Verdichtungsräumen allgemein stärker bemerkbar ist als im ländlichen Raum. Auch die Be-

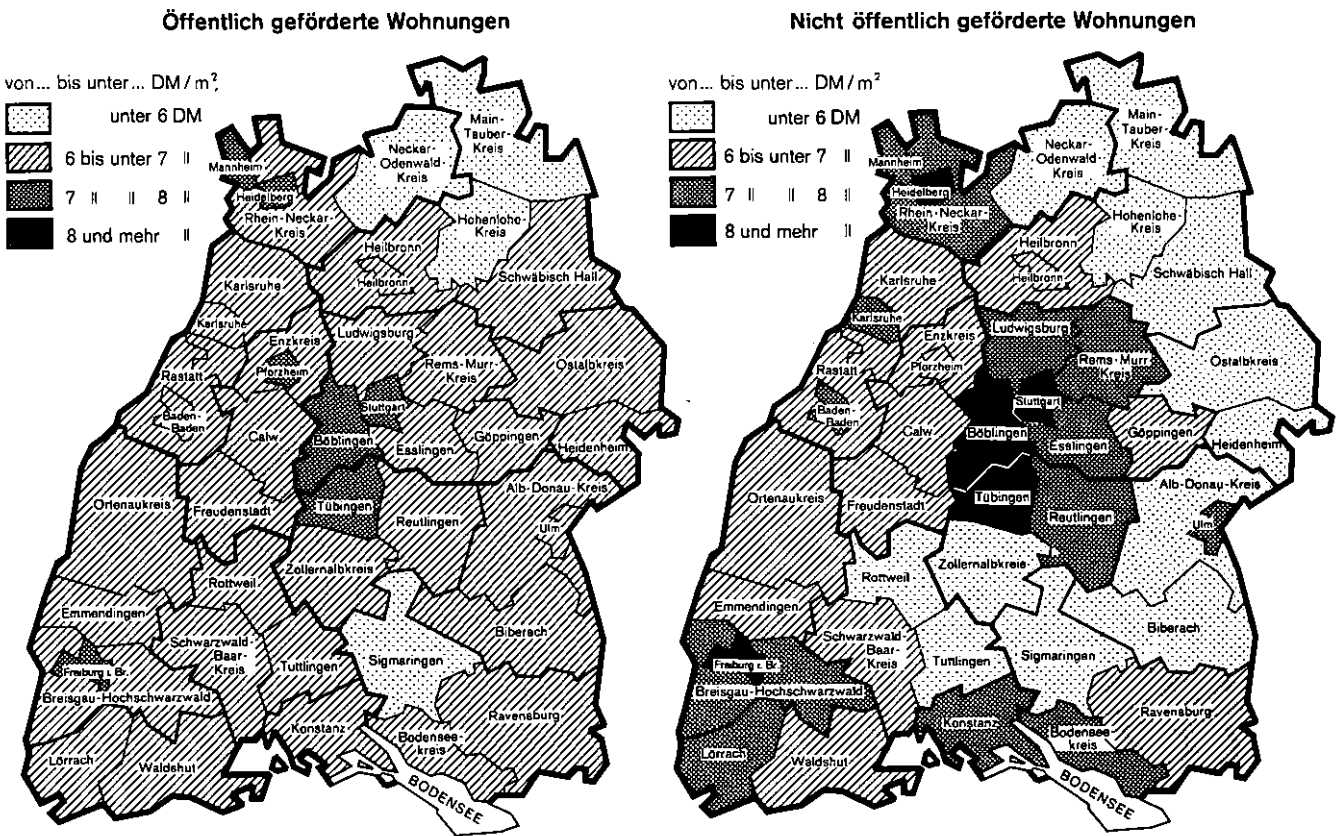
Tabelle 5

m²-Mieten bewohnter nicht öffentlich geförderter reiner Mietwohnungen*) mit 3 Räumen**) in Wohngebäuden in Baden-Württemberg am 25. Mai 1987 nach Art und Baualter des Gebäudes sowie Gemeindegrößenklassen

Gemeinden von . . . bis unter . . . Einwohner	Bewohnte nicht öffentlich geförderte reine Miet- wohnungen mit 3 Räumen in Wohngebäuden insgesamt ¹⁾	Davon in Wohngebäuden mit . . . Wohnungen			
		1	2	3 bis 6	7 und mehr
		Miete je m ² in DM			
Wohnungen insgesamt					
unter 10 000	6,41	6,44	5,87	6,49	7,40
10 000 – 20 000	6,81	6,89	6,08	6,70	7,56
20 000 – 50 000	7,02	6,88	6,29	6,90	7,65
50 000 – 100 000	7,29	7,38	6,55	7,06	7,86
100 000 und mehr	7,44	7,28	7,00	7,31	7,64
Insgesamt	6,98	6,82	6,18	6,89	7,63
Wohnungen in 1969 und später errichteten Gebäuden					
unter 10 000	6,83	7,01	6,18	6,88	7,61
10 000 – 20 000	7,34	7,60	6,42	7,22	7,82
20 000 – 50 000	7,70	7,52	6,73	7,66	8,05
50 000 – 100 000	8,19	8,30	7,17	8,02	8,51
100 000 und mehr	8,74	9,15	7,82	8,55	8,96
Zusammen	7,58	7,47	6,48	7,47	8,20

*) Nur Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung. – **) Alle Räume mit 6 m² und mehr, ohne Küche. – ¹⁾ Ohne Freizeitwohnungen; ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung; ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stiftswohnungen, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene Wohnungen; ohne völlig untervermietete Wohnungen; ohne Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte.

Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche der bewohnten reinen Mietwohnungen mit Bad,WC und Sammelheizung in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs am 25. Mai 1987



Statistisches Landesamt Baden - Württemberg

252 90

trachtung der Mieten nach der Größe der Gebäude, das heißt der Anzahl an Wohnungen im Gebäude, unterstreicht die Feststellung, daß die regionalen Niveauunterschiede sich im Zeitablauf verstärkten. Während ohne Unterscheidung nach dem Baualter in Gebäuden mit sieben oder mehr Wohnungen die Durchschnittsmiete von Wohnungen mit drei Zimmern nahezu unabhängig vom Standort bei 7,50 DM liegt, zeigen sich bei der Beschränkung auf die entsprechenden, nach 1969 errichteten Gebäude Unterschiede von immerhin nahezu 1,50 DM je qm.

Geringe regionale Mietpreisunterschiede bei Sozialwohnungen

Die bisherigen Betrachtungen bezogen sich ausschließlich auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen, für die Angebot und Nachfrage hauptsächlich das Mietpreinsniveau bestimmen. Das Niveau der Mieten für Sozialwohnungen hingegen ist durch die bestehende Mietpreisbindung entscheidend geprägt. Demzufolge sind die Abstände zwischen den Durchschnittsmieten für Sozialwohnungen in den Stadtkreisen fast zu vernachlässigen, wenngleich die Reihenfolge zwischen den Städten im wesentlichen der bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen entspricht. Beispielsweise ist fast kein Unterschied zwischen Heidelberg und Mannheim feststellbar, in Teilbeständen liegt das Niveau in Mannheim sogar höher als im benachbarten Heidelberg. Stuttgart nimmt bei den Durchschnittsmieten der Sozialwohnungen die 4. Stelle unter den Stadtkreisen ein.

Der geringere regionale Einfluß auf das Mietniveau bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen ist generell festzustellen. Selbst im Ländlichen Raum liegt die Durchschnittsmiete in der Regel deutlich über 6 DM und damit bemerkenswerterweise nicht selten sogar höher als die Durchschnittsmiete der frei finanzierten Wohnungen. Dieses nur auf den ersten Blick unplausible Verhältnis ist nicht zuletzt damit zu erklären, daß in Sozialwohnungen relativ unabhängig von der Mietdauer die Miete erhöht wird, während bei den nicht geförderten Wohnungen dies hauptsächlich bei Wohnungswechseln erfolgt, bei längerer Mietdauer aber die Quadratmetermiete auf relativ niedrigem Niveau verharret.

Deutliche Mietpreisunterschiede auch nach Gemeindeteilen

Eine regionale Betrachtung des Wohnungsmarktes, die bei den großen Städten auf der Ebene der Gesamtgemeinde ansetzt, kann unter Umständen zu Fehlschlüssen hinsichtlich der Rangfolge beim Mietniveau führen, da häufig auch innerhalb der großen Städte der Wohnungsmarkt in kleinteilige Teilmärkte, etwa bezogen auf die Stadtteile, zerfällt. So macht eine Differenzierung nach Stadtteilen, beispielsweise für die Stadtkreise, erhebliche Niveauunterschiede sichtbar. Besonders ausgeprägt trifft dies für die Landeshauptstadt Stuttgart zu. Aber auch für Mannheim und Freiburg errechnen sich Durchschnittsmieten für die Stadtteile, die – abgesehen von Ausreißern, das heißt be-

sonders herausgehobenen Wohnlagen – in einer Bandbreite von über 2 DM je qm streuen. Auf den ersten Blick geringer erscheint die Streuung zwischen den Stadtteilen Heidelbergs sowie der Städte Karlsruhe und Heilbronn. Die Unterscheidung nach Baualtersklassen belegt jedoch auch dort deutliche kleinräumige Unterschiede im Mietpreisniveau.

Die kleinräumige Betrachtung innerhalb der Stadtkreise macht deutlich, daß neben den Einflüssen, die aus qualita-

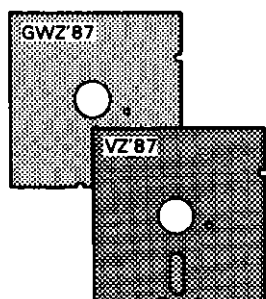
tiven Wohnungsmerkmalen und aus der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bzw. der verkehrsgünstigen Lage zu entsprechenden Zentren resultieren, auch das nähere Wohnumfeld erhebliche Bedeutung für das Mietpreisniveau hat. Differenzierte Angaben zur Wirkung dieses Einflußfaktors liegen bislang nicht vor. Eine für 1992 avisierte Gebäude- und Wohnungsstichprobe soll erstmals auch Informationen zu diesem Gesichtspunkt des Mietpreisgefüges erbringen.

Dr. Helmut Büringer

Jetzt auf
Disketten!



Volkszählung
1987



Statistische Ämter
des Bundes und
der Länder

Volks- und Berufszählung (Kreisergebnisse)

Möchten Sie wissen, wieviel Single-Haushalte es in Freiburg oder München gibt?

Möchten Sie regionale Erwerbstätigkeitsstrukturen im Bundesgebiet untersuchen?

Ausgewählte Ergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987 stehen Ihnen jetzt bundesweit auch auf Diskette zur Verfügung.

Unser Angebot umfaßt über 95 000 Daten auf Diskette, gegliedert nach Kreisen und kreisfreien Städten, Regierungsbezirken und Ländern sowie für das Bundesgebiet insgesamt.

Das VZ-Kreispaket kostet insgesamt 250,- DM (incl. Versand).

Gebäude- und Wohnungszählung (Kreisergebnisse)

Wieviel Miete zahlen Rentner in Hamburg? Wie werden Gebäude und Wohnungen beheizt? Gibt es große regionale Unterschiede bei den Wohnungsmieten oder ist eher das Baujahr entscheidend?

Ihre Fragen können Sie mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 beantworten. Über 80 000 Daten aus dieser Zählung stellen wir Ihnen auf Disketten für Ihre Analysen bereit. Diese ausgewählten Daten werden – ebenso wie bei der Volkszählung – für Kreise und kreisfreie Städte, Regierungsbezirke und Länder flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet nachgewiesen.

Das GWZ-Kreispaket kostet ebenfalls 250,- DM (incl. Versand).

Bestellung

Bestellen können Sie das VZ- bzw. GWZ-Kreispaket direkt bei

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Postfach 10 60 33, 7000 Stuttgart 10

Bitte unbedingt angeben, ob auf Disketten 5 1/4" ASCII-Datenformat mit 360 KB (5 Disketten) oder 1.2 MB (2 Disketten) geliefert werden soll.

Bezahlung nach Rechnungsstellung.

Wenn Sie noch Fragen haben, schreiben Sie uns oder rufen Sie uns einfach an
Tel.-Nr. (0711) 641-2833.