

Eigentümerstrukturen der Stuttgarter Mietwohnungen

Ansgar Schmitz-Veltin

Nach kräftigen Zugewinnen in Folge hoher Bautätigkeit ist die Zahl der Stuttgarter Wohnungen zum Jahresende 2016 auf 310 310 angestiegen. Bei einer Eigentümerquote von 29 Prozent (Mikrozensus 2014) liegt der Anteil der Mietwohnungen am aktuellen Wohnungsbestand bei gut 70 Prozent. Entsprechend werden in Stuttgart rund 220 000 Wohnungen vermietet.

Angaben zur Eigentümerstruktur dieser Wohnungen werden nicht regelmäßig ermittelt. Zuletzt wurden valide Daten im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 erhoben. Für Stuttgart zeigen diese, dass sich rund ein Drittel der Mietwohnungen in Gebäuden befinden, die Privatpersonen gehören (34 %). Ein weiteres Drittel der Mietwohnungen liegt in Gebäuden,

die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden.

Unter den institutionellen Gebäudeeigentümern spielen vor allem Genossenschaften (11 % aller Mietwohnungen, ca. 25 000 Wohnungen), kommunale Wohnungsunternehmen und die Kommune selbst (zusammen 10 %, ca. 21 000 Wohnungen) sowie private Wohnungsunternehmen (7 %, ca. 14 000 Wohnungen) eine größere Rolle. Der Anteil der Mietwohnungen, die sich im Eigentum von Bund und Land oder privaten Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) befinden, liegt jeweils unter zwei Prozent. Etwa 7000 Stuttgarter Mietwohnungen (3 %) liegen in Gebäuden, die den Kirchen oder anderen Organisationen ohne Erwerbszweck gehören.

Damit liegt der Anteil der Mietwohnungen in kommunaler Hand in Stuttgart in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte. In Hamburg, Frankfurt (Main) (jeweils 18 %) und Berlin (13 %) halten die Städte und die kommunalen Wohnungsunternehmen einen höheren Anteil des Mietwohnungsbestandes als in Stuttgart, in Nürnberg und Köln liegt der Anteil auf einem ähnlichen Niveau. In Düsseldorf sind nach Angaben der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 nur drei Prozent der Mietwohnungen im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Hier liegt dagegen der Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen mit 14 Prozent über dem Stuttgarter Wert.

3

Abbildung 1: Eigentümerstruktur auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt 2016

