

# Wohnsituation in Baden-Württemberg

Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014

**Bernhard Hochstetter**

**Alle 4 Jahre wird im Mikrozensus das Zusatzprogramm zur Wohnsituation erhoben – zuletzt 2014. Erfasst wurde das Baualter des Gebäudes, die Eigentumsituation, die Größe der Wohnung, die verwendete Energie für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie bei Mietwohnungen die Höhe der Miete.**

**Die Ergebnisse der 1 %-igen Mikrozensus-Stichprobe wurden mit speziellen Hochrechnungsfaktoren auf den kompletten Wohnungsbestand in Baden-Württemberg hochgerechnet. Im folgenden Artikel wird zunächst ein kurzer Überblick über den Wohnungsbestand in Deutschland und in Baden-Württemberg gegeben. Anschließend wird der Bestand der bewohnten Wohnungen in Baden-Württemberg bezüglich der genannten Merkmale näher beleuchtet.**

## Wohnungsbestand in Deutschland und Baden-Württemberg

Im Jahr 2014 wurden in der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation für Deutschland insgesamt 41 Mill. Wohnungen ermittelt. Davon befanden sich 39,2 Mill. in Wohngebäuden (95,5 %), 1,4 Mill. in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (3,4 %), 450 000 in Wohnheimen (1,1 %) sowie 8 000 in bewohnten Unterküften (0,02 %). Für Baden-Württemberg ergaben sich 5,1 Mill. Wohnungen. Das sind 12,5 % der Wohnungen in Deutschland. 4,8 Mill. Wohnungen in Baden-Württemberg befanden sich in Wohngebäuden (94,6 %), 207 000 in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (4 %) sowie 70 000 in Wohnheimen (1,4 %). Aufgrund der geringen Zahl bewohnter Unterküfte in Baden-Württemberg können für diese keine Ergebnisse ausgewiesen werden.

Als Wohngebäude gelten Gebäude, deren Nutzfläche überwiegend für Wohnzwecke verwendet wird. Sonstige Gebäude mit Wohnraum sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke genutzt werden, zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung enthielten. Überwiegend als Wohnheim genutzte Gebäude zählen nicht zu

den Wohngebäuden. Sie werden – ebenso wie bewohnte Unterküfte (zum Beispiel Baracken, Wohncontainer, fest verankerte Wohnschiffe) – im Folgenden nicht berücksichtigt.

Von den 39,2 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland waren 36,1 Mill. bewohnt, rund 3,1 Mill. Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Befragung unbewohnt. Damit standen bundesweit rund 7,9 % des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden leer.<sup>1</sup> Besonders von Leerstand betroffen waren die neuen Bundesländer, allen voran Sachsen und Sachsen-Anhalt mit jeweils über 13 %. Der geringste Leerstand wurde für Hamburg (4,4 %) und Schleswig-Holstein (5,2 %) ermittelt. In Baden-Württemberg waren knapp 4,5 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden bewohnt und 330 000 bzw. knapp 6,9 % standen leer (Tabelle 1).

Innerhalb der Regionen des Landes Baden-Württemberg ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen in der Region Stuttgart und der Region Südlicher Oberrhein mit 5,4 % am geringsten. Am höchsten ist er in den Regionen Schwarzwald-Baar-Heuberg (9,3 %) und Nordschwarzwald (9,4 %) (vergleiche Schaubild 1 und Tabelle 2, Spalte 2).

Die hier präsentierten Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation sind Jahresdurchschnittswerte von 2014. Sie zeigen also die Situation vor der großen Zuzugswelle im Jahr 2015 auf.<sup>2</sup> Da die Informationen zur Wohnung im Mikrozensus durch die Befragung der Bewohner ermittelt werden, beziehen sich die folgenden Ausführungen auf die bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.

## Eigentumsverhältnisse der Wohnungen

Etwas mehr als die Hälfte (51,3 %) der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden werden in Baden-Württemberg von den Eigentümern bewohnt. Im Bundesgebiet liegt die sogenannte Eigentümerquote bei nur 45,5 %, wobei sie in den neuen Bundesländern mit 40,2 % niedriger ist als in den alten Bundesländern (46,5 %). Der prägendste Faktor für die Höhe der Eigentümerquote ist der Grad der Verstädterung. So haben



Dr. Bernhard Hochstetter  
M. A. ist Referent im Referat  
„Haushaltebefragungen,  
Mikrozensus“ des  
Statistischen Landesamtes  
Baden-Württemberg.

1 Als leerstehend gelten im Mikrozensus Wohnungen, die augenscheinlich bzw. durch Auskunft von Nachbarn beim Besuch des Erhebungsbeauftragten nicht bewohnt waren. Diese Wohnungen stehen nur teilweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

2 Vergleiche <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/ZuFortzuege/LRt0114.jsp> (Abruf: 30.06.2017).

**T1** Wohnungen in Deutschland 2014 nach Ländern

Länder	Wohnungen		Darunter: in Wohngebäuden		
	insgesamt <sup>1)</sup>	darunter: unbewohnt	bewohnte Wohnungen	unbewohnte Wohnungen	
	1 000				%
<b>Deutschland</b>	<b>41 037</b>	<b>3 272</b>	<b>36 108</b>	<b>3 087</b>	<b>7,9</b>
davon in					
Sachsen	2 345	332	1 930	308	13,8
Sachsen-Anhalt	1 286	170	1 075	167	13,4
Mecklenburg-Vorpommern	887	98	761	96	11,2
Thüringen	1 167	127	994	124	11,1
Brandenburg	1 287	130	1 125	123	9,9
Rheinland-Pfalz	2 039	186	1 755	178	9,2
Saarland	508	40	449	38	7,8
Nordrhein-Westfalen	8 816	662	7 803	630	7,5
Bayern	6 165	452	5 436	421	7,2
Baden-Württemberg	5 126	354	4 515	334	6,9
Berlin	1 884	133	1 709	126	6,9
Hessen	2 956	193	2 628	176	6,3
Niedersachsen	3 867	256	3 460	234	6,3
Bremen	351	24	316	21	6,2
Schleswig-Holstein	1 435	75	1 304	72	5,2
Hamburg	919	42	848	39	4,4

1) Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (dazu zählen Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime) sowie Wohnungen in bewohnten Unterküften.

die Stadtstaaten Berlin mit 14,2 % sowie Hamburg mit 22,6 % die niedrigsten Eigentümerquoten. Die höchsten Quoten weisen das Saarland mit 62,6 % sowie Rheinland-Pfalz mit 57,6 % auf.

Auch in den Regionen des Landes Baden-Württemberg spiegelt sich das Stadt-Land-Gefälle wieder. Am niedrigsten ist die Eigentümerquote im baden-württembergischen Teil der Region Rhein-Neckar (42,8 %). Hier sind die Städte Mannheim und Heidelberg prägend. In Stuttgart, die einzige Stadt in Baden-Württemberg, für die aufgrund ihrer Einwohnerzahl Ergebnisse des Mikrozensus nachgewiesen werden können (*vergleiche i-Punkt*), liegt die Eigentümerquote bei 29,3 %, in der gesamten Region Stuttgart einschließlich der Stadt Stuttgart bei 49,7 %. In der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Eigentümerquote mit 59,3 % landesweit am höchsten (*Tabelle 2, Spalte 3*).

**Alter des Gebäudebestands**

Baden-Württemberg verfügt über einen verhältnismäßig jungen Gebäudebestand. 78 % der be-

wohnten Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden, die seit 1949 gebaut wurden. Nur Bayern hat einen noch höheren Anteil seit 1949 erstellter Wohnungen (83 %, *vergleiche Schaubild 2*). Beide Länder hatten auch das stärkste Bevölkerungswachstum<sup>3</sup> und somit den größten Bedarf an neuen Wohnungen.<sup>4</sup> Bundesweit liegt der Anteil seit 1949 erstellter Wohnungen bei rund 73 %.

Unter den im Mikrozensus auswertbaren Regionen des Bundeslandes Baden-Württemberg hat die Stadt Stuttgart mit rund 68 % den geringsten Anteil seit 1949 erstellter Wohnungen. Da innerhalb des Stadtgebietes Flächen für Wohnungsneubau nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen, hat sich der Neubau stark in die umliegende Region verlagert. Folglich hat die Region Stuttgart ohne die Stadt Stuttgart mit 84 % den höchsten Anteil an seit 1949 erstellten Wohnungen, gefolgt von der Region Ostwürttemberg (82 %) und der Region Heilbronn-Franken (81 %). Die Region Stuttgart inklusive der Stadt Stuttgart kommt auf knapp 81 %. Die Regionen Schwarzwald-Baar-Heuberg, Hochrhein-Bodensee und Neckar-Alb haben mit 74 % nach der Stadt Stuttgart die niedrigsten Neubauanteile (*vergleiche Tabelle 2, Spalte 4*).

3 Vergleiche: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleAbrufen&selectionname=12411-0009> (Abruf: 10.05.2017).

4 Auch der Grad der Zerstörungen des Wohnungsbestandes im Zweiten Weltkrieg spielt hier sicherlich eine Rolle.

## Größe der Wohnungen

Die durchschnittlich größten Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit nur einer Wohnung. Im Durchschnitt sind diese Wohnungen in Baden-Württemberg 133,4 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) groß. Von den Eigentümern selbst genutzte Woh-

nungen in Einfamilienhäusern sind mit 137,4 m<sup>2</sup> noch etwas größer, vermietete Einfamilienhäuser kommen hingegen nur auf 107,5 m<sup>2</sup>. Die regionalen Unterschiede sind hier nicht besonders ausgeprägt. Die kleinsten Einfamilienhäuser befinden sich in der Region Neckar-Alb (128,6 m<sup>2</sup>) sowie in der Stadt Stuttgart (129,7 m<sup>2</sup>).

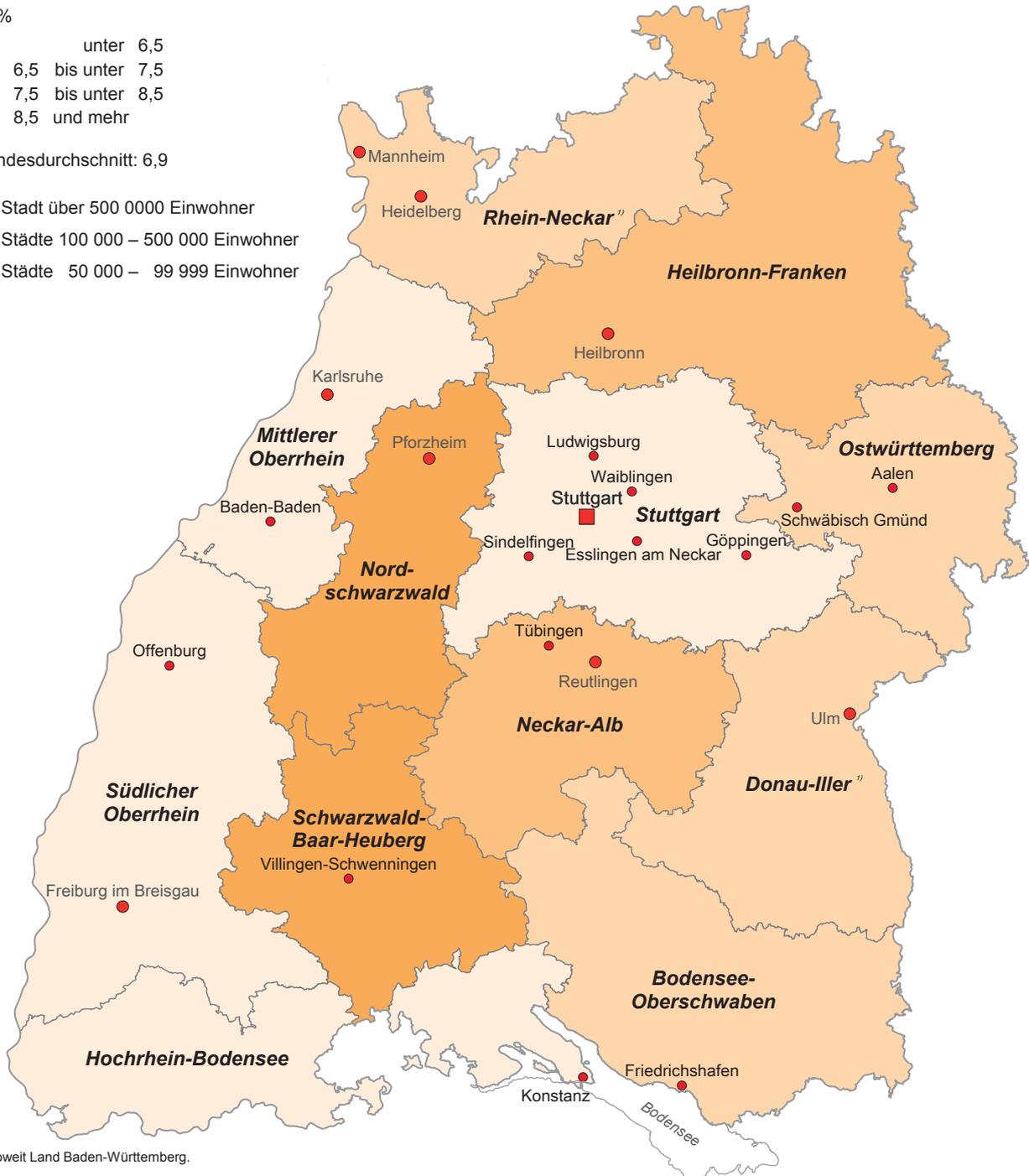
### S1 Anteil unbewohnter Wohnungen in den Regionen Baden-Württembergs 2014

in %

- unter 6,5
- 6,5 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 8,5
- 8,5 und mehr

Landesdurchschnitt: 6,9

- Stadt über 500 000 Einwohner
- Städte 100 000 – 500 000 Einwohner
- Städte 50 000 – 99 999 Einwohner



1) Soweit Land Baden-Württemberg.

Datenquelle: Mikrozensus 2014.

Die durchschnittlich größten Einfamilienhäuser sind in der Region Südlicher Oberrhein zu finden (139,5 m<sup>2</sup>).

Je mehr Wohnungen sich in Gebäuden befinden, umso kleiner sind diese im Durchschnitt. In Wohngebäuden mit 21 und mehr Wohnungen (ohne Wohnheime) sind die Wohnungen im Durchschnitt nur noch 56,2 m<sup>2</sup> groß. Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt sind, verfügen auch hier im Durchschnitt über deutlich größere Flächen (82,1 m<sup>2</sup>) als vermietete Wohnungen (48,3 m<sup>2</sup>).

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen variieren in den Regionen des Landes ebenfalls. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Größenstruktur der Gebäude in den Regionen. Ein hoher Anteil an Gebäuden mit wenigen Wohnungen geht mit einer hohen durchschnittlichen Wohnfläche einher und umgekehrt. Im Stadtkreis

Stuttgart gibt es den geringsten Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung (9,2 %). Folglich ist hier die durchschnittliche Fläche je Wohnung mit 77,5 m<sup>2</sup> auch am niedrigsten, am höchsten ist sie in der Region Ostwürttemberg mit 104,2 m<sup>2</sup>. Mit 37,7 % hat Ostwürttemberg einen hohen, wenn auch nicht den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern. Im Landesdurchschnitt liegt die durchschnittliche Wohnfläche insgesamt bei 97,8 m<sup>2</sup> (vergleiche Spalte 6 in Tabelle 2)

Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Wohnung variiert in den Regionen des Landes nicht besonders stark. Im Durchschnitt leben in Baden-Württemberg 2,2 Personen in einer Wohnung zusammen. In der Region Ostwürttemberg sind es mit 2,4 Personen je Wohnung am meisten und im Stadtkreis Stuttgart mit 2,0 Personen je Wohnung am wenigsten (vergleiche Spalte 7 in Tabelle 2).

**T2** Wohnungsbestand in den Regionen Baden-Württembergs 2014 nach ausgewählten Merkmalen

Region Regierungsbezirk Land	Wohnungen in Wohngebäuden	darunter: Anteil unbewohnter Wohnungen	Merkmale bewohnter Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)						Durchschnittliche Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>2)</sup>	
			Eigentümerquote <sup>1)</sup>	Anteil seit 1949 erstellter Wohnungen	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung	Fläche je Wohnung	Personen in der Wohnung	Mietwohnungen zusammen	Wohnfläche von 60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	
										%
			1 000							
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Stadtkreis Stuttgart	285	5,4	29,3	68,4	9,2	77,5	2,0	8,52	8,48	
Region Stuttgart (ohne Stadtkreis Stuttgart)	940	6,6	55,9	84,4	28,7	96,2	2,2	7,38	7,48	
Region Stuttgart (zusammen)	1 225	6,4	49,7	80,6	24,1	91,8	2,2	/ <sup>3)</sup>	/ <sup>3)</sup>	
Region Heilbronn-Franken	389	7,8	58,5	81,1	38,0	103,9	2,3	6,14	6,24	
Region Ostwürttemberg	194	7,1	58,1	81,9	37,7	104,2	2,4	6,05	6,28	
<b>Regierungsbezirk Stuttgart</b>	1 808	6,7	52,4	80,9	28,5	95,8	2,2	7,26	7,42	
Region Mittlerer Oberrhein	467	6,3	47,6	74,9	27,9	97,2	2,1	6,58	6,91	
Region Rhein-Neckar <sup>4)</sup>	533	7,0	42,8	76,1	25,4	94,3	2,1	7,03	7,14	
Region Nordschwarzwald	265	9,4	57,8	78,9	33,3	101,2	2,2	6,34	6,48	
<b>Regierungsbezirk Karlsruhe</b>	1 265	7,2	47,7	76,2	28,0	96,8	2,1	6,75	6,96	
Region Südlicher Oberrhein	465	5,4	46,1	78,1	25,3	98,4	2,2	6,97	7,21	
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	217	9,3	59,3	73,9	34,9	101,1	2,2	5,99	6,03	
Region Hochrhein-Bodensee	307	6,1	49,6	74,2	27,2	96,6	2,2	7,17	7,23	
<b>Regierungsbezirk Freiburg</b>	989	6,5	50,0	75,9	27,9	98,4	2,2	6,86	7,00	
Region Neckar-Alb	301	7,6	57,3	74,4	41,0	102,5	2,2	6,87	7,00	
Region Donau-Iller <sup>4)</sup>	218	6,8	54,6	79,0	39,8	104,0	2,3	6,12	6,43	
Region Bodensee-Oberschwaben	269	6,8	55,5	79,0	35,2	103,1	2,3	6,72	7,04	
<b>Regierungsbezirk Tübingen</b>	788	7,1	56,0	77,3	38,7	103,1	2,3	6,60	6,83	
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>4 849</b>	<b>6,9</b>	<b>51,3</b>	<b>78,1</b>	<b>29,9</b>	<b>97,8</b>	<b>2,2</b>	<b>6,94</b>	<b>7,13</b>	

1) Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an den bewohnten Wohnungen insgesamt. – 2) Berechnungsgrundlage: vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) mit Angabe zur Wohnfläche und Bruttokaltmiete. – 3) Für die Region Stuttgart insgesamt liegen keine berechneten Bruttokaltmieten vor. – 4) Soweit Land Baden-Württemberg.

**Beheizung und Warmwasserversorgung**

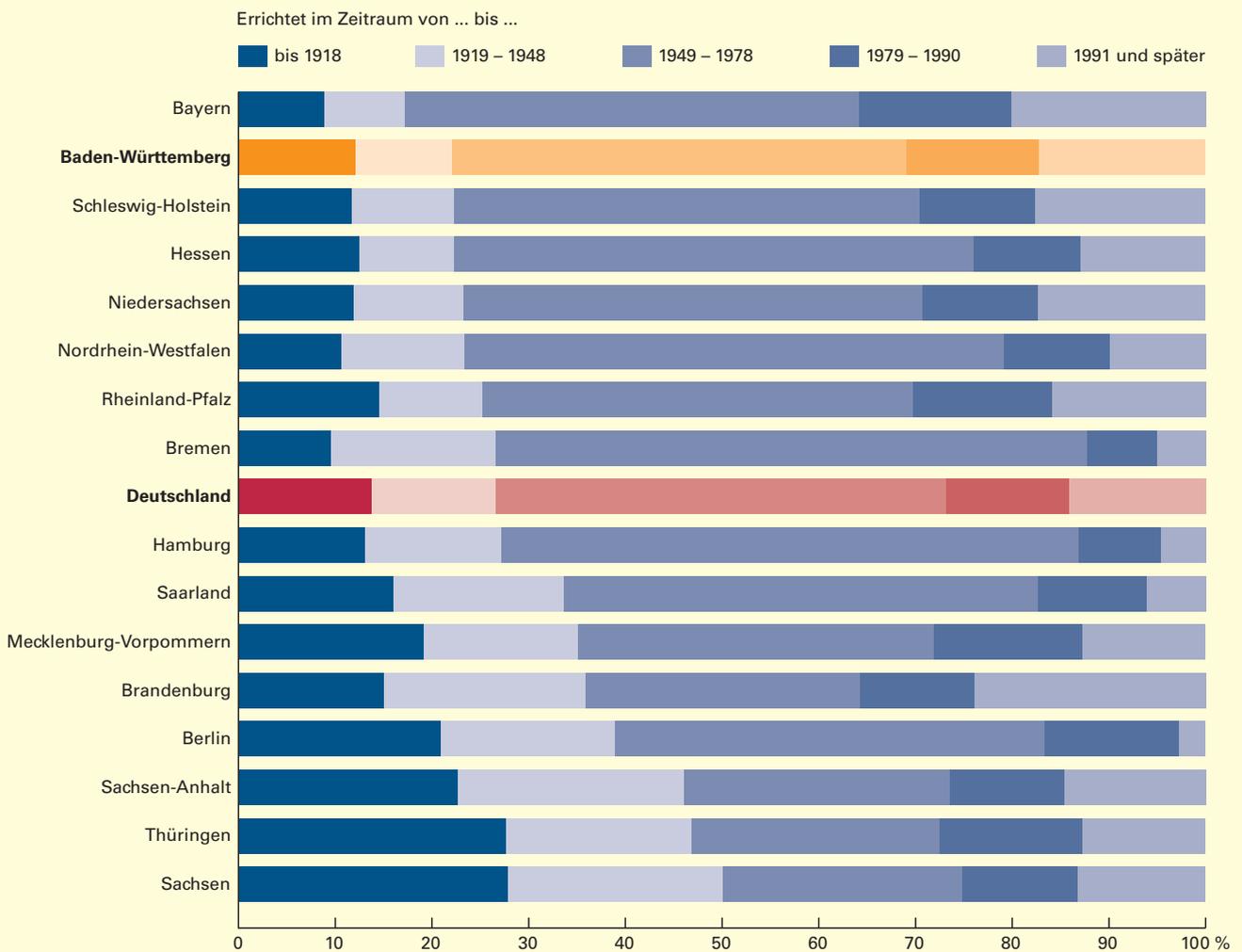
Die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation erfragte im Jahr 2014 auch die Art der Beheizung und die für die Warmwasserversorgung genutzte Energieart je Wohnung. Allerdings liegen nicht für alle Wohnungen verwertbare Angaben vor. Die im Folgenden nachgewiesenen Anteile beziehen sich immer nur auf die Wohnungen mit Angabe zu den entsprechenden Merkmalen.

Beim Thema Beheizung wird zwischen Einzel- bzw. Mehrraumöfen einerseits und Sammelheizungen andererseits unterschieden. Zu den Sammelheizungen zählen Fernheizung sowie Block-, Zentral- oder Etagenheizungen. Welche Heizungsart zum Einsatz kommt, wird deutlich vom Erstellungsjahr des Gebäudes beeinflusst. Den größten Anteil an Einzel- und Mehrraum-

öfen gibt es mit 21,7 % in den bis 1918 errichteten Gebäuden. Im Umkehrschluss gilt aber auch, dass in 78,3 % der alten Gebäude mittlerweile die in der Regel moderneren Sammelheizungen Einzug gehalten haben. Bei Gebäuden, die 2011 und später errichtet wurden, sind fast alle (98,6 %) mit Sammelheizungen ausgestattet. Vermietete Wohnungen haben einen etwas geringeren Anteil an Einzel- und Mehrraumöfen als vom Eigentümer genutzte Wohnungen. Dies gilt für alle Baualtersklassen.

Die für die Beheizung verwendete Energieart wird nur für Wohnungen mit Sammelheizungen nachgewiesen. Gas (44,2 %) und Heizöl (37,9 %) sind dort die am weitesten verbreiteten Energiearten. In 8,3 % dieser Wohnungen wird Fernwärme und in 5 % werden Holz bzw. Holzpellets als ausschließliche oder überwiegende Heizenergie eingesetzt. Mit je gut 2 % spielen

**S2** Altersstruktur bewohnter Wohnungen in Wohngebäuden 2014 nach Bundesländern\*)



\*) Sortiert nach dem Anteil nach 1948 erstellter Wohnungen in aufsteigender Reihenfolge.

Erd- und andere Umwelt- bzw. Abluftwärme sowie Elektrizität bei Sammelheizungen nur eine untergeordnete Rolle.

Ölheizungen sind vor allem in Gebäuden die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden weit verbreitet. Dort wird fast die Hälfte der Wohnungen (47,9 %) mit diesem Brennstoff beheizt. Wohnungen in Gebäuden die ab 2011 errichtet wurden, werden nur selten mit Heizöl beheizt. Hier dominiert Gas mit einem Anteil von 44,2 % gefolgt von Heizungen auf Basis von Wärmepumpen, die ihre Energie aus Erd-, Umwelt- oder Abluftwärme beziehen (28,7 %). Fernwärme mit 13,2 % und Holz- bzw. Holzpellets mit 11,5 % sind Heizenergiearten, die bei Sammelheizungen

in neuen Gebäuden ebenfalls deutlich an Bedeutung gewonnen haben. Biomasse (außer Holz), Biogas oder Sonnenenergie als weitere regenerative Energieformen spielen bei der Beheizung – auch in den modernsten Gebäuden – nur eine untergeordnete Rolle.

Ganz ähnlich ist die Situation bei der Warmwasseraufbereitung. Als alleinige bzw. überwiegende Energiearten sind hier auch hauptsächlich Gas (39,3 %) und Heizöl (31,1 %) im Einsatz. Mit 15,2 % rangiert bei der Energieart zur Warmwasseraufbereitung Elektrizität auf Platz drei. Fernwärme folgt mit 6,6 % und Holz bzw. Holzpellets mit 3,7 %. Fernwärme und Holz haben damit bei der Warmwasseraufbereitung etwas geringere Anteile als bei der Heizenergie.



Der Mikrozensus ist eine gesetzlich angeordnete repräsentative Befragung zur Bevölkerungsstruktur sowie zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung. Sie wird seit 1957 jedes Jahr bei 1 % aller Haushalte in Deutschland durchgeführt. In Baden-Württemberg sind dies etwa 50 000 Haushalte. Sie werden stellvertretend für die gesamte Bevölkerung zu ihren Lebensbedingungen befragt.

Da der Mikrozensus eine Stichprobenbefragung ist, kann er nur bis auf Ebene der Regionen des Landes ausgewertet werden. Für die Stadt- und Landkreise ist die 1 %-Stichprobe zu gering, um belastbare Ergebnisse zu erzielen. Ausnahme ist der Stadtkreis Stuttgart, der aufgrund seiner hohen Einwohnerzahl eine ausreichend große Stichprobe bietet und dessen Ergebnisse daher nachgewiesen werden können.

Neben dem Grundprogramm werden im Mikrozensus in Abständen von 4 Jahren Zusatzprogramme erfragt. Eines dieser Zusatzprogramme befasst sich mit der Wohnsituation der Haushalte. Diese Fragen wurden zuletzt mit dem Mikrozensus 2014 gestellt. Für die Hochrechnung der Ergebnisse zu den Wohnungen wurde ein spezieller Hochrechnungsfaktor verwendet.

Umfassende Ergebnisse für Deutschland sind in Fachserie 5, Heft 1 beim Statistischen Bundesamt abrufbar. Dort finden sich auch umfangreiche methodische Erläuterungen.

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/WohnsituationHaushalte.html> (Abruf: 30.06.2017)

In 15,9 % der Wohnungen kommt mehr als eine Energieart zur Warmwasseraufbereitung zum Einsatz. Betrachtet man nicht nur die hauptsächlich, sondern auch die ergänzend genutzten Energieformen der Wasseraufbereitung, steigt vor allem die Bedeutung der Sonnenenergie. In 9,7 % aller Wohnungen kommt Sonnenenergie zumindest als ergänzende Energieform zum Einsatz. Ihr Anteil steigt mit sinkendem Gebäudealter deutlich an. In 22,5 % der Wohnungen in zwischen 2001 und 2010 errichteten Gebäuden und sogar in 31,2 % der Wohnungen in ab 2011 errichteten Gebäuden wird Sonnenenergie zumindest als ergänzende Energie zur Warmwasseraufbereitung genutzt.

### **Mietpreise**

In den letzten Jahren sind stark steigende Mieten ein viel diskutiertes Thema. Aktuelle Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt können mit den vorhandenen Daten leider nicht beschrieben werden. Es kann nur ein Vergleich der Jahre 2010, dem Jahr der vorherigen Zuserhebung, und 2014 vorgenommen werden. Auch werden die Mieten insgesamt dargestellt, nicht nur Mieten in neu vermieteten Wohnungen.

Mietverträge sind sehr unterschiedlich gestaltet, somit können nicht alle Haushalte gleichermaßen über einzelne Mietbestandteile Auskunft geben. Im Mikrozensus wird zwischen Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und Warmmiete unterschieden. Die Nettokaltmiete ist der für die Wohnung zu zahlende Betrag. Bei der Bruttokaltmiete kommen noch die kalten Nebenkosten dazu. Darunter versteht man Beträge für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Straßen-/Haus-/Schornsteinreinigung, Hausmeister/-in, Hausverwaltung, Gartenpflege, Kabelanschluss, Treppenhausbeleuchtung, Aufzug und öffentliche Lasten wie die Grundsteuer

sowie Gebäudeversicherungen. Die kalten Nebenkosten sind meist auch Teil der Gesamtmiete, werden aber nicht in allen Fällen getrennt ausgewiesen (keine Nebenkostenabrechnung). Zusätzlich sind in der Warmmiete noch die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung enthalten. Heizung und Warmwasseraufbereitung sind meist nicht Teil der Miete, sondern von den Haushalten getrennt zu tragen. Die Bruttokaltmiete ist der Wert, der für die meisten Mietwohnungen aufgrund der Angaben im Fragebogen errechnet werden kann. Darum wird im Folgenden auf die Bruttokaltmiete abgestellt. Die Ergebnisse stehen für etwas über 2 Mill. Mietwohnungen in Baden-Württemberg.

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter (EUR/m<sup>2</sup>) lag 2014 in Baden-Württemberg nach der Zusatzerhebung des Mikrozensus bei 6,94 Euro. Im Jahr 2010 betrug die Bruttokaltmiete noch durchschnittlich 6,46 EUR/m<sup>2</sup>. Der Anstieg binnen 4 Jahren um 48 Cent je m<sup>2</sup> entspricht einer jährlichen Steigerung um 1,9 %. Wohingegen die Verbraucherpreise insgesamt durchschnittlich um jährlich 1,6 % gestiegen sind.<sup>5</sup>

Die Bruttokaltmiete je Quadratmeter ist deutlich von der Größe der Wohnung sowie dem Baualter abhängig. Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche schlagen mit durchschnittlich 9,04 EUR/m<sup>2</sup> zu Buche, während mindestens dreimal so große Wohnungen (120 m<sup>2</sup> und mehr) je Quadratmeter für durchschnittlich 6,08 Euro vermietet wurden.

Die Spannweite der Miete hinsichtlich des Baualters ist nicht ganz so hoch. Am teuersten sind Wohnungen, die nach 2001 errichtet wurden. Hier betrug die Bruttokaltmiete im Jahr 2014 7,73 Euro je m<sup>2</sup>, während Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, für durchschnittlich 6,57 EUR/m<sup>2</sup> vermietet wurden.

Auch regional schwanken die durchschnittlich zu bezahlenden Bruttokaltmieten je m<sup>2</sup> deutlich. Am höchsten sind sie in der Region Stuttgart.

Im Stadtkreis Stuttgart betrug sie im Jahr 2014 8,52 EUR/m<sup>2</sup>, in der umliegenden Region 7,38 EUR/m<sup>2</sup>. Darauf folgte die Region Hochrhein-Bodensee mit 7,17 EUR/m<sup>2</sup>. Die für Mieter günstigsten Regionen waren die Regionen Schwarzwald-Baar-Heuberg mit 5,99 EUR/m<sup>2</sup> sowie die Region Ostwürttemberg mit 6,05 EUR/m<sup>2</sup> (vergleiche Spalte 8 in Tabelle 2). Mietwohnungen waren in der Stadt Stuttgart damit durchschnittlich um 2,53 Euro je m<sup>2</sup> bzw. 42,2 % teurer als in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Die regionalen Unterschiede bei der durchschnittlichen Bruttokaltmiete je m<sup>2</sup> erklären sich hauptsächlich aus der unterschiedlichen Nachfrage nach Wohnungen und nur zu einem kleinen Teil aus den Unterschieden in der Größenstruktur der Wohnungen. Betrachtet man nur eine Größenklasse, nämlich die am häufigsten vorkommenden Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, so beträgt die Differenz zwischen dem Stadtkreis Stuttgart als dem teuersten Gebiet und der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg als dem günstigsten Gebiet 2,45 Euro (vergleiche Spalte 9 in Tabelle 2). Mietwohnungen derselben Größenklasse waren in Stuttgart 2014 also immer noch 40,6 % teurer als in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

**Weitere Ergebnisse verfügbar**

Die hier präsentierten Ergebnisse geben einen ersten Überblick über die in der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2014 erhobenen Themen. Eine Vielzahl weiterer Tabellen ist verfügbar und kann Interessenten zur Verfügung gestellt werden. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Dr. Bernhard Hochstetter, Telefon 0711/641-26 26,  
*Bernhard.Hochstetter@stala.bwl.de*

<sup>5</sup> Der Mikrozensus ermittelt deutlich höhere Mietsteigerungen als der Anstieg des Mietpreisindex (Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten) Baden-Württemberg nachweist (1,2 %). Dies könnte mit darauf zurück zu führen sein, dass in der Stichprobe zum Mietpreisindex keine Neubaustichprobe wie im Mikrozensus enthalten ist. Auch gab es beim Mietpreisindex methodische Veränderungen, die eine Rolle spielen könnten. Vergleiche <http://www.statistik-bw.de/Gesamtw.Branchen/Konjunkt.Preise/VPI-LR.jsp?i=h> (Abruf: 10.05.2017).

Weiter Ergebnisse des Mikrozensus zu den Themen ...



**Bevölkerung, Privathaushalte  
und Familien**



**Bildung**



**Erwerbsbeteiligung,  
Erwerbstätigkeit**



**und  
Einkommen**

... finden Sie unter [www.statistik-bw.de/DatenMelden/Mikrozensus/](http://www.statistik-bw.de/DatenMelden/Mikrozensus/)