

Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Wohnungsmarkt Stuttgart 2017





**Schwäbische
BauWerk GmbH**
Werte die Bestand haben.

Die Schwäbische BauWerk GmbH

Wir sind ein Stuttgarter Unternehmen mit traditionellen Werten, das sich in 5. Generation mit der Bewirtschaftung und Aufwertung von Bestandsimmobilien befasst. Wir erwerben Immobilien und modernisieren, renovieren oder sanieren diese ihrem Potenzial entsprechend. So pflegen und erhalten wir bestehende Werte auch für künftige Generationen. Ein Unternehmen mit schwäbischem Unternehmergeist.



Unternehmensprofil

Mit Verantwortung und Weitblick in die Zukunft.

Die Schwäbische BauWerk GmbH ist als Bestandshalter und in weiteren Tätigkeitsfeldern im Immobilienbereich aktiv. Wir sind ein **diskreter Ansprechpartner** für Hausbesitzer, die ihr Gebäude in **guten Händen** wissen möchten.

Wir planen langfristig, arbeiten nachhaltig und erhalten bestehende Werte.

Unsere jahrzehntelange Erfahrung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kunden zeigen, dass der Fokus auf Tradition und Werte im richtigen Verhältnis zu Modernisierung und Fortschritt steht. „Werte, die Bestand haben“ pflegen wir mit Weitblick, Verantwortungsbewusstsein und Respekt.

Tradition

Generationenübergreifende Werte.

Marc-René Ruisinger, geschäftsführender Gesellschafter der Schwäbische BauWerk GmbH, führt die Tradition im Bereich der Bestandsimmobilien in der 5. Generation fort.

Ankaufsprofil

Werte mit Bestand.

Zum Eigenankauf suchen wir in der Region Stuttgart:

- Mehrfamilienhäuser, ab drei Wohneinheiten
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Altbauten und Denkmalschutz
- Immobilien mit Geschichte und historischem Bewusstsein
- Wohnanlagen

Gerne auch sanierungs- und renovierungsbedürftig.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir am Telefon keine Ferndiagnose abgeben können.

Ein Immobilienkauf erfolgt bei uns absolut diskret. Dafür stehen wir mit unserem Namen.

Sie kennen oder besitzen ein entsprechendes Objekt? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

Eine ausführliche Übersicht über unser Unternehmen finden Sie unter:

www.schwaebische-bauwerk.de

Schwäbische BauWerk GmbH • Leuschnerstr. 40 • 70176 Stuttgart

T: 0711 - 93 35 18 8

E: info@schwaebische-bauwerk.de

Wohnungsmarkt Stuttgart 2017

Konzeption und
Koordination: Tobias Held

Autoren: Tobias Held
Dr. Ansgar Schmitz-Veltin
Matthias Strauß
Erhard Brändle

Verantwortlich für
den redaktionellen
Inhalt: Thomas Schwarz

Layout: Steffi Augsten

Grafiken und Karten: Matthias Strauß
Steffi Augsten
Marco Palma

Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2017

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-98587, Telefax 07 11 2 16-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de, Internet: www.stuttgart.de

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70174 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-91400, Telefax 07 11 2 16-91484
E-Mail: poststelle.aflw@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright beim Herausgeber
Stuttgart 2017

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu übersetzen, zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme einzuspeichern.



Vorwort

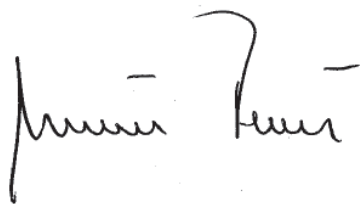
Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen haben wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener nach Stuttgart beigetragen. Für Wohnungssuchende in Stuttgart gestaltet es sich angesichts des hohen Nachfragedrucks durch das stetige Bevölkerungswachstum zunehmend schwieriger, eine preiswerte Bleibe zu finden. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Wohnungsmangels und weiter steigenden Mieten und Immobilienpreisen ist der Wohnungsbau und die Wohnungsmarktregulierung eines der wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder und hat entsprechend hohe Priorität.

Die Landeshauptstadt hat mit dem Handlungsauftrag „Wohnen in Stuttgart“ und dem „Bündnis für Wohnen“ die Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Absicht der Stadt ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten beziehungsweise neu zu schaffen, um auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem Einkommen Wohnraum anbieten zu können.

Eine realistische Betrachtung der Situation am Wohnungsmarkt in Stuttgart kommt um die Feststellung nicht herum, dass eine Lösung nur in Stadt und Region erfolgen kann. Dies ist alleine schon der Tatsache geschuldet, dass die Landeshauptstadt in ihrem engen und begrenzten Stadtgebiet nur über begrenzte Entwicklungspotenziale verfügt, die folglich auch die zukünftige Einwohnerentwicklung limitieren. Es bedarf daher der gemeinsamen Anstrengungen aller Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart, um mittel- und langfristig zu einem ausreichenden Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen zu kommen.

Um wohnungspolitische Maßnahmen voranzutreiben und damit den Wohnungsmarkt zu stärken, ist es sehr wichtig, dass ein möglichst umfassendes Bild des hiesigen Wohnungsmarktes vorliegt. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen in bewährter Weise die intensive Angebots- und Nachfragesituation des Stuttgarter Wohnungsmarktes und bieten eine valide Informationsgrundlage für die verschiedenen Akteure am Wohnungsmarkt sowie für die Stadtentwicklungsplanung und städtische Wohnungspolitik. Der Bericht soll darüber hinaus allen Leserinnen und Lesern Zusammenhänge und Entwicklungen der Mieten und Immobilienpreise sowie des komplexen öffentlich geförderten Wohnungsmarktes näher bringen. Die Vielzahl der ausgewerteten Daten ermöglicht es den Autoren, auch auf die Situation in der Wohnungsmarktregion Stuttgart und die künftige Entwicklung der Nachfrage zu blicken. Dazu wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre!

Stuttgart, im März 2017



Michael Föll
Erster Bürgermeister



Dr. Martin Schairer
Bürgermeister

Wohnungsmarkt Stuttgart 2017

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt	9
Wohnungsmarktdaten auf einem Blick	10
1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen	11
1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele	11
1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	12
1.3 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder	13
2 Wohnungsnachfrage	15
2.1 Bevölkerungsentwicklung	15
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung	17
2.3 Entwicklung der Einkommen	19
2.4 Wohnsituation	20
3 Wohnungsangebot	25
3.1 Wohnungsbautätigkeit	25
3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	33
3.3 Wohnungsleerstände	39
3.4 Energieeffizienz des Gebäudebestandes	40
4 Immobilienpreise und Mieten	47
4.1 Baulandpreise	47
4.2 Haus- und Wohnungspreise	48
4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	50
5 Wohnungsbedarf und Wohnungsbaupotenziale	55
5.1 Künftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	55
5.2 Künftiger Neubaubedarf	56
5.3 Planungen und Potenziale für Neubau	57
6 Angespannter Wohnungsmarkt	61
6.1 Index zur Wohnungsmarktdanspannung in Stuttgart	61
6.2 Einschätzung der Experten	63
7 Geförderter Wohnungsmarkt	65
7.1 Rahmenbedingungen	65
7.2 Angebot an geförderten Wohnungen	66
7.3 Vermittlung geförderter Wohnungen	75
7.4 Soziale Absicherung des Wohnens	77
7.5 Flüchtlingsunterbringung	81
8 Wohnungsmarktregion Stuttgart	83
8.1 Wohnungsnachfrage	83
8.2 Wohnungsangebot	87
8.3 Wohnungsmarktsituation	90
9 Literaturverzeichnis	96

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Die starken Einwohnerzuwächse seit 2010 verschärfen trotz ebenfalls zunehmendem Wohnungsbau die Situation auf dem Immobilienmarkt in Stuttgart

Die Stadt Stuttgart boomt. Seit 2010 erfährt Stuttgart insbesondere durch deutliche Wanderungsgewinne ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen haben wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener beigetragen. Seit 2014 verstärkt zudem die hohe Flüchtlingszuwanderung die Wanderungsgewinne der Stadt. Der Bevölkerungszuwachs lag im Jahr 2015 bei fast 9500 Einwohnern, was einem Anstieg um 1,6 Prozent entspricht. Bis zum Jahresende 2016 stieg die Bevölkerungszahl um weitere 7500 Personen auf rund 610 000 Einwohner. Stuttgart ist damit eine der am schnellsten wachsenden Großstädte in Deutschland. Gleichzeitig hat sich die Situation am Wohnungsmarkt noch einmal verschärft. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau bedingen einen angespannten Wohnungsmarkt. Obwohl im Jahr 2015 mit rund 2100 neu gebauten Wohnungen der höchste Wert im Wohnungsbau seit 1998 erzielt wurde, kann der steigende Bedarf an neuem Wohnraum bereits seit mehreren Jahren nicht hinreichend gedeckt werden. Deshalb werden Nachverdichtung und Umstrukturierung von Stadtteilen eine zunehmende Bedeutung für die Stadtentwicklung haben.

Trotz des bereits hohen Niveaus ziehen die Mieten in Stuttgart weiter an. Das Mietpreisniveau des Mietspiegels ist zwischen 2014 und 2016 um sechs Prozent gestiegen. Laut Mietspiegel liegt das Kaltmietenniveau gegenwärtig bei 8,95 Euro je m². Die durchschnittliche Angebotsmiete der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen legte zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 im Jahresvergleich um 9,7 Prozent zu. Im Mietpreis-Ranking für neue Wohnungen in den teuersten Städten Deutschlands liegt Stuttgart hinter München und Frankfurt auf Platz drei. Preiswertes Wohnen im Stadtgebiet gestaltet sich zunehmend schwieriger. Da die Mieten schneller als die verfügbaren Einkommen steigen, nimmt die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte zu.

Die Haus- und Wohnungspreise in Stuttgart kennzeichnet ebenfalls seit Jahren ein kräftiges Preiswachstum. 2015 fiel der Preisauftrieb noch höher als in den Vorjahren aus: Gebrauchte Eigentumswohnungen verteuerten sich um 12 Prozent, Neubauwohnungen kosteten im Mittel 18 Prozent mehr. Die Preissprünge spiegeln die hohe Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage und die wachsende Nachfrage nach Wohneigentum wider. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen seit einigen Jahren schneller als die Einkommen und Mieten. Damit wächst die Gefahr, dass die Preise am Stuttgarter Wohnungsmarkt allmählich überhitzen.

Wegen kräftig steigender Mieten und hoher Kaufpreise für Wohnungen können sich immer mehr Menschen keine Wohnung in Stuttgart leisten

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die kräftig steigenden Mietpreise im Stuttgarter Stadtgebiet führen dazu, dass sich immer mehr Menschen keine Wohnung in Stuttgart leisten können. Die Folge sind Wanderungsverluste insbesondere von jungen Familien an das Umland. Hinzu kommt, dass nicht alle potenziellen Wohnungsnachfrager ihren Wohnraumbedarf im Stadtgebiet decken, sondern auf preisgünstigere Standorte im Umland ausweichen.

Die Stärkung des Stuttgarter Wohnungsmarktes ist derzeit eines der wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklungen steht die Stuttgarter Wohnungsmarktentwicklung wieder im Fokus der Öffentlichkeit und ist zurzeit eines der wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder mit entsprechend hoher Priorität. Der vorliegende Bericht liefert eine valide Informationsgrundlage für die Stadtentwicklungsplanung und Wohnungspolitik und nimmt insbesondere zu folgenden Fragen Stellung: Wie gestaltet sich die Wohnungsversorgung in der wachsenden Stadt? Wie hoch ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Wie stark ist die Mietbelastung der Haushalte? Lassen sich Wirkungen der seit November 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse beobachten? Wie werden einkommensschwache Haushalte in Stuttgart gefördert? Wie hoch ist die Gefahr einer Preisblasenbildung? Wie wird sich die Nachfrage künftig entwickeln?

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2013	2014	2015	2013 / 2015
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	371 237	379 800	389 562	↗
Einpender	223 731	228 652	235 349	↗
Auspendler	75 186	78 136	81 892	↗
Arbeitslosenquote ¹ (%)	5,9	5,7	5,5	→
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2010=100)	105,3	106,2	106,4	↗
Wohnungsangebot				
Bautätigkeit				
Baugenehmigungen				
Wohnungen insgesamt	1 983	1 933	1 909	↘
Neu zu errichtende Wohngebäude	262	249	214	↓
Baufertigstellungen				
Wohnungen insgesamt	1 500	1 914	2 129	↑
Neu errichtete Wohngebäude	316	267	287	↘
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	101,5	100,3	91,8	↘
Gebäude- und Wohnungsbestand				
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	74 050	74 236	74 472	→
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheimen)	305 132	306 544	308 376	↗
Wohnungsnachfrage				
Einwohnerbestand	585 984	592 898	602 301	↗
Nichtdeutsche (%)	22,8	23,6	24,6	↗
Personen unter 18 Jahre (%)	15,2	15,2	15,3	→
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	23,2	23,1	23,1	→
Personen 65 Jahre und älter (%)	18,6	18,4	18,2	→
Haushalte	312 707	315 666	320 641	↗
1-Personenhaushalte (%)	51,6	51,5	51,5	→
2-Personenhaushalte (%)	26,2	26,4	26,4	→
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	17,5	17,5	17,5	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,87	1,87	1,87	→
Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner				
Stuttgart insgesamt	11,3	10,1	14,5	↕
mit der Region Stuttgart	- 5,2	- 6,5	- 7,4	↓
Wohnungsversorgung				
Einwohner je Wohnung	1,92	1,93	1,95	↗
Wohnfläche je Einwohner (m²)	40,3	40,1	39,8	↘
Wohnungsmieten				
Angebotsmieten ² (Euro/m²)	10,05	10,73	11,31	↑
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	7,84	7,84	8,44	↗
Immobilienpreise				
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen ³ (Euro/m²)	3 827	4 305	5 062	↑
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen ³ (Euro/m²)	2 233	2 432	2 715	↑
Verkäufe von Wohnimmobilien	4 747	4 618	4 845	↗
Geförderter Wohnungsmarkt				
Bestand an geförderten Wohnungen				
Bestand an geförderten Wohnungen	17 988	17 835	17 425	↘
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	5,9	5,8	5,7	→
Sozialmietwohnungen	15 625	15 672	15 356	↘
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 289	22 201	21 864	↘
Städtische Belegungsrechte	18 480	18 342	18 945	↗
Geförderter Wohnungsbau				
Bewilligte Wohnungen insgesamt	138	51	421	↑
Mietwohnungen	66	-	379	↑
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	72	51	42	↓
Vermittlung geförderter Wohnungen				
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	6 063	5 846	5 921	↘
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	3 626	3 557	3 758	↗
Wohnungsvermittlungen	937	837	805	↓

¹ bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt;
Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

² Erst- und Wiedervermietungsflächen; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung.

³ Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

Veränderung (% oder %-Punkte)



10 und mehr
1 bis unter 10
-1 bis unter 1



-10 bis unter -1
unter -10
kein Wert vorhanden

1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund zunehmender Engpässe auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt haben wohnungspolitische Themen in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen, sowohl in der Stadt-, als auch auf Ebene der Landes- und Bundespolitik. Ähnlich wie in anderen Großstädten stehen hierbei Fragen nach einer angemessenen Wohnraumversorgung im Mittelpunkt der Debatte. Im Folgenden werden die zentralen wohnungspolitischen Ziele und Instrumente sowie auf überregionaler Ebene implementierte Maßnahmen zur Mietpreisreduktion sowie zur Steuerung des Wohnungsmarktes kurz skizziert.

1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele

Die stadtentwicklungspolitische Leitlinie in Stuttgart lautet Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Stuttgart sind im „Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006“ verankert. Stuttgart setzt dabei konsequent auf die übergreifende stadtentwicklungspolitische Leitlinie Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Ziel ist es, die Flächenkreislaufwirtschaft anzukurbeln, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen sparsam umzugehen.

Eines der Leitziele des STEK ist die Sicherung und Weiterentwicklung urbanen Wohnraums (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2006). Mit der im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus dem Stadtentwicklungskonzept abgeleiteten Handlungsstrategie „urbanWohnen“ sind grundlegende Weichen gestellt worden, das städtebaulich und sozial integrative Wohnen zu ermöglichen. Dies umfasst Maßnahmen des Wohnraumschutzes, die Entwicklung qualifizierter Wohndichten, eine umfassende Programmplanung in neuen Stadtquartieren und die bürgerschaftliche Beteiligung bei der Schaffung von Wohnraum. Hierzu sind in den Jahren 2010 bis 2015 Grundsatzbeschlüsse auf privaten Grundstücken (SIM) und auf städtischen Grundstücken (Konzeptverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften) gefasst worden, nicht zuletzt um den kommunalen Gestaltungsspielraum zum Beispiel beim geförderten Wohnungsbau zu vergrößern und den Markt bei Grundstücksvergabe auf Festpreisbasis konsequenter und vorausschauender beeinflussen zu können. Darüber hinaus wurde 2013 der Wohnraumschutz mittels einer „Milieuschutzsatzung“ für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels ausgeweitet.

Das „Konzept Wohnen in Stuttgart“ konkretisiert die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt

Mit dem im Dezember 2013 vorgestellten „Konzept Wohnen in Stuttgart“ hat die Landeshauptstadt die wohnungspolitischen Ziele und Strategien der Stadt für die nächsten Jahre konkretisiert: Um die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen und mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für sozial Schwächere bereitzustellen, soll der Wohnungsneubau verstärkt werden (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014). Ziel ist es, die Zielgröße von jährlich 1800 Fertigstellungen im Wohnungsneubau zu erreichen. Davon sollen jährlich 600 geförderte Wohneinheiten entstehen, verteilt auf verschiedene Förderprogramme: 300 im sozialen Wohnungsbau, 100 als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 100 im preiswerten Wohneigentum und 100 im Familienbauprogramm. Ein wesentlicher und in den kommenden Jahren effektiver Beitrag erfolgt durch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM, vgl. Kapitel 1.2). Auch soll der geförderte Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken auf mindestens 50 Prozent steigen.

Um die genannten ambitionierten Ziele im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu erreichen, haben sich Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessensverbände sowie die Landeshauptstadt im sogenannten „Bündnis für Wohnen“ dem gemeinsamen Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Schaffung und Erhaltung von sozialem Wohnraum verpflichtet (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016a). Die Anstrengungen der Landeshauptstadt und der Teilnehmer des „Bündnis für Wohnen“ konzentrieren sich auf diejenigen Maßnahmen, die von beiden Seiten jeweils beeinflussbar sind. Die Stadtverwaltung plant unter anderem Baugenehmigungen zu erleichtern und zu beschleunigen.

Ergänzend zum Bündnisprozess erfolgt seit 2014 der Einstieg in die Diskussion um eine Nachverdichtung der Stadt (Dichtekonzept Wohnen). Dieses Dichtekonzept soll im Rahmen der Bündnisgespräche unterstützt werden und bei baulandpolitischen Entscheidungen Berücksichtigung finden. Es soll die Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Aspekte Qualität und Akzeptanz fördern.

Mit der gemeinsamen Zielsetzung von mindestens 600 geförderten Wohneinheiten im Jahr soll insbesondere auch der geförderte Wohnungsbau deutlich forciert werden. Hierzu erhöht die Stadt Stuttgart in größeren innerstädtischen Entwicklungsgebieten die Anteile der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau auf 80 Prozent. Diese 80 Prozent teilen sich auf in 60 Prozent sozialer Mietwohnungsbau, 10 Prozent Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 10 Prozent preiswertes Wohneigentum. Die Hälfte des 60-prozentigen Anteils im sozialen Mietwohnungsbau wird dabei über die mittelbare Belegung durch die jeweilige Wohnbaugesellschaft im eigenen Wohnungsbestand im Stadtgebiet erreicht. Damit soll in den neuen Quartieren eine sozial gemischte und ausgewogene Bevölkerungsstruktur sichergestellt werden.

Auch die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Sozialmietwohnungen soll stabilisiert und mittelfristig erhöht werden. Zukünftig fallen im Mittel pro Jahr etwa 450 Sozialmietwohnungen aus den Bindungen für städtische Belegungsrechte. Im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung im Bündnis für Wohnen haben sich die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften verpflichtet, künftig die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die städtischen Belegungsrechte zu erhalten. Zudem haben sich die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften bereit erklärt, pro Jahr 150 Belegungsrechte für Mietwohnungen zu verlängern beziehungsweise neu bereitzustellen.

1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Im April 2014 hat der Stuttgarter Gemeinderat nach einer dreijährigen Pilotphase das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) dauerhaft als Instrument zur Sicherung von gefördertem Wohnraum und von Qualitätszielen in der Stadtentwicklung beschlossen. Das SIM soll zu einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in Stuttgart beitragen und gilt als Kernbestandteil der Stuttgarter Wohnbaustrategie. Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell werden Bauherren verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Baufläche für Wohnungen und gefördertem Wohnraum zu reservieren. Konkret müssen mindestens 20 Prozent der bei einem Investitionsvorhaben geschaffenen Geschossfläche zum Wohnen vorgesehen werden. 20 Prozent dieser Geschossfläche Wohnen sollen dann für die Wohnbauförderung gesichert werden („Doppelquote“). Ab einer Größe von 450 Quadratmetern neuer Geschossfläche, die Wohnzwecken dient, sind geförderte Wohnungen zu errichten, ab 1350 Quadratmetern unter anderem in Form von Sozialmietwohnungen. Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und der Wertzuwachs angemessen ist (zwei Drittel des Wertzuwachses wird zur Kostentragung des Vorhabens verwendet). Neben der Vorgabe der Förderquote sollen im Rahmen des SIM auch städtebauliche Qualitäten und optimale Lebensbedingungen in der Innenentwicklung gesichert werden. Daher werden für städtebauliche Verfahren, wie Wettbewerbe und Bauleitpläne, Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt oder Grünordnung vorgegeben und die Bauherren an den Kosten der Planung beteiligt.

Die Zahl der vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung betreuten SIM-Verfahren hat seit 2013 deutlich zugenommen. Gab es 2013 23 SIM-Verfahren, waren es 2016 bereits rund 40 laufende Projektverfahren. In diesem Zeitraum wurden bereits neun SIM-Verfahren zum Abschluss gebracht und damit insgesamt 147 neue geförderte Wohnungen geschaffen. Durch die bereits angelaufenen SIM-Verfahren werden in den nächsten Jahren weitere 1846 geförderte Wohneinheiten entstehen.



Modell der Stuttgarter Innenstadt (Foto: Harald Beutel)

1.3 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder

Die steigenden Miet- und Eigentumspreise in Folge einer zunehmenden Nachfrage insbesondere in dynamischen Stadtregionen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Wohnungspolitik in Deutschland einen neuerlichen Bedeutungszuwachs erfuhr. Bereits im Rahmen der Koalitionsverhandlungen der Bundesregierung 2013 wurde die Frage des „guten und bezahlbaren Wohnens“ ausführlich thematisiert (vgl. Egner 2014). Und auch auf Landesebene forcierte die 2011 gewählte grün-rote Landesregierung ergänzende Maßnahmen insbesondere zur Abmilderung der Mietpreisanstiege, wie sie sich in einigen Stadtregionen des Landes ergaben. Für die Wohnungsmarktentwicklung in Stuttgart sind vor allem folgende überregionale politische Maßnahmen und Konzepte von Bedeutung.

13

In Stuttgart gilt seit dem 1. Juli 2015 die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ...

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze beschreibt die Höhe der zugelassenen Mietanpassungen in bewohnten Wohnungen, ohne dass ein Mieterwechsel eintritt. Nach § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Wenn eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Kappungsgrenze aufgrund einer Verordnung der Landesregierung für die Dauer von höchstens fünf Jahren auf 15 Prozent reduziert werden. Für Stuttgart und weitere 43 Städte und Gemeinden wurde dies durch die Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg für den Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2020 festgelegt. Die Kappungsgrenze gilt nicht für Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind.

Mietpreisbremse

Die Einführung der Mietpreisbremse im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes gilt als eine der zentralen wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung. In § 556d BGB wird den Ländern seit dem 1. Juni 2015 die Möglichkeit gegeben, Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Ziel der Mietrechtsreform war es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in den Ballungsgebieten zu sichern.

... sowie seit dem 1. November 2015 die Mietpreisbremse

Stuttgart gehört zu den 68 Gemeinden in Baden-Württemberg, in denen die Mietpreisbremse seit dem 1. November 2015 zur Anwendung kommt und in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB höchstens um 10 Prozent übersteigen darf. Allerdings gibt es Ausnahmen:

Lag die Miete des vorherigen Mieters der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf weiterhin eine Miete bis zur Höhe der vorangegangenen Miete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind auch die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und die Miete für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Zusätzlich kann die Begrenzung überschritten werden, wenn bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Ein nennenswerter Einfluss der Mietpreisbremse auf die Mieten konnte bislang noch nicht festgestellt werden

In der Praxis ist es nach wie vor umstritten, ob die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form die gesteckten Ziele tatsächlich erreicht. Aktuelle Untersuchungen in Berlin, wo die Mietpreisbremse bereits seit dem 1. Juni 2015 gilt, deuten darauf hin, dass die Mietpreisbremse nicht zu einem messbaren Rückgang der Mieten geführt hat (vgl. Bodelschwingh et al. 2016). Über die Gründe dieser Wirkungslosigkeit gehen die Meinungen auseinander: Während in der Praxis häufig darauf hingewiesen wird, dass die Mietobergrenzen meist ignoriert und nur in seltenen Fällen gerichtlich eingeklagt werden, wird in einigen wissenschaftlichen Studien die grundsätzliche Befürchtung geäußert, dass die Mietpreisbremse zum einen zu mehr Verkäufen von freien Mietwohnungen an Selbstnutzer führen wird (vgl. Deschermeier et al. 2014) und zum anderen die Nachfrage nach städtischen Wohnungen weiter verschärft. Beides würde sich – entgegen dem eigentlichen Ziel der Mietpreisbremse – mittelfristig in steigenden Mieten niederschlagen (vgl. Hein/Thomschke 2016).

Bestellerprinzip

Neben der Mietpreisbremse wurde zum 1. Juni 2015 durch die Bundesregierung das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt. Die Novellierung des Wohnungsvermittlungsgesetzes legt fest, dass Wohnungsvermittler grundsätzlich von demjenigen bezahlt werden, der sie beauftragt. Zuvor mussten in der Regel die Mieter für die Maklerprovision aufkommen, auch wenn der Auftrag für die Wohnungsvermittlung durch den Vermieter erfolgt war.

Verlängerung der Kündigungssperrfrist

Eine weitere durch die Landesregierung im Jahr 2015 angestoßene wohnungspolitische Maßnahme ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Wohnungsverkauf. Die in § 577a BGB festgesetzte Frist von drei Jahren, in welcher ein neuer Eigentümer seinen Mietern nicht wegen Selbstnutzung oder aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes kündigen darf, wurde durch die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (KSpVO BW) ab dem 1. Juli 2015 auf fünf Jahre verlängert.

Zweckentfremdungsverbot

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll erreicht werden, dass den Wohnungsmärkten in Städten mit einer besonders hohen Wohnungsnachfrage bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Wohnungen zur Verfügung stehen und sich die Markspannung entsprechend reduziert. Die gesetzliche Grundlage hierfür schuf die Landesregierung bereits Ende 2013 mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Hierin wird Kommunen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können, die Möglichkeit eingeräumt, Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnungen mit Bußgeldern zu ahnden.

In Stuttgart wurde das Zweckentfremdungsverbot nach kontroverser Diskussion auf Beschluss des Gemeinderats zum 1. Januar 2016 für zunächst fünf Jahre eingeführt. Eine Zweckentfremdung liegt demnach vor, wenn Wohnraum überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, durch bauliche Veränderung für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet ist, nicht nur vorübergehend gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als sechs Monate leer steht oder beseitigt wird (Abbruch). Inwieweit die Ziele des Zweckentfremdungsverbots tatsächlich erreicht werden, kann aktuell noch nicht beurteilt werden.

Durch das Zweckentfremdungsverbot sollen bisher nicht zu Wohnzwecken genutzte Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden

2 Wohnungsnachfrage

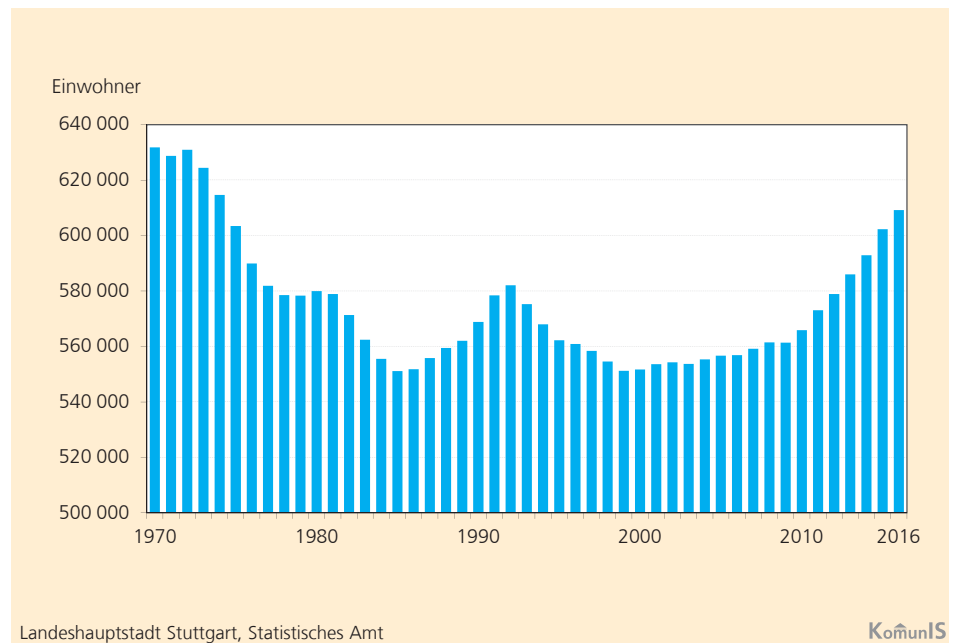
Stuttgart befindet sich unter spürbarem Wachstumsdruck. In den letzten Jahren hat die Stadt insbesondere durch hohe Zuzüge aus dem In- und Ausland einen erheblichen Bevölkerungsanstieg erfahren. Die kräftigen überregionalen Wanderungsgewinne spiegeln den allgemeinen Trend zur Reurbanisierung in Ballungszentren wider. In die Stadt drängen vor allem jüngere Menschen, die einen Ausbildungsbeziehungswise Arbeitsplatz suchen. Die große Attraktivität Stuttgarts schlägt sich in der sehr hohen Wohnungsnachfrage und einem erheblichen Engpass im Angebot an Wohnungen nieder. Zahlreichen Haushalten fällt es derzeit schwer, sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. In diesem Kapitel wird anhand ausgewählter Detailfragen die aktuelle Entwicklung der Wohnungsnachfrage illustriert: Welchen Einfluss haben die Zielgruppen Familien, junge Nachfrager und Seniorenhaushalte auf die Wohnungsnachfrage? Welcher Wohnraumbedarf entsteht durch die Wanderungsgewinne? Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Mietwohnungen? Und wer schafft es angesichts des knappen Angebots und hoher Mieten noch in die Stadt?

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit Ende der 1990er-Jahre wächst die Stuttgarter Bevölkerung

Die Einwohnerzahl Stuttgarts steigt seit Ende der 1990er-Jahre fast ausnahmslos an. Allein in den vergangenen zehn Jahren hat sich die Zahl der in Stuttgart mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner um über 52 000 (+ 9,4 %) auf 609 219 zum Jahresende 2016 erhöht – dem höchsten Stand seit Mitte der 1970er-Jahre. Seit 2010 fällt das Bevölkerungswachstum mit jährlich über einem Prozent besonders hoch aus (vgl. Abbildung 1; Mäding/Frisoli 2017). Hinter dieser Einwohnerdynamik stehen verschiedene Ursachen:

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970



Die natürlichen Einwohnerbewegungen trugen in dem betrachteten Zeitraum seit Ende 2005 mit einem Geburtenüberschuss von rund 5800 Personen nur in geringem Umfang zum Einwohnerzuwachs bei. Während jedoch in anderen Regionen Deutschlands und Baden-Württembergs mehr Menschen versterben, als geboren werden, liegt die Zahl der Geburten in Stuttgart immerhin seit 2004 kontinuierlich über der Zahl der Sterbefälle. Dabei blieb die Geburtenhäufigkeit (durchschnittliche Zahl der Kinder, die eine Frau im Laufe ihres Lebens zur Welt bringt) in Stuttgart auf einem stabilen Niveau von knapp 1,3 (vgl. Schmitz-Veltin 2012a).

Die Einwohnerzuwächse der Stadt sind hauptsächlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen

Die wichtigste Ursache der Einwohnerzuwächse bilden die Wanderungen. Die Bilanz aus Zuzügen und Fortzügen betrug zwischen 2005 und 2016 insgesamt rund + 46 700.¹ Diese kräftigen Wanderungsgewinne lassen sich auf unterschiedliche Ursachen zurückführen:

- Stuttgart profitiert seit dem Jahr 2010 insbesondere von Wanderungen aus dem Ausland. Während der Wanderungssaldo in den Jahren zuvor negativ bis ausgeglichen war, zogen zwischen 2010 und 2016 über 39 000 mehr Personen aus dem Ausland nach Stuttgart als in umgekehrter Richtung (vgl. Abbildung 2). Hinter diesem Trend stehen verschiedene Wanderungsursachen. Bis 2013 ließen sich die Wanderungen aus dem Ausland vor allem auf die mit einer hohen Arbeitsnachfrage verbundene wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart, die ökonomischen wie politischen Krisen in Südeuropa sowie den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen. Seit 2014 hat die Zuwanderung von Flüchtlingen aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan enorm an Bedeutung gewonnen. Zwischen Januar 2015 und Juni 2016 zogen ca. 8000 Migranten in Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Stuttgart zu und ca. 1700 von dort wieder aus Stuttgart fort. Danach entfielen in diesem Zeitraum ca. 16 Prozent der ausländischen Zuzüge auf Flüchtlinge (vgl. Mäding 2016b).
- Neben der Zuwanderung aus dem Ausland profitiert die Stadt Stuttgart aber auch von innerdeutschen Wanderungen. Zwischen Ende 2005 und 2016 lag der Saldo aus innerdeutschen Zu- und Fortzügen bei rund 28 000. Während er mit dem Umland seit 2011 sinkt, weil immer mehr Menschen keine passende Wohnung innerhalb Stuttgarts finden und stattdessen auf die angrenzenden Kreise ausweichen, ist der Saldo mit dem übrigen Bundesgebiet konstant positiv. Nach wie vor profitiert Stuttgart von Zuzügen insbesondere junger Menschen. Von den jährlich rund 50 000 Zuziehenden nach Stuttgart sind über die Hälfte zwischen 18 und 30 Jahren alt. Neben der steigenden Arbeitskräftenachfrage gehört die gestiegene Bedeutung Stuttgarts als Ausbildungs- und Studienort zu den Hauptgründen dieser Entwicklung. Seit 2005 ist die Zahl der Studienplätze an den Universitäten, Hochschulen und Akademien um 20 000 auf inzwischen ca. 61 000 gestiegen (vgl. Mäding et al. 2016).
- Hinter den gestiegenen Wanderungsgewinnen steht auch eine Wandlung hinsichtlich der Bewertung des Wohnstandortes Stadt. Während die städtischen Agglomerationen in den 1970er- bis 1990er-Jahren durch den Prozess der Suburbanisierung Einwohner vor allem an das Umland verloren, deutet heute vieles darauf hin, dass urbane Zentren als Wohnstandorte zunehmend an Attraktivität gewinnen und die Suburbanisierung als dominierendes Räumuster weitgehend von einer Reurbanisierung abgelöst wird (vgl. Fricke et al. 2015). Sich ändernde Familien- und Beziehungsformen, insbesondere der Anstieg von Singlehaushalten, die zunehmende Erwerbsbeteiligung von Frauen, das Aufkommen neuer, egalitärer Erwerbsformen, steigende Mobilitätspreise, ein lang anhaltendes niedriges Zinsniveau und nicht zuletzt die eigenen Reurbanisierungsstrategien der Städte befördern eine zunehmende Nachfrage nach urbanem Wohnen, die auf ein nicht beliebig erweiterbares städtisches Wohnungsangebot trifft. Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse sind die Folge.

Die Renaissance städtischen Wohnens führt zu Wanderungsgewinnen aus dem weiteren Umland

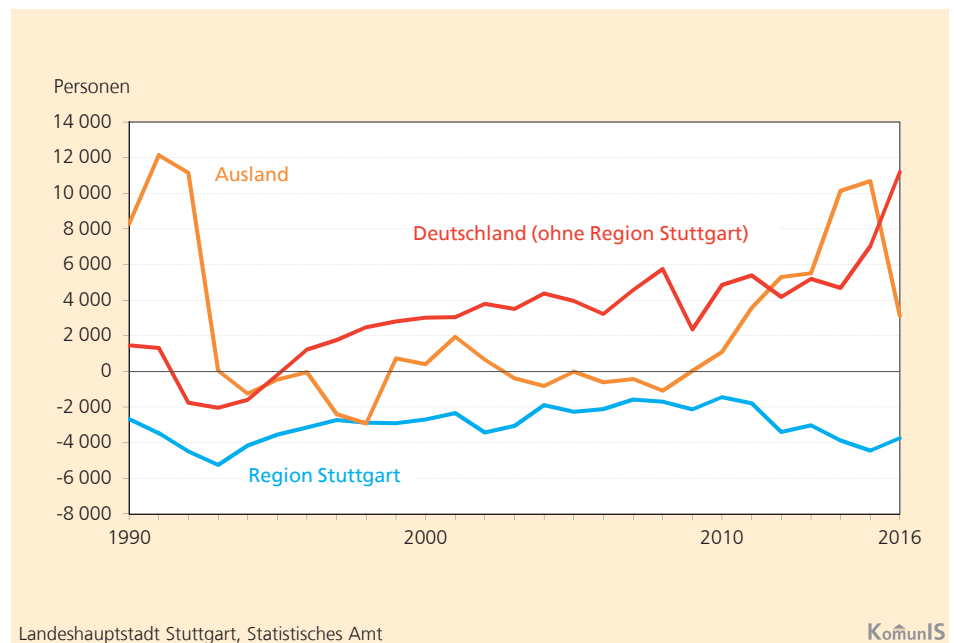
Für Stuttgart lassen sich Reurbanisierungstendenzen teilweise nachweisen. War die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts vor allem durch Bevölkerungsverluste der Kernstadt bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum in immer entfernter vom Zentrum liegenden Umlandgemeinden geprägt, so steigt seit Jahren die Zahl der Einwohner in den nahe gelegenen Umlandgemeinden und in Stuttgart selbst, während die weiter entfernt liegenden Gemeinden Einwohner an die Kernstadt verlieren. Zwar ist in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Fortzüge in das nahe Umland wieder angestiegen, dies jedoch ist eher als Konsequenz der hohen Wohnungspreise in Stuttgart in Folge des Bedeutungsgewinns urbaner Wohnformen zu interpretieren.

Mit dem Bedeutungsgewinn des Wohnstandortes Stadt gehen auch neue Muster bezüglich der Alltagsmobilität einher. So ist die Zahl der Einpendler nach Stuttgart zwischen 2005 und 2015 um knapp 15 Prozent, die Zahl der in Stuttgart wohnenden und außerhalb arbeitenden Auspendler im gleichen Zeitraum sogar um über 40 Prozent gestiegen (vgl. Veller 2016a; Veller 2016b). Diese Entwicklung verweist darauf, dass Stuttgart als Wohnstandort auch für jene an Bedeutung gewinnt, die im Umland oder darüber hinaus arbeiten.

Die Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden bleibt stabil

Unabhängig von der Debatte um eine Reurbanisierung zeigt die Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden vergleichsweise stabile Muster. Kinder (als Indikator für Familien) und Senioren ziehen häufiger von der Kernstadt in das Umland als umgekehrt, junge Erwachsene eher in die Stadt. Entsprechend wird die Reurbanisierung Stuttgarts vor allem von der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen getragen – den Kindern der einstigen Suburbanisierer. Da das Zuwanderungspotenzial dieser Gruppen in den kommenden Jahren jedoch zurückgehen wird, bleibt es fraglich, inwieweit die aktuell hohen Zuzugszahlen auch in Zukunft anhalten werden (vgl. Schmitz-Veltin 2015).

Abbildung 2: Wanderungssalden in Stuttgart für ausgewählte Gebiete seit 1990



17

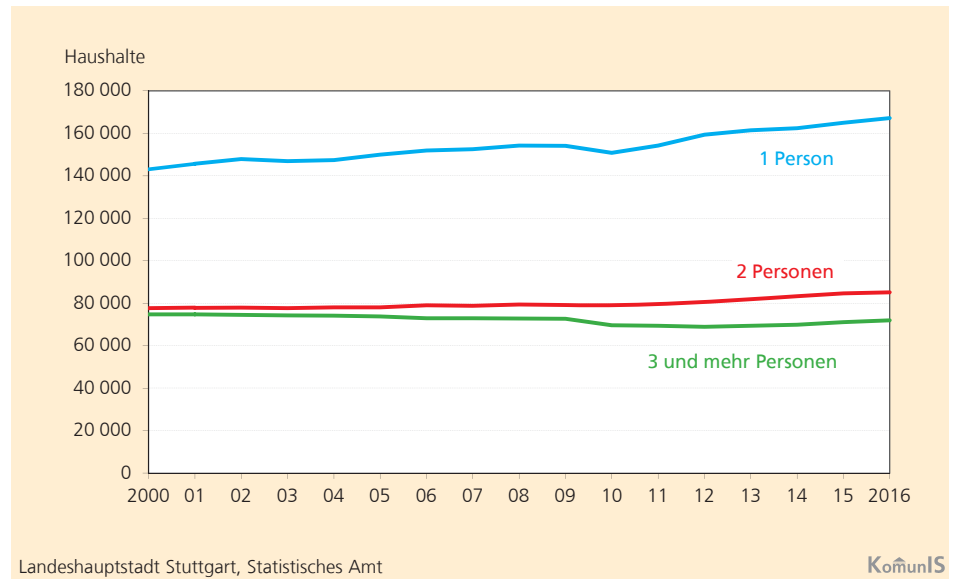
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

Einwohnergewinne bedingen steigende Haushaltszahlen

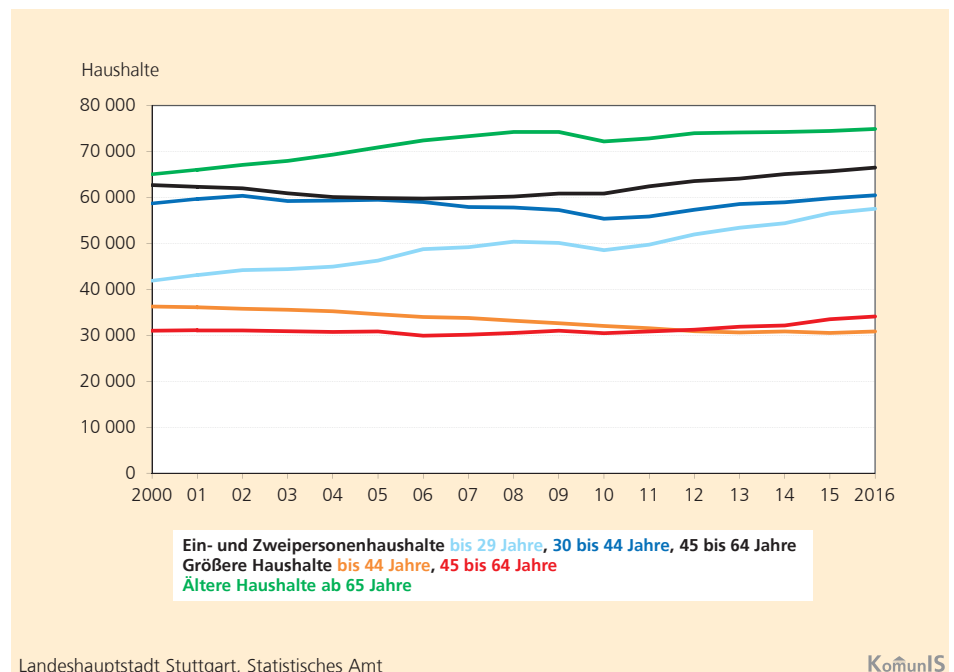
Die Einwohnergewinne der letzten Jahre in Stuttgart spiegeln sich in der steigenden Zahl der privaten Haushalte wider. Zwischen 2005 und 2016 stieg die Zahl der Haushalte um 7,4 Prozent auf rund 324 400 Haushalte.² Allein 2015 wuchs die Haushaltszahl um über 3700. Daraus folgt eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen.

Die Stuttgarter Haushalte werden kleiner und älter

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Knapp 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei Personen machen fast die Hälfte der größeren Haushalte ab drei Personen aus. Ein- und Zweipersonenhaushalte haben in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen (vgl. Abbildung 3). Damit einher geht die Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Stuttgarter Haushalte. Lebten im Jahr 2000 noch durchschnittlich 1,95 Personen in einem Haushalt, ging die mittlere Haushaltsgröße 2016 auf 1,87 Personen zurück (vgl. Held/Mäding 2016). Diese Entwicklung verstärkt den ohnehin hohen Druck auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Abbildung 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Stuttgart seit 2000

Neben der zunehmenden Singularisierung verändert auch die Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen und Wohnformen. Die Unterscheidung der Haushalte nach Haushaltstypen zeigt die hohe Bedeutung der älteren Haushalte mit Bezugspersonen ab 65 Jahre. Fast jeder vierte Haushalt in Stuttgart entfällt auf diesen Haushaltstyp. Die Zahl der älteren Haushalte hat seit 2010 um 3,7 Prozent weiter zugenommen. Aufgrund des anhaltenden Zuzugs jüngerer Erwachsener nach Stuttgart erfuhren in den vergangenen Jahren jedoch vor allem junge Ein- und Zweipersonenhaushalte starke Zuwächse. Gegenüber 2010 stieg deren Zahl um rund 9000 Haushalte (+ 18,6 %). Ihr Anteil an allen Haushalten liegt inzwischen bei 17,7 Prozent. Größere Haushalte mit Bezugspersonen bis unter 45 Jahre haben dagegen aufgrund von altersstrukturellen Effekten und Wanderungsverlusten an zahlenmäßiger Bedeutung verloren (- 1200 Haushalte). Der Geburtenberg der 1960er-Jahre besetzt zunehmend die Haushalte ab 45 Jahre, nach Auszug ihrer Kinder fallen sie zum Teil auch in die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte (vgl. Abbildung 4). Zudem befriedigen junge Familien ihre Wohnbedürfnisse angesichts des dauerhaft angespannten Wohnungsmarktes zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland.

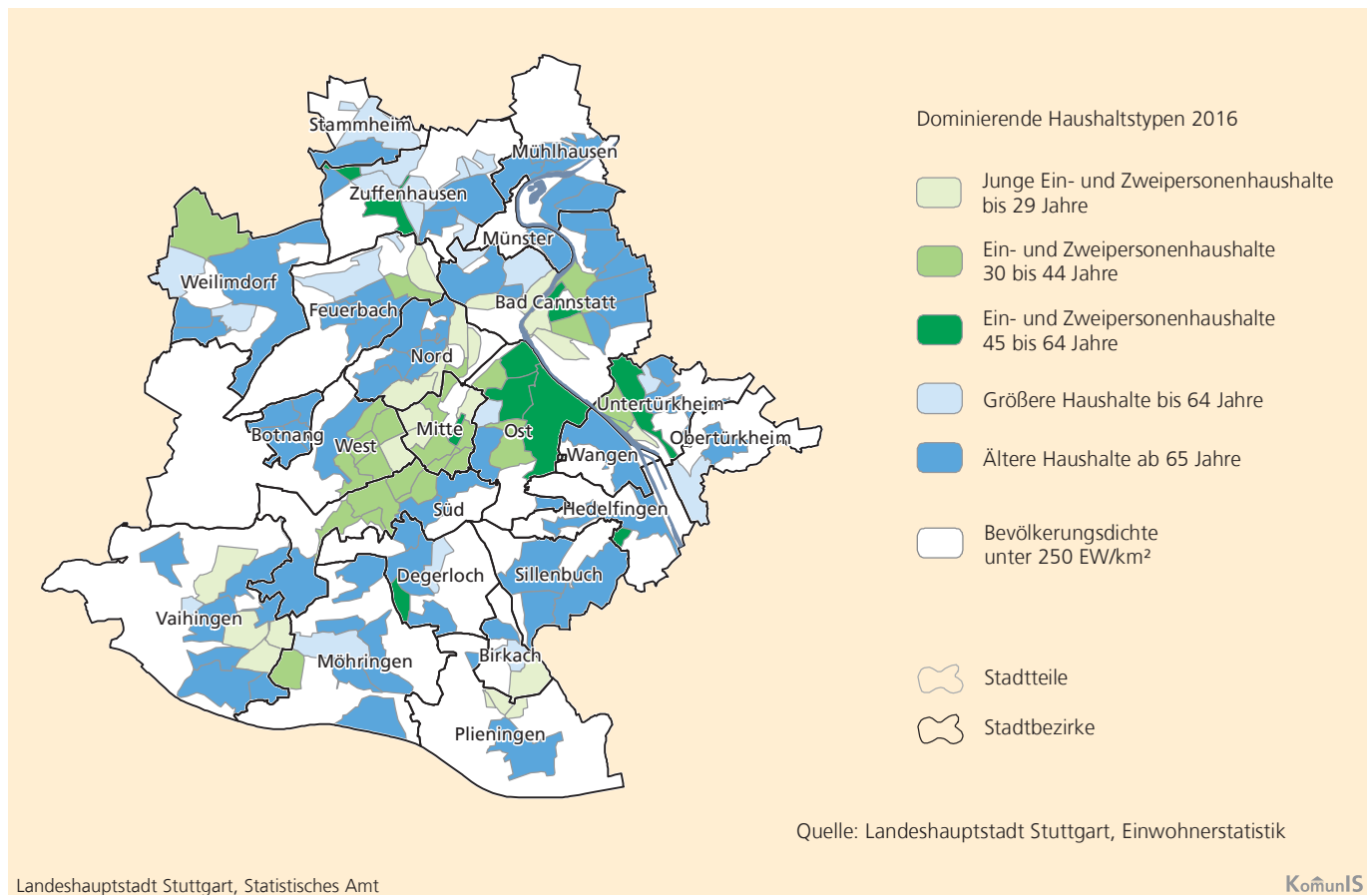
Abbildung 4: Entwicklung von Haushaltstypen in Stuttgart seit 2000

Im Zuge des starken Einwohnerzuwachses und der hohen Geburtenzahlen ist in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Familienhaushalte wieder leicht angestiegen, auf nunmehr knapp 57 000. In der Hälfte der Familienhaushalte lebt ein Kind, 37 Prozent der Familien haben zwei Kinder, 12 Prozent drei oder mehr Kinder. In rund 20 Prozent der Familienhaushalte leben Kinder mit nur einem alleinerziehenden Elternteil (vgl. Gunderlach 2014).

Ältere Haushalte ab 65 Jahre dominieren in den meisten Stadtteilen

Karte 1 zeigt den jeweils dominierenden Haushaltstyp. In den meisten Stadtteilen dominieren ältere Haushalte ab 65 Jahre. Dieser Haushaltstyp ist vor allem in den Halb- und Höhenlagen vorherrschend. Auch Familienhaushalte mit Bezugsperson bis unter 65 Jahre sind in einigen Stadtteilen im äußeren Stadtgebiet am stärksten vertreten, wie beispielsweise in den neu entstandenen Wohnquartieren Möhringen-Mitte oder Burgholzhof. Im inneren Stadtgebiet ballen sich hingegen die jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte bis unter 45 Jahre. Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte wohnen zudem gehäuft in der Nähe der Hochschulstandorte Stuttgart-Mitte, Vaihingen und Plieningen (Universität Hohenheim).

Karte 1: Dominierende Haushaltstypen in den Stuttgarter Stadtteilen 2016



2.3 Entwicklung der Einkommen

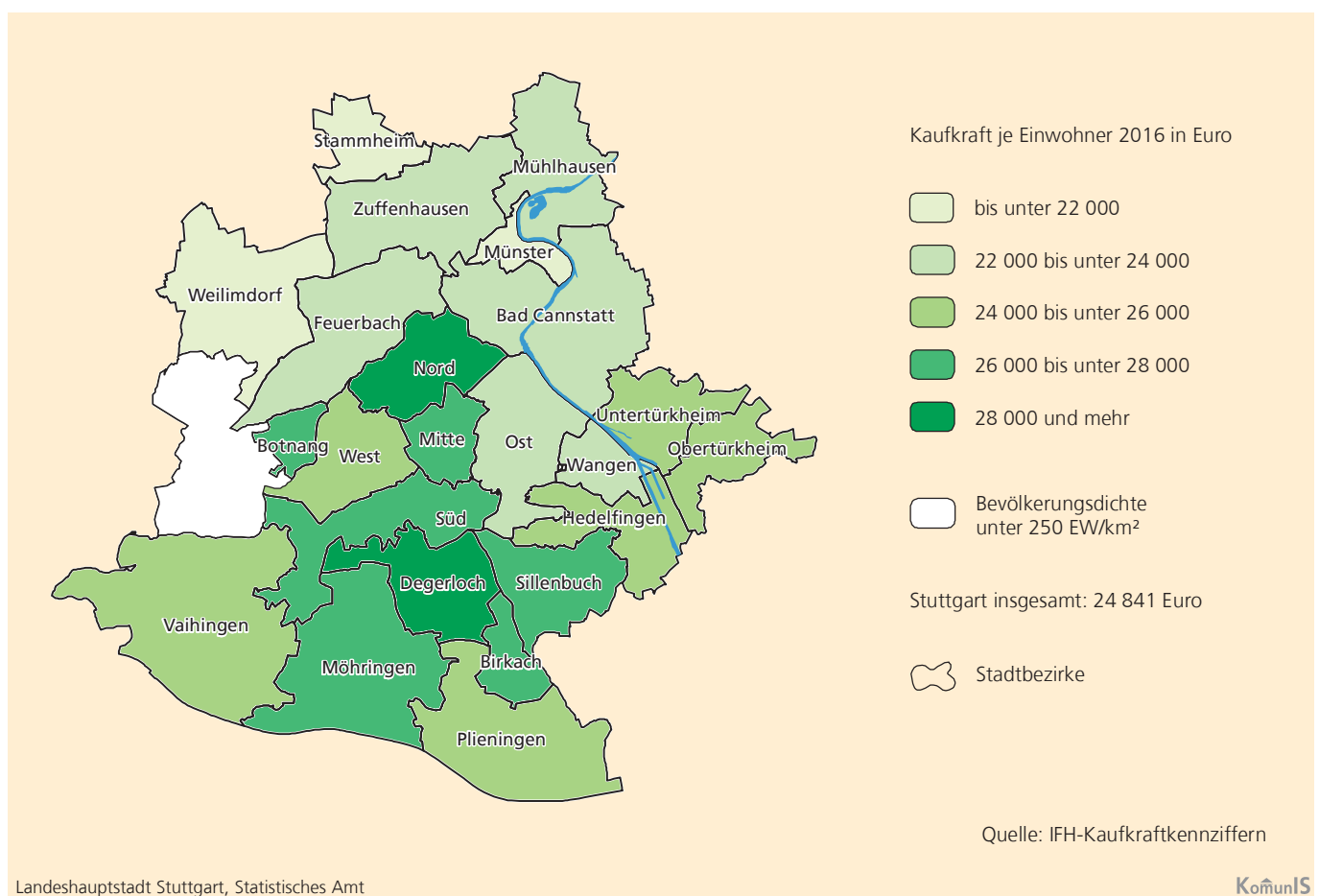
Die Kaufkraft liegt in Stuttgart rund 13 % über dem Bundesdurchschnitt

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen haben maßgeblichen Einfluss auf die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Generell stellen Bezieher höherer Einkommen höhere Ansprüche an die Fläche und die Ausstattung der Wohnung. Zudem begünstigen steigende Einkommen die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum oder Mietwohnungen. Als Indikator für die Einkommensentwicklung kann die Kaufkraft herangezogen werden. Sie misst das den privaten Haushalten für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen. Die Kaufkraft in Stuttgart ist im Bundesvergleich relativ hoch. Sie lag Anfang 2016

rund 13 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum 2010 bis 2015 stieg die Kaufkraft je Einwohner moderat von 21 600 Euro auf 24 800 Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 2,5 Prozent pro Jahr. Damit lag der Kaufkraftzuwachs über der im Betrachtungszeitraum geringen Inflationsrate von 1,1 Prozent in Baden-Württemberg.

Die einwohnerbezogene Kaufkraft weist räumlich eine deutliche Ungleichverteilung im Stadtgebiet auf. Karte 2 zeigt das Kaufkraftgefälle vom inneren Stadtgebiet und einigen südlichen Außenbezirken hin zu den nördlichen Bezirken. Spitzenreiter sind die Stadtbezirke Nord und Degerloch mit Kaufkraftniveaus von über 28 000 Euro. Demgegenüber haben die Einwohner in Stammheim, Münster und Weilimdorf im Schnitt nicht ganz 22 000 Euro und damit sogar etwas weniger als der Bundesdurchschnitt für den Konsum zur Verfügung.

Karte 2: Kaufkraft je Einwohner in den Stuttgarter Stadtbezirken 2016



2.4 Wohnsituation

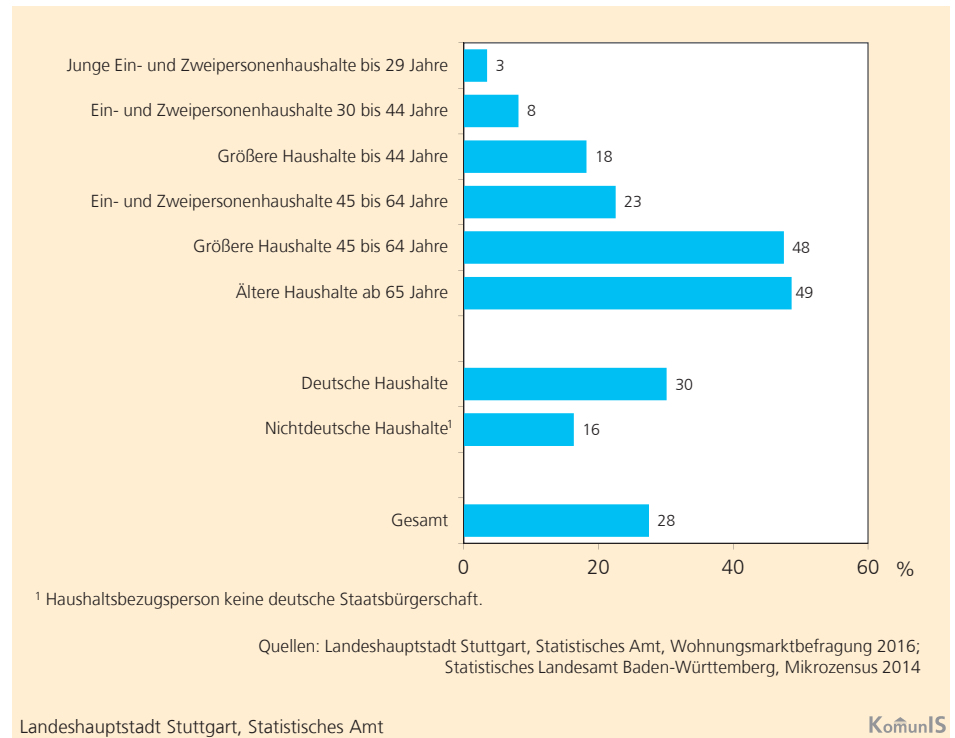
Wohneigentum

Ein Drittel der Stuttgarter Haushalte lebt im Eigentum

Rund 89 200 Stuttgarter Haushalte wohnen im Eigentum. Das entspricht einer Quote von 27,5 Prozent an allen Haushalten. Kleinere Haushalte mit einer Person wohnen überwiegend zur Miete, während größere Haushalte häufiger im Wohneigentum leben. Nur jeder fünfte Einpersonenhaushalt in Stuttgart ist Eigentümer, während Zweipersonenhaushalte zu 32 Prozent und größere Haushalte ab drei Personen zu 28 Prozent im Eigentum wohnen. Die höchsten Eigentümerquoten haben Familienhaushalte mit Bezugsperson im Alter von 45 bis unter 65 Jahre sowie

Seniorenhaushalte. Fast jeder zweite dieser Haushalte lebt in der eigenen Wohnung. Bei den jüngeren Familienhaushalten sind 18 Prozent der Haushalte Wohnungseigentümer. Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre haben deutlich niedrigere Eigentumsquoten (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2016 nach ausgewählten Haushaltstypen



Günstige ökonomische Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung

Das selbstgenutzte Wohneigentum hat weiterhin einen hohen Stellenwert für die Menschen in Stuttgart. Die Eigentumsbildung wird aktuell durch die ökonomischen Rahmenbedingungen sehr begünstigt. Seit einigen Jahren ist das Wohneigentum deutlich günstiger als das Wohnen zur Miete, auch in den Großstädten, da die historisch niedrigen Zinsen den Preisanstieg bei Wohneigentum überkompensieren (vgl. Seipelt/Voigtländer 2016a). Zudem begünstigen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, die Eigentumsbildung. Vor allem ältere Haushalte wohnen vermehrt im Eigentum. Bei den jüngeren Haushalten sinkt die Quote hingegen (vgl. Abbildung 6). So ging die Wohneigentumsquote bei den 30 bis unter 40-Jährigen von 16,4 Prozent im Jahr 2012 auf 12,2 Prozent 2016 deutlich zurück. Ursächlich hierfür ist angesichts der stark gestiegenen Kaufpreise (vgl. Kapitel 4.2) vor allem das fehlende Eigenkapital dieser Altersgruppen für den Erwerb von Wohneigentum (vgl. Nieshues/Voigtländer 2016). Zudem wohnt die hohe Zahl an Zugewanderten in der Regel zunächst zur Miete. Künftig könnte auch das seit März 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und die damit verbundene Verschärfung der Kreditkriterien³ dazu führen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt. Denn bestimmte Gruppen wie Senioren und junge Kreditnehmer mit niedrigen Einkommen dürften es künftig schwerer haben, an ein Darlehen zu kommen (vgl. z. B. Immobilienverband Deutschland 2016).

Mieterhaushalte wohnen größtenteils in Mehrfamilienhäusern (ca. 92 %). Auch selbstnutzende Eigentümer leben mehrheitlich in einer Geschosswohnung (ca. 66 %). Nur ein Drittel der Eigentümerhaushalte in Stuttgart bewohnt ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte, während im gesamten Bundesgebiet 78 Prozent der Selbstnutzer im eigenen Haus leben. Dies liegt vor allem daran, dass wegen der sehr hohen Bodenpreise und Flächenknappheit in Stuttgart nur ein kleiner Teil der Haushalte den Wunsch vom Hausbau oder -kauf im Stadtgebiet verwirklichen kann. Selbst größere Haushalte mit mindestens drei Personen mieten zumeist eine Wohnung (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 6: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006, 2012 und 2016 nach Alter der Haushaltsbezugsperson

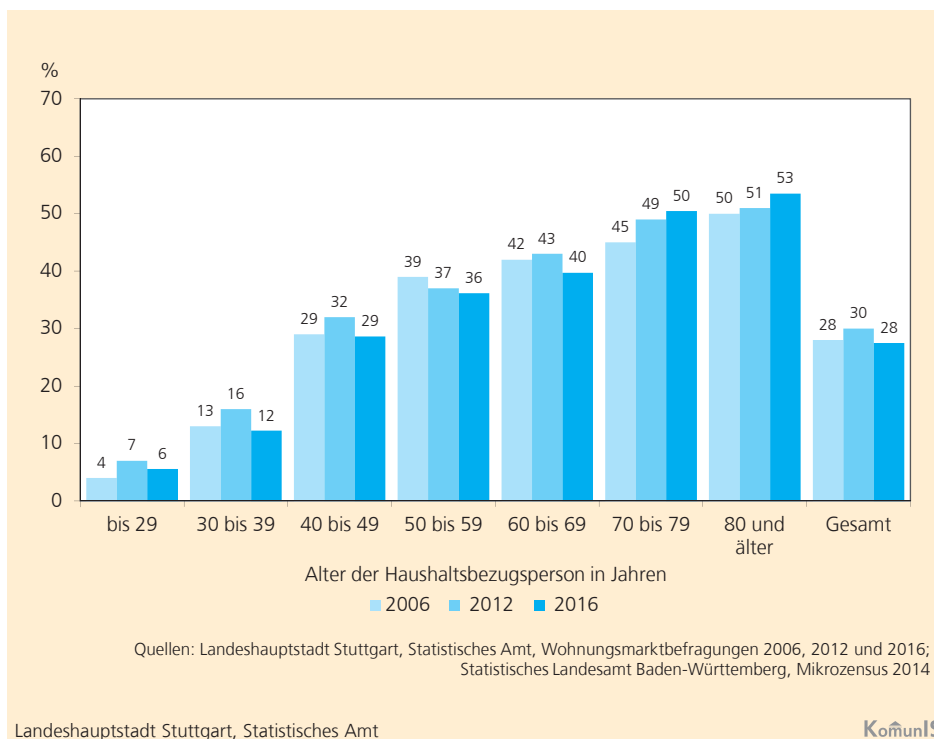
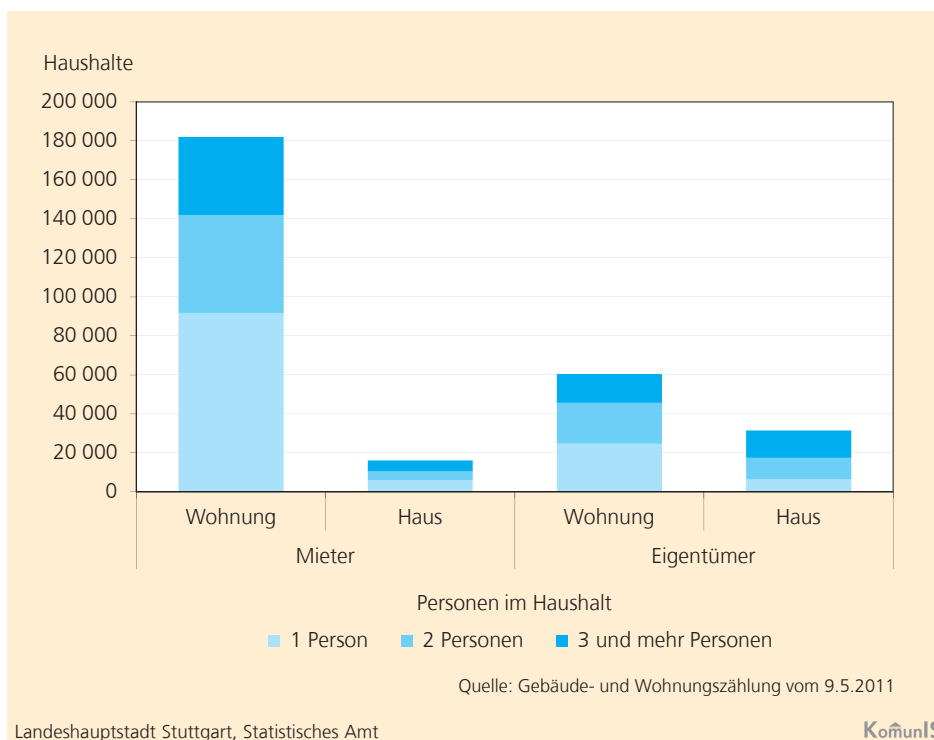


Abbildung 7: Wohnstatus der Haushalte in Stuttgart 2011 nach Gebäudetypen



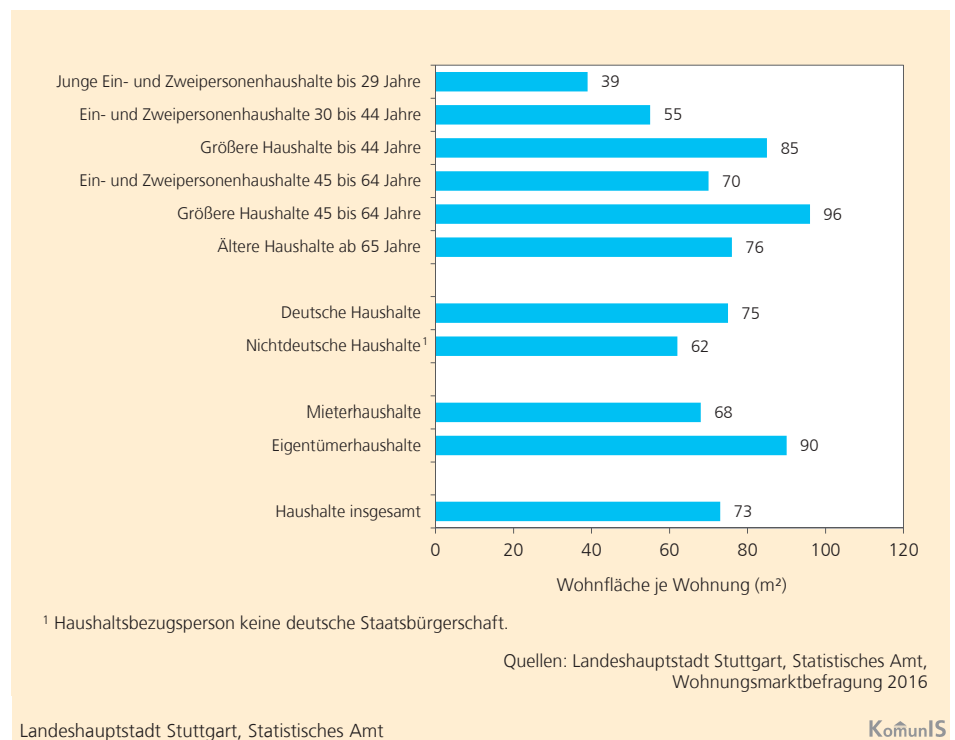
Wohnungsgröße nach der Wohnfläche

Seit 2010 sinkt in Stuttgart die Pro-Kopf-Wohnfläche

Insgesamt hat in Stuttgart die Wohnfläche in den letzten Jahren weniger stark zugenommen als die Bevölkerung, was zu einer Verringerung des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche geführt hat. So ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 41,1 m² im Jahr 2010 auf 39,8 m² 2015 gesunken. Damit liegt Stuttgart am unteren Ende der zehn größten deutschen Städte (9. Platz) und weist einen um etwa 3 m² niedrigeren einwohnerbezogenen Wohnflächenverbrauch auf als der Spitzenreiter Düsseldorf.

Nach Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung 2016 bewohnen die Stuttgarter Haushalte durchschnittlich eine 73 m² große Wohnung. Im Mittel hat ein Eigentümerhaushalt mit 90 m² Wohnfläche deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung als ein Mieterhaushalt (68 m²) (vgl. Abbildung 8). Allerdings sind Eigentümerhaushalte mit durchschnittlich 2,2 Personen auch erheblich größer als Mieterhaushalte (1,7 Personen). Ein genauer Blick auf die Pro-Kopf-Wohnflächen zeigt den höheren Wohnflächenkonsum der Wohneigentümer: Während Mieterhaushalte pro Kopf im Mittel über 34 m² Wohnfläche verfügen, liegt die personenbezogene Wohnfläche der Eigentümerhaushalte um 11 m² höher bei 45 m².

Abbildung 8: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) in Stuttgart 2016 nach ausgewählten Haushaltstypen



Deutliche Unterschiede beim Wohnflächenkonsum zwischen deutschen und nichtdeutschen Haushalten

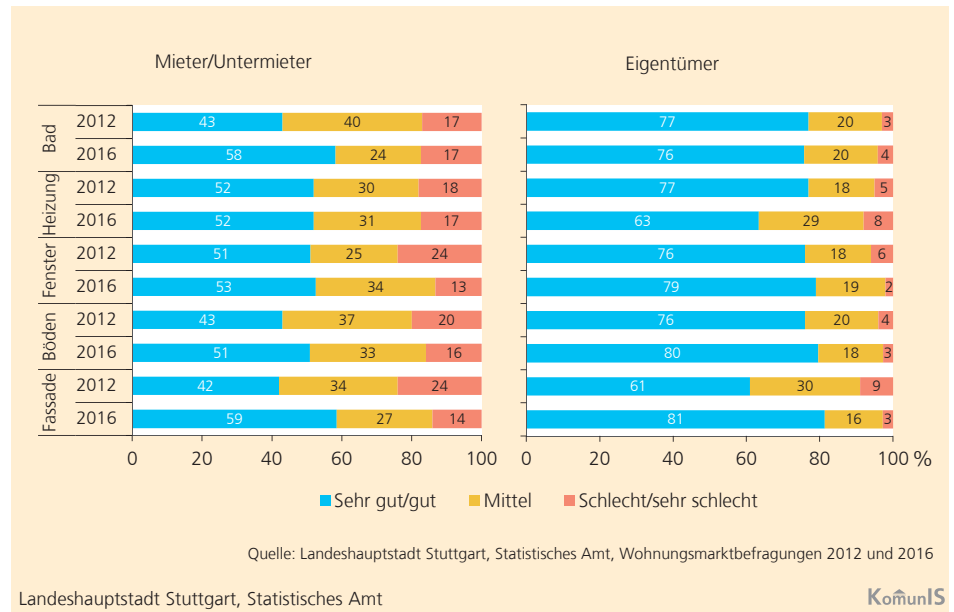
Auffällig ist, dass nichtdeutsche Haushalte in kleineren Wohnungen (62 m²) wohnen als deutsche (75 m²). Die Unterschiede sind bei den Eigentümern besonders ausgeprägt. So besitzen nichtdeutsche Eigentümerhaushalte mit 78 m² Wohnfläche deutlich kleinere Wohnungen als deutsche Wohneigentümer (96 m²). Bei den Mieterhaushalten steht nichtdeutschen Bürgern mit 60 m² ebenfalls weniger Wohnfläche zur Verfügung als deutschen Haushalten (70 m²). Zudem sind nichtdeutsche Mieterhaushalte im Mittel auch etwas größer (1,8 Personen) als deutsche Mieterhaushalte (1,5 Personen).

Beurteilung der Wohnausstattung und des Wohnumfeldes

Die Zufriedenheit der Stuttgarter mit ihrer Wohnausstattung steigt

Wichtige Erkenntnisse zur Qualität der Wohnausstattung und des Wohnumfeldes können aus den Stuttgarter Wohnungsmarktbefragungen gewonnen werden. Beträchtliche Unterschiede in der Wohnausstattung bestehen zwischen Mietwohnungen und selbst genutzten Eigentümerwohnungen. Mit der Ausstattung ihrer Wohnung (Bad, Heizung, Fenster, Böden, Fassade) waren 2016 rund 76 Prozent der Selbstnutzer sehr zufrieden oder zufrieden, Mieter dagegen nur zu 54 Prozent. Lediglich 16 Prozent der Mieter beurteilten die Wohnausstattung als schlecht oder sehr schlecht. Im Vergleich zur Wohnungsmarktbefragung 2012 hat sich die Zufriedenheit mit der Wohnausstattung sowohl bei den Selbstnutzern als auch bei den Mietern über alle Ausstattungsmerkmale weiter verbessert (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Beurteilung der Wohnungsausstattung in Stuttgart 2012 und 2016



Etwa 21 Prozent der Stuttgarter Haushalte fühlen sich in ihrem Wohnumfeld durch Verkehrs- oder Industrielärm stark oder sehr stark belästigt. Damit hat sich die subjektive Lärmbelastung im Vergleich zur Befragung 2012 nicht verbessert. Überdurchschnittlich stark von Lärm betroffen sind die Bewohner der Stadtbezirke Bad Cannstatt (36 %) und Zuffenhausen (27 %). Immerhin 46 Prozent der Befragten haben keine oder nur eine geringe Lärmbelastung. Insbesondere die Bewohner von Möhringen (64 %) und Stuttgart-Süd (63 %) fühlen sich eher schwach oder gar nicht belästigt.

Den Erholungswert ihres Wohnumfeldes durch Grünflächen schätzen etwa zwei Drittel der Haushalte als gut oder sehr gut ein. 2012 war dies nur etwa bei der Hälfte der Haushalte der Fall. Somit hat sich in den letzten vier Jahren die Zufriedenheit der Stuttgarter mit dem Zugang zu Erholungsflächen (wie Grünanlagen und Parks) insgesamt deutlich erhöht. Nur knapp neun Prozent der Befragten sehen einen schlechten oder sehr schlechten Erholungswert ihres Wohnumfeldes.

Ein gutes bis sehr gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf haben rund 71 Prozent der Stuttgarter Haushalte in ihrem Wohnumfeld. Nur 12 Prozent beschreiben die Einkaufssituation als schlecht beziehungsweise sehr schlecht. Besonders die Bewohner der Stadtbezirke Stuttgart-Süd (82 %), Weilimdorf (78 %), Obertürkheim (77 %) und Bad Cannstatt (77 %) sind in dieser Hinsicht zufrieden. Anzeichen für ernst zu nehmende lokale Versorgungsprobleme gibt es in Sillenbuch, Vaihingen und Stuttgart-Nord. Zwischen 25 und 35 Prozent der dort lebenden Haushalte schätzen ihre Einkaufsmöglichkeiten als schlecht bis sehr schlecht ein.

3 Wohnungsangebot

Vor dem Hintergrund des starken Einwohnerzuwachses in Stuttgart und ausgeschöpfter Leerstandsreserven kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum nur durch eine entsprechende Ausweitung des Angebots gedeckt werden. Neu gebaute Wohnimmobilien sind als Investitionsobjekte sowie zur Selbstnutzung zurzeit sehr gefragt. Nach einer Phase geringer Neubauaktivitäten in Stuttgart hat mit der steigenden Nachfrage der letzten Jahre die Bautätigkeit insbesondere seit 2012 wieder spürbar an Fahrt aufgenommen. Auch das Potenzial von Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in den letzten Jahren eher wenig zur Wohnraumschaffung beigetragen haben, wird in Stuttgart aktuell wieder stärker genutzt. Allerdings reicht das aktuelle Niveau der Bautätigkeit noch nicht aus, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die zentralen Fragen des Kapitels lauten vor diesem Hintergrund: Wie entwickelt sich aktuell der Wohnungsneubau? In welchen Segmenten vollzog sich eine spürbare Angebotsausweitung? Wo liegen die räumlichen Schwerpunkte? Wie verändern sich die Struktur und Qualitäten des Wohnungsbestandes?

3.1 Wohnungsbautätigkeit

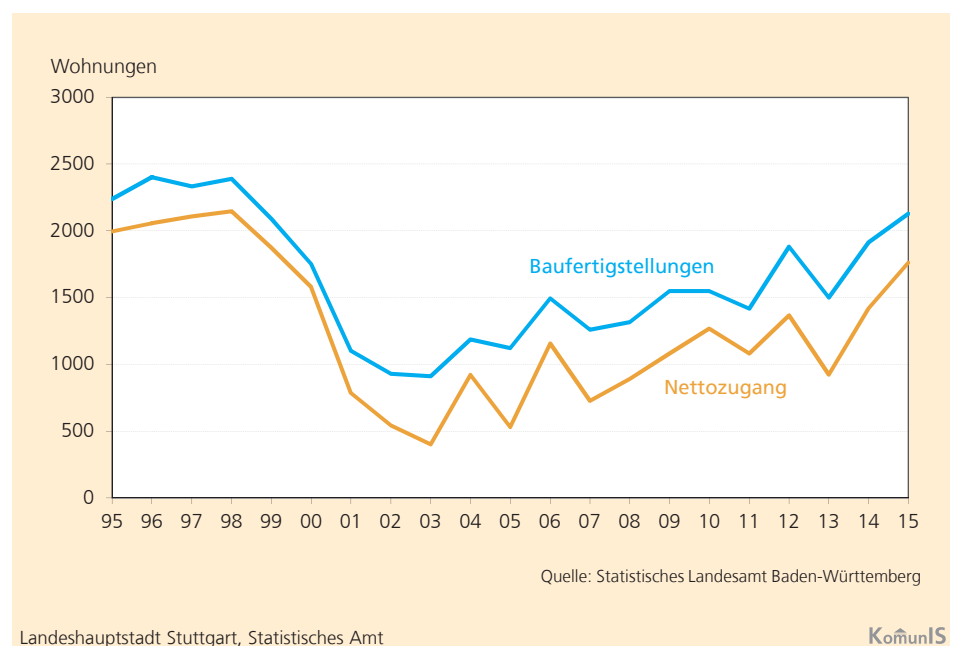
Die Wohnbautätigkeit ist aktuell wieder so hoch wie Ende der 1990er-Jahre

Im Jahr 2015 wurden in Stuttgart insgesamt 2129 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, 11 Prozent mehr als im Jahr 2014. Damit hat das Fertigstellungsvolumen fast wieder den Umfang, der zuletzt während der Hochphase der Bautätigkeit in den 1990er-Jahren erreicht wurde (vgl. Held/Strauß 2016). Den Tiefpunkt der Bautätigkeit markierte das Jahr 2003, damals wurden lediglich 911 Wohnungen bezugsfertig gemeldet.

Der Nettozugang an Wohnungen, also die Baufertigstellungen abzüglich der durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderungen dem Markt entzogenen Wohnungen, ist im Vergleich zum Jahr 2014 um 24 Prozent auf 1762 Wohnungen gestiegen (vgl. Abbildung 10).

25

Abbildung 10: Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995



Auch landes- und bundesweit nimmt die Bautätigkeit zu

Nicht nur in Stuttgart, auch auf Landes- und Bundesebene zieht die Wohnungsbautätigkeit seit einigen Jahren wieder deutlich an. Im Gegensatz zur Landeshauptstadt, wo die Zahl der baufertiggestellten Wohnungen seit 2004 stetig ansteigt, hat die Erholungsphase der Bautätigkeit in Baden-Württemberg und Deutschland erst im Jahr

Wohnungsneubau



Neubau des Studentenwohnheimes Rosensteinstraße
(Foto: Matthias Strauß)



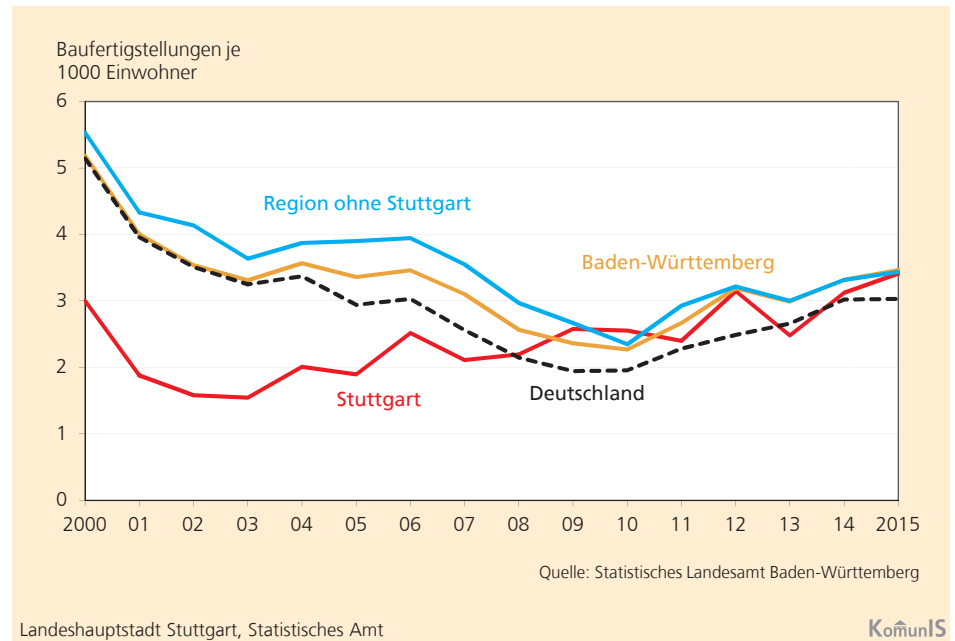
Einfamilienhäuser im Neubaugebiet Zuffenhausen-Hohlgrabenäcker
(Foto: Städtische Bilddatenbank Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)



6 Wohneinheiten in Stuttgart-Ost (Fraasstraße)
(Foto: Singer-Wohnbau)

2011 eingesetzt (vgl. Abbildung 11). Lag die einwohnerbezogene Bautätigkeit im Jahr 2000 in Stuttgart noch deutlich unter der von Land und Bund, hat sich der Abstand mit der Zunahme des Bauvolumens sukzessiv verringert. Mittlerweile befindet sich die Stuttgarter Bautätigkeit auf dem Niveau des Landes und der übrigen Region.

Abbildung 11: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



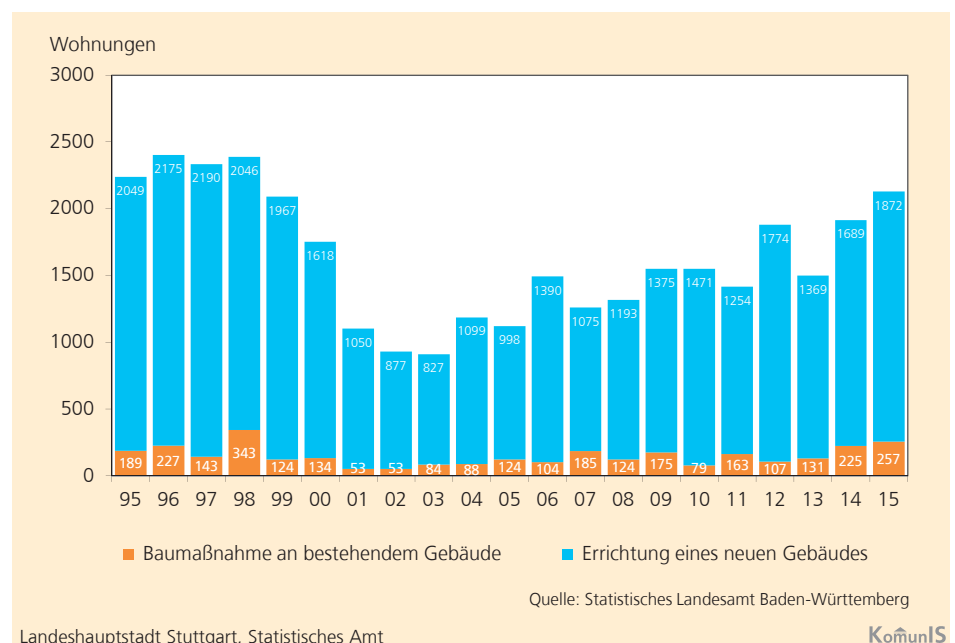
Im Vergleich zur dynamischen Entwicklung der privaten Haushalte (vgl. Kapitel 2.2) als Träger der Wohnungsnachfrage, zeigt sich, dass die positive Entwicklung der Bautätigkeit in Stuttgart jedoch bei weitem noch nicht ausreicht, um den Bedarf an neuen Wohnungen in Stuttgart zu decken.

27

Art der Bautätigkeit

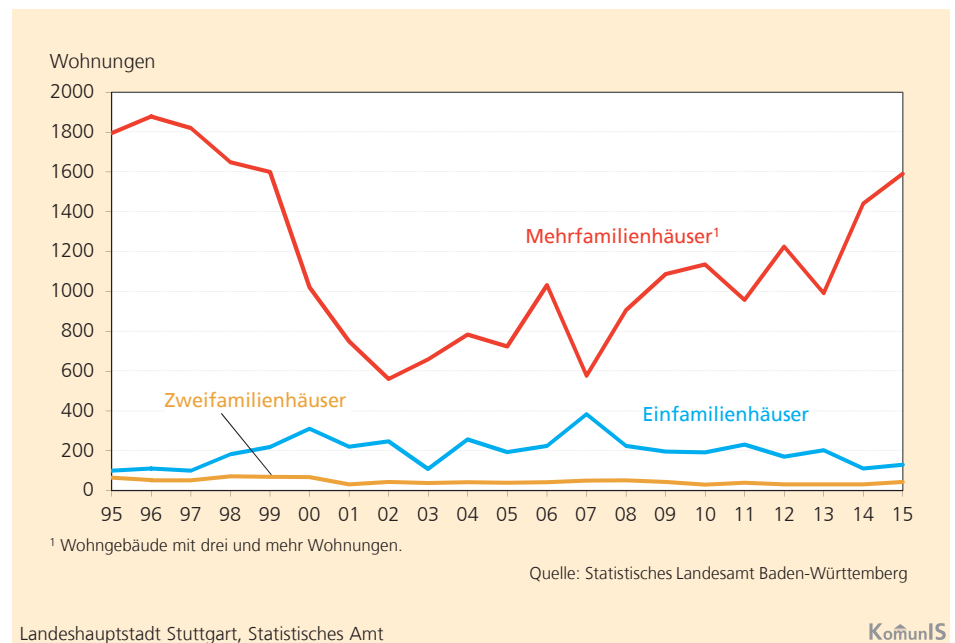
Im Jahr 2015 entstanden in Stuttgart insgesamt 1872 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 257 Wohnungen geschaffen. Damit machen die Wohnungen in Bestandsmaßnahmen 12,1 Prozent der insgesamt fertiggestellten Wohnungen aus und liegen, wie schon 2014, über dem zehnjährigen Durchschnitt (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Der weiterhin boomende Bau größerer Wohngebäude zeigt sich auch an der Zahl der darin entstandenen Wohnungen (vgl. Abbildung 13). 2015 wurden 1591 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zum Bezug freigegeben, so viele wie zuletzt im Jahr 1999. Dies liegt vor allem daran, dass Wohngebäude mit sieben und mehr Wohnungen mittlerweile eine große Rolle bei den Neuerrichtungen spielen.

Abbildung 13: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



In Stuttgart umfasste 2015 eine durchschnittliche Neubauwohnung 89 m² Wohnfläche und hatte 3,4 Räume. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lagen die Mittelwerte bei 95 m² und 4,2 Räumen. Die größten Wohnungen entstehen in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei besonders die Einfamilienhäuser in den letzten Jahren deutlich an Größe zugelegt haben. Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren mit 166 m² Wohnfläche und 5,9 Räumen zudem im Durchschnitt wesentlich größer als Geschosswohnungen mit durchschnittlich 84 m² Wohnfläche und 3,2 Räumen. Damit sind die neu gebauten Geschosswohnungen mit Baujahr 2015 im Mittel 4 m² und 0,4 Räume kleiner als im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre.

Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

Durch die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, die einer verdichteten, flächensparenden Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen gibt (vgl. Kapitel 1.2), haben sich die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes seit Anfang dieses Jahrtausends deutlich verlagert (vgl. Abbildung 14). Während das innere Stadtgebiet in den letzten Jahren an Bedeutung gewann, ging der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen Stadtgebiet spürbar zurück. Im Mittel der letzten fünf Jahre wurden die meisten Wohnungen in den südlichen Außenbezirken gebaut.

In den vergangenen Jahren wurden größere Neubauprojekte auf Umnutzungsarealen von Gewerbe-, Industriebetrieben sowie Kliniken realisiert (vgl. Karte 3). Beispiele hierfür sind das auf dem Gelände des ehemaligen Neoplan-Stammwerks entstandene Wohngebiet Seepark in Möhringen, die Neubebauung der alten Messe auf dem Killesberg (Killesberghöhe), das Terrot-Areal in Bad Cannstatt (Seelberg Wohnen) sowie das Wohnquartier Feuerbacher Balkon. Nördlich und südlich der Einkaufsmeile Königsstraße entstanden die Quartiere „Milaneo“ und „Das Gerber“, die neben einem Einkaufszentrum auch Wohnungen und Büros einschließen. Als eines der wenigen Wohnbauprojekte auf der grünen Wiese kann das Gebiet Hohlgrabenacker in Zuffenhausen genannt werden.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit verlagert sich von den nördlichen Außenbezirken in die Innenstadt Stuttgarts

Neue Wohn- und Stadtquartiere



Möhringen – Seepark – rund 490 Wohnungen und angeschlossene Kindertagesstätte (Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



Feuerbacher Balkon – rund 180 Wohnungen: u.a. barrierefreie Mietwohnungen, Wohngruppen, Kindertagesstätte und Nahwärmenetz (Foto: Matthias Strauß)



Heumaden – Neubau und Kernsanierung von rund 150 Wohnungen (Foto: Axel Fricke)



„42West“ – Rund 40 Eigentumswohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Oberschulamts (Foto: Axel Fricke)



Killesberghöhe – exklusiver Wohnraum, Gastronomie, Gewerbe- und Büroflächen sowie eine Kindertagesstätte direkt am Höhenpark Killesberg (Foto: Matthias Strauß)

Neue Wohn- und Stadtquartiere



46 luxuriöse Eigentumswohnungen auf dem Heinrich-Hermann-Areal in Wangen (Foto: Axel Fricke)



Loft-Wohnungen auf dem Areal der ehemaligen Schokoladenfabrik Friedel in Bad Cannstatt (Foto: Axel Fricke)



Milaneo – Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Hotels und rund 420 Wohnungen im Europaviertel (Foto: Matthias Strauß)



Das Gerber – Einkaufszentrum am südlichen Rand der Innenstadt mit darüber liegenden Büros und rund 70 Mietwohnungen (Foto: Tobias Held)

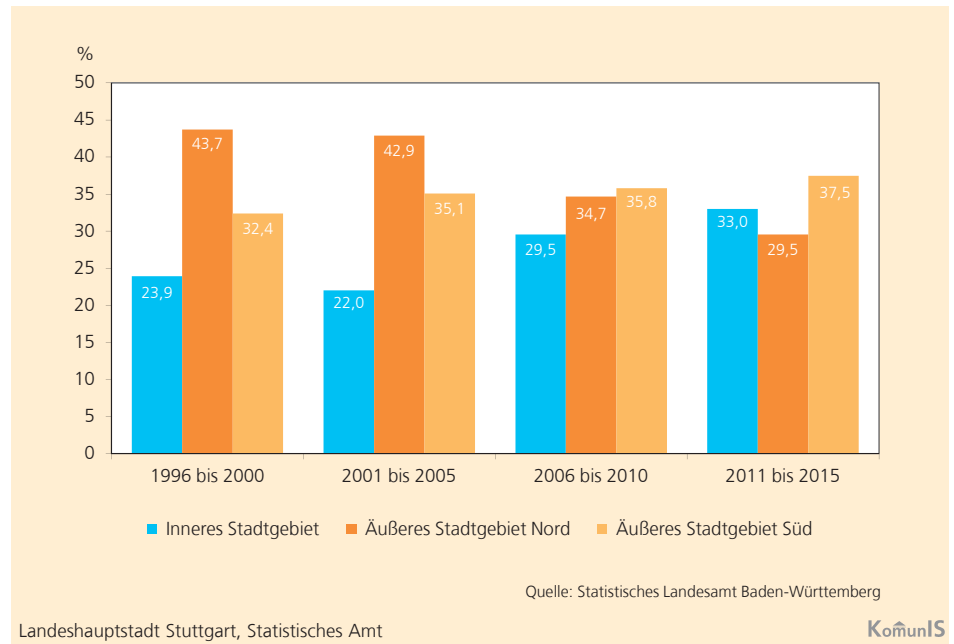


Europaplatz Fasanenhof – Wohnensemble mit knapp 270 Mietwohnungen (Foto: Axel Fricke)



Maybach-Quartier – Rund 120 Mietwohnungen am Killesberg-Park (Foto: Axel Fricke)

Abbildung 14: Durchschnittliche Anteile der Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1996 nach Innen- und Außenstadt



Neubaubezieher

74 Prozent der Bezieher neu errichteter Wohnungen haben schon vorher in Stuttgart gewohnt

Bezieher der Neubauwohnungen, die zwischen 2014 und 2015 gebaut wurden, sind überwiegend Stuttgarter. 61 Prozent der Neubaubewohner wohnten bereits vor ihrem Einzug im Stuttgarter Stadtgebiet. Aus demselben Stadtteil, in dem die Neubauwohnung liegt, kamen 12 Prozent. Weitere 12 Prozent der Haushalte wohnten vorher zwar nicht im Stadtteil, aber im selben Stadtbezirk. 36 Prozent zogen von außerhalb des Stadtbezirks zu. Nur 37 Prozent der Neubaubezieher kamen über die Stadtgrenzen, meist aus Baden-Württemberg (22 %), gefolgt vom übrigen Bundesgebiet (9 %) und dem Ausland (6 %).

31

Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten im mittleren Alter, da die hohen Miet- und Kaufpreise von Neubauwohnungen oft nur Singles und kinderlose Paare bezahlen können. Knapp 53 Prozent der Neubaubezieher sind Ein- und Zweifamilienhaushalte mit Bezugsperson zwischen 30 bis unter 65 Jahre, während ihr Anteil an den insgesamt umgezogenen Haushalten nur bei 36 Prozent liegt. Knapp 22 Prozent der Neubaubewohner sind Familienhaushalte bis unter 65 Jahre. Diese Gruppe macht nur einen kleinen Teil aller Wohnungswechsler aus (12 %). Auch ältere Haushalte sind weniger umzugsbereit. Bei den Neubaubeziehern sind sie jedoch überproportional vertreten (vgl. Abbildung 15), da sie im Neubau offenbar eher altengerechte Wohnformen finden als im Bestand.

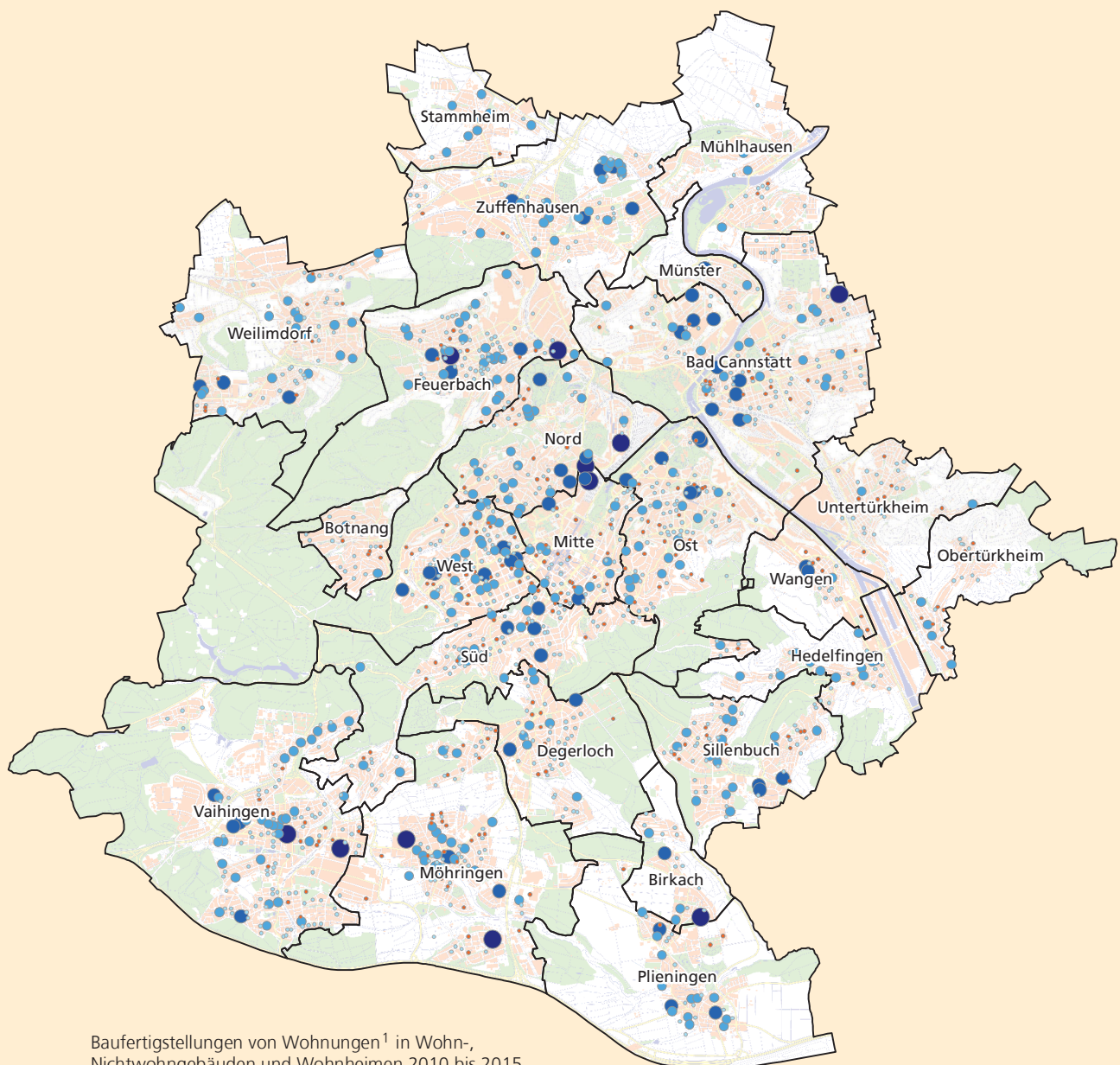
Baugenehmigungen

Starker Zuwachs an Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016

Noch dynamischer als die Fertigstellungen haben sich die Baugenehmigungen entwickelt. 2015 wurde für 1909 Wohnungen eine Baugenehmigung in Stuttgart erteilt. Die vorläufige Zahl der Genehmigungen 2016 beträgt 2134 Wohnungen. Das ist ein Zuwachs von 12 Prozent zum Vorjahreszeitraum. Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen wird allerdings durch die deutliche Zunahme an neuen Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften getragen (vgl. Strauß 2016). Insgesamt wurden 28 neue Wohnheime mit 740 Wohnungen genehmigt. Diese werden als Systembauten errichtet. Ohne die Berücksichtigung der Wohnungen in geplanten Flüchtlingsunterkünften wurden 2016 rund 500 Wohnungen weniger genehmigt als in den Vorjahren.

Üblicherweise dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Baumaßnahmen, die nicht im Jahr der Genehmigung abgeschlossen werden konnten, werden bis zu

Karte 3: Baufertigstellungen in Stuttgart 2010 bis 2015



Baufertigstellungen von Wohnungen¹ in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2010 bis 2015 im Baublock

- unter 0
- 1 bis 5
- 6 bis 30
- 31 bis 100
- 101 und mehr

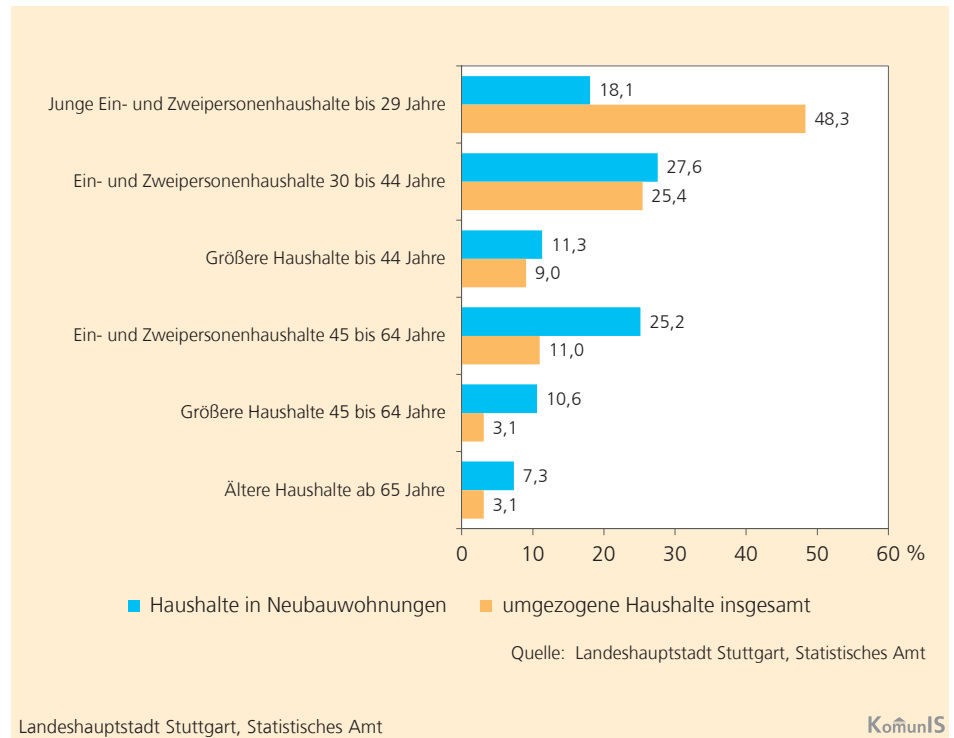
Stuttgart insgesamt: 10 391

 Stadtbezirke

¹ Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 15: Haushalte in Neubauwohnungen in Stuttgart 2014 und 2015



ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Ende 2015 umfasste der Bauüberhang in Stuttgart rund 5000 Wohnungen. Da davon auszugehen ist, dass sich die Fertigstellungszahlen zeitversetzt in Richtung der Genehmigungs- und Überhangszahlen bewegen, dürfte kurzfristig weiterhin ein hohes Wohnungsbauvolumen erreicht werden.

33

3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäude- und Wohnungsbestand eines Jahres wird mittels des Saldo der Zu- und Abgänge aus der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. Die Fortschreibung basiert dabei auf der jeweils aktuellen Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Bis 2009 war dies die als Teil der Volkszählung durchgeführte GWZ im Jahr 1987. Mit der im Zuge des Zensus 2011 durchgeführten GWZ steht nun wieder eine zuverlässige Grundlage für die Berechnung des Gebäude- und Wohnungsbestands zur Verfügung.

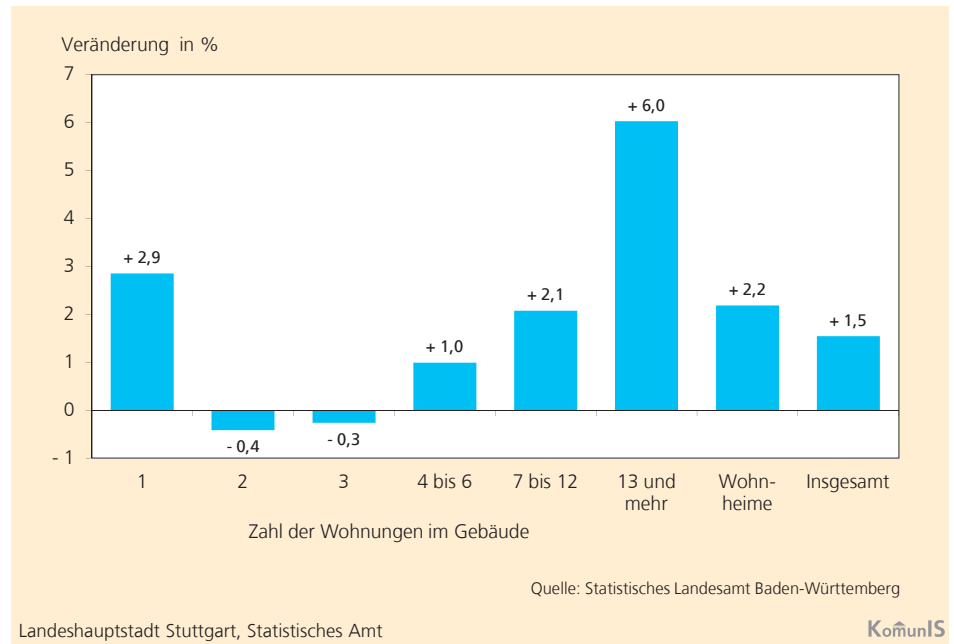
Wohngebäude

Ende 2015 gab es in Stuttgart insgesamt 74 472 Wohngebäude, wovon je etwa die Hälfte auf Ein-/Zweifamilienhäuser (50,2 %) und Mehrfamilienhäuser (49,4 %) entfallen. Wohnheime spielen nur eine marginale Rolle (0,4 %). Den mit Abstand größten Anteil an den Wohngebäuden stellen mit 35 Prozent die Einfamilienhäuser dar, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Mit 18 Prozent die größte Gruppe bei den Mehrfamilienhäusern sind die Wohngebäude mit 4 bis 6 Wohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich im Mittel 1,3 Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 6,5 Wohnungen.

Seit 2010 hat am stärksten die Zahl der großen Wohngebäude zugenommen

Seit dem Jahr 2010 hat sich in Stuttgart der Bestand an Wohngebäuden insgesamt um 1,5 Prozent erhöht. Den kräftigsten Zuwachs haben dabei größere Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen (+ 6 %) erfahren, mit weitem Abstand gefolgt von Einfamilienhäusern (+ 2,9 %) und Wohngebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen (+ 2,1 %). Leicht abgenommen hat die Zahl der Wohngebäude mit zwei und drei Wohnungen (- 0,4 bzw. - 0,3 %) (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2010 bis 2015 nach der Gebäudegröße



Im Großstadtvergleich der Wohngebäudegrößen zeigen sich deutlich die stadtstrukturellen Besonderheiten Stuttgarts. Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Talkessel und entlang des Neckars hat Stuttgart unter den zehn größten deutschen Städten den niedrigsten Anteil an Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist der Mehrfamilienhausanteil zusammen mit Düsseldorf am höchsten.

Eine Besonderheit in Stuttgart ist der hohe Anteil an Zweifamilienhäusern. Hier belegt Stuttgart im Großstadtranking sogar Platz eins. Zweifamilienhäuser wurden in Stuttgart hauptsächlich zwischen den Weltkriegen und in den Nachkriegsjahren errichtet. Sie sind typisch für die Kesselrandlagen, den Norden des Bezirks Botnang sowie die Stadtbezirke Ober- und Untertürkheim. In den vergangenen Jahren spielte der Bau von Zweifamilienhäusern aber kaum mehr eine Rolle (vgl. Kapitel 3.1).

Wohnungen

Die meisten Wohnungen in Stuttgart befinden sich in Mehrfamilienhäusern

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden beträgt Ende 2015 in Stuttgart 308 376 Wohnungen, davon befinden sich 297 149 (96,4 %) in Wohngebäuden und 11 227 in Nichtwohngebäuden. Rund ein Fünftel der Wohnungen haben einen oder zwei Räume, ein weiteres Fünftel sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Fast 60 Prozent sind Wohnungen mittlerer Größe mit drei oder vier Räumen. Der Wohnungsbestand wird von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen dominiert. Sie machen fast 78 Prozent aller Wohnungen aus. 8,6 Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 7,1 Prozent in Zweifamilienhäusern. Auf die ebenfalls zu den Wohngebäuden zählenden Wohnheime entfallen 2,9 Prozent aller Wohnungen Stuttgarts. Im Stuttgarter Süden mit seinen traditionell besseren Wohnlagen und im Norden des äußeren Stadtgebietes weisen mehrere Stadtteile einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf (vgl. Karte 4).

Entsprechend der Bautätigkeit stieg die Zahl der Wohnungen in Stuttgart in den letzten fünf Jahren um 2,1 Prozent. Besonders stark ist der Wohnungsbestand im Stadtbezirk Mitte gewachsen (+ 7,5 %), bedingt durch die ersten Neubauten im neuen Stadtteil Europaviertel. Im Bezirk Möhringen wurde vor allem durch die Fertigstellung des Wohngebiets „Seepark“ und den Neubau des Europaplatzes im Fasanenhof ein Wohnungszuwachs von + 6,7 Prozent erreicht. Die geringsten Veränderungen haben in Botnang (+ 0,3 %), Untertürkheim und Mühlhausen (je + 0,4 %) stattgefunden (vgl. Abbildung 17).

Karte 4: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Stuttgart 2015

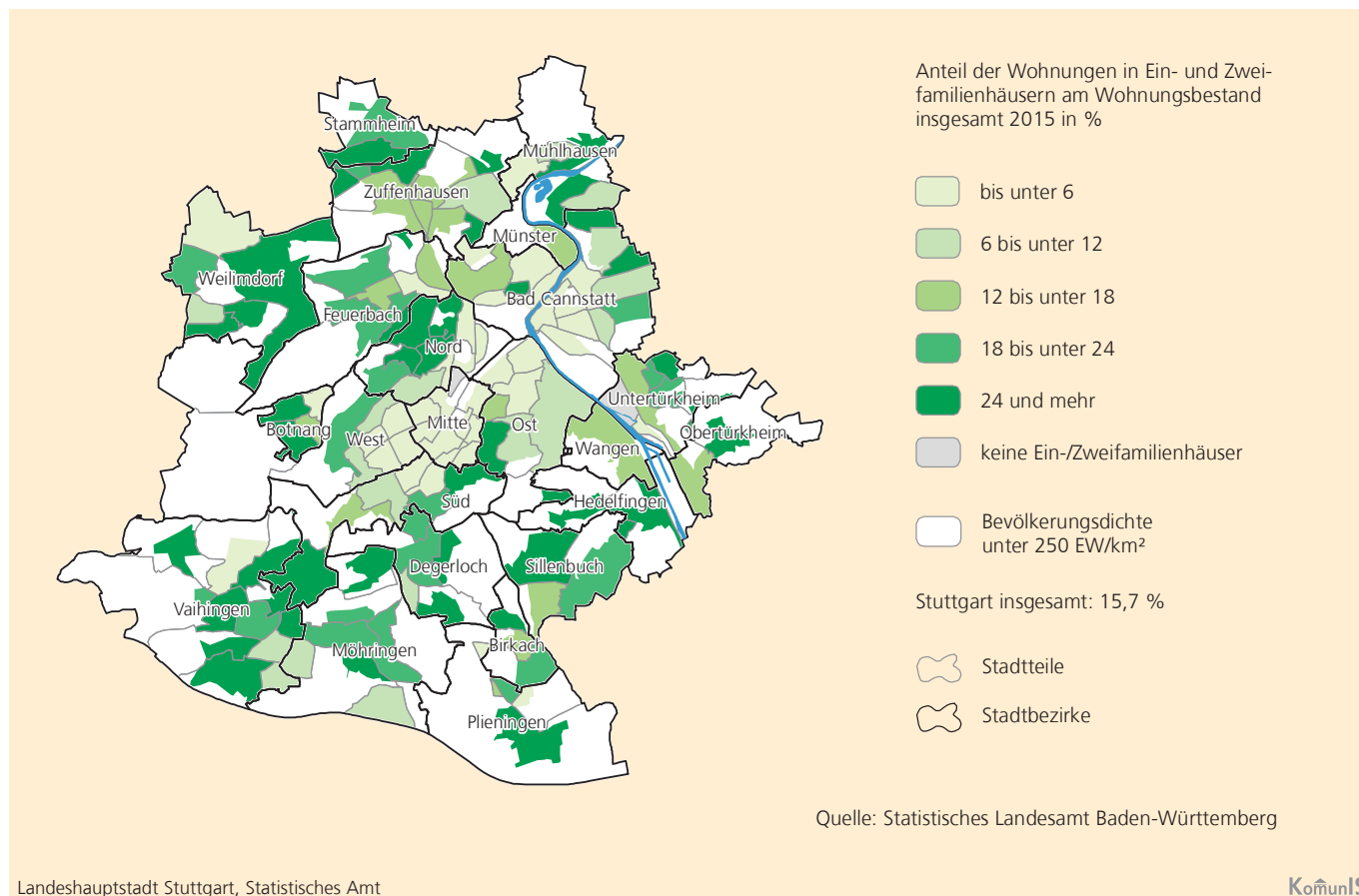
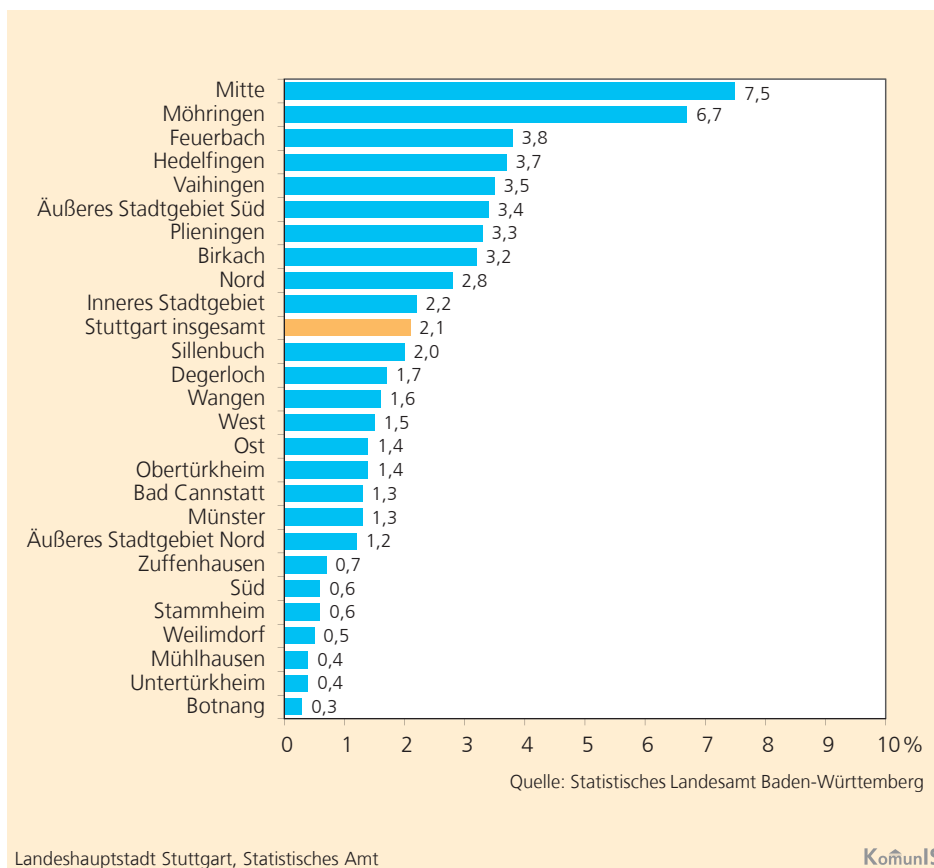


Abbildung 17: Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2010 bis 2015



Eine durchschnittliche Wohnung in Stuttgart ist 77,7 m² groß

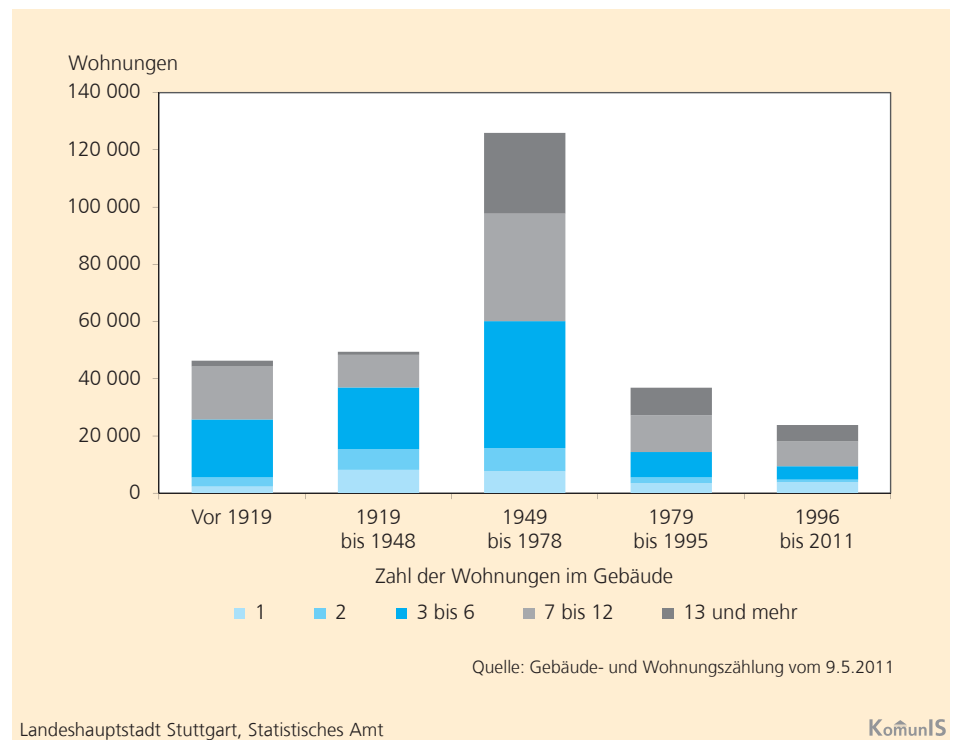
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt in Stuttgart aktuell 77,7 m² und damit 0,7 m² mehr als im Jahr 2010. Zuletzt zeigte sich jedoch der Trend zu kleineren Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau (vgl. Kapitel 3.1). Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind mit 115,7 m² Wohnfläche im Mittel wesentlich größer als Geschosswohnungen mit durchschnittlich 71,5 m² Wohnfläche.

Deutlich sind die Unterschiede zwischen dem inneren und äußeren Stadtgebiet. In den größtenteils dicht bebauten Innenstadtbezirken liegt die mittlere Wohnungsgröße 2,1 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in den äußeren Bezirken 1,1 m² darüber. Besonders groß sind die Wohnungen in den Bezirken Degerloch (87,1 m²) und Botnang (86,1 m²), am kleinsten in Münster und Wangen (jeweils 70,7 m²).

Baualter der Wohnungen

16 Prozent aller Wohnungen in Stuttgart wurden vor dem Jahr 1919 errichtet. Sie befinden sich in größerem Umfang im Stuttgarter Kessel und im Zentrum von Bad Cannstatt, in den südlichen Neckarbezirken sowie in den alten Ortskernen von Botnang, Zuffenhausen und Vaihingen. In der Zeit zwischen 1919 und 1948 sind neben einer Vielzahl von Wohnungen entlang des hochpreisigen Kesselrandes auch Wohngebiete außerhalb des Kessels wie Neuwirtshaus in Zuffenhausen oder Altenburg in Bad Cannstatt entstanden. Bei Wohnungen dieses Baualters ist der Anteil der kleineren Wohngebäude, besonders der Zweifamilienhäuser, stark erhöht (vgl. Abbildung 18). Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1978 machen mit 45 Prozent den größten Anteil des Bestandes aus. Seit den 1980er-Jahren sind rund 22 Prozent des Wohnungsbestandes entstanden.

Abbildung 18: Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Stuttgart 2011 nach Gebäudegröße und Baujahr



Wohnungseigentümergeinschaften und Privatpersonen besitzen den größten Teil des Stuttgarter Wohnungsbestandes

Der Stuttgarter Wohnungsbestand ist mehrheitlich im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften und Privatpersonen (vgl. Abbildung 19). Eigentümergemeinschaften, deren Mitglieder Sondereigentum an ihren Wohnungen beziehungsweise einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum besitzen, halten fast die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 38 Prozent der Wohnheimwohnungen. Privatpersonen überwiegen klar als Eigentümer von Einfamilienhäusern. Daneben gehören ihnen rund drei Viertel aller Wohnungen in Zweifamilienhäusern, ein Viertel der Mehrfamilienhauswohnungen sowie

Wohnungsbestand



Altbauten um 1900 im Bohnenviertel
(Foto: Matthias Strauß)



Nordbahnhofstraße – Ende des 19. Jahrhunderts für Bahnarbeiter
errichtete Klinkerhäuser (Foto: Matthias Strauß)



Heusteigviertel – Gründerzeit- und Jugendstilarchitektur
(Foto: Tobias Held)



Heslach – Burgstallstraße
(Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



Reihenhäuser in der Weißenhofsiedlung, Baujahr 1927
(Foto: Matthias Strauß)



Mehrfamilienhaus mit Ladenlokalen in Stadtmitte, Baujahr 1889
(Foto: Matthias Strauß)

Wohnungsbestand



Bad Cannstatt – Mehrfamilienhäuser im Quartier Neckarvorstadt, Baujahr 2008 (Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



Lehenviertel – Wohnhäuser aus der Gründerzeit und dem Jugendstil (Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



Gewachsener Ortskern Stammheim (Foto: Städtische Bilddatenbank Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)



Hallschlag – Mehrfamilienhäuser der 1920er-Jahre (Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



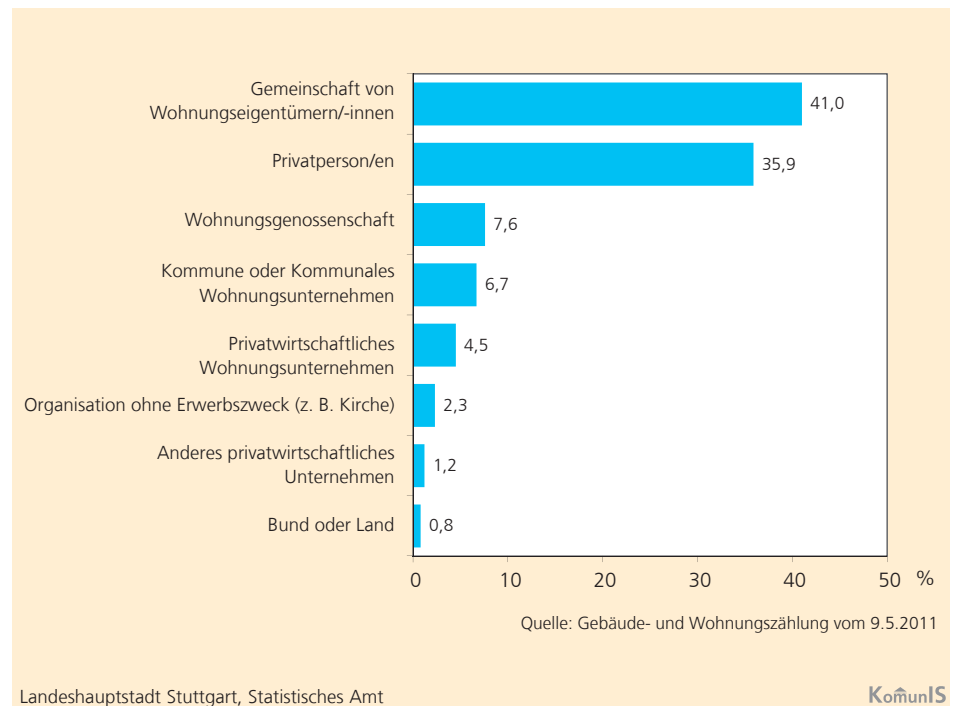
Feuerbach – Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er-Jahre (Foto: Matthias Strauß)



Feuerbach – Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab Mitte 1990 (Foto: Matthias Strauß)

47 Prozent der Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen haben ihren Schwerpunkt im Besitz von größeren Geschosswohnungsbauten. Genossenschaften verfügen über 7,6 Prozent des Wohnungsbestandes. Im kommunalen Besitz sind 6,7 Prozent der Wohnungen und damit etwas mehr als im Besitz aller privatwirtschaftlichen Unternehmen (5,7 %). Bei Wohnheimwohnungen bilden Organisationen ohne Erwerbszweck mit 39 Prozent die größte Eigentümergruppe.

Abbildung 19: Eigentumsform des Wohnungsbestandes in Stuttgart 2011



3.3 Wohnungsleerstände

Kaum Wohnungsleerstände in Stuttgart

Durch die starken Wanderungsgewinne und der damit verbundenen steigenden Wohnungsnachfrage ist der Wohnungsleerstand in marktaktiven Mehrfamilienhäusern in Stuttgart rückläufig. Nach dem „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ für markttaktive Geschosswohnungen in Stuttgart ist die Leerstandsquote zwischen 2010 und 2015 von 1,7 auf 0,8 Prozent zurückgegangen. Im selben Zeitraum reduzierte sich der Leerstand landesweit um 0,6 Prozentpunkte auf 1,7 Prozent (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Markttaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) in Stuttgart 2010 bis 2015

	Leerstandsquote in %					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stuttgart	1,7	1,6	1,3	1,2	1,0	0,8
Baden-Württemberg	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7
Deutschland	3,6	3,4	3,3	3,1	3,0	3,0

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Im Rahmen der Vollerhebung des Zensus 2011 wurde die Leerstandsquote aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermittelt, das heißt inklusive des fluktuationsbedingten Leerstands (Umzüge). Zum Zensusstichtag im Mai 2011 standen in Stuttgart insgesamt etwa 7830 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer (ohne Substandard- und Neubauwohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 Prozent (vgl. Jacobi 2015).

Zur aktuellen Schätzung der Leerstandsquote aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die Leerstandsquote laut Zensus mit der Veränderungsrate des CBRE-empirica-Leerstandsindex zwischen 2011 und 2015 fortgeschrieben. Demnach ergibt sich 2015 eine Leerstandsquote von etwa 1,9 Prozent des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern. Somit lag die Leerstandsquote bereits 2015 im unteren Bereich der für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent, was die angespannte Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt verdeutlicht.

3.4 Energieeffizienz des Gebäudebestandes

Im Energiekonzept von 2010 hat die Bundesregierung ambitionierte nationale Klimaschutzziele aufgestellt. Für den Gebäudebestand, auf den 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und fast 30 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen, bedeutet dies, den Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent zu senken. Bis 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Bis dahin soll Energie durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik eingespart beziehungsweise durch erneuerbare Energien ersetzt werden.

Hinweise über den Umfang energetischer Sanierungen der Außenhüllen und Erneuerungen der Heizsysteme im Stuttgarter Wohngebäudebestand liefert die Wohnungsmarktbefragung 2016. Diese richtete sich an Mieter wie Wohnungseigentümer und beinhaltete auch Fragen zur Erneuerung der Heizung sowie zur Innen- und Außenwanddämmung und der Dämmung von Dach und Keller. Aufgrund des erwartungsgemäß geringeren Kenntnisstandes der Mieter zu Sanierungsmaßnahmen ist eine gewisse Unterschätzung der Sanierungstätigkeit in reinen Mietshäusern nicht auszuschließen. Die Befragungsergebnisse wurden dahin gehend plausibilisiert, dass Befragte, die keinerlei Angaben gemacht haben, aus der Auswertung ausgeschlossen wurden.

Die Auswertungen der Wohnungsmarktbefragung 2016 zeigen, dass zwei Drittel der Wohngebäude in Stuttgart mit Gas beheizt werden. Öl wird bei 16 Prozent, Strom bei 10 Prozent und Fernwärme bei 6 Prozent des Wohngebäudebestands als vorwiegende Heizenergieträger eingesetzt. Nachhaltige erneuerbare Energieträger, wie Holz, Pellets, Solarenergie oder Erdwärme werden bei 4 Prozent der Wohngebäude verwendet. Im Vergleich zur Wohnungsmarktbefragung 2012 hat der Anteil der regenerativen Energieträger um 2 Prozentpunkte zugelegt.

An vielen Stuttgarter Wohngebäuden wurden bereits Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. So wurden zwischen 1998 und 2016 bei etwa 24 Prozent der vor 1998 errichteten Stuttgarter Wohngebäude die Innen- und/oder Außenwände gedämmt. Die häufigste Sanierungsmaßnahme ist die Modernisierung oder Erneuerung der Heizungsanlage (46 %), gefolgt von der Sanierung des Dachs beziehungsweise der obersten Geschossdecke (30 %). Insgesamt wurden allerdings erst 13 Prozent aller vor 1998 errichteten Wohngebäude energetisch umfassend (drei von fünf o.g. Sanierungsmaßnahmen) saniert. 46 Prozent dieser Gebäudealtersgruppe wurden zumindest teilweise energetisch ertüchtigt. Für 41 Prozent der Wohngebäude steht aber noch eine komplette energetische Sanierung an. In Bezug auf die Gebäudegrößen lässt sich feststellen, dass größere Wohngebäude ab sieben Wohnungen weniger häufig energetisch saniert wurden als kleinere (vgl. Abbildung 20).

Sanierungen



Sanierung in der Weißenhofsiedlung
(Foto: Matthias Strauß)



Saniertes Mehrfamilienhaus in Möhringen
(Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)

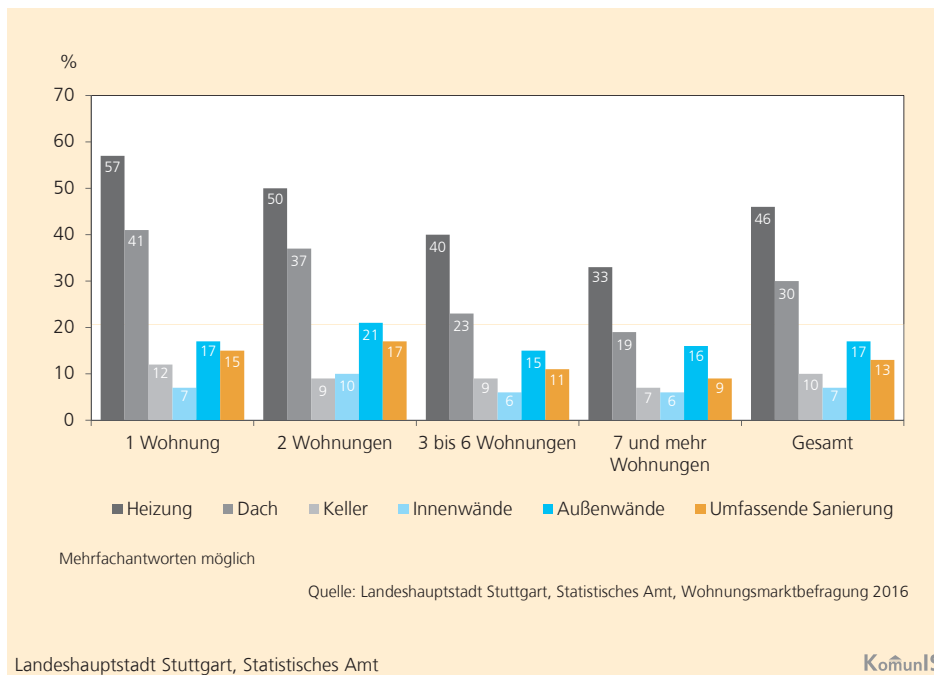


Wohngebäude mit Sanierungsbedarf
(Foto: Matthias Strauß)



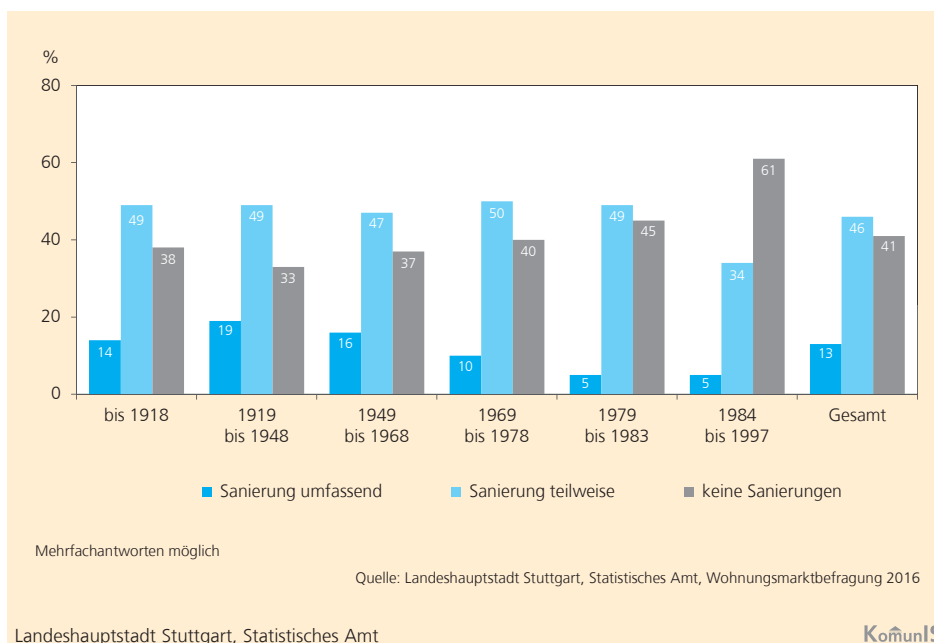
Sanierungsgebiet in Plieningen
(Foto: Städtische Bilddatenbank Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)

Abbildung 20: Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2016 nach Anzahl der Wohnungen



Der genaue Blick auf das Gebäudealter zeigt, dass ältere Gebäude mit Baujahr bis 1968 bereits häufiger voll saniert wurden. Fast jeweils die Hälfte der Gebäude der Baualtersgruppen bis 1983 ist zumindest teilsaniert. Der Anteil der bisher noch nicht energetisch optimierten Gebäude ist mit 61 Prozent in der Baualtersklasse 1984 bis 1997 am höchsten, da diese Häuser noch nicht in den natürlichen Sanierungszyklus fallen (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2016 nach Baualtersgruppen

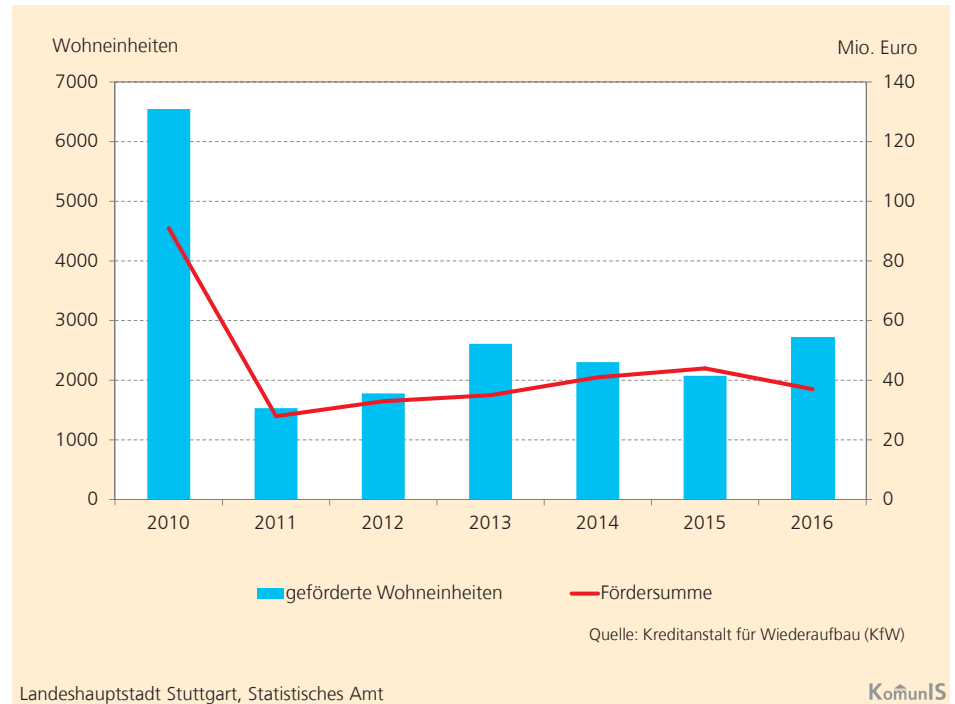


KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

Bund, Länder und Kommunen bieten vielfältige Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung an. Der Bund fördert mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ energiesparende Modernisierungsvorhaben durch zinsverbilligte Darlehen mit Tilgungszuschüssen sowie Zuschussvarianten. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen und Maßnahmenkombinationen als auch Gesamtpakete zur

Erreichung von Energieeffizienz-Standards für das Gesamtgebäude. Dies beinhaltet sowohl Wärmeschutzmaßnahmen als auch Maßnahmen der Wärmeversorgung. Zwischen 2011 und 2016 lag das durchschnittliche Fördervolumen in Stuttgart bei rund 36 Mio. Euro pro Jahr. Im Schnitt wurden rund 500 Förderzusagen gegeben und jährlich energetische Sanierungsmaßnahmen an etwa 2170 Stuttgarter Wohnungen gefördert (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Fördervolumen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ in Stuttgart seit 2010

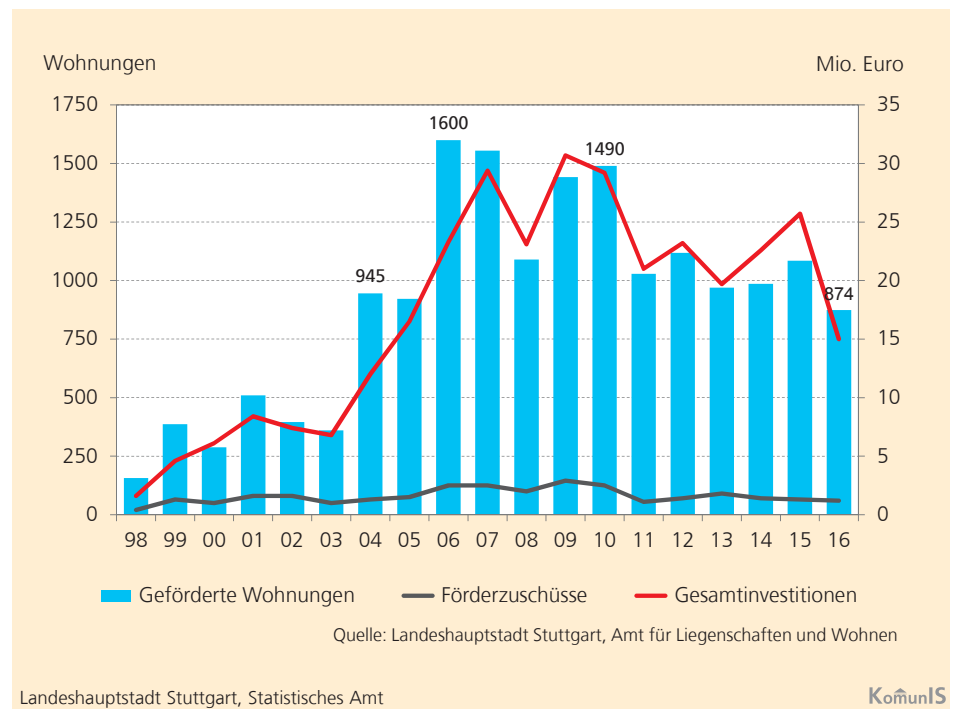


Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Mit dem Programm über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm), Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes Stuttgart (KLIKS), bezuschusst die Stadt Stuttgart seit 1998 energetische Sanierungen in privaten Wohngebäuden, die außerhalb von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten liegen. KLIKS ist in den Folgejahren weiterentwickelt und 2016 in das Konzept der „urbanen Energiewende“ eingebunden worden. Das Förderprogramm bietet Gebäudeeigentümern verschiedene Alternativen: Bezuschusst werden Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (wie Dach, Fassade oder Fenster) beziehungsweise der technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Zentralheizung, Solarthermie oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage). Voraussetzung dafür ist eine vorangehende Erstberatung durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. (EBZ). Bautechnisch und energetisch geeignete Kombinationen (wie Fassade und Fenster oder Heizung und Solaranlage) werden über eine Addition der Einzelpauschalen gefördert. Die Bezuschussung einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung (vgl. Fotos S. 45) erfolgt über die Regelförderung und ist an eine Energiediagnose des EBZ gebunden. Gefördert werden ausschließlich energetische Sanierungen, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Standards liegen. Der Leerstand von Wohnraum führt zum Förderausschluss, das heißt jede Zuschussgewährung ist stets an die Nutzung des sanierten Wohnhauses beziehungsweise der Wohnungen gekoppelt. Förderfähig sind maximal 50 000 Euro je Wohnung beziehungsweise je Einfamilienhaus. Die förderfähige Kostenobergrenze pro Gebäude beträgt 1 Mio. Euro. Im Jahr 2016 ist das Contracting-Modell als zusätzlicher Fördertatbestand eingeführt worden. Alle Förderprogramme des Bundes und des Landes zur Energieeinsparung können mit der städtischen Förderung kumuliert werden.

Nach dem Stuttgarter Energiesparprogramm investierten Eigentümer bis Ende 2016 rund 322 Mio. Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen von insgesamt 17 200 Wohnungen. Das Fördervolumen der Stadt beträgt für den gesamten Zeitraum knapp 30 Mio. Euro. Mit der Einführung der Förderkomponente „wärmedämmende Einzelmaßnahme“ 2003 nahmen die Gesamtinvestitionen im Energieeinsparprogramm und damit auch die Zahl der sanierten Wohneinheiten erheblich zu. Seit 2011 zeigt sich eine konstante Inanspruchnahme des Energieeinsparprogramms (vgl. Abbildung 23). In diesem Zeitraum sind durchschnittlich rund 1010 Wohnungen jährlich gefördert worden. Damit verbunden waren ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 20 980 Euro pro Wohnung und 1350 Euro städtischer Zuschuss je Wohnung.

Abbildung 23: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Gesamtinvestitionen und Förderzuschüsse



Die Mehrheit der Eigentümer finanziert Sanierungsmaßnahmen nur über Eigenkapital

Nicht alle Gebäudeeigentümer nehmen für die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen Fördermittel in Anspruch. So zeigen Auswertungen der Stuttgarter Eigentümerbefragung 2016 zur Energiewende, dass etwa zwei Drittel der Eigentümer, die seit 2002 energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, diese allein über Eigenkapital finanzierten. Es ist daher davon auszugehen, dass die Sanierungstätigkeit im Gebäudebestand deutlich über den in den Förderstatistiken der Stadt und der KfW erfassten Sanierungsfällen liegt.

Energiesparprogramm



Wohnhaus in Stuttgart-Ost vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergieverbrauch konnte um 63 % reduziert werden.
(Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)



Wohnhaus in Stuttgart-Obertürkheim vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergieverbrauch konnte um 77 % reduziert werden.
(Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)



Wohnhaus in Stuttgart-Feuerbach vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergieverbrauch konnte um 71 % reduziert werden.
(Fotos: Kraft Architekten, Stuttgart und Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)

4 Immobilienpreise und Mieten

Die Lage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrageüberhänge ziehen die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart, wie in vielen deutschen Großstädten und Universitätsstandorten auch, seit einigen Jahren erheblich an und übertrafen 2015 sogar die Steigerungsraten der Vorjahre. Wegen des vermehrten Zuzugs in die Landeshauptstadt und der extremen Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart bereit, sehr hohe Mietpreise zu zahlen. Auch steigt die Nachfrage nach Wohnungen als Anlageform und zur Selbstnutzung weiter. Wohnimmobilien werden von Investoren als vermeintlich sichere Kapitalanlage angesehen, während es gleichzeitig an attraktiven Anlagealternativen mangelt. Kapitalanlegern und Selbstnutzern ermöglichen die niedrigen Zinsen eine langfristig günstige Finanzierung. Die sich zuletzt positiv entwickelnde Bautätigkeit reicht nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken.

Diese Entwicklungen erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Die neu eingeführte Mietpreislöscher soll vor allem in den teuren Großstädten Mieter vor allzu stark steigenden Mieten schützen. Lässt sich in Stuttgart die Wirkung der Mietpreislöscher bereits beobachten? Wie stark ist die Mietbelastung? Wie hoch ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Diese Fragen bestimmen die folgenden Analysen zur Mietenentwicklung in Stuttgart. Zudem werden die aktuellen Entwicklungen der Kaufpreise am Wohnungsmarkt und Anzeichen für eine Immobilienpreisblase in den Blick genommen.

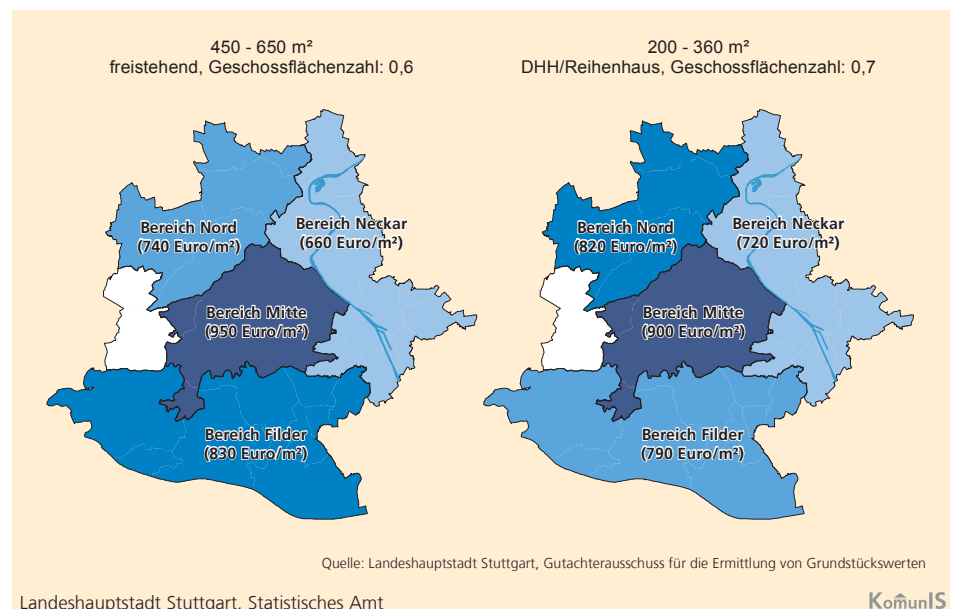
4.1 Baulandpreise

Ein Eigenheimbauplatz kostete in Stuttgart 2015 rund 750 Euro/m², 10 % mehr als im Vorjahr

Ein Eigenheimbauplatz in Stadtrandwohngebieten in mittlerer Lage kostete nach Analyse des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart 2015 im Durchschnitt ca. 750 Euro je m². Die Preisentwicklung bei Eigenheimbauplätzen ging 2015 gegenüber dem Vorjahr um etwa zehn Prozent nach oben. Innerhalb des Stadtgebiets sind kleinräumige Lageunterschiede erheblich. So erhöht sich der durchschnittliche Baulandpreis für Eigenheime in bevorzugten Lagen auf 1410 Euro je m². Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt gar 1890 Euro je m².

Karte 5 zeigt das großräumige Bodenpreisgefälle innerhalb des Stadtgebietes. Sehr hohe Bodenpreise weist der Bereich Mitte auf, gefolgt vom Bereich Filder. Etwas niedrigere Grundstückspreise werden im Bereich Neckar gezahlt.

Karte 5: Durchschnittliche Bodenwerte für den individuellen Wohnungsbau in guter bis mittlerer Lage in Stuttgart 2015

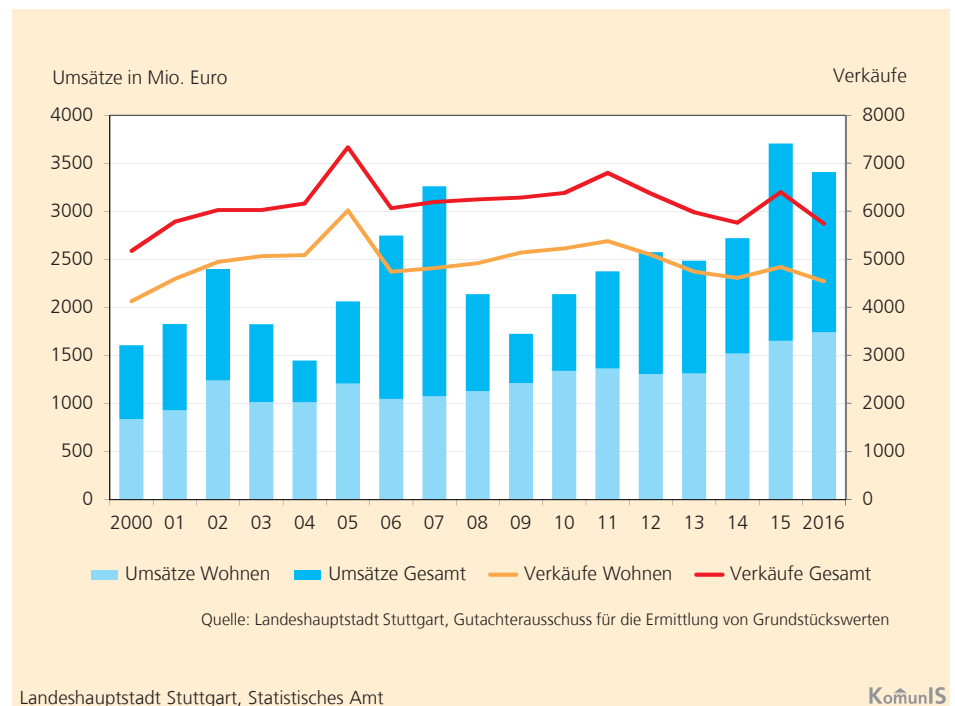


4.2 Haus- und Wohnungspreise

2016 wurden in Stuttgart 5700 Immobilienverkäufe mit einem Gesamtumsatz von 3,41 Mrd. Euro registriert

Nach den Spitzenwerten im Vorjahr wurden 2016 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart mit rund 5700 Transaktionen (- 10 %) wieder so viele Immobilienverkäufe registriert wie 2014. Der damit verbundene Geldumsatz ergibt mit 3,4 Milliarden Euro trotz einem leichten Rückgang um knapp zehn Prozent den zweithöchsten Wert der vergangenen zehn Jahre. In dem hohen Umsatz spiegeln sich die Preissteigerungen und die vermehrte Anzahl an großvolumigen Verträgen wider (vgl. Gutachterausschuss 2016, S. 6). Die weitaus meisten Verkäufe entfallen mit ca. 4500 Verkaufsfällen auf Wohnimmobilien. Das Angebot von Wohnimmobilien blieb weiter hinter der Nachfrage zurück. Während die Zahl der Transaktionen 2016 um 6,1 Prozent gefallen ist, nahm der damit verbundene Geldumsatz um 5,3 Prozent auf ca. 1,74 Milliarden Euro zu (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2000



Gebrauchte Eigentumswohnungen verteuerten sich 2016 um fast 15 % auf im Schnitt 3120 Euro/m²

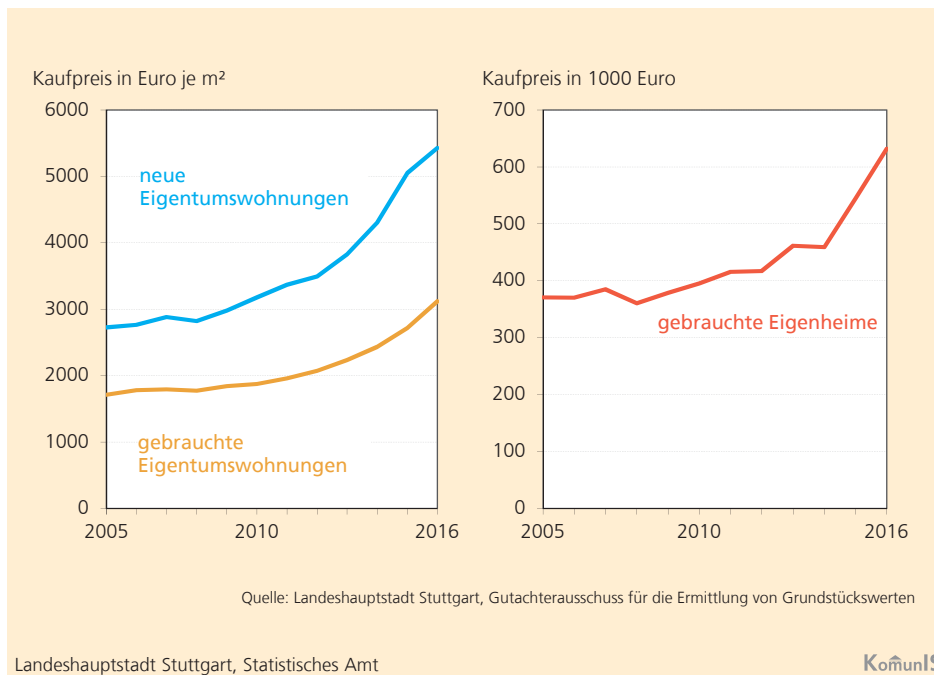
Trotz einem Rückgang der verkauften Eigentumswohnungen um 5,6 Prozent auf insgesamt 3700 Verkäufe ist der Geldumsatz durch die positive Preisentwicklung in diesem Teilmarkt auf 1,11 Milliarden Euro (+ 4,9 %) gestiegen. Unter den verkauften Eigentumswohnungen befanden sich 725 Neubauwohnungen. Aufgrund des knappen Angebots und steigender Nachfrage erfahren die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach zuvor eher moderaten Preissteigerungen seit 2012 ein starkes Wachstum (vgl. Abbildung 25 links). Im Vergleich zu 2015 verteuerten sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2016 nochmals um fast 15 Prozent auf im Mittel 3120 Euro je m². Damit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum.

Mit Blick auf die Preisentwicklung seit 2005 sind die Preise um 82 Prozent gestiegen. Seit 2009 haben sich die Durchschnittspreise in diesem Segment um 70 Prozent erhöht. Bei den Neubauten erhöhte sich nach hohen Preissprüngen 2015 von durchschnittlich knapp 18 Prozent der Durchschnittspreis 2016 auch aufgrund des Verkaufs exklusiver Wohnungen weiter von 5040 auf 5425 Euro je m² (+ 7,5%).

Kaufpreise streuen ähnlich stark innerhalb der Stadtbezirke wie die Mietpreise

Die Kaufpreisniveaus streuen ähnlich wie die Mietpreise sehr stark in den Teilräumen Stuttgarts. Das Gros der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2015 bewegt sich zwischen durchschnittlich 2010 Euro je m² im Stadtbezirk Hedelfingen bis zu 3980 Euro je m² im innerstädtischen Bezirk Nord. Die Bezirke in unmittelbarer

Abbildung 25: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005

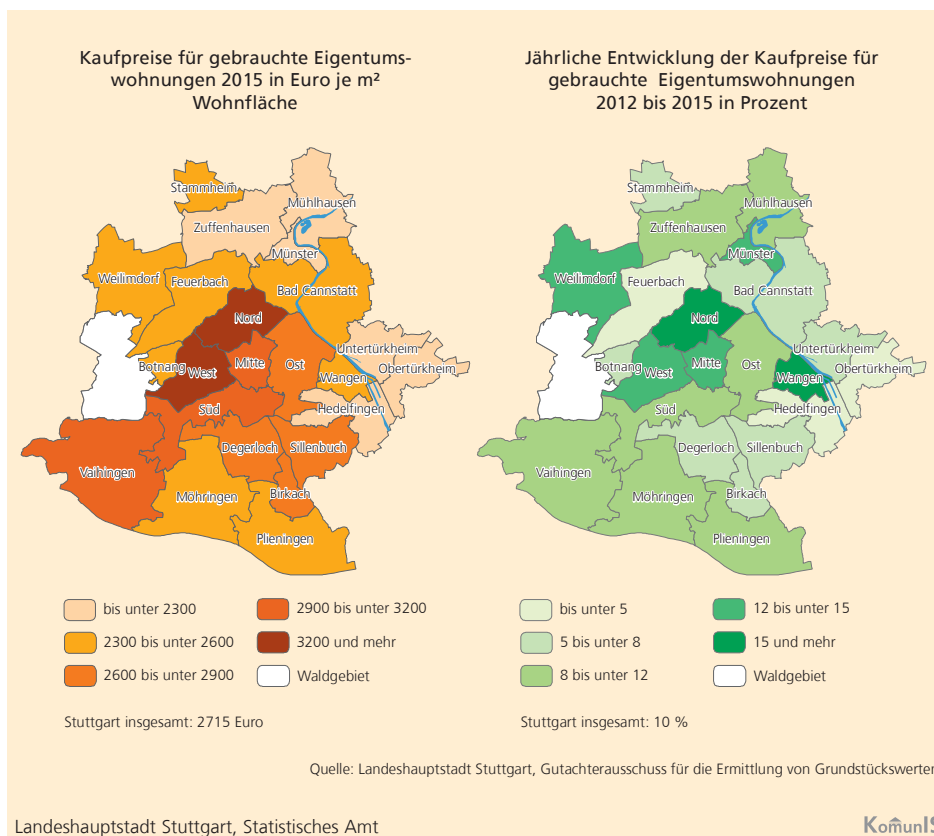


Innenstadtnähe und in den Halbhöhen heben sich hier deutlich von den äußeren Stadtbezirken ab. Zudem ist das preisliche Süd-Nord-Gefälle deutlich zu erkennen (vgl. Karte 6 links).

Auch bei den Preissteigerungen zeigt sich die besonders hohe Nachfrage in den Innenstadtbezirken und in den Halbhöhenlagen. Vor allem diese Lagen verzeichneten zwischen 2012 und 2015 ein überdurchschnittliches Preiswachstum von über zehn Prozent pro Jahr (vgl. Karte 6 rechts).

49

Karte 6: Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und jährliche Entwicklung in Stuttgart 2012 bis 2015



Ebenfalls stark gestiegen ist die Nachfrage nach bebauten Eigenheimgrundstücken. Sie erfuhren 2016 bei nur geringer Veränderung der Vertragszahlen (530 Verkäufe) einen weiteren Preisanstieg von 16 Prozent gegenüber 2015. Für ein gebrauchtes Eigenheim wurden durchschnittlich 632 000 Euro bezahlt. 2006 lagen die Preise für gebrauchte Eigenheime noch bei rund 370 000 Euro. Das bedeutet, dass die Preise in den letzten zehn Jahren um etwa 71 Prozent gestiegen sind. Lediglich 2008 gingen die Preise im Zuge der Finanzkrise leicht zurück (vgl. Abbildung 25 rechts).

Die Immobilienpreise werden voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiter steigen

Die steigenden Immobilienpreise sind vor allem auf die zunehmende Lücke zwischen Nachfrage und Angebot zurückzuführen. Der wieder anziehende Wohnungsneubau in Stuttgart reicht jedoch noch nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken (vgl. Kapitel 3.1 und 2.2). Angesichts der weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen (vgl. Kapitel 5.1), der positiven Einkommenssituation (vgl. Kapitel 2.3) und den günstigen Finanzierungsbedingungen dürfte der Trend steigender Immobilienpreise in Stuttgart somit noch einige Jahre anhalten.

Zwei Drittel der Experten sehen in Stuttgart keine Überhitzung des Wohnungsmarktes

Das kräftige Preiswachstum bei Wohnimmobilien hat in der Fachöffentlichkeit schnell die Frage nach möglichen Überhitzungen am Markt in Form einer Immobilienpreisblase aufgeworfen. Von einer Preisblase am Immobilienmarkt spricht man, wenn Immobilienkäufe maßgeblich von den Erwartungen künftiger Preissteigerungen und entsprechenden Renditen der Käufer getragen sind und sich dabei von den realen Marktbedingungen abkoppeln (vgl. Stiglitz 1990). Zwar steigen die Wohnungspreise in Stuttgart seit 2011 insgesamt schneller als die Mieten in bestehenden Mietverträgen (vgl. Kapitel 4.3) – die Kaufpreise für den Erwerb einer Mietwohnung übersteigen mittlerweile das 30-fache der Jahresmiete (vgl. empirica 2016) – so dass die sogenannte Mietrendite sinkt und eine Überhitzung in einzelnen Teilmärkten nicht auszuschließen ist. Auch kann die Entwicklung der Einkommen nicht mit den Preissteigerungen Schritt halten (vgl. Kapitel 2.3). Jedoch zeigen die objektiven Knappheiten am Wohnungsmarkt und die niedrigen Zinsen, dass die Preissteigerungen in Stuttgart zu einem großen Teil durch fundamentale Einflussfaktoren begründet sind. Die Deutsche Bundesbank sieht zudem aktuell keine Anzeichen für eine exzessive Kreditvergabe (vgl. Deutsche Bundesbank 2016). Auch die Experten⁴ des Stuttgarter Wohnungsmarktes sehen mehrheitlich (65 %) keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Allerdings geht immerhin fast ein Drittel der Befragten davon aus, dass bereits eine Preisblase am Stuttgarter Wohnungsmarkt existiert.

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln kommt zu dem Ergebnis, dass das Wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum aktuell rund 35 Prozent billiger als das Mieten ist. Nach Auslauf einer angenommenen zehnjährigen Zinsbindung kann der Finanzierungszinssatz demnach um bis zu 3,5 Prozentpunkte gegenüber dem heutigen Zins steigen, ohne dass die laufende finanzielle Belastung für Stuttgarter Käufer die Höhe der Miete einer vergleichbaren Wohnung übersteigt (vgl. Seipelt, Voigtländer 2016b). Auf Basis dieses Vergleichs von Selbstnutzterkosten und Miete lässt sich zeigen, dass die Kaufpreise noch weiter steigen könnten.

4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

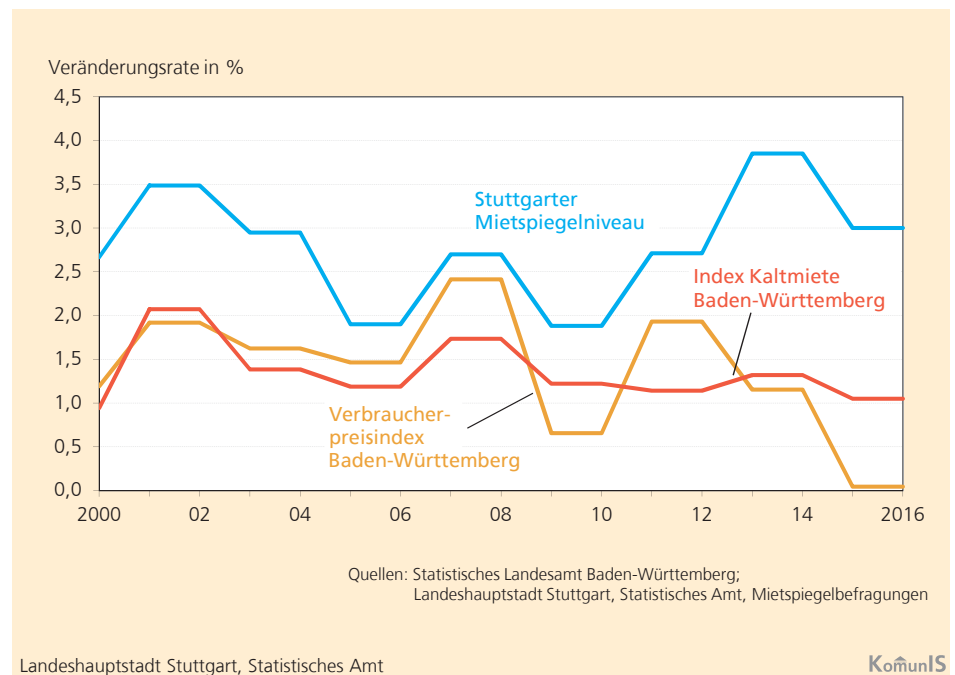
Mietspiegelmiete

Die zunehmende Enge auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt lässt sich eindrücklich aus der aktuellen Mietenentwicklung ablesen. Zwischen April 2014 und April 2016 stieg die ortsübliche Vergleichsmiete des Stuttgarter Mietspiegels um durchschnittlich 6 Prozent. Der aktuelle Anstieg liegt damit deutlich über der allgemeinen Steigerungsrate des Preisindex für Nettokaltmieten in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+ 2,2 %). Mietwohnungen mit Baujahren vor 1915 verzeichneten einen überdurchschnittlichen Preisanstieg von 9 Prozent, noch deutlicher steigen die Mietpreise im Neubausektor ab 2010. Hier nahm die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen April 2014 und April 2016 um rund 18 Prozent zu. Unterdurchschnittliche Preisanstiege von rund 4 Prozent entfallen auf die Wohnungen der Baujahre 1915 bis 1984.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist zwischen 2014 und 2016 in Stuttgart um 6 % angestiegen

Auch in der Langzeitbetrachtung stiegen die Mieten in Stuttgart stärker als die Miet- und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 26). Aufgrund des zweijährigen Turnus der Mietspiegelbefragung wurden für den Vergleich die Preisentwicklungsraten für die Zweijahreszeiträume gemittelt. Zwischen 2005 und 2016 verteuerten sich die Mieten in Stuttgart durchschnittlich um 2,7 Prozent pro Jahr, während in Baden-Württemberg die Verbraucherpreise jährlich um 1,3 Prozent und die Mieten ebenfalls um 1,3 Prozent stiegen. Insbesondere in den Jahren seit 2012 ist das Wohnen in Stuttgart deutlich teurer geworden.

Abbildung 26: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000



Das Kaltmietenniveau „mietspiegel-relevanter“ Wohnungen beträgt derzeit 8,95 Euro/m²

Bei den „mietspiegelrelevanten“⁵ Wohnungen liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 8,95 Euro pro m² (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016b). Die Quadratmetermiete ist dabei wohnflächenabhängig. Sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 45 m² bei 10,20 Euro, bei Wohnflächen von 45 bis unter 110 m² bei 8,80 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung zwischen 30 und 40 m² momentan eine Kaltmiete von etwa 360 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 m² sind Kaltmieten um 750 Euro am wahrscheinlichsten.

Angebotsmieten

Die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung zum Mietpreisniveau können durch Analysen von Wohnungsanzeigen bei Erst- und Wiedervermietung ergänzt werden. Diese sogenannten Angebotsmieten verfügbarer Wohnungen sind ein wichtiger Indikator für die Mietpreissituation, da sie aufgrund ihrer hohen Aktualität und Zeitreihenfähigkeit gut die aktuellen Markttrends widerspiegeln.

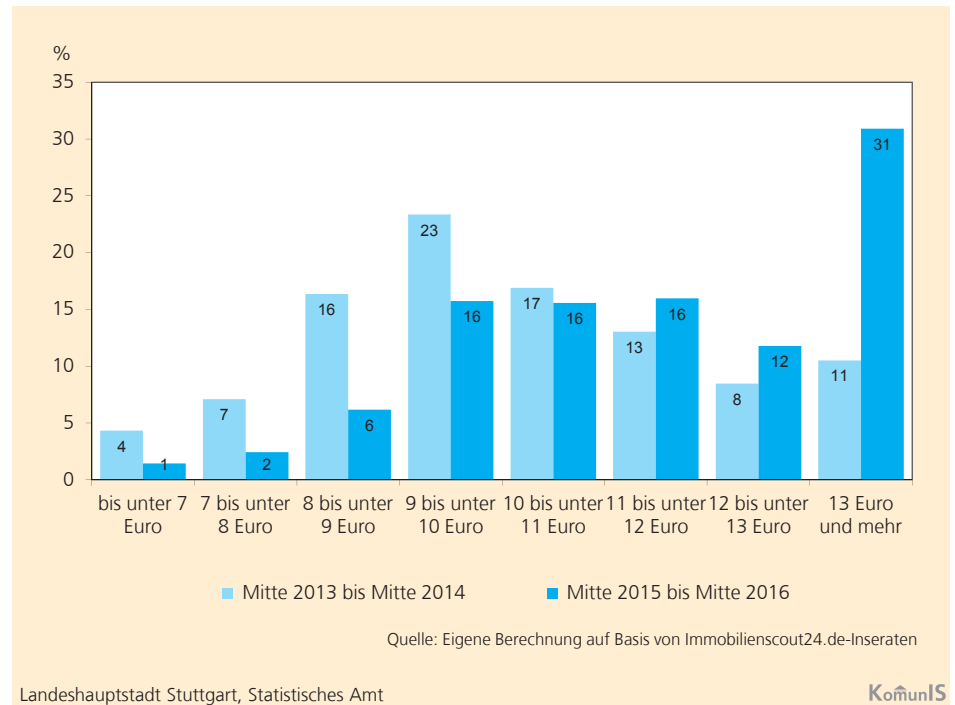
Demnach betrug das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten⁶ in Stuttgart im zweiten Quartal 2016 11,97 Euro pro m² (Median). Die Lücke zwischen mittlerer Bestandsmiete des Mietspiegels und den Mieten der inserierten Wohnungen liegt bei knapp drei Euro pro Quadratmeter. Diese deutliche Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten ist auf die hohe Mietpreisdynamik bei den Neuvertragsmieten zurückzuführen. Eigentümer nehmen bei Neuvermietungen also deutlich höhere Mieten als in bestehenden Mietverhältnissen.

Es werden immer häufiger hochpreisige Mietwohnungen angeboten

Die Zusammensetzung der Wohnungsinserate nach Mietenspannen zeigt die zunehmende Ausweitung des hochpreisigen Mietsegments in Stuttgart. Stellten zwischen Mitte 2013 und Mitte 2014 lediglich 19 Prozent der Inserate besonders teure Woh-

nungen ab 12 Euro je m², umfasst dieses Segment mittlerweile rund 43 Prozent der inserierten Wohnungen. Im günstigeren Segment fehlen zunehmend Wohnungsangebote. Zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 wurde nur noch jede zehnte Wohnung zu Mietpreisen von unter 9 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2013 bis 2016



Die Mietpreisbremse zeigt bislang noch keine Wirkung in Stuttgart

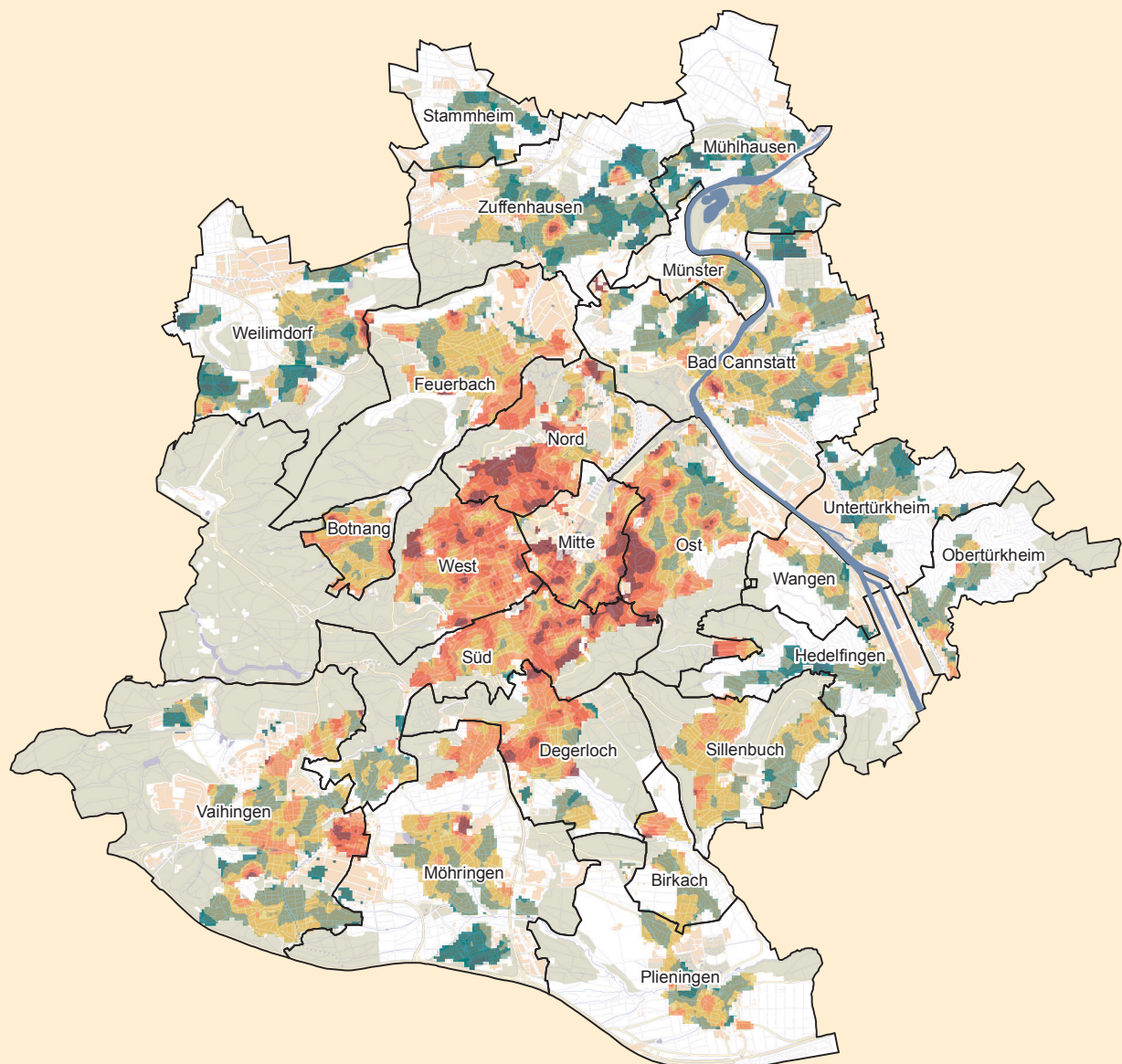
Die Angebotsmieten für Wohnungen vergleichbarer Fläche und vergleichbaren Baujahrs stiegen aufgrund des starken Nachfrageüberhangs von Juli 2014 bis Juni 2016 um 15,3 Prozent. Während die Steigerung der Angebotsmieten zwischen Mitte 2014 und Mitte 2015 bei 6,2 Prozent lag, verstärkte sich die Dynamik von Mitte 2015 bis Mitte 2016 insgesamt auf 7,9 Prozent. Demnach zeigt die Mietpreisbremse (vgl. Kapitel 1.3) ein halbes Jahr nach ihrer Einführung in Stuttgart noch keine sichtbare Wirkung. Die Not der Mieter, in Stuttgart überhaupt eine Wohnung zu bekommen, fördert die Bereitschaft, auch überhöhte Mieten zu bezahlen. Auch Experten schätzten die Mietspreisbremse in Stuttgart nach Recherchen der Stuttgarter Zeitung aktuell als weitgehend wirkungslos ein (vgl. Hahn 2016).

Karte 7 zeigt das kleinräumige Mietniveau im Stuttgarter Stadtgebiet. Dargestellt ist das um Flächen- und Baualtersstruktureffekte bereinigte Mietniveau für vergleichbar große und alte Wohnungen. Dieses relative Mietniveau der einzelnen Lage gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt spiegelt unter anderem ihre Attraktivität wider. Deutlich erkennbar ist die hohe Lagegunst der sehr stark nachgefragten innerstädtischen Wohnquartiere und in den Halbhöhen gegenüber den Außenbezirken.

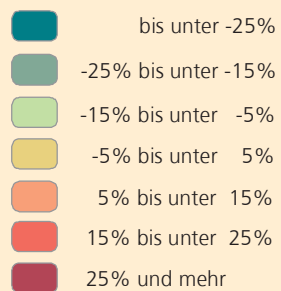
Stuttgart ist bei der Höhe der Angebotsmieten die drittteuerste Großstadt

Im Bundesgebiet weisen vor allem einige Metropolkerne und Großstädte aufgrund der hohen Nachfrage durch Binnenwanderungen und internationale Zuzüge anhaltende Mietpreissteigerungen auf (vgl. BBSR 2016a, S.7). Im Vergleich der mittleren Angebotsmieten der größten deutschen Städte liegt Stuttgart hinter München und Frankfurt am Main auf Platz drei und zählt damit zu den teuersten Städten Deutschlands (vgl. Abbildung 28). Mit Blick auf den Zeitraum zwischen 2011 und 2016 verzeichneten vor allem Stuttgart, München und Berlin anhaltend hohe Mietensteigerungen – im Schnitt jährlich zwischen fünf und sieben Prozent.

Karte 7: Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2014 bis Mitte 2016



Abweichung der Angebotsmieten
vom städtischen Durchschnitt
Mitte 2014 bis Mitte 2016



Entspricht einem Mietniveau
bei einer 60-80 m²-Wohnung
von ca. ...

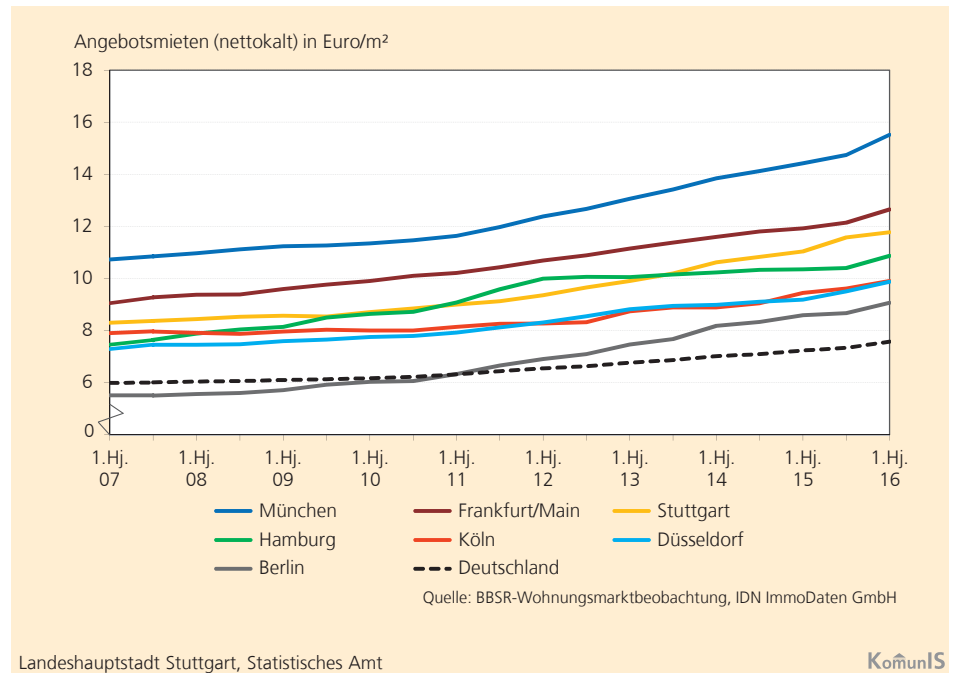
7,40 Euro/m ²
8,40 Euro/m ²
9,50 Euro/m ²
10,50 Euro/m ²
11,60 Euro/m ²
12,60 Euro/m ²
14,60 Euro/m ²

Stuttgart insgesamt: 10,50 Euro/m²

 Stadtbezirke

Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

Abbildung 28: Entwicklung der Angebotsmieten in den größten deutschen Städten seit 2007



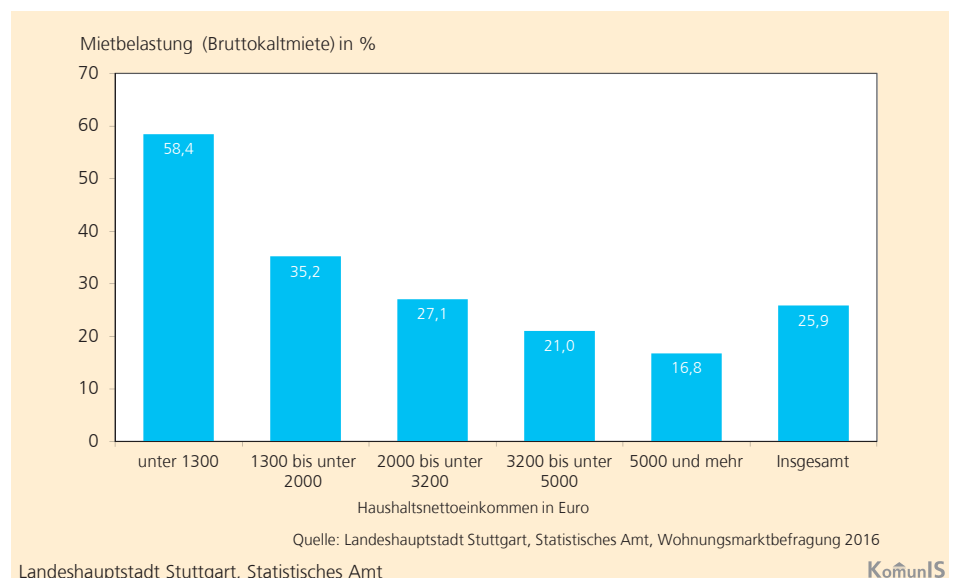
Mietbelastung

Mieterhaushalte müssen im Schnitt 25,9 % ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben

Während die Mieten in Stuttgart einen deutlichen Preisauftrieb erfahren, stiegen die Einkommen in den letzten Jahren nicht annähernd so schnell (vgl. Kapitel 2.3). Dadurch müssen die Stuttgarter Mieterhaushalte einen deutlich größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen, als noch vor einigen Jahren. Die Mietbelastungsquote, das heißt der Anteil des Nettoeinkommens, den ein Stuttgarter Mieterhaushalt für seine Miete aufwenden muss, lässt sich aus der Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung 2016 ableiten. Demnach geben die Mieterhaushalte in Stuttgart im Schnitt 25,9 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Betrachtet man die Bruttowarmmieten, beansprucht die Miete durchschnittlich 28,8 Prozent des Einkommens.

Für einkommensschwache Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung allerdings erheblich höher als im Schnitt. Während Mieterhaushalte mit weniger als 1300 Euro Nettoeinkommen im Mittel 58 Prozent (bruttokalt) ihres Einkommens für das Wohnen verwenden, haben Haushalte mit Nettoeinkommen ab 5000 Euro eine unterdurchschnittliche Mietbelastung von nur 17 Prozent – trotz der in absoluten Zahlen etwa doppelt so hohen Mietausgaben (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart 2016 nach Einkommensklassen



5 Wohnungsbedarf und Wohnungsbaupotenziale

Die hohe Wohnungsnachfrage und der notwendige Wohnungsneubau werden in Stuttgart derzeit intensiv diskutiert. Seit 2010 hat die Bautätigkeit nicht mit dem starken Einwohnerzuwachs Schritt halten können. Dadurch hat sich in den vergangenen Jahren ein spürbares Wohnungsdefizit aufgebaut. Entscheidende Rahmenbedingung für die Stuttgarter Bauland- und Wohnungsmarktpolitik ist der Umgang mit knapper Fläche. Durch die begrenzte Fläche hat sich die Landeshauptstadt dem Ziel der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet. Wachstum erfolgt nach „Stuttgarter Maß“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016a), mit der Folge, dass nicht jeder Bedarf an Wohnraum und Wohnungen im Stadtgebiet befriedigt werden kann. Selbst eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbaus dürfte auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Deckung des aktuellen Nachfrageüberhangs führen. Gleichwohl bedarf es verstärkter Anstrengungen, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Auf Basis der aktuellen Trends und Potenziale für Neubau wird im Folgenden aufgezeigt, welche Entwicklungen im Wohnungsbau in Zukunft erwartet werden können: Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in Stuttgart künftig entwickeln? Wird der aktuelle Boom am Stuttgarter Wohnungsmarkt wieder nachlassen? Wo liegen künftig die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus?

5.1 Künftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten gibt wesentliche Informationen über die Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf. Die vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart zuletzt 2013 erstellte Bevölkerungsvorausberechnung (vgl. Schmitz-Veltin 2013) weist auf eine anhaltend hohe Nachfrage und zumindest bis zum Jahr 2020 auf weiter steigende Einwohnerzahlen hin. Die starken Zuzüge der Jahre 2014 bis 2015 sind in dieser Prognose jedoch noch nicht berücksichtigt. Um dennoch ein Gespür für die zu erwartende Einwohnerentwicklung zu geben, wird im Folgenden auf die Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurückgegriffen. Diese berücksichtigt bereits die aktuellen Entwicklungen der relativ hohen Zuwanderung von Flüchtlingen und Personen aus den EU-Staaten. Nach der sogenannten Hauptvariante, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht (vgl. Hochstetter, Brachat-Schwarz 2016), ergibt sich bis 2030 in Stuttgart ein Bevölkerungszuwachs um fast 25 000 Einwohner. Damit wird die Bevölkerungszahl knapp 3,9 Prozent höher liegen als 2015.

Der Blick auf die für die Wohnungsnachfrage bedeutsame Unterscheidung nach kurz-, mittel- bis langfristigen Perspektiven zeigt, dass in den ersten Jahren der Vorausberechnung ein noch sehr dynamisches Bevölkerungswachstum zu erwarten ist, welches sich mit der Zeit abschwächt. Ab 2025 wird ein jährlicher Bevölkerungsrückgang von - 0,1 Prozent vorausberechnet (vgl. Abbildung 30). Anders als die kommunalen Einwohnervorausberechnungen berücksichtigt die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes keine Bauland- und Wohnungspotenziale und schreibt die Dynamik der vergangenen Jahre ohne Berücksichtigung der konkreten Entwicklungspotenziale vor Ort in die Zukunft fort. Eine detaillierte Vorausberechnung, die auch die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und daher ein realistischeres Bild der zu erwartenden Einwohnerentwicklung zeichnet, wird im zweiten Halbjahr 2017 durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart erstellt.

Entgegen der im Kontext des demographischen Wandels erwarteten Entwicklung verzeichnete Stuttgart in den letzten zehn Jahren eine deutlich steigende Kinderzahl (vgl. Mäding 2016a). Zwar steigt die Zahl der unter 20-Jährigen aufgrund von altersstrukturellen Effekten und Zuwanderung zwischen 2015 bis 2030 weiter um rund 7 Prozent. Der Vergleich der künftigen Altersstruktur der Bevölkerung zeigt jedoch

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes geht für Stuttgart von einem Einwohnerzuwachs von 3,9 % bis 2030 aus

deutlich, wie Stuttgart insgesamt langsam älter wird (vgl. Abbildung 31). Während die Altersklasse der 20- bis unter 40-Jährigen bis 2030 um fast 4 Prozent zurückgeht, steigt die Altersgruppe der über 60-Jährigen um über 14 Prozent beziehungsweise 20 000 Personen. Der Alterungsprozess wird dabei auch künftig durch die hohe Zuwanderung abgeschwächt.

Abbildung 30: Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahlen in Stuttgart 2015 bis 2030

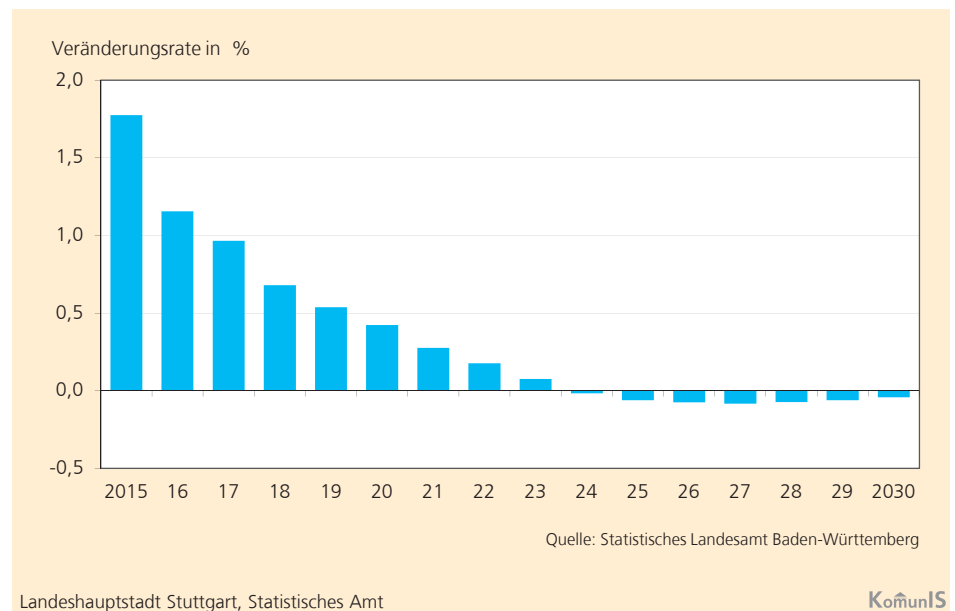
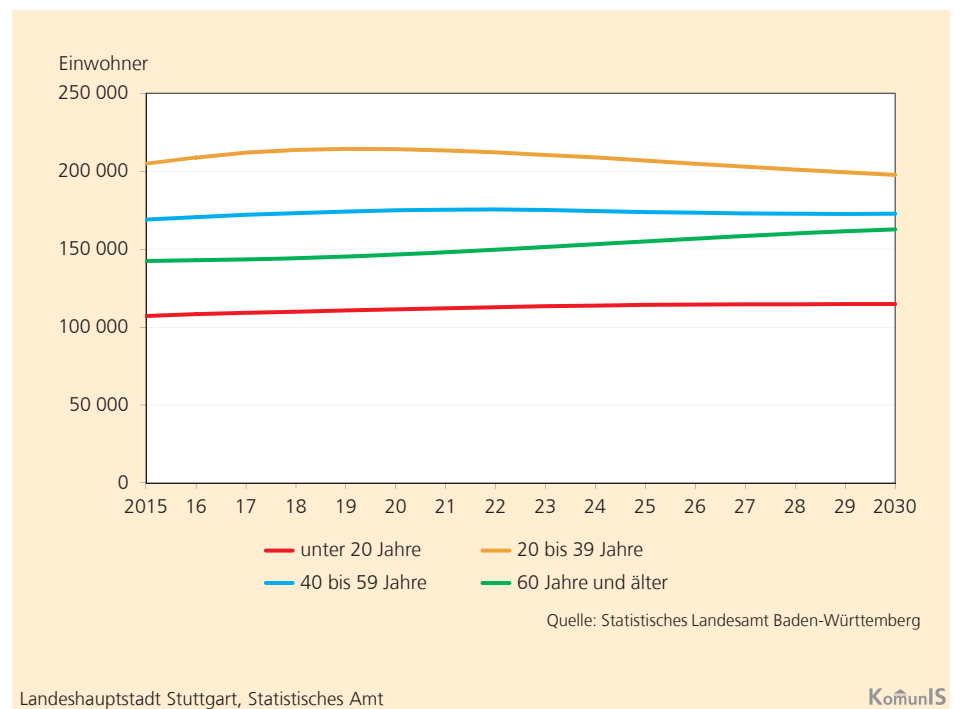


Abbildung 31: Entwicklung von Altersgruppen in Stuttgart 2015 bis 2030



5.2 Künftiger Neubaubedarf

Probleme bei der Abschätzung des künftigen Neubaubedarfs

Eine Abschätzung des künftigen Neubaubedarfs ist auf Grundlage der vorliegenden Zahlen nur schwer möglich. Die Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Landesamtes machen deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Stuttgart zumindest kurz- und mittelfristig auf einem hohen Niveau bleiben wird, da die Zahl der Einwohner und der wohnungsnachfragen-

den Haushalte weiter steigen wird. Gleichzeitig ist der Markt durch verschiedene Ausgleichsmechanismen gekennzeichnet. So zeigen die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre, dass Wohnungsengpässe innerhalb Stuttgarts zum Teil durch Abwanderungen in das Umland kompensiert werden können.

Gleichzeitig trägt ein „Zusammenrücken“ in bestehenden Wohnungen, sowohl in Wohngemeinschaften als auch innerhalb von Familien, dazu bei, dass sich die Entwicklungen der Zahl der Wohnungen und der Haushalte zunehmend entkoppeln. Die steigende Anzahl an Wohngemeinschaften oder die Aufnahme zusätzlicher Familienmitglieder in bestehenden Wohnungen haben zur Folge, dass die Einwohnerzahlen zuletzt deutlich stärker stiegen als die Wohnungszahlen. Das heißt, die Stuttgarter rücken angesichts des Bevölkerungswachstums und der Wohnungsknappheit enger zusammen.

Darüber hinaus ist eine Abschätzung des Neubaubedarfs auch daher schwierig, da sich Nachfrageimpulse durch strukturelle und verhaltensbezogene Effekte, wie beispielsweise eine erhöhte Eigentumbildung (vgl. Held/Waltersbacher 2015), nur schwer voraussagen lassen. Unumstritten ist, dass sich die in der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes dargestellten Einwohnerzuwächse (vgl. Kapitel 5.1) nur durch eine weitere Intensivierung der Bautätigkeit realisieren lassen. Dies gilt umso mehr, da ein Teil des derzeitigen Wohnungsbaus als Ersatzbedarf benötigt wird. Abgerissene, umgewidmete oder zusammengelegte Wohnungen müssen ersetzt werden, um die Wohnungszahl stabil zu halten. Außerdem führt die seit Jahrzehnten zu beobachtende Verkleinerung der Haushalte dazu, dass die Zahl der Wohnungen selbst bei konstanter Einwohnerzahl steigen muss (vgl. Heilweck-Backes/Schmitz-Veltin 2011).

5.3 Planungen und Potenziale für Neubau

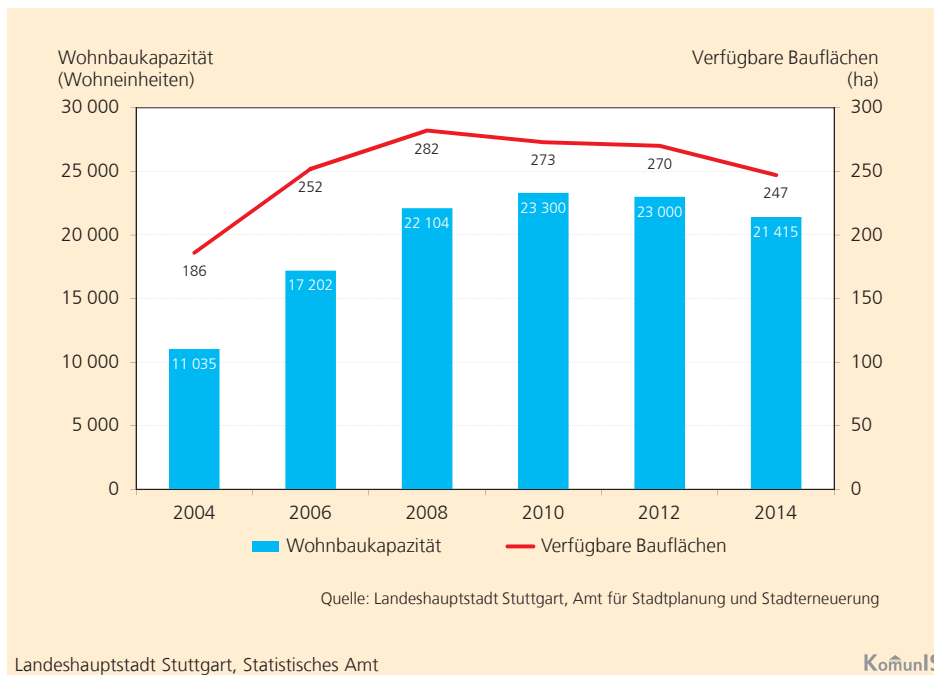
Die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige und verbesserte Aktivierung der Wohnbaupotenziale ist eines der wichtigsten wohnungspolitischen Ziele in Stuttgart. So wurde im Rahmen des Handlungsauftrags „Wohnen in Stuttgart“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014) die Zielgröße im Wohnungsbau für die Landeshauptstadt auf jährlich 1800 Wohneinheiten erhöht und deren Umsetzung präzisiert.

Grundlage für die Umsetzung dieses Handlungsauftrags ist die sogenannte Zeitstufenliste Wohnen. Mit der Zeitstufenliste Wohnen werden Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächenpotenzialen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs gesetzt. In der Liste wird daher eine zeitliche Abfolge der Realisierung von Wohnbauflächen nach Zeitstufen von 0 bis 3 (sofort bebaubar, kurz-/ mittel-/ langfristig bebaubar) festgelegt. Damit lassen sich die aktuelle städtische Zielgröße im Wohnungsbau von jährlich 1800 Wohnungen und die zeitliche Reichweite der Potenziale einordnen. Die Zeitstufenliste Wohnen wird im Vierjahresrhythmus mit zweijährigem Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Über den Zeitraum 2004 bis 2010 konnte die Zahl der ausgewiesenen Gebiete und die Wohnbaupotenziale zunächst mehr als verdoppelt werden. Allerdings hat sich das ermittelte Wohnbaupotenzial zwischen den beiden Zeitstufen 2010 und 2014 wieder verringert. So ist die Zahl der Gebiete – inkl. zurückgestellter und entfallener Gebiete – um 21 Gebiete gesunken und der Umfang der verfügbaren Bauflächen um rund 8,5 Prozent zurückgegangen. Ebenso deutlich schrumpften die errechneten Wohnbaupotenziale um 8,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang um annähernd 2000 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 32). Die Gründe für das zurückgehende Gesamtpotenzial liegen vor allem im nachlassenden Strukturwandel und Entwicklungsproblemen bei einer Reihe von Gebieten (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2015).

Die Zeitstufenliste Wohnen ist die Grundlage für die Aktivierung der Wohnbaupotenziale

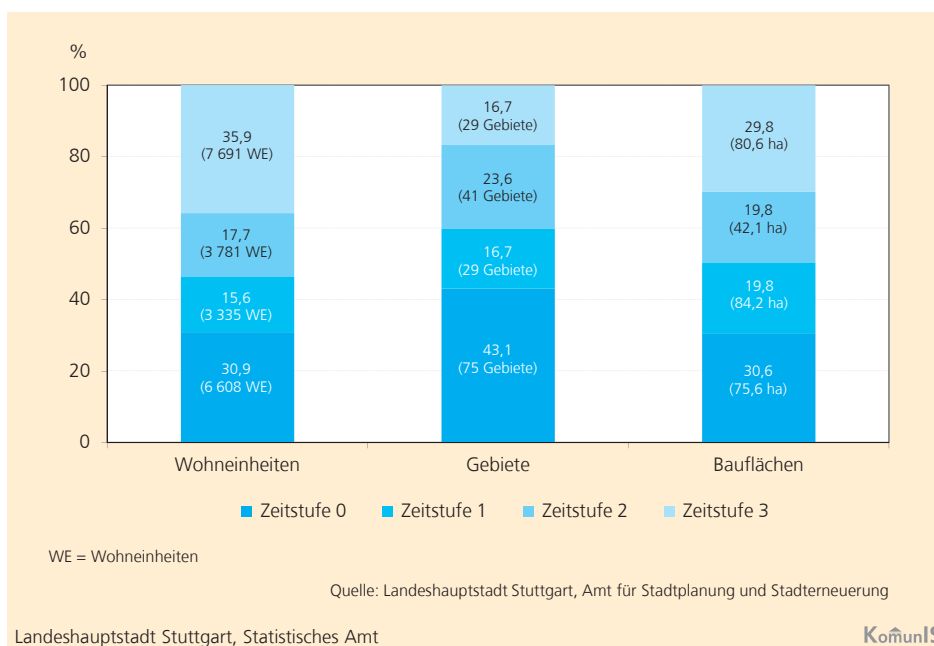
Abbildung 32: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenlisten 2004 bis 2014



Die aktuelle Zeitstufenliste Wohnen umfasst insgesamt 247 ha Bauland, auf denen 21 415 Wohnungen gebaut werden können

Die aktuelle Zeitstufenliste Wohnen 2014 weist 174 Gebiete mit 247 ha verfügbaren Bauflächen und einem Wohnbaupotenzial von 21 415 Wohnungen auf. Das gesamte Wohnungsbaupotenzial liegt zu 87 Prozent in Bestandsgebieten und auf Konversionsflächen; allein 30 Prozent entfallen auf das Städtebauprojekt Stuttgart 21. 55 Prozent des Neubaupotenzials befindet sich im inneren Stadtgebiet. Lediglich fünf Prozent sind Neubauf Flächen aus der Flächennutzungsplanung (Innenbereich/private Grünflächen). Kurz- und mittelfristig (bis 2020) stehen Potenziale für den Bau von rund 13 700 Wohneinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einem jährlichen Wohnbaupotenzial von 2290 Einheiten (vgl. Abbildung 33). Da das Anschlusspotenzial von Stuttgart 21 voraussichtlich erst ab 2025 dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, könnte nach 2020 jedoch bei begrenzt nachrückenden Potenzialen die Deckung des künftigen Bedarfs an Wohnungen erschwert sein. Daher werden größere Anstrengungen zur Aktivierung neuer Potenziale erforderlich. Die Zeitstufenliste Wohnen wird im zweiten Quartal 2017 fortgeschrieben.

Abbildung 33: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2014 nach Zeitstufen



Weitere Wohnbaupotenziale vor allem in kleinen Baulücken

Über die in der Zeitstufenliste Wohnen aufgeführten Baugebiete hinaus ergeben sich weitere Potenziale für Wohnbauaktivitäten insbesondere in Baulücken. Anfang 2017 waren Eigentümer von rund 200 Baulücken mit einem Wohnbaupotenzial von ca. 800 Wohneinheiten bau- und verkaufsbereit. Berücksichtigt man zudem weitere Reserven durch Abriss und Ersatzneubau, ergibt sich mit den ca. 200 WE aus den Baulücken insgesamt ein zusätzliches Neubaupotenzial bis 2020 von rund 250 Wohnungen pro Jahr. Lässt sich das gesamte Wohnbaupotenzial der Zeitstufenliste 2014 mobilisieren, kann somit von einer Obergrenze des kurz- bis mittelfristigen Wohnbaupotenzials (bis 2020) in Stuttgart in Höhe von insgesamt rund 2500 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen werden. Jedoch stehen der vollständigen Realisierung dieses Potenzials Entwicklungsprobleme bei einigen Gebieten entgegen. Dachausbauten und Dachaufstockungen bieten mittel- bis langfristig ein weiteres Potenzial zur Ausweitung des Wohnungsangebots. Da Dächer aber überwiegend nur im Rahmen einer anstehenden Gebäudesanierung oder -modernisierung ausgebaut oder aufgestockt werden, ist es jedoch fraglich, inwieweit sich diese Potenziale für neue Wohnungen ausschöpfen lassen (vgl. BBSR 2016b).

Der mittelfristige Neubaubedarf kann auch bei der Aktivierung aller Wohnbaupotenziale nicht gedeckt werden

Weitere Zusatzpotenziale aus neuen Baugebieten sind aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen Prinzips vorrangiger Innenentwicklung und eines nachhaltigen Bauflächenmanagements begrenzt. Daher wird der Bestandsentwicklung und -umnutzung künftig ein größeres Gewicht zukommen. In der Gesamtschau des kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandpotenzials in Stuttgart wird erkennbar, dass der mittelfristige potenzielle Neubaubedarf nicht vollständig gedeckt werden kann. Demnach wird die Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren weiter angespannt bleiben.

Ein Teil der Neubaunachfrage in Stuttgart kann im Umland gedeckt werden

Bei der Betrachtung von Neubaubedarf und Wohnbaupotenzialen ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt nicht auf eine Verwaltungsgrenze beschränkt und Wohnungssuchende innerhalb des Ballungsraumes auf Standorte im Umland ausweichen. Insgesamt werden in der Region Stuttgart ausreichend Wohnbauflächen bereitgestellt. Zudem sind Wachstumsoptionen in regionalen Wohnungsbauschwerpunkten gegeben (vgl. Kapitel 8.2).

Vier Kriterien als Voraussetzung für einen angespannten Wohnungsmarkt

6 Angespannter Wohnungsmarkt

Wann ist ein Wohnungsmarkt angespannt? Für die Abgrenzung angespannter Wohnungsmärkte nennt der Gesetzestext zur Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 BGB) Voraussetzungen und Indikatoren. Demnach liegen Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

In Stuttgart bedingen die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Zusammenschau der in den Kapiteln 2 bis 4 analysierten Indikatoren verdeutlicht, dass sich die Marktsituation weiter verschärft. Aber wie angespannt ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt inzwischen? Seit wann gibt es Angebotsengpässe und wie hat sich die Marktanspannung seither entwickelt? Das Kapitel stellt einen neuen Ansatz zur Messung der Marktanspannung vor. Einschätzungen von Wohnungsmarkexperten ergänzen die Analyse. Wie sieht die Lage auf dem Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt aus Sicht der Experten aus? Welche Teilsegmente des Wohnungsmarktes sind besonders nachgefragt?

61

6.1 Index zur Wohnungsmarktanspannung in Stuttgart

Um die Marktanspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu beobachten, werden zunächst aus den im Gesetz zur Mietpreisbremse angeführten Kriterien zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte vier Indikatoren abgeleitet:

- **Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg:**
Zur Beurteilung der aktuellen Marktlage und -entwicklung wird die jährliche Veränderungsrate der mittleren Stuttgarter Angebotsmiete herangezogen.
- **Überdurchschnittliche Mietbelastung:**
Die Mietbelastung in Stuttgart wird im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt bewertet und ebenfalls mittels der Angebotsmieten berechnet. Um zunächst die Jahresmiete zu erhalten, wird die Angebotsmiete je Quadratmeter mit der durchschnittlichen Mietwohnungsgröße sowie mit 12 multipliziert. Die Jahresmiete wird anschließend ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (einwohnerbezogene Kaufkraft) gesetzt. Um diese Mietbelastungsquote in der Einheit „Miete je einwohnerbezogenes Einkommen“ interpretieren zu können, wird der Quotient aus den Mietbelastungsquoten für Stuttgart und Deutschland insgesamt gebildet.
- **Verhältnis von Nachfrage und Angebot:**
Da die Zahl der Haushalte, die gerne in Stuttgart wohnen würden, unbekannt ist, wird für die rechnerische Wohnungsversorgung der Hilfsindikator „Zahl der Haushalte gegenüber Zahl der Wohnungen“ hinzugezogen. Die Relation zeigt, wie sich das Verhältnis der in Stuttgart lebenden Haushalte zum Wohnungsangebot verändert und damit, ob die Ausweitung des Angebotes (Neubau) mit den Nachfragezuwächsen Schritt hält.

■ Geringer Leerstand:

Für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist eine gewisse Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen notwendig. Allgemein wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von zwei bis drei Prozent ausgegangen. Eine geringerer Leerstand deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin (vgl. z.B. Simons/Weiden 2015, S.12). Als Indikator wird auf die Leerstandsquote für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückgegriffen und der Rückgang der Leerstandsreserven beobachtet.

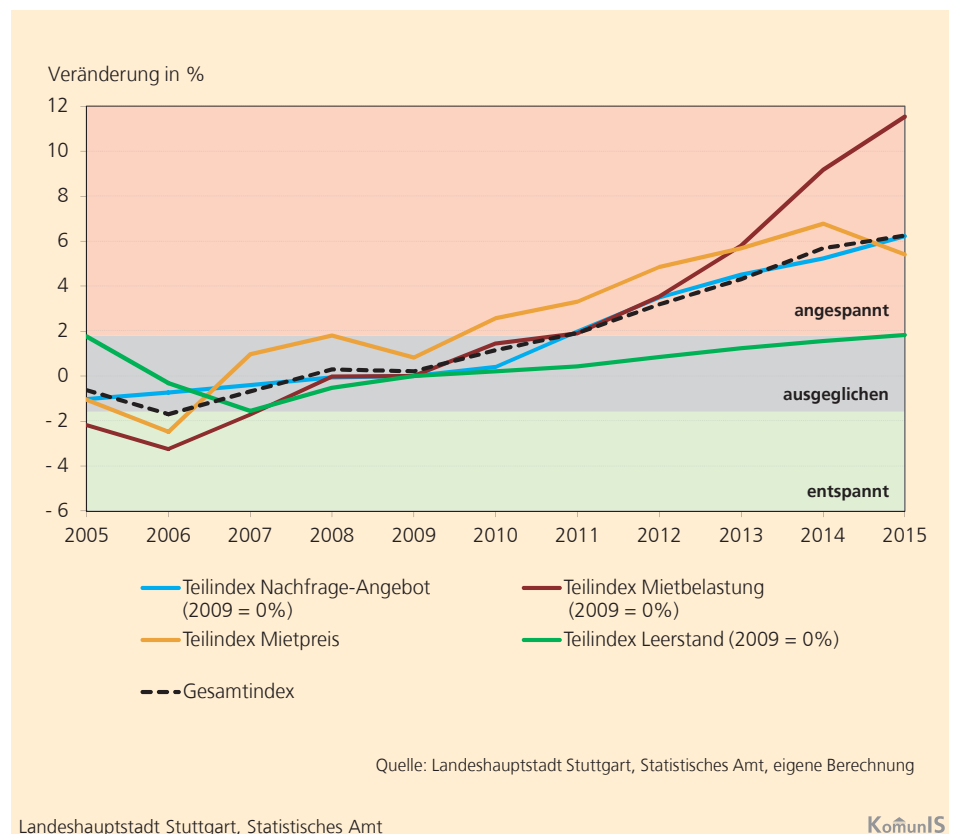
2009 als Basisjahr eines eher ausgeglichenen Wohnungsmarktes in Stuttgart

Im Ergebnis der Zeitreihenbetrachtung der Indikatoren seit 2005 kann das Jahr 2009 als Basisjahr mit einem eher ausgeglichenen Wohnungsmarkt identifiziert werden. So stiegen 2009 die Angebotsmieten in Stuttgart wie auch bundesweit nur um 0,8 Prozent. Auch die Mietbelastung war im Vergleich zum Bundesniveau eher moderat (+18 %) und die Leerstandsquote lag mit 3,8 Prozent noch oberhalb der Fluktuationsreserve. Zwischen 2005 und 2009 zeigte sich zudem ein Gleichlauf von Haushaltswachstum und Ausweitung des Wohnungsangebotes.

Ab 2012 Anzeichen einer deutlichen Marktanspannung

Aus allen vier Indikatoren wird der ungewichtete „Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart“ gebildet (vgl. Abbildung 34). Zwar lässt sich mit dem Marktanspannungsindex nicht direkt der Grad der Anspannung messen, jedoch die Entwicklung im Vergleich zum ausgeglichenen Referenzniveau beobachten. Die Anspannung steigt, wenn die Vergleichswerte aus dem Jahr 2009 spürbar überschritten werden. Es wird deutlich, dass es zwischen 2005 und 2011 eine Phase mit eher ausgewogenem Wohnungsmarkt gegeben hat, die Marktsituation jedoch zu keinem Zeitpunkt von Entspannung gekennzeichnet war. Ab 2012 zeigen sich Anzeichen für einen deutlich angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt (Leerstandsquote: 3,0 %, Mietenanstieg: + 4,9 %). Seither hat sich die angespannte Lage weiter verschärft. Auch wenn die Spitze scheinbar noch nicht erreicht ist und es somit noch kein Referenzniveau für die größte Marktanspannung gibt, muss am aktuellen Rand eine sehr angespannte Marktsituation festgestellt werden.

Abbildung 34: Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart 2005 bis 2015



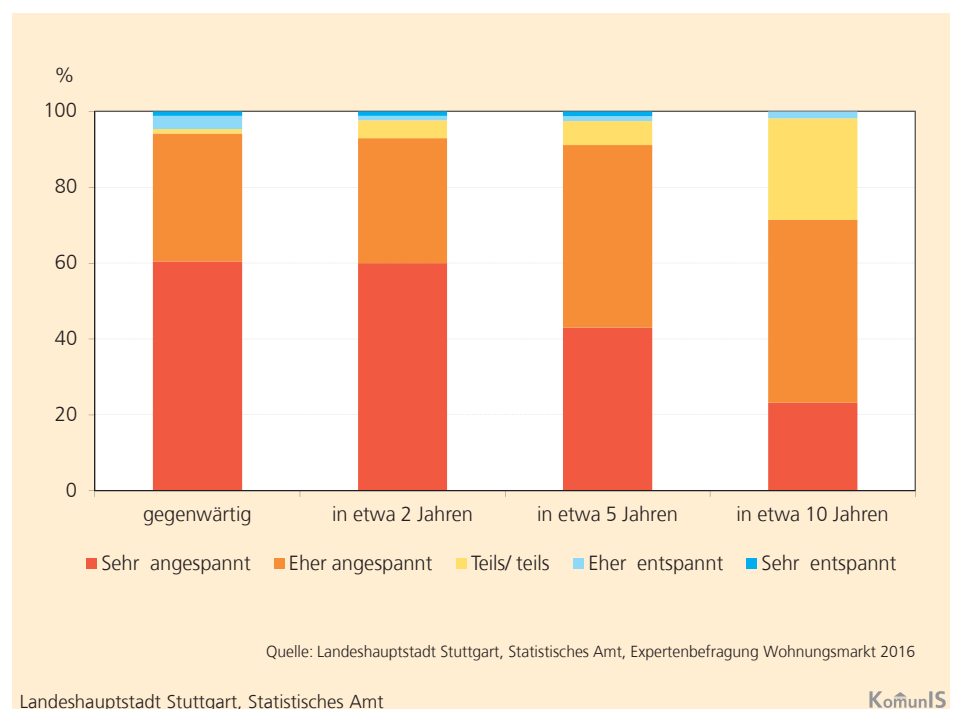
6.2 Einschätzung der Experten

Die Einschätzungen von Wohnungsmarktexperten zur Marktsituation und -entwicklung in Stuttgart können die statistische Berichterstattung in wertvoller Weise ergänzen. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart hat daher in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Sommer 2016 eine Expertenbefragung⁷ zum Stuttgarter Wohnungsmarkt durchgeführt. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragung 2014 gestellt worden waren.

94 Prozent der Wohnungsmarktexperten sehen derzeit einen angespannten Wohnungsmarkt in Stuttgart

Die aktuelle Marktlage halten 94 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten für angespannt. Die überwiegende Mehrheit (60 %) bewertet die Situation sogar als sehr angespannt. Nach Einschätzung der Experten hat die Marktanspannung gegenüber 2014 nochmals zugenommen. So stellten 2014 nur etwa 45 Prozent der Experten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2016



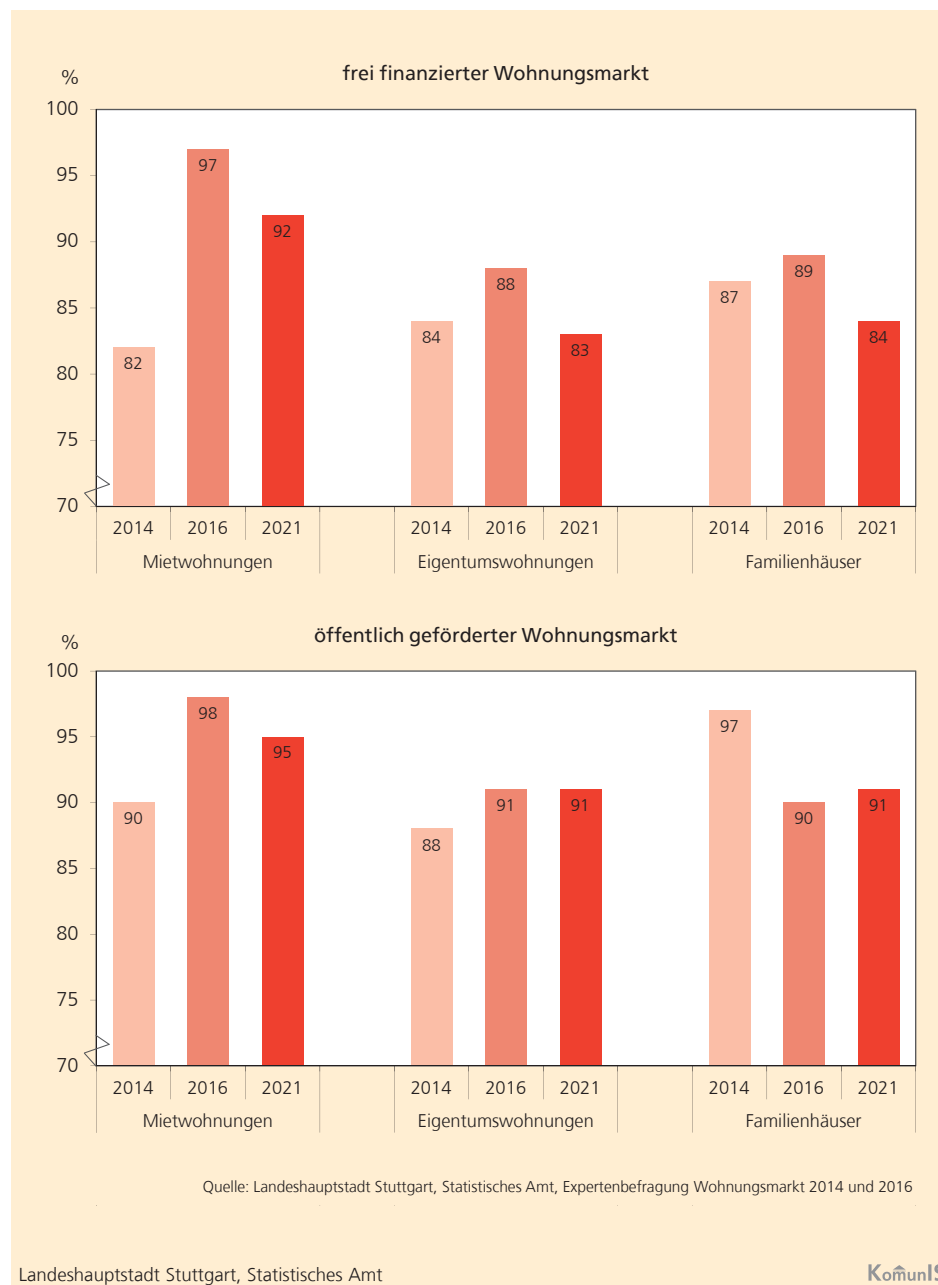
Der prognostische Blick auf die kommenden zehn Jahre weist weiter in Richtung eines Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage. Die Befragten gehen ebenso in zwei und fünf Jahren mehrheitlich von einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt aus (93 % bzw. 91 %). Für Mitte der 2020er-Jahre sehen noch 71 Prozent der Experten einen angespannten beziehungsweise sehr angespannten Wohnungsmarkt voraus. 27 Prozent schätzen die Situation in Stuttgart dann als ausgeglichen ein.

Die derzeitige Wohnungsmarktanspannung wird in allen Segmenten höher eingeschätzt als 2014

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten gebeten, ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren abzugeben. Nach Einschätzung der Experten ist die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Marktsegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser im Vergleich zu 2014 weiter gestiegen und insgesamt hoch. Besonders angespannt wird der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet (vgl. Abbildung 36). Daneben sehen die Experten aber auch bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern große Knappheiten. In den kommenden fünf Jahren erwarten die Experten im frei finanzierten Wohnungsmarkt insgesamt zwar einen leichten Rückgang der Anspannung, rechnen aber nach wie vor mit einem deutlich angespannten Wohnungsmarkt. In den Segmenten des geförderten Wohnungsmarktes wird keine Abnahme der Anspannung erwartet.

Insgesamt bestätigen die fundierten Einschätzungen der Wohnungsmarktsituation durch die beteiligten Akteure die hohe Anspannung des Stuttgarter Wohnungsmarktes, die in allen Teilmärkten zu beobachten ist und mittelfristig anhalten wird.

Abbildung 36: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten (angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)



Das „Bündnis für Wohnen“ sieht vor, dass jährlich 600 neue Sozialmietwohnungen geschaffen werden

7 Geförderter Wohnungsmarkt

Angesichts des Wohnraummangels und weiter steigender Mieten finden einkommensschwache Haushalte in Stuttgart immer schwerer bezahlbaren Wohnraum und sind auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern haben Probleme, sich angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Landeshauptstadt investiert daher seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 3080 Einheiten zurückgegangen. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt die Zielzahl von jährlich mindestens 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gesetzt. Im „Bündnis für Wohnen“ haben sich die Stadt und die Wohnungsbauakteure im Juli 2016 zur Verwirklichung dieser Zielzahlen gemeinsam verpflichtet.

Eine weitere Aufgabe für die kommunale Wohnraumversorgung ergibt sich aus der hohen Flüchtlingszuwanderung: Stuttgart steht vor der großen Herausforderung der weiteren Unterbringung und Integration der anerkannten Flüchtlinge in den Wohnungsmarkt. Das Kapitel blickt auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands und Wohnungsbaus in Stuttgart. Wie ist das Verhältnis von sozial schwachen Haushalten zum Bestand an Sozial- und Belegrechtswohnungen? Wie werden bedürftige Haushalte bei der Wohnungsversorgung unterstützt? Wie werden Flüchtlinge mit Wohnungen versorgt?

7.1 Rahmenbedingungen

Die mit dem allgemeinen Trend zur Reurbanisierung in Ballungszentren verbundenen kräftigen Einwohnergewinne der letzten Jahre (vgl. Kapitel 2.1) haben nicht nur in Stuttgart, sondern in vielen Groß- und Universitätsstädten zu erheblichen Wohnungsengpässen geführt. Bund, Land und Kommunen haben darauf reagiert. Die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend und bezahlbaren Wohnungen ist wieder ein wichtiges politisches Thema auf allen politischen Ebenen. Neben vielen Vorschlägen zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen im Wohnungsbau, zur stärkeren Verdichtung im Bestand (urbanes Gebiet) und zur Beschleunigung der Verwaltungsverfahren hat insbesondere der Bund seine Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zuletzt wieder stark erhöht:

2015: 500 Millionen Euro
2016: 1 Milliarde Euro
2017: 1,5 Milliarden Euro
2018: 1,5 Milliarden Euro

Landeswohnungsbauprogramme und städtische Wohnungsbauförderung

Baden-Württemberg stellt in den Landeswohnungsbauprogrammen 2017 und 2018 einschließlich dem Bundesanteil jährlich 250 Mio. Euro zur Verfügung. Neben der Erhöhung der Zahl der geförderten Wohnungen ist optional nun auch eine Verlängerung der Bindungen der Sozialmietwohnungen auf 30 Jahre geplant. Von der Landeshauptstadt werden darüber hinaus die dortigen Förderangebote für Sozialmietwohnungen und die Eigentumsförderung erforderlichenfalls durch Grundstücksverbilligungen, Zuschüsse oder verbilligte Darlehen ergänzt und erweitert. Überdies fördert die Stadt in einem eigenen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (vgl. Kapitel 7.2).

7.2 Angebot an geförderten Wohnungen

Geförderte Wohnungen machen 5,5 % aller Stuttgarter Wohnungen aus

Ende 2016 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 17 029 Wohnungen, darunter waren 14 540 Sozialmietwohnungen, 462 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 83 Wohnungen aus dem „Bündnis für Wohnen“ und 1944 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Seit 2010 hat sich der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um knapp 3050 Einheiten verringert und sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand ist sukzessive von 6,7 Prozent auf aktuell 5,5 Prozent geschrumpft (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 37: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000

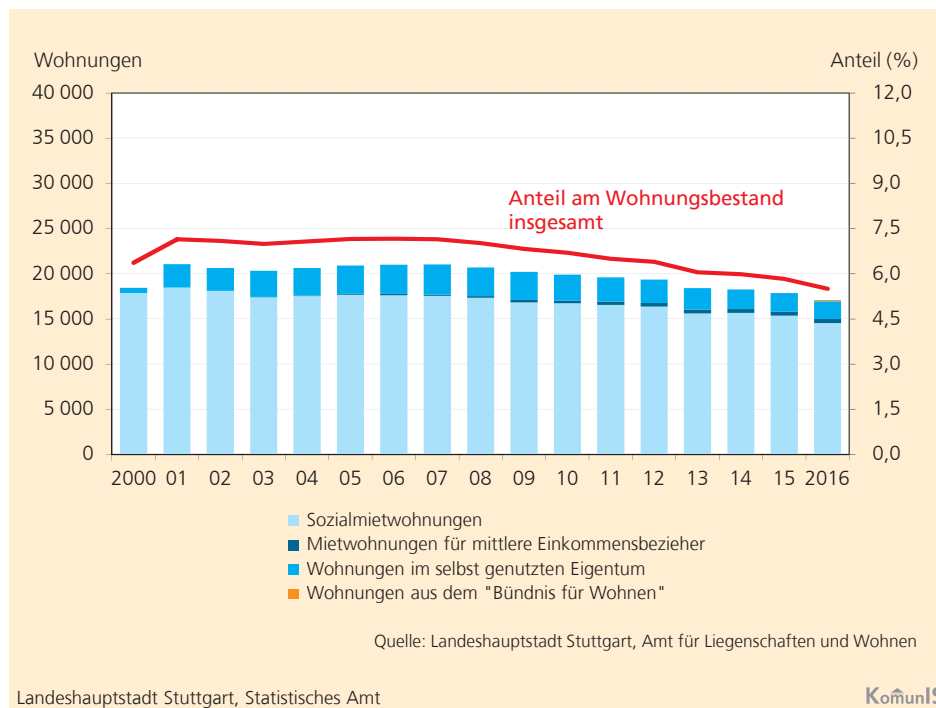
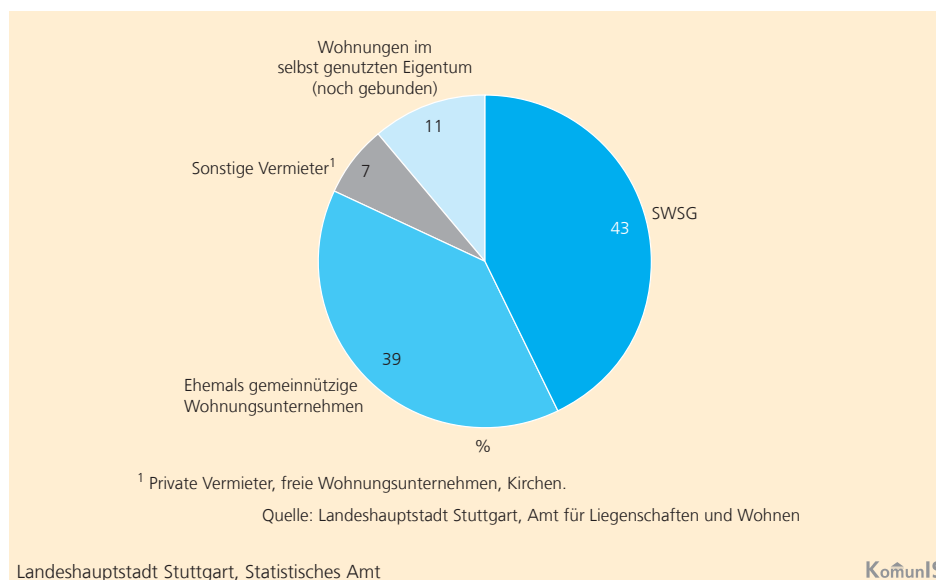


Abbildung 38 zeigt die Eigentümerstruktur des geförderten Wohnungsbaus. Größtes Einzelunternehmen ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) in deren Eigentum sich 43 Prozent der Sozialmietwohnungen befinden. 39 Prozent entfallen auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Zu 7 Prozent sind sonstige Eigentümer (Kirchen, Träger der Wohnungsnotfallhilfe, freie Wohnungsunternehmen und Privatpersonen) beteiligt. 11 Prozent der geförderten Wohnungen sind selbstgenutztes Wohneigentum.

Abbildung 38: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 2016 nach Eigentümer

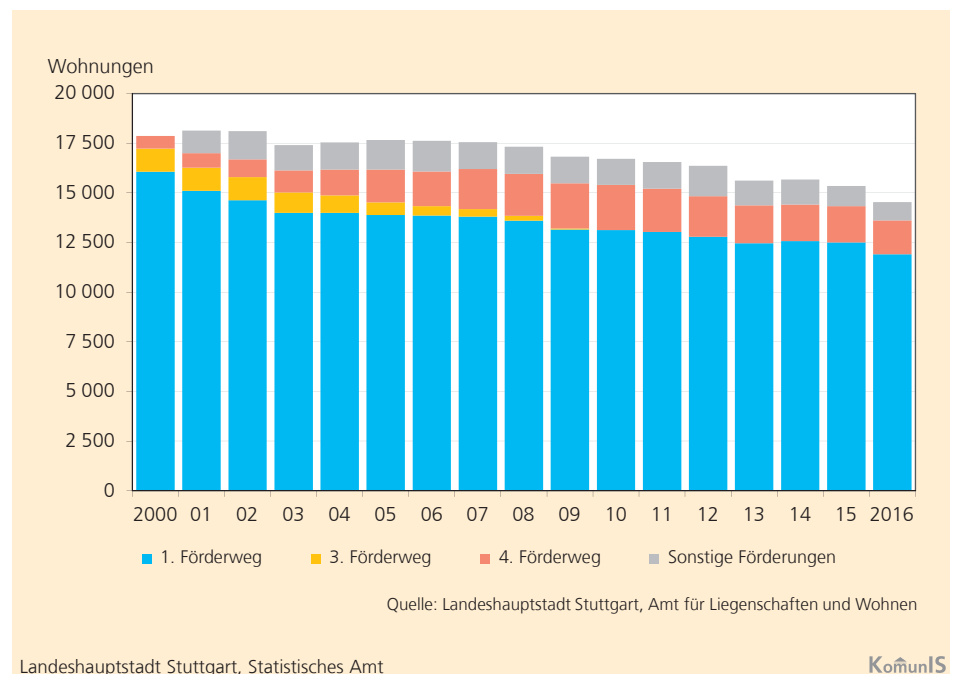


Sozialmietwohnungen

Bis 2024 wird mit einem leichten Rückgang des Sozialmietwohnungsbestandes gerechnet

Abbildung 39 zeigt die Bestandsentwicklung der Sozialmietwohnungen nach den verschiedenen Förderwegen. Die überwiegende Mehrheit der Stuttgarter Sozialmietwohnungen wurde im ersten Förderweg langfristig gebunden. Ihre Zahl ist, wie die im 4. Förderweg (Objektförderung kombiniert mit einkommensabhängiger Subjektförderung) geförderten Wohnungen sowie die sonstigen Förderungen, rückläufig. In den sonstigen Förderungen sind alle neu geförderten Wohnungen nach den Sonderprogrammen und nach dem Landeswohnraumfördergesetz zusammengefasst. Bis 2024 (Ende der 8-jährigen Nachwirkungsfrist vorzeitiger Darlehensrückzahlungen) wird sich der Sozialmietwohnungsbestand voraussichtlich leicht auf rund 14 000 Wohnungen reduzieren. Diese Berechnung basiert auf den bereits erfolgten vorzeitigen Darlehensrückzahlungen, sowie planmäßigen Bindungsenden und der Annahme, dass jährlich 300 neue Sozialmietwohnungen, wie im Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ vereinbart, geschaffen werden.

Abbildung 39: Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2016 nach Förderwegen

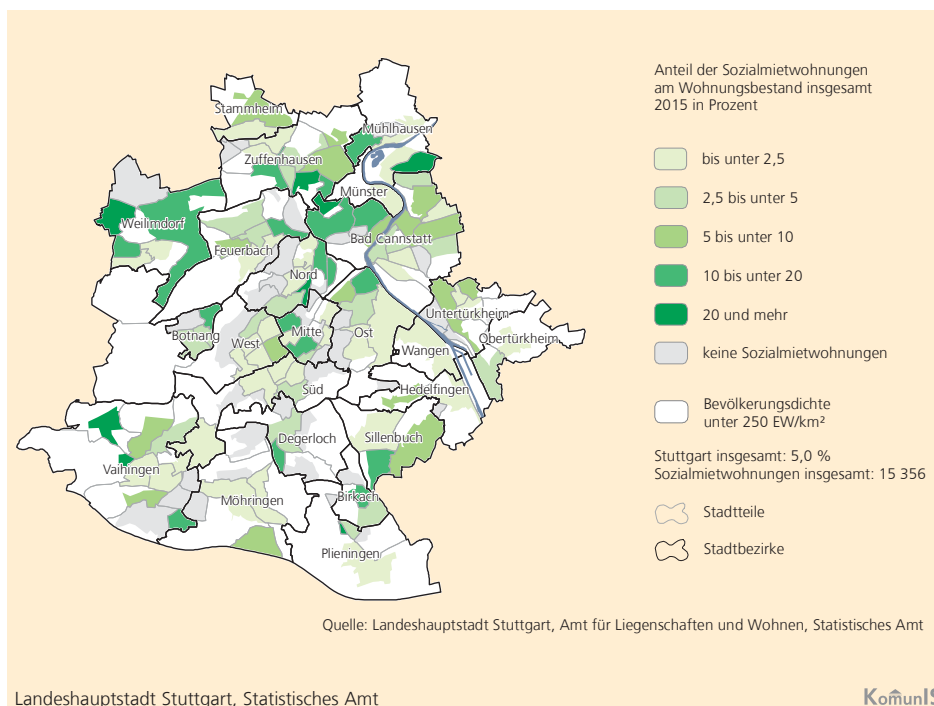


Mehr als die Hälfte der Sozialmietwohnungen befinden sich in den nördlichen äußeren Stadtbezirken

Der räumliche Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen mit rund 8500 Wohnungen liegt im Norden des äußeren Stadtgebiets (vgl. Karte 8). Hier machen Sozialmietwohnungen 7 Prozent des Wohnungsbestands aus. Vor allem die Stadtbezirke Mühlhausen (Freiberg, Rot, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Giebel) und Zuffenhausen weisen mit 13 bis 11 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile an Sozialmietwohnungen auf. In den südlichen äußeren Stadtbezirken gibt es 3500 geförderte Wohnungen. Das sind 4 Prozent des Wohnungsbestandes. Hier sind es die Stadtbezirke Birkach, Vaihingen und Sillenbuch mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Sozialmietwohnungen. Im inneren Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand liegt jedoch nur bei 3 Prozent.

Wohnungsbestand der SWSG

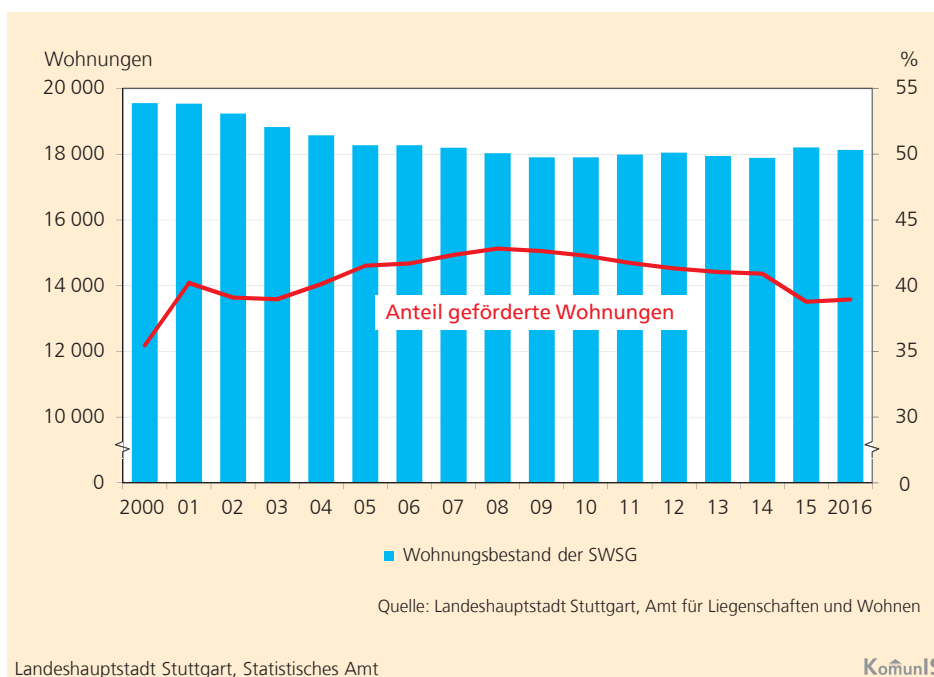
Mit ihren rund 18 000 Mietwohnungen zählt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart, in deren Auftrag das Unternehmen eine sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung sicherstellt. Die Schwerpunkte der Tätigkeit liegen in der Bewirtschaftung

Karte 8: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2015

des SWSG-eigenen Wohnungsbestands, in der nachhaltigen Bestandsentwicklung sowie im Bauträgergeschäft. Zugleich unterstützt die SWSG die Wohnungsbaupolitik der Stadt und erfüllt wichtige städtebauliche Entwicklungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Sie bringt sich ferner aktiv in das Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ ein, dessen Ziel es ist, die angespannte Wohnungssituation der Landeshauptstadt zu verbessern. In den Jahren 2015 und 2016 unterstützte die SWSG die Landeshauptstadt außerdem maßgeblich bei der Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften.

Über das vergangene Jahrzehnt hinweg ist der Wohnungsbestand der SWSG nahezu stabil geblieben (vgl. Abbildung 40). 2016 besaß die SWSG 18 134 eigene Mietwohnungen. Der Marktanteil der SWSG am Stuttgarter Wohnungsbestand liegt aktuell bei sechs Prozent. In den kommenden Jahren wird sich die zahlenmäßige Bedeutung der SWSG am Stuttgarter Wohnungsbestand aufgrund geplanter Neubau- und Modernisierungsvorhaben voraussichtlich erhöhen.

Der Wohnungsbestand der SWSG ist über die letzten zehn Jahre stabil geblieben

Abbildung 40: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart seit 2000

Sozialer Mietwohnungsbau



SWSG – Haldenrainstraße – Zuffenhausen – 14 geförderte Wohneinheiten



Geiger & Co – Sieben Morgen – Stammheim – 7 geförderte Wohneinheiten



GWG – Europaplatz – Fasanenhof – 11 geförderte Wohneinheiten



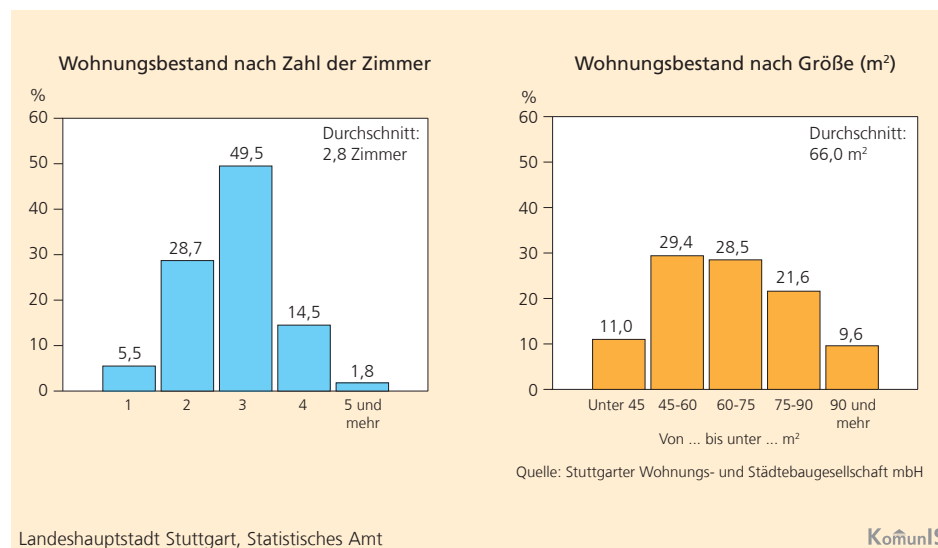
Caritas – Am Klingenbach – Stuttgart-Ost – 15 geförderte Wohneinheiten

Mit 7061 Einheiten stellte das Wohnungsunternehmen im Jahr 2015 rund 43 Prozent des geförderten Wohnraums in Stuttgart. Ein Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt. Hier räumt die SWSG der Kommune ein Belegungsrecht ein und zahlt im Gegenzug einen verminderten Erbbauzins. Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum verfügt die SWSG außerdem über 11 073 frei finanzierte Wohnungen. In den Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) darf das kommunale Wohnungsunternehmen 30 Prozent der nur durch Erbbaurechte, jedoch nicht aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen als Struktur verbessernde Maßnahme selbst vermieten.

Die durchschnittliche Größe der SWSG-Wohnungen entspricht etwa der einer Stuttgarter Mietwohnung

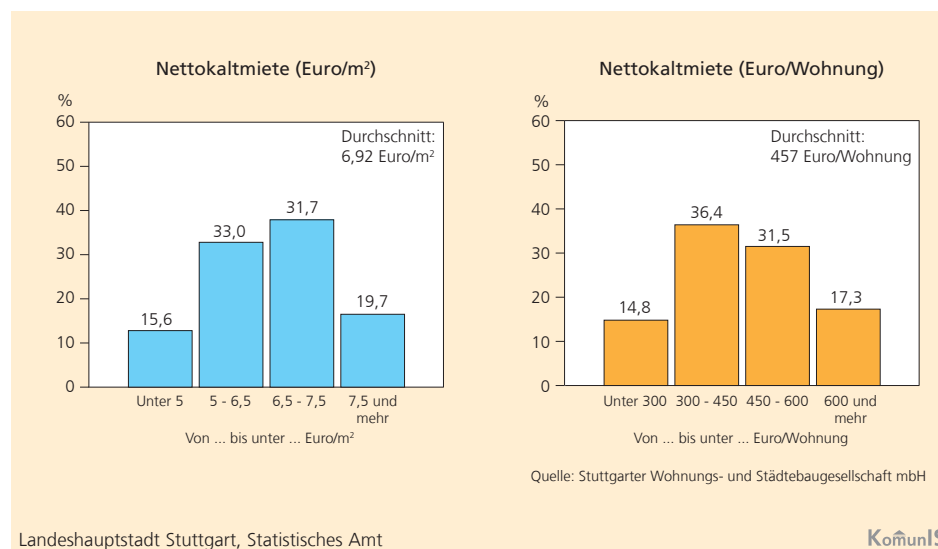
Der SWSG-Bestand weist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 66 m² überwiegend kleinere Wohnungen auf. Dies entspricht etwa der mittleren Wohnfläche aller Stuttgarter Mietwohnungen (68 m², vgl. Kapitel 2.4). Knapp drei Viertel aller SWSG-Wohnungen haben weniger als 75 Quadratmeter Wohnfläche. Insgesamt verfügen knapp 84 Prozent der Wohnungen über ein bis drei Zimmer. Rund die Hälfte der Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2015



Zum Jahresende 2015 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb des SWSG-Bestands 6,92 Euro/m² (vgl. Abbildung 42). Aufgrund von investitionsbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen ist diese von 6,48 Euro/m² im Jahr 2014 gestiegen. Zum Vergleich: Das Mietspiegelniveau in Stuttgart lag 2015 bei 8,44 Euro/m².

Abbildung 42: Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2015



Städtische Belegungsrechte

Die Stadt Stuttgart hat Belegungsrecht an rund 19 400 Wohnungen

Die Landeshauptstadt hat das Belegungsrecht an rund 19 200 Mietwohnungen in Stuttgart. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdatei (Kapitel 7.3) als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für rund 12 350 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, bei 7000 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 43). Entgegen der Entwicklung bei den Sozialmietwohnungen haben sich die städtischen Belegungsrechte seit 2012 um rund 600 Wohnungen erhöht, weil Bindungen aus Erbbaurechten unabhängig vom Förderende weiterlaufen und aus dem Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ neue Belegungsrechte dazu gekommen sind.

2016 hatte die Stadt bei der SWSG 12 880 Belegungsrechte. Diese teilen sich wie folgt auf

- 7061 gebundene Sozialmietwohnungen, Belegungsrecht aus Förderung
- 5819 ehemalige Sozialmietwohnungen, Belegungsrecht nur aus Erbbaurecht

2016 hatte die Stadt bei den anderen Wohnungsunternehmen 5485 Belegungsrechte. Diese teilen sich wie folgt auf

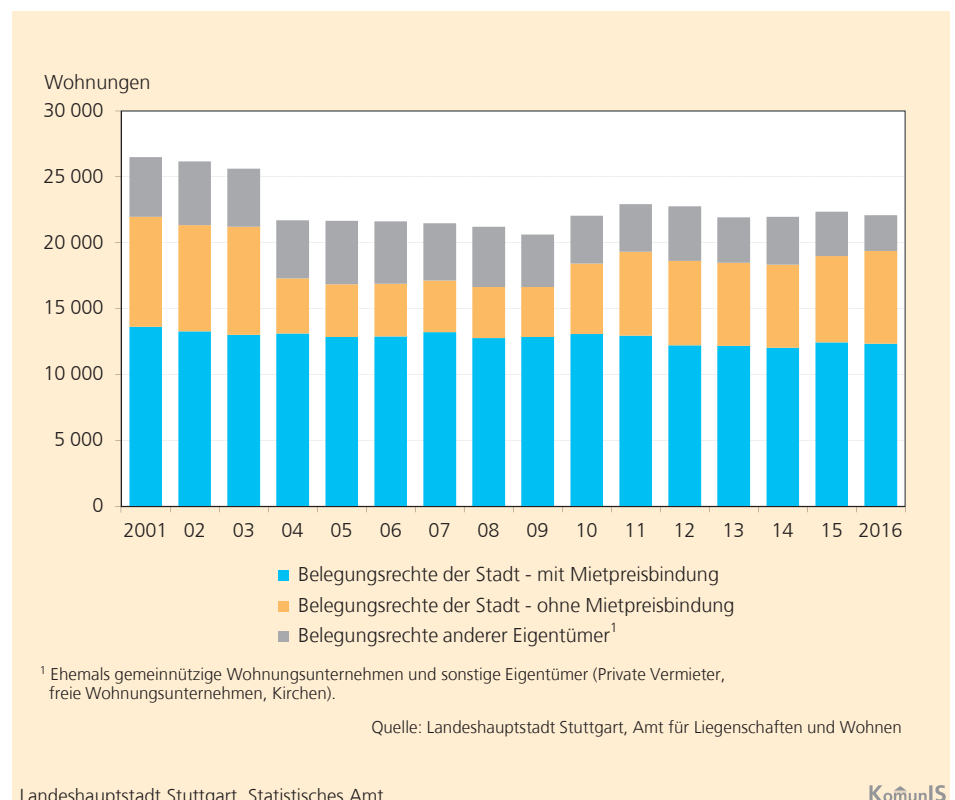
- 5285 gebundene Sozialmietwohnungen, Belegungsrecht aus Förderung
- 200 ehemalige Sozialmietwohnungen, Belegungsrecht nur aus Erbbaurecht

Bis 2024 werden sich die Belegungsrechte der Stadt auf 20 000 Wohnungen erhöhen

Zusätzlich hatte die Landeshauptstadt 2016 noch 803 Wohnungen im eigenen Bestand. Bis 2024 werden sich die städtischen Belegungsrechte voraussichtlich auf knapp 20 000 Wohnungen erhöhen. Diese Berechnung basiert auf den auslaufenden Bindungen und der Annahme, dass jährlich 300 neue Sozialmietwohnungen und 150 neue Belegungsrechte, wie im Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ vereinbart, dazu kommen.

71

Abbildung 43: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001

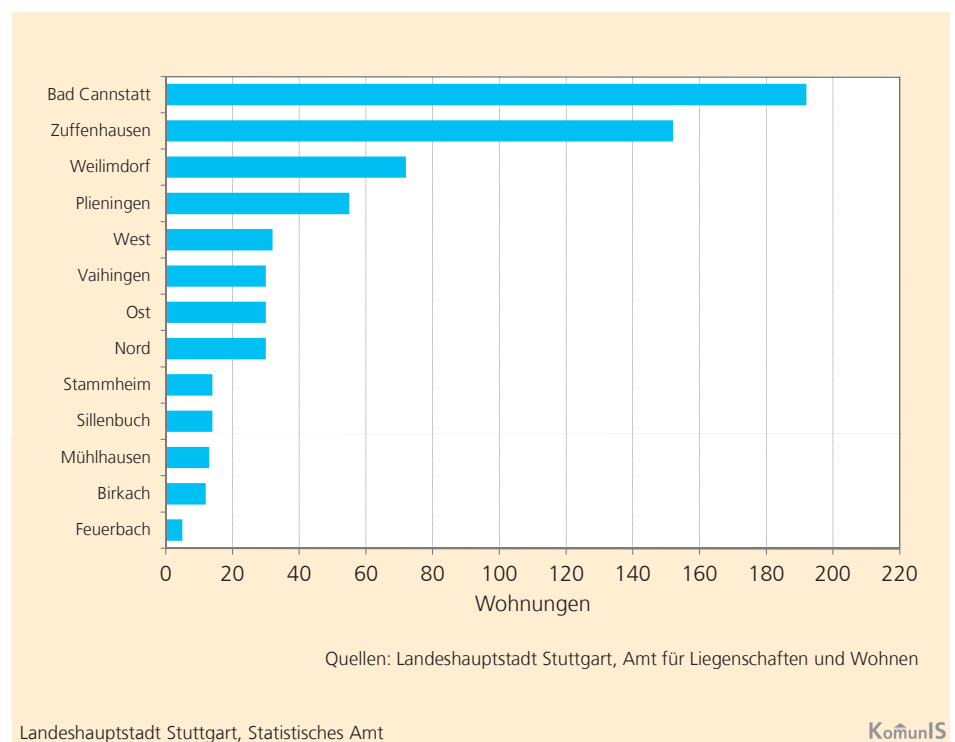


Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

In dem städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ werden seit 2003 Mietwohnungen für Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen zwar etwas überschreiten, sich aber Marktmieten am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. Die Stadt stellt den Investoren dafür stark verbilligte Grundstücke (bis zu 80 % des Verkehrswertes) zur Verfügung. Dafür müssen die Wohnungsanbieter die Mieten auf die Dauer von 20 Jahren auf 9 Euro/m² bis 10,50 Euro/m² verbilligen.

Seit 2003 wurden insgesamt rund 462 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher von der Stadt gefördert. Die weitaus meisten Wohnungen entstanden in den Stadtbezirken Bad Cannstatt und Zuffenhausen (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Bewilligte Wohnungen im Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ in Stuttgart seit 2003 nach Stadtbezirken



Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Städtische Programme ergänzen die Landesförderung von selbst genutztem Wohneigentum

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus fördern Land und Stadt selbstgenutztes Wohneigentum für Familien und Paare mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen der jeweiligen Landeswohnungsbauprogramme mit zinsverbilligten Darlehen private Haushalte. Im Familienbauprogramm ergänzt die Stadt Stuttgart die Landesförderung mit Zuschüssen und setzt Familien damit oft erst in die Lage, die notwendige Eigenkapitalquote für eine Landesförderung aufzubringen. Im seit 1978 bestehenden Familienbauprogramm wurden inzwischen 3245 Reihenhäuser beziehungsweise Eigentumswohnungen mit städtischen Zuschüssen in Höhe von 58 Mio. Euro gefördert.

In einem zweiten städtischen Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ stellt die Stadt für die gleichen Zielgruppen verbilligte Grundstücke zur Verfügung, die von Investoren mit preisgünstigen Reihenhäusern und familiengerechten Eigentumswohnungen bebaut werden. Seit dem Programmstart 1984 wurden inzwischen 2218 Reihenhäuser bzw. Eigentumswohnungen mit städtischen Grundstücksverbilligungen in Höhe von 47,25 Mio. Euro gefördert.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher



Geiger & Co – Poppenweilerstraße – Stammheim – 6 geförderte Wohneinheiten



Siedlungswerk – Bernsteinstraße – Heumaden – 10 geförderte Wohneinheiten

Preiswertes Wohneigentum



Siedlungswerk – Bernsteinstraße – Heumaden – 15 geförderte Wohneinheiten



Geiger & Co – Sieben Morgen – Stammheim – 8 geförderte Wohneinheiten



Geiger & Co – Pastorenbirnenweg – Zazenhausen – 6 geförderte Wohneinheiten



Geiger & Co – Bohnapfelweg – Zazenhausen – 12 geförderte Wohneinheiten



Activ Bau – Am Bergwald – Hedelfingen – 9 geförderte Wohneinheiten



Activ Bau – Sillenbacher Straße – Rohrer – 3 geförderte Wohneinheiten

Die Höhe der städtischen Förderung ist in beiden Programmen einkommensabhängig und in drei Einkommensgruppen aufgeteilt. Die beiden ersten Gruppen erhalten dazu zinsverbilligte Darlehen aus den jeweiligen Landeswohnungsbauprogrammen. Die darüber hinausgehende dritte Einkommensgruppe liegt über den Einkommensgrenzen des Landesprogramms und wird ausschließlich von der Stadt gefördert.

7.3 Vermittlung geförderter Wohnungen

Wohnungssuchende Haushalte, welche die Mieten der am freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen nicht bezahlen können oder dort aufgrund von Akzeptanzproblemen keine Chance haben, eine angemessene Wohnung zu bekommen, werden von der Stadt Stuttgart bei der Wohnungsversorgung unterstützt. Diesen Haushalten wird auf Antrag vom Amt für Liegenschaften und Wohnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt. Diese Bescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Voraussetzung ist, dass das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die im Landeswohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt:

1 Person:	40 500 Euro
2 Personen:	40 500 Euro
3 Personen:	49 000 Euro
4 Personen:	57 500 Euro
5 Personen:	66 000 Euro

Je nach Erstbezugsjahr und Förderart gelten für Sozialmietwohnungen auch niedrigere Einkommensgrenzen. Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine liegt seit 2013 bei etwa 5900

Die Zahl der jährlich beantragten Wohnberechtigungsscheine hat seit 2012 um 499 Gesuche auf 7168 Anträge zugenommen. 2015 und 2016 wurden in Stuttgart 5921 beziehungsweise 5872 Wohnberechtigungsscheine tatsächlich ausgestellt. Damit blieb der Umfang der ausgestellten Bescheinigungen auf dem Niveau der beiden Vorjahre.

75

Vormerkung von Haushalten

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen führt seit Jahrzehnten eine Warteliste für Sozialwohnungen, die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Die wichtigsten Voraussetzungen für eine Vormerkung sind ein Wohnberechtigungsschein und ein mindestens dreijähriger Aufenthalt in Stuttgart. Ausnahmen gelten für auswärtige Wohnungssuchende, die einen Arbeitsplatz in Stuttgart haben.

Der größte Teil der Haushalte in der Vormerkdatei sind Not- und Dringlichkeitsfälle

Die Vormerkdatei enthält ständig über 3000 wohnungssuchende Haushalte. Zum 31.12.2016 waren 3965 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt. Davon waren 34 Notfälle und 2394 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Hierunter fallen zum Beispiel Schwangerschaftskonfliktfälle, Räumungsfälle, Rollstuhlfahrer und Wohnungssuchende, die in Wohnheimen, Frauenhäusern oder in gesundheitsgefährdenden Wohnverhältnissen leben. Wohnungssuchende, deren aktuelle Wohnung zu klein oder zu teuer ist, werden in der allgemeinen Vormerkdatei geführt. Angesichts von knapp 8050 Flüchtlingen, die aktuell in Stuttgart untergebracht sind (vgl. Kapitel 7.5), ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Anwärter auf eine subventionierte Wohnung in absehbarer Zeit deutlich erhöht. Ende 2016 waren lediglich 265 Flüchtlingshaushalte vorgemerkt. In 2016 konnten 25 Haushalte in eine Sozialmietwohnung vermittelt werden.

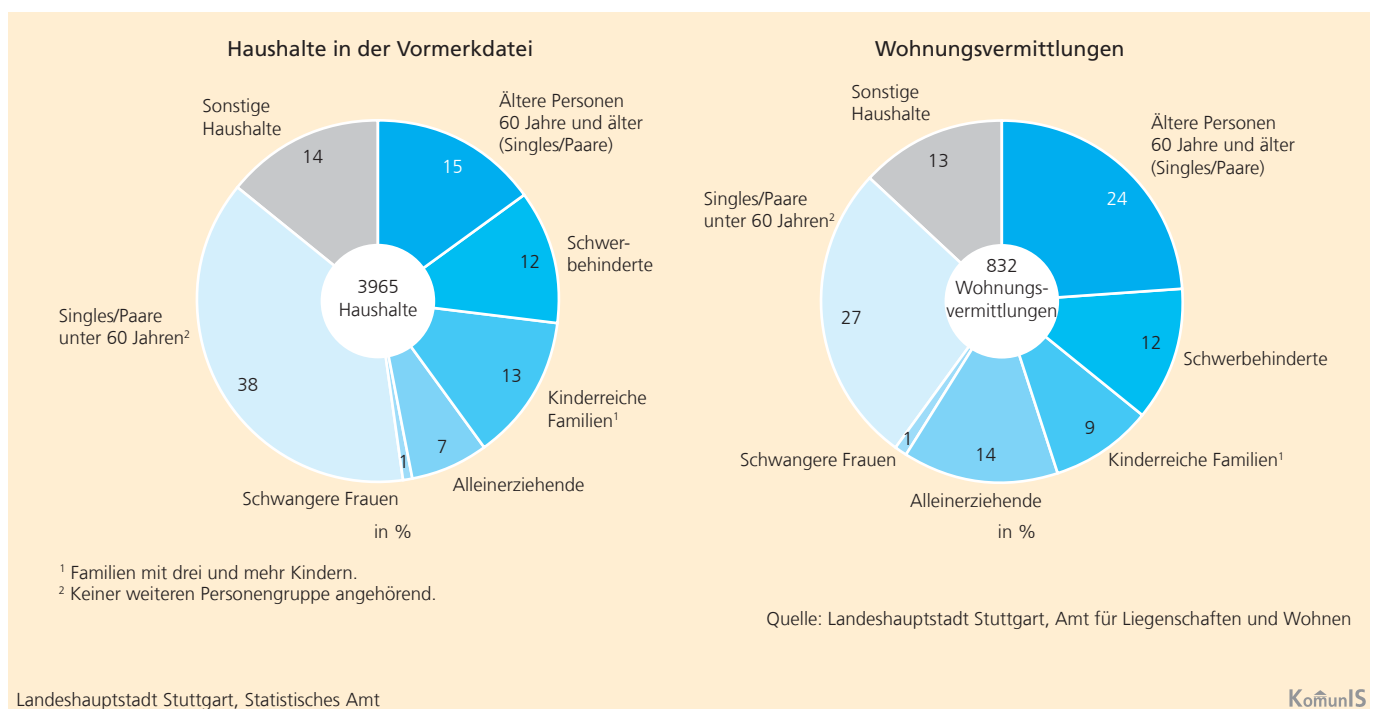
Die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe in der Vormerkdatei sind Singles und Paare unter 60 Jahren. Diese Haushaltsgruppe macht über ein Drittel der Wohnungssuchenden aus. 2016 waren 15 Prozent aller vorgemerkten Haushalte ältere Haushalte ab 60 Jahren, gefolgt von kinderreichen Familien (13 %) und Schwerbehinderten (12 %) (vgl. Abbildung 45 links). Große Unterschiede bestehen auch in der Einkommensart der wohnungssuchenden Haushalte in der Vormerkdatei. 40 Prozent der Haushalte haben ein Arbeits- und/oder Renteneinkommen. 45 Prozent beziehen Arbeitslosengeld, 10 Prozent Sozialhilfe und 5 Prozent verfügen über sonstige Einkünfte.

Wohnungsvermittlungen

Mit dem Rückgang des Sozialmietwohnungsbestandes sinkt auch die Zahl der Wohnungsvermittlungen

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 900 Wohnungen neu vermittelt werden. Im Schnitt wurde pro Jahr an jeden vierten Haushalt in der Vormerkdatei eine Wohnung vermittelt. Bereits seit einigen Jahren gehen die jährlichen Vermittlungen jedoch zurück, da die Zahl der Sozialmietwohnungen und die Fluktuationsquote sinken (vgl. Kapitel 7.2). 2016 wurden mit 832 Vermittlungen ein Fünftel Wohnungen weniger vermittelt als noch 2010. Am häufigsten erhielten Singles/Paare (27 %) und ältere Haushalte (24 %) eine Vermittlung (vgl. Abbildung 45 rechts).

Abbildung 45: Haushalte in der Vormerkdatei und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2016 nach Zielgruppen

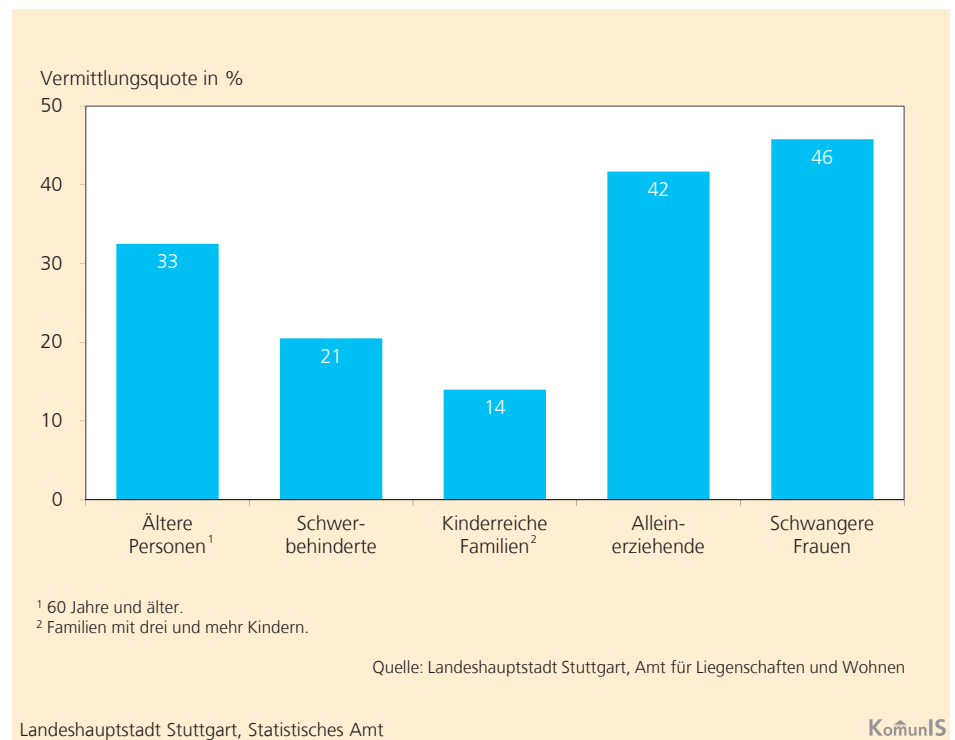


Die durchschnittliche Wartezeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zwischen 2010 und 2016 mussten Einpersonenhaushalte mit im Mittel 17 Monaten am längsten auf eine Wohnung warten. Zweipersonenhaushalte warteten ca. acht Monate, Dreipersonenhaushalte sieben Monate. Größere Haushalte ab vier Personen erhielten nach etwa 12 Monaten eine Wohnung. Haushalte ohne EU-Staatsangehörigkeit der Bezugsperson mussten teilweise bis zu zwei Monate länger warten. Wegen der reduzierten Zahl an Sozialmietwohnungen und der steigenden Nachfrage muss aktuell mit generell verlängerten Wartezeiten gerechnet werden.

Schwangere Frauen und Alleinerziehende mit höchster Vermittlungsquote

Die Gegenüberstellung von vermittelten und vorgemerkten Haushalten ermöglicht eine Einschätzung über den Versorgungsgrad der einzelnen Zielgruppen mit Wohnraum. Danach konnte 2016 an 46 Prozent der schwangeren Frauen und an 42 Prozent der Alleinerziehenden eine Wohnung vermittelt werden. Die Vermittlungsquote bei den älteren Haushalten lag bei einem Drittel. Am schwierigsten gestaltet sich die angemessene Wohnraumversorgung bei Schwerbehinderten und kinderreichen Familien – nur 21 beziehungsweise 14 Prozent dieser Haushalte erhielten eine Wohnung (vgl. Abbildung 46).

Abbildung 46: Vermittlungsquote der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart 2016 nach Zielgruppen



7.4 Soziale Absicherung des Wohnens

Haushalte, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind oder ein niedriges Einkommen haben, werden von der öffentlichen Hand bei der Finanzierung angemessenen und familiengerechten Wohnraums unterstützt. Für die unterschiedlichen Lebenslagen und Einkommenssituationen der bedürftigen Haushalte stehen verschiedene staatliche Instrumente zur sozialen Absicherung des Wohnens zur Verfügung. Die wichtigsten Instrumente sind dabei das Wohngeld und die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU).

Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII

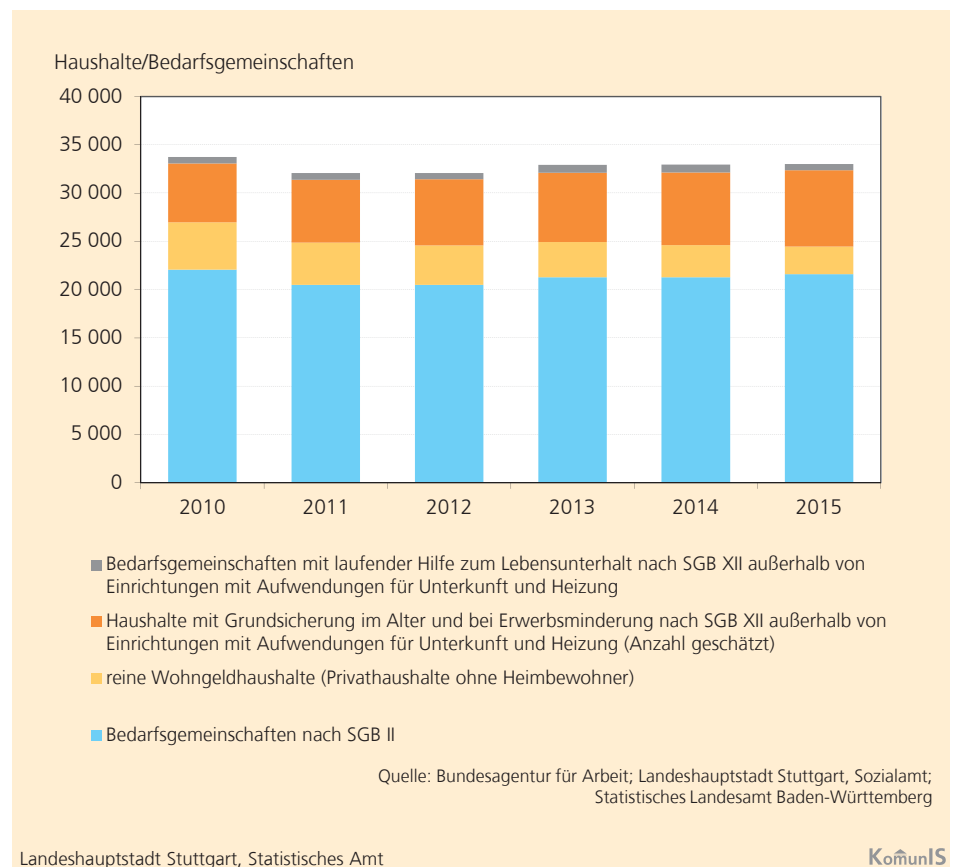
Die bedeutsamste staatliche Sozialleistung für das Wohnen ist – gemessen an der Empfängerzahl und am Finanzvolumen – die Übernahme der Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern. Im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende übernehmen Bund und Kommunen die Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II), also für Empfänger von Arbeitslosengeld II und deren Bedarfsgemeinschaften. Auch Empfänger von Sozialhilfe nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhalten staatliche Transferleistungen für ihre Kosten der Unterkunft. Die Wohnkosten werden hierbei grundsätzlich in voller Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheitsgrenzen werden hierzu von den Kommunen festgelegt. In Stuttgart wird für die Bemessung der KdU auf die „Produktmethode“ zurückgegriffen. Demnach sind die für bestimmte Haushaltsgrößen festgelegten Wohnungsgrößen und die Miethöhe die relevanten Faktoren für die KdU-Richtwerte. Das sich jeweils ergebende Produkt der beiden

7 % der Stuttgarter Privathaushalte bekommen die Kosten der Unterkunft erstattet

Abbildung 47: Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010

Faktoren bildet somit die Mietobergrenze. Dabei ist es unerheblich, ob die Haushalte eine kleine, womöglich qualitativ hochwertigere Wohnung mit einer höheren Quadratmetermiete oder aber eine gegebenenfalls schlechter ausgestattete Wohnung mit größerer Wohnfläche und geringerer Quadratmetermiete bewohnen.

Ende 2015 wurden für ca. 21 600 Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise sieben Prozent der Privathaushalte in Stuttgart die Kosten der Unterkunft nach SGB II erstattet. Das sind knapp zwei Prozent weniger als 2010 (vgl. Abbildung 47). Die Bedarfsgemeinschaften hatten im Durchschnitt monatlich Wohn- und Heizkosten in Höhe von 578 Euro zu tragen. Insgesamt wurden die SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart 2015 mit etwa 147 Mio. Euro unterstützt.



Für weitere 8500 Bedarfsgemeinschaften wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen. Insgesamt erhalten rund 49 000 Personen beziehungsweise 30 200 Privathaushalte in Stuttgart Grundsicherungsleistungen. Bei einer Aufsummierung der Haushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens ist zu berücksichtigen, dass in manchen Haushalten Empfänger unterschiedlicher Transferleistungen zusammen leben.

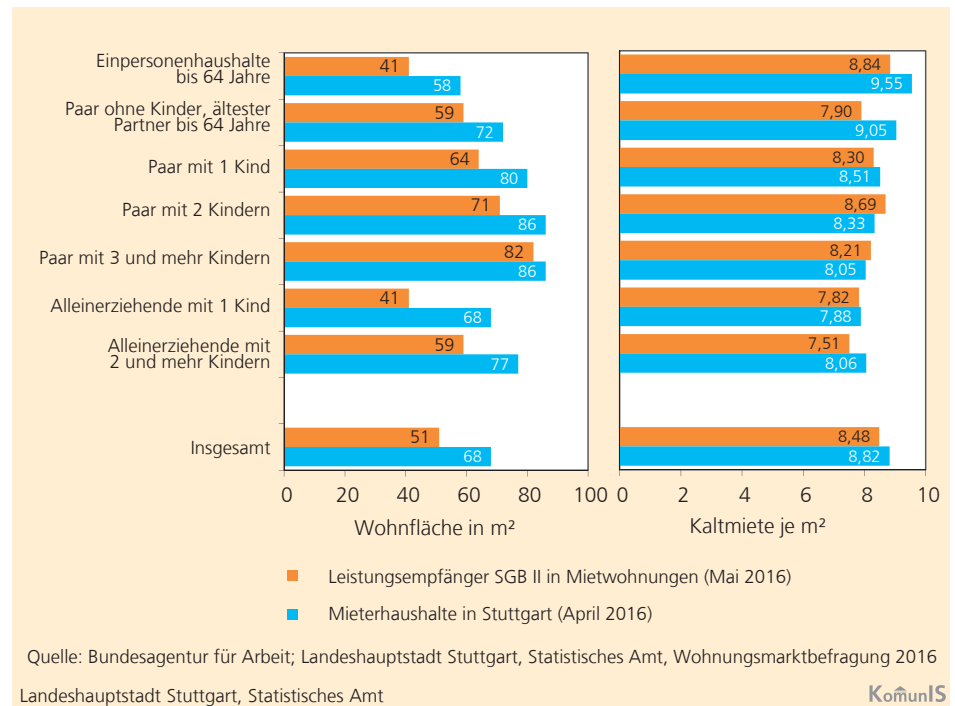
Die Wohnungsmiete einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft ist im Schnitt 34 Cent/m² geringer als der städtische Durchschnitt

Etwa 19 500 Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II wohnten Ende 2015 in einer selbst zu finanzierenden Mietwohnung, 280 Bedarfsgemeinschaften lebten im Eigentum und 510 in Heimen. Die Kosten der Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften stiegen zwischen 2011 und 2015 um rund 27 Prozent auf durchschnittlich 8,48 Euro/m². Die mittlere Kaltmiete aller Stuttgarter Mieterhaushalte lag 2016 um 34 Cent/m² höher (8,82 Euro/m²).

SGB II-Bedarfsgemeinschaften bewohnen mit im Schnitt 51 m² Wohnfläche deutlich kleinere Wohnungen als ein durchschnittlicher Mieterhaushalt, der im Mittel über rund 68 m² Wohnfläche verfügt. Single-Bedarfsgemeinschaften stehen durchschnittlich 17 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als einem durchschnittlichen

Einpersonenhaushalt. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern leben in 15 m² kleineren Wohnungen als die Stuttgarter Durchschnittsfamilie (vgl. Abbildung 48). Neben der die Miethöhe reduzierenden Flächendifferenz zwischen Bedarfsgemeinschaften und den Durchschnittsmietern kommt noch eine zusätzliche Kostendifferenz hinzu, die auf eine geringere Ausstattungsqualität oder geringere Lagegunst der Wohnungen von SGB II-Leistungsempfängern zurückzuführen ist.

Abbildung 48: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zu den Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2016

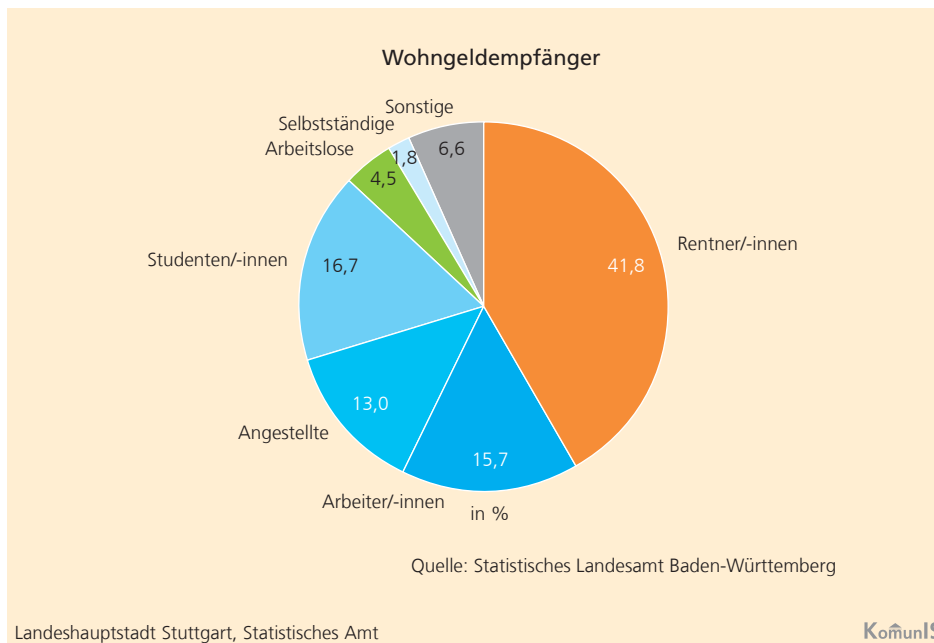


Wohngeld

Haushalte mit niedrigem Einkommen oder einer geringen Rente, die oberhalb der Schwelle der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII liegen, werden mit Wohngeld unterstützt. Dieser Zuschuss zu den Wohnkosten wird sowohl für selbstnutzende Wohnungseigentümer als auch für Mieter gezahlt und jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert. Für das Wohngeld gelten nach Haushaltsgröße und Mietenstufe gestaffelte Höchstbeträge. Darüber hinaus muss in jedem Fall ein Teil der Wohnkosten von den Wohngeldhaushalten selbst gezahlt werden. 2015 erhielten knapp 2850 Haushalte in Stuttgart Wohngeld. Damit verbunden waren Gesamtausgaben in Höhe von rund 5,1 Mio. Euro. Im Mittel wurden monatlich 148 Euro Wohngeld gewährt. 40 Prozent der Empfänger erhielt ein monatliches Wohngeld von unter 100 Euro, rund ein Viertel 200 Euro und mehr. Mit der am 1.1.2016 in Kraft getretenen Wohngeldreform wurden die regionalen Miethöchstbeträge an die Entwicklung der Einkommen und Warmmieten seit der letzten Wohngeldreform 2009 angepasst. Damit wird die Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit geringem Einkommen insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten verbessert und insgesamt werden wieder mehr Empfänger erreicht.

Unter den Wohngeldempfängern bilden Einpersonenhaushalte die größte Gruppe mit mehr als der Hälfte (56 %). Singlehaushalte sind damit unter den Wohngeldempfängern leicht überrepräsentiert, da knapp 51 Prozent der Stuttgarter Haushalte Singlehaushalte sind. Auch für Familien mit Kindern spielt das Wohngeld eine wichtige Rolle. Gut ein Drittel der Wohngeldhaushalte sind Familien, während ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung nur bei 23 Prozent liegt. Insgesamt zeigt sich, dass vor allem Rentner/Pensionäre mit Wohngeld unterstützt werden. Rund 42 Prozent der Wohngeldempfänger sind Rentner, gefolgt von Arbeitnehmern mit gut 29 Prozent. Etwa 17 Prozent der Haushalte mit Wohngeld-Bezug stellen Studierende (vgl. Abbildung 49).

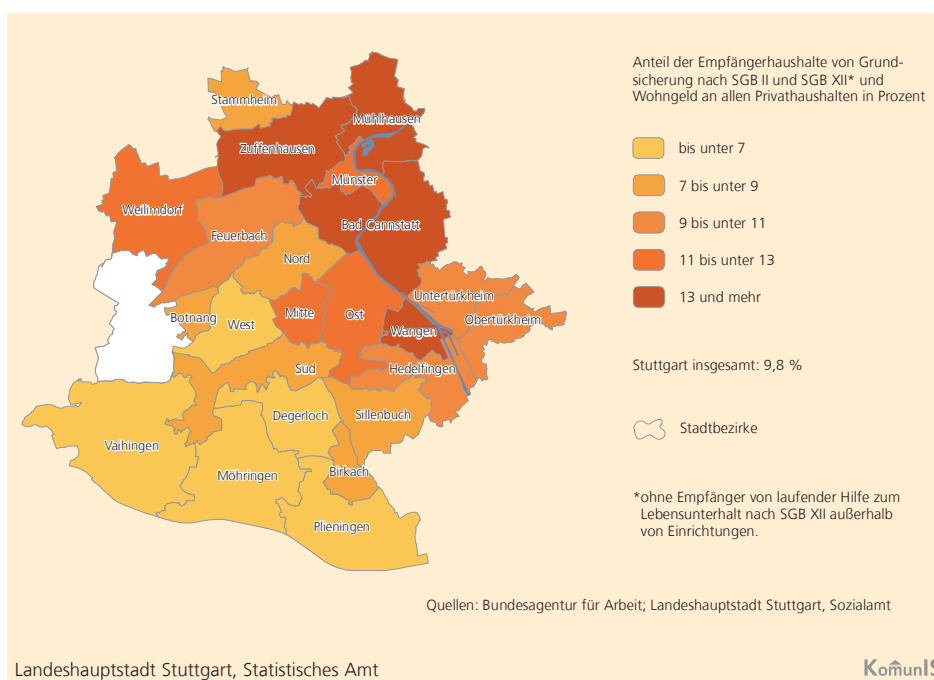
Abbildung 49: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2015 nach sozialer Stellung



Starkes Nord-Süd-Gefälle in Stuttgart beim Anteil der Haushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens

Innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt gibt es deutliche Unterschiede in Bezug auf die Empfänger von staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens, wie Karte 9 zeigt. Das äußere Stadtgebiet im Norden hat entsprechend seinem höheren Anteil an Sozialmietwohnungen auch den höchsten Anteil an Haushalten, die mit sozialen Sicherungsleistungen für das Wohnen unterstützt werden. So werden in den Stadtbezirken Mühlhausen, Zuffenhausen, Bad Cannstatt und Wangen über 13 Prozent der Privathaushalte unterstützt. Im inneren Stadtgebiet sind Stuttgart-Ost und Mitte durch leicht überdurchschnittliche Anteile geprägt, während im Süden Stuttgarts und in Stuttgart-West relativ wenige Leistungsempfänger wohnen.

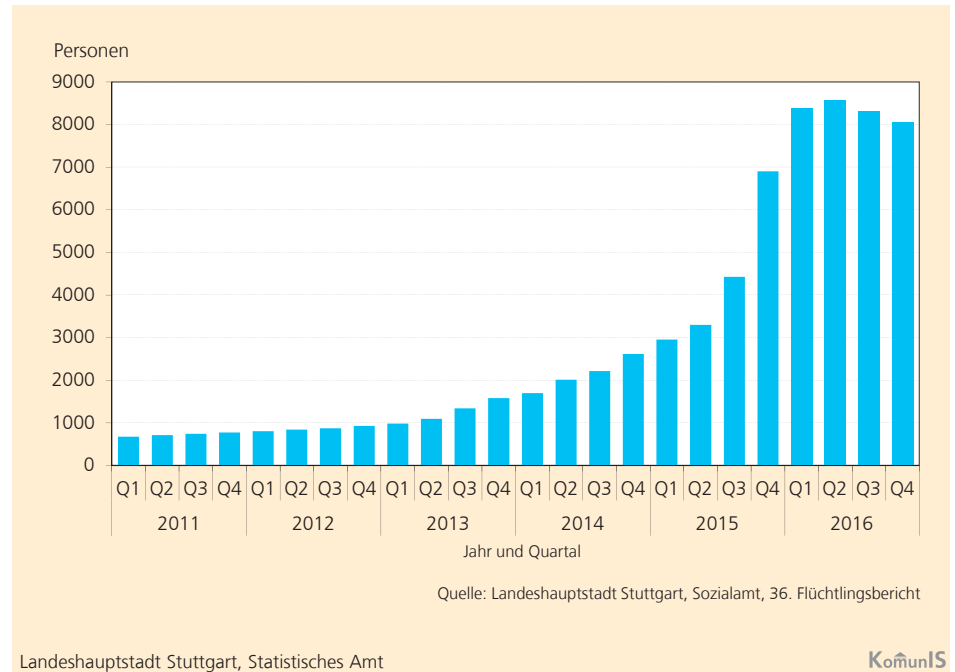
Karte 9: Soziale Absicherung des Wohnens in Stuttgart 2015



7.5 Flüchtlingsunterbringung

Im Jahr 2015 ist die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge in Stuttgart, wie im gesamten Bundesgebiet stark gestiegen. So sind 2015 über 4500 Schutzsuchende nach Stuttgart gekommen. Der Höhepunkt wurde im November 2015 mit 1200 neu aufgenommenen Flüchtlingen erreicht. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2016 wurden weitere 1200 neu angekommene Schutzsuchende registriert. Seit dem Flüchtlingsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit der Türkei im März 2016 hat die Zuwanderung von Schutzsuchenden erheblich nachgelassen (vgl. Abbildung 50).

Abbildung 50: Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011



Aktuell leben in Stuttgart knapp 8050 Schutzsuchende in rund 130 Unterkünften

In Stuttgart sind (Stand Ende 2016) knapp 8050 Flüchtlinge in rund 130 Unterkünften dezentral verteilt auf 20 Stadtbezirke untergebracht. Die Schutzsuchenden wohnen vor allem in bestehenden Wohnheimen und Wohnungen sowie in neuen Systembauten. Um Notunterkünfte zu vermeiden, setzt die Stadt neben der Anmietung von Gebäuden vor allem auf neue Systembauten (vgl. Foto), deren Nutzung zunächst auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet ist. Momentan sind 26 Systembaustandorte mit insgesamt etwa 5750 Plätzen vorhanden oder im Bau. In diesen Gemeinschaftsunterkünften teilen sich in der Regel drei Personen die rund 14 Quadratmeter großen Wohnräume.

Aufgrund der langen Bearbeitungsdauer des Asylverfahrens verbringen Flüchtlinge bis zu 24 Monate in den Sammelunterkünften. Auch nach der Anerkennung verbleiben die Flüchtlinge in der Regel in den Unterkünften bis Individualwohnraum zur Verfügung steht. Die anerkannten Flüchtlinge treten also erst zeitversetzt als Nachfrager am regulären Wohnungsmarkt auf. Bei den Überlegungen zum Wohnraumbedarf ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle Asylbewerber zu Asylberechtigten werden. Geht man davon aus, dass die Gesamtschutzquote weiterhin bei rund 60 Prozent (BAMF 2016) liegt, ist mit einer Zahl von etwa 4800 anerkannten Flüchtlingen zu rechnen. Bei einer angenommen Haushaltsgröße von 2,5 Personen werden demnach ca. 1900 Flüchtlingshaushalte in Stuttgart Wohnungen nachfragen. Die künftige Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist momentan nicht vorhersehbar.



Flüchtlingsunterkunft in Systembauweise (Foto: SWSG/Friedemann Rieker)

Durch die hohe Zahl an Flüchtlingen wird auch die Zahl der Bewerber auf subventionierte Wohnungen größer werden

Es ist davon auszugehen, dass durch die untergebrachten Flüchtlingshaushalte die Zahl der Anwärter auf eine subventionierte Wohnung deutlich steigen wird. Noch hat die Zahl der Flüchtlinge allerdings kaum einen Effekt auf den Wohnungsmarkt. Aufgrund der langen Asylverfahren waren Ende 2016 lediglich 265 Flüchtlingshaushalte auf der Warteliste für eine Sozialwohnung, der sogenannten Vormerkdatei der Stadt Stuttgart (vgl. Kapitel 7.3) registriert.

Die Zahl der anerkannten Flüchtlinge verstärkt die Gruppe der Menschen mit geringem Einkommen und die Nachfrage nach Wohnraum im niedrigen Preissegment. Trotz der schwierigen Bedingungen des Wohnungsmarktes wurden von 2013 bis 2015 rund 550 Flüchtlinge nachhaltig in Individualwohnraum (Mietwohnungen) vermittelt. Insbesondere mangels einfachen Wohnraums für Einzelpersonen und große Familien konnten die Bedarfe in zahlreichen Fällen trotz großer Anstrengungen allerdings noch nicht gedeckt werden (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016c). Vor dem Hintergrund der aktuell eher niedrigen Zuweisungszahlen von Flüchtlingen werden die Systembaustandorte künftig auch als Anschlussunterbringung genutzt. Es ist geplant, dazu mehr Durchgangstüren in den Bewohnerzimmern zu schaffen, um größere Wohnbereiche zu ermöglichen.

Stuttgarter Einwohner weichen vermehrt auf günstigere Wohnstandorte im Umland aus

8 Wohnungsmarktregion Stuttgart

Die Wohnstandortwahl der Haushalte ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern wird vielmehr durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume, berufliche und finanzielle Aspekte sowie individuelle Wohnwünsche bestimmt. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze. Seit rund fünf Jahren ist zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland (vgl. Kapitel 2.2) und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf. Die erhöhte Nachfrage im Umland führt dort ihrerseits zu Miet- und Immobilienpreissteigerungen. Umgekehrt gewinnt Stuttgart bei jenen, die es sich leisten können, weiter an Attraktivität als Wohnstandort. Zunehmend wählen auch Arbeitnehmer aus der Region zentrale Wohnlagen, weil sich hier die komplexen Arbeits- und Haushaltsstrukturen am besten organisieren lassen. Damit steigt in beiden Richtungen auch die Mobilität zwischen Umland und Stadt – und verstärkt damit das Verkehrsaufkommen. Das Kapitel liefert einen Überblick über die unterschiedliche Marktlage in Umland und Kernstadt und geht den Fragen nach den Strukturen und aktuellen Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion nach.

Besonderes Augenmerk gilt dabei den Wanderungsbewegungen zwischen Kernstadt und Umland. Auch im Stuttgarter Umland werden die Einwohnergewinne jüngerer Menschen durch innerdeutsche Wanderungen und durch Zuzüge aus dem Ausland verstärkt. Beide Entwicklungen wirken sich unmittelbar an den Wohnungsmärkten aus, die sich auf die neuen Bedarfe und Anforderungen einstellen müssen.

Die Wohnungsmarktregion Stuttgart ist eine polyzentrale Stadtregion

Die für die Wanderungsverflechtungen Stuttgarts relevanten Gebiete werden im Folgenden als Wohnungsmarktregion Stuttgart abgegrenzt. Die Wohnungsmarktregion Stuttgart umfasst die Kernstadt Stuttgart, das nähere Umland (angrenzende Gemeinden im 10 Kilometer-Umkreis) und das mittlere Umland (10 bis 20 Kilometer) (vgl. Karte 10). Bei der Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung in der Region Stuttgart ist deren differenzierte regionale Struktur zu beachten. Die Region ist kein einseitig auf die Landeshauptstadt ausgerichteter Ballungsraum, sondern eine polyzentrale Stadtregion (vgl. Harlander/Jessen 2001, S. 187). In der Region befinden sich mehrere Mittelzentren mit zum Teil sehr langer Stadtgeschichte, die über leistungsfähige Verkehrssysteme gut erreichbar sind und mit ihrer Größe und Ausstattung eine eigene Attraktivität entfalten. Ludwigsburg und Esslingen sind mit je rund 90 000 Einwohnern sogar fast Großstädte.

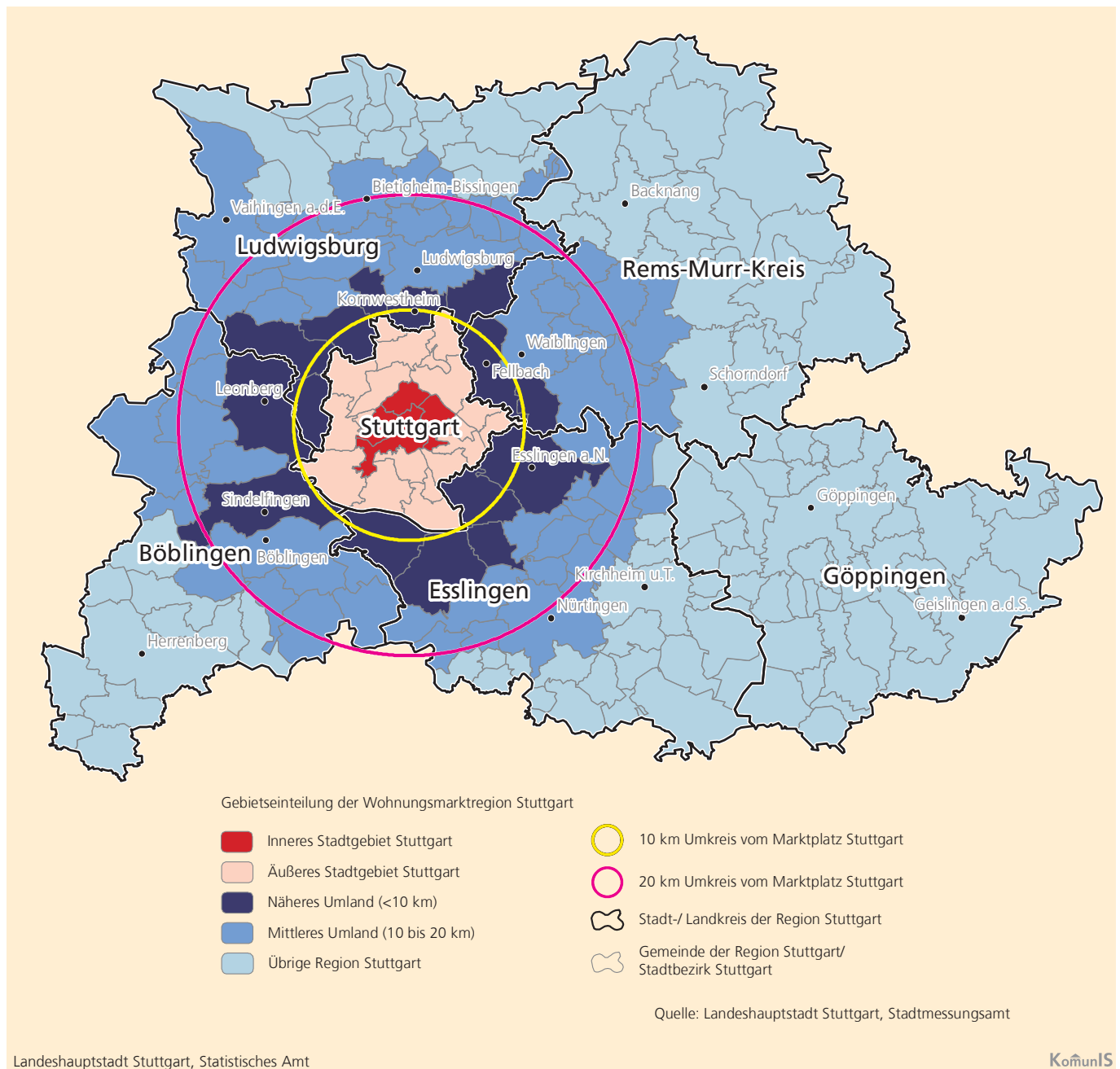
8.1 Wohnungsnachfrage

In der Gesamtschau auf die vergangenen 20 Jahre war die Region Stuttgart durch eine fast ausnahmslos positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Zwischen Beginn der 1990er-Jahre und 2015 stieg die Bevölkerungszahl um rund 300 000, zum Jahresende 2015 lebten 2,7 Mio. Menschen in der Region.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Bevölkerungswachstum in der Region Stuttgart stärker in die Zentren verlagert

Lagen die Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung bis 2005 noch in den Randbereichen der Region, in denen die Bevölkerungszahl infolge der Suburbanisierung stieg, so hat sich der Wachstumsschwerpunkt im Rahmen der sogenannten Reurbanisierung seitdem stärker in die Zentren verlagert (vgl. Schmitz-Veltin 2012b). Gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte haben gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung gewonnen. Abbildung 51 zeigt die jährliche Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen der Region Stuttgart für ausgewählte Zeiträume seit 1990. Während in den frühen Perioden vor allem die Umlandkreise Einwohner hinzugewannen und Stuttgart in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre gar durch eine sinkende Bevölkerungszahl charakterisiert war, steigt die Zahl der Einwohner seit etwa 2005 in Stuttgart stärker an als in den Umlandkreisen. Zwischen 2010 und 2015 verzeichneten vor allem Gemeinden im näheren Stutt-

Karte 10: Wohnungsmarktregion Stuttgart

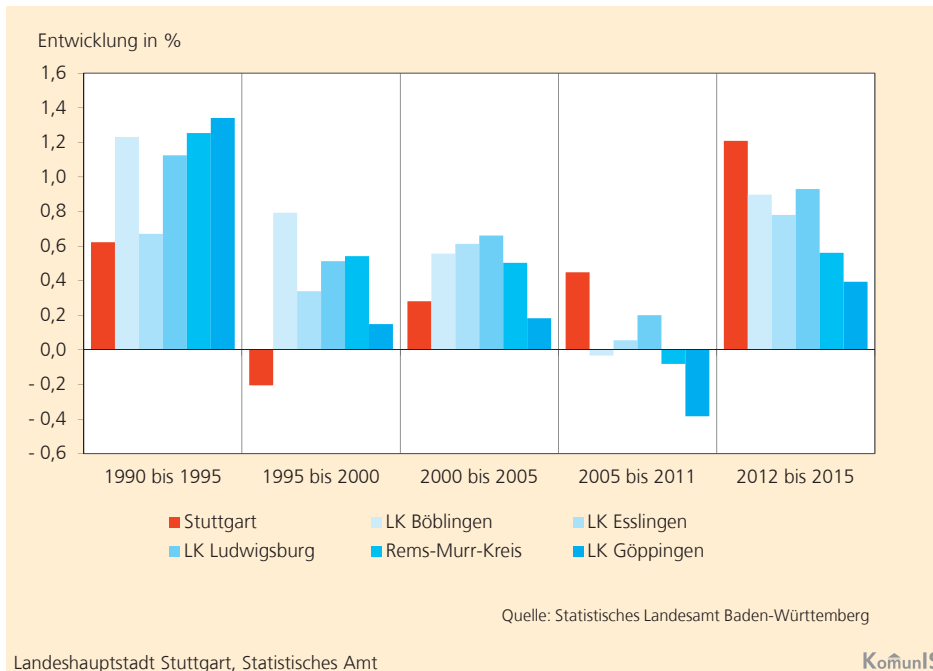


garter Umland und gut erschlossene Orte im mittleren Umland Einwohnergewinne, während Gemeinden mit Einwohnerverlusten eher im Randbereich der Region, beispielsweise im südwestlichen Teil des Landkreises Böblingen, im östlichen Bereich des Rems-Murr-Kreises und im Landkreis Göppingen zu finden sind (vgl. Karte 11).

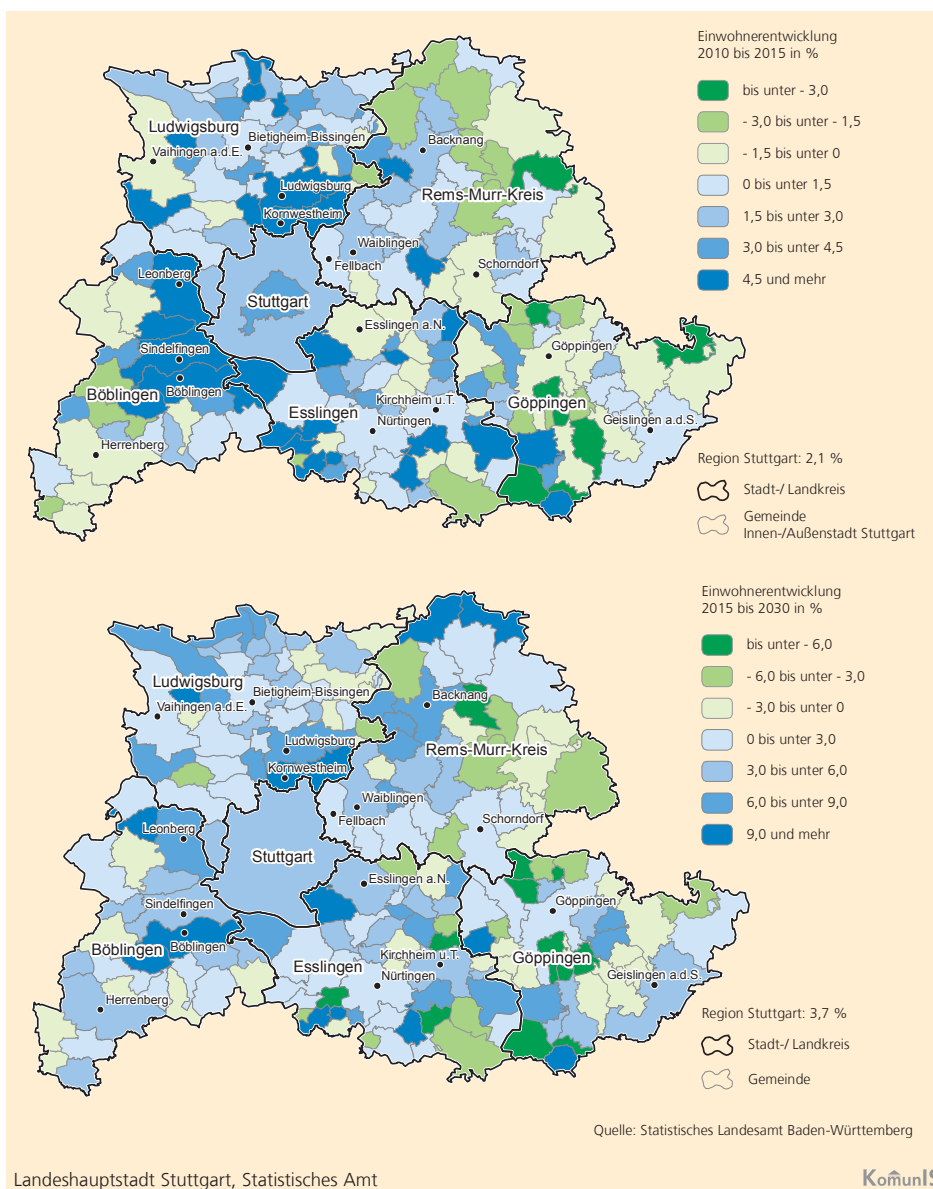
Trotz der positiven Einwohnerentwicklung verliert Stuttgart weiterhin Einwohner an das Umland

Trotz einer vergleichsweise positiven Einwohnerentwicklung Stuttgarts gegenüber den Jahren vor 2005 verliert die Stadt aufgrund von Wanderungen jedoch weiterhin Einwohner an ihr Umland. Dies ist einerseits auf stabile Wohnstandortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen zurückzuführen, die ihre Präferenzen zugunsten suburbaner Wohnstandorte beibehalten haben, andererseits aber auch als Reaktion auf die starke Zunahme der Wohnungspreise an zentralen Standorten. Denn die Neubewertung urbaner Wohnlagen im Rahmen der Reurbanisierung, die dazu beitrug, dass die Mieten an zentralen Standorten besonders stark stiegen (vgl. Kapitel 4.3), blieb nicht ohne Folgen für die regionale Wohnraumnachfrage: Viele, die sich eine Wohnung im Stuttgarter Zentrum nicht mehr leisten können, weichen auf Wohnstandorte im Umland aus.

Abbildung 51: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen der Region Stuttgart seit 1990



Karte 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2010 und 2015 sowie die vorausberechnete Einwohnerentwicklung zwischen 2015 und 2030

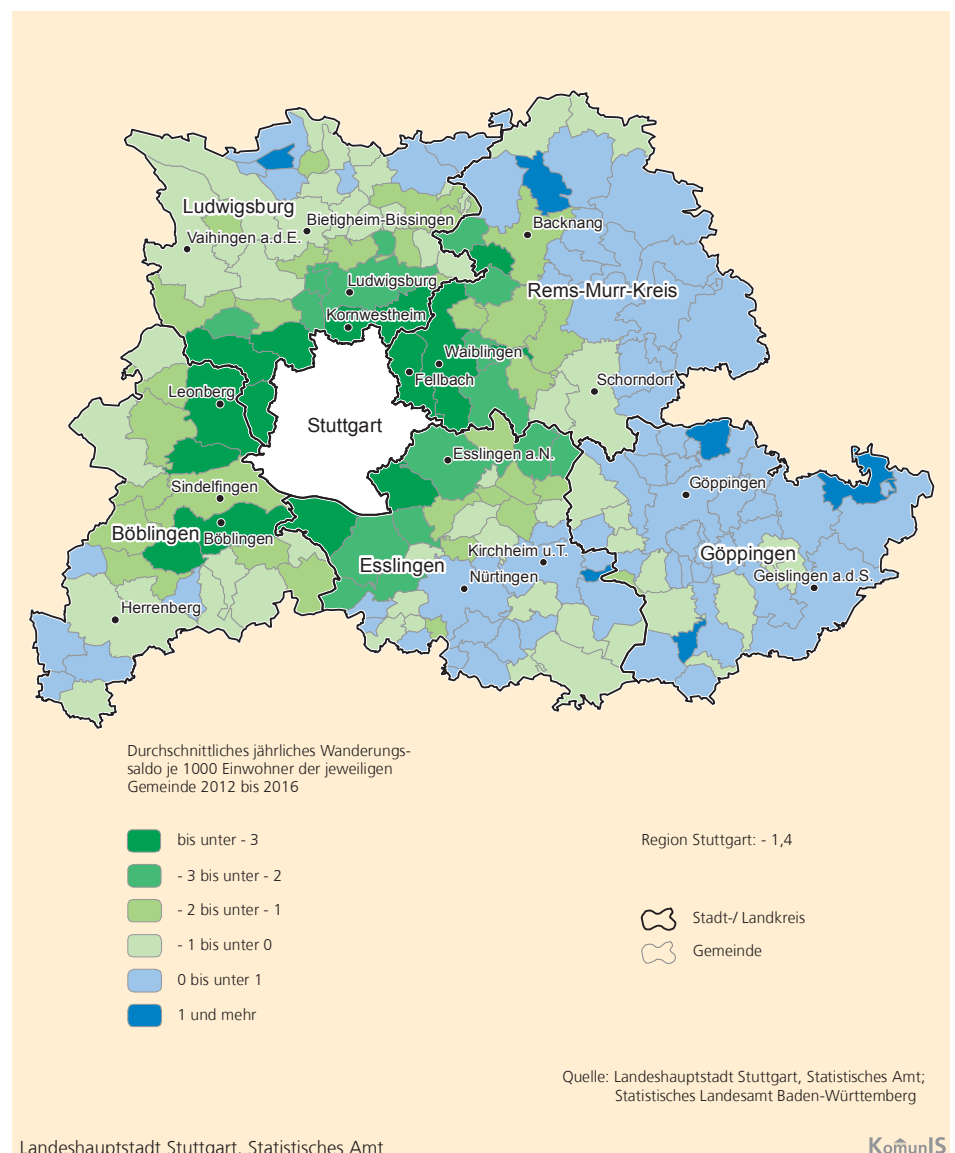


Im Jahr 2015 lag die Zahl der Fortzüge aus der Landeshauptstadt in die umliegenden Kreise der Region Stuttgart mit fast 15 700 nochmals über den Vorjahreswerten und bescherte der Stadt Stuttgart mit einem Saldo von minus 4400 den höchsten regionalen Wanderungsverlust seit Mitte der 1990er-Jahre. Die größten Verluste gab es mit dem Landkreis Ludwigsburg, gefolgt von Esslingen, Böblingen und dem Rems-Murr-Kreis. Nur mit dem Landkreis Göppingen, der nicht direkt an die Landeshauptstadt angrenzt, konnte Stuttgart einen geringfügigen Wanderungsgewinn erzielen (vgl. Mäding et al. 2016).

Die intraregionale Zuwanderung konzentriert sich derzeit stärker auf das nähere Umland

Im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, in denen in erster Linie die Gemeinden des weiteren Umlandes von den Wanderungsgewinnen aus Stuttgart profitierten, konzentriert sich die intraregionale Zuwanderung heute stärker auf das nähere Umland. Die Gemeinden, die zwischen 2010 und 2015 am stärksten von der Zuwanderung aus Stuttgart profitierten, Remseck am Neckar, Ostfildern, Leinfelden-Echterdingen, Gerlingen, Fellbach, Kornwestheim und Korntal-Münchingen, grenzen alle direkt an das Stuttgarter Stadtgebiet an (vgl. Karte 12). Als Folge der hohen Marktanspannung in Stuttgart bleibt der Nachfragedruck hier – ebenso wie an gut erschlossenen Wohnstandorten insbesondere entlang der Verkehrsachsen, beispielsweise im Remstal – auf einem hohen Niveau.

Karte 12: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2012 und 2016



In den weiter entfernt liegende Gemeinden überwiegen die Einwohnerverluste nach Stuttgart

Aus den weiter entfernt liegenden Gemeinden dominiert dagegen der Fortzug nach Stuttgart. Die weiter von der Landeshauptstadt entfernt liegenden Gemeinden profitierten in den 1990er-Jahren stark von dem Zuzug aus dem Zentrum, weil sich hier der Wunsch nach einem Eigenheim noch vergleichsweise einfach verwirklichen ließ und die damit verbundenen hohen Fahrtkosten und -zeiten in Kauf genommen wurden. Die Kinder der einstigen Suburbanisierer kehren heute – zumindest zum Studium – teilweise in die Kernstadt zurück und bedingen einerseits den entsprechenden Wanderungsverlust in den fernerer Umlandgemeinden und andererseits die hohe Nachfrage in Stuttgart und an anderen Hochschulstandorten der Region.

Für die kommenden Jahre wird nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes mit anhaltenden Einwohnergewinnen nicht nur in Stuttgart, sondern auch in den meisten Gemeinden der Region gerechnet (vgl. Karte 11 unten). Der Landkreis Ludwigsburg gehört demnach zu den am stärksten wachsenden Kreisen des Bundeslandes, aber auch in den Landkreisen Böblingen, Esslingen und Teilen des Rems-Murr-Kreises wird die Bevölkerungszahl weiter steigen. Die Vorausschätzung geht davon aus, dass 2030 rund 100 000 mehr Menschen in der Region Stuttgart wohnen als heute.

Bei einer angenommenen konstanten durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich hieraus auch eine weiter steigende Zahl privater Haushalte. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Anstieg um rund 40 000 auf 1,32 Mio. gerechnet.

8.2 Wohnungsangebot

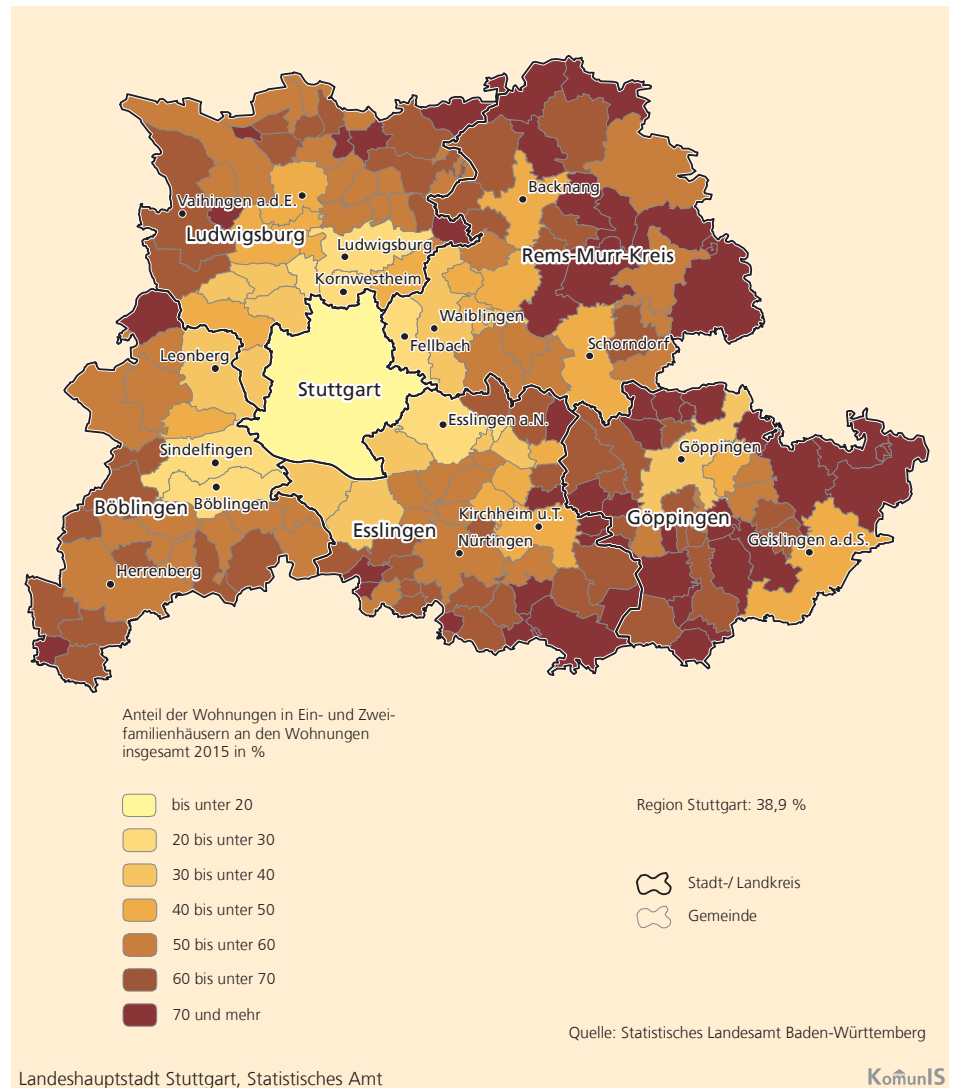
Von den 1,3 Mio. Wohnungen der Region befindet sich jede vierte in Stuttgart

Der Wohnungsbestand in der Region Stuttgart umfasst zusammengefasst rund 1,3 Mio. Wohnungen. In der Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich davon fast jede vierte Wohnung. Weitere 20 Prozent des Wohnungsangebots der Region liegen in den als näheres Umland bezeichneten Nachbargemeinden Stuttgarts. 30 Prozent der Wohnungen befinden sich in den Gemeinden des weiteren Umlandes und in der übrigen Region 28 Prozent. Die größten Wohnungsbestände in der Nachbarschaft Stuttgarts haben die Kreisstadt Esslingen am Neckar (46 000 Wohnungen) und Sindelfingen (30 000 Wohnungen). Zusammen mit den Städten Leonberg, Filderstadt und Fellbach (jeweils rund 22 000 Wohnungen) machen sie 55 Prozent der Wohnungen im näheren Umland aus. Im Bereich des weiteren Umlandes befinden sich die Kreisstädte Ludwigsburg (46 000 Wohnungen), Waiblingen (26 000 Wohnungen) und Böblingen (24 000 Wohnungen) mit größeren Wohnungsbeständen. Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum nimmt der Anteil von Familienhäusern und Eigentümern in der Region stetig zu. Während 2015 die Quote der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Stuttgarter Stadtzentrum bei 8 Prozent und im äußeren Stadtbereich bei 20 Prozent lag, machten Familienhäuser im näheren Umland Stuttgarts rund 32 Prozent aus, im mittleren Umland schon 45 Prozent. In der übrigen Region befanden sich nahezu 58 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohneigentümerquoten

Stuttgart verfügt zwar im Großstadtvergleich über einen recht hohen Anteil von Wohneigentümern (Platz zwei im Großstadtranking), kommt aber nicht an die Quoten im Umland heran. In der Region Stuttgart wurden zum Stichtag des Zensus 2011 rund 606 000 Wohnungen beziehungsweise 47,7 Prozent aller Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt. Während 2011 der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums in Stuttgart bei 30,5 Prozent lag, war es in den direkten Nachbargemeinden 45,5 Prozent. Die höchsten Eigentümerquoten wiesen das mittlere Umland (53,4 %) und die übrige Region (58 %) auf.

Karte 13: Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Stuttgart 2015



Wohnbautätigkeit

In der übrigen Region werden erst seit einigen Jahren wieder mehr Wohnungen gebaut

Während die Wohnbautätigkeit Mitte des vergangenen Jahrzehnts in der übrigen Region Stuttgart stark rückläufig war, zeigt sich in der Stadt Stuttgart ein stabil positiver Trend (vgl. Kapitel 3.1). Seit einigen Jahren verzeichnet auch die übrige Region wieder steigende Neubauzahlen. Besonders stark legten die Wohnungsbau-fertigstellungen 2015 im Landkreis Göppingen (+ 25,7 %) zu, aber auch die Stadt Stuttgart (+ 11,2 %) sowie die Landkreise Esslingen (+ 9,2 %) und Ludwigsburg (+ 8,1 %) verbuchten ein deutliches Plus. Insgesamt wurden 2015 fast 9400 Wohnungen in der Region Stuttgart fertiggestellt. Einwohnerbezogen werden seit 2013 die meisten Wohnungen im Landkreis Böblingen errichtet (vgl. Abbildung 52). Mit der zuletzt deutlichen Zunahme hat die Bautätigkeit in Stuttgart am aktuellen Rand das Niveau der übrigen Region Stuttgart erreicht (3,4 fertiggestellte Wohnungen je 1000 Einwohner).

Es dominiert der Geschosswohnungsbau

Das Wachstum wird in der Region Stuttgart, ebenso wie auf Bundesebene, vor allem durch den Geschosswohnungsbau bestimmt, während die Baufertigstellungszahlen bei Eigenheimen zurückgehen. So legten die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau in der Stadt Stuttgart 2015 um 10,5 Prozent (vgl. Kapitel 3.1) und in der übrigen Region um 9,4 Prozent zu, während in der gesamten Region 7,1 Prozent weniger Eigenheime fertiggestellt wurden (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 52: Wohnungsbaufertigstellungen in den Kreisen der Region Stuttgart seit 2005

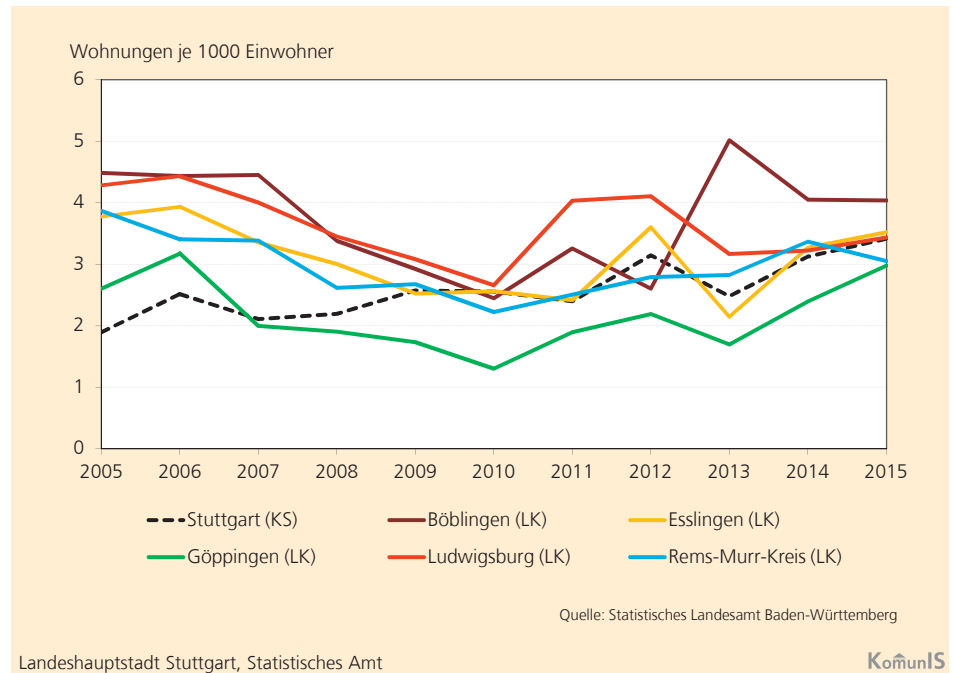
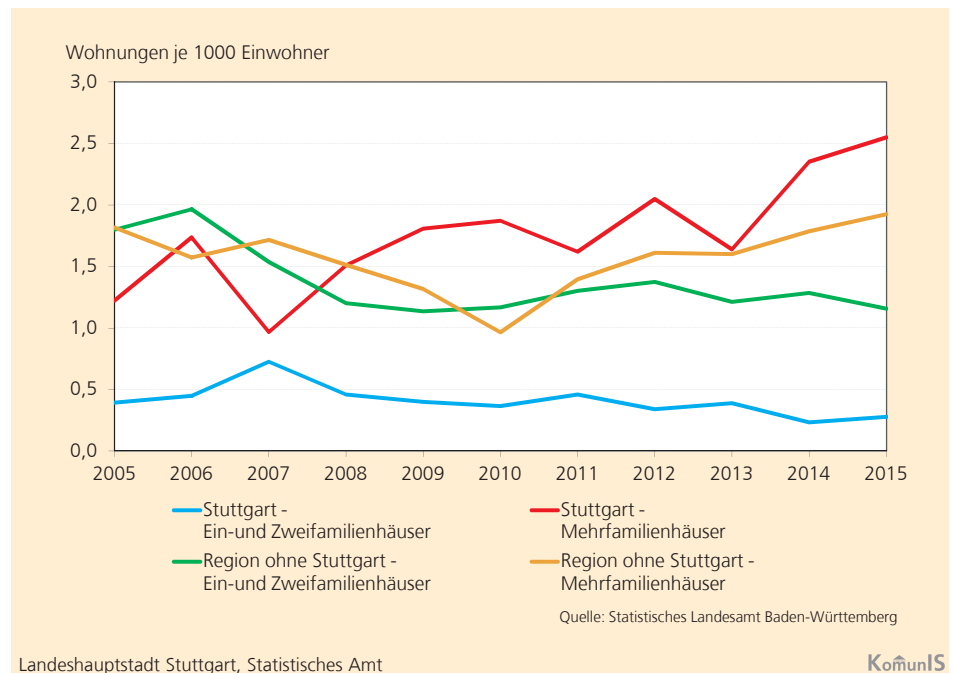


Abbildung 53: Wohnungsbaufertigstellungen in der Region Stuttgart seit 2005 nach Gebäudetyp

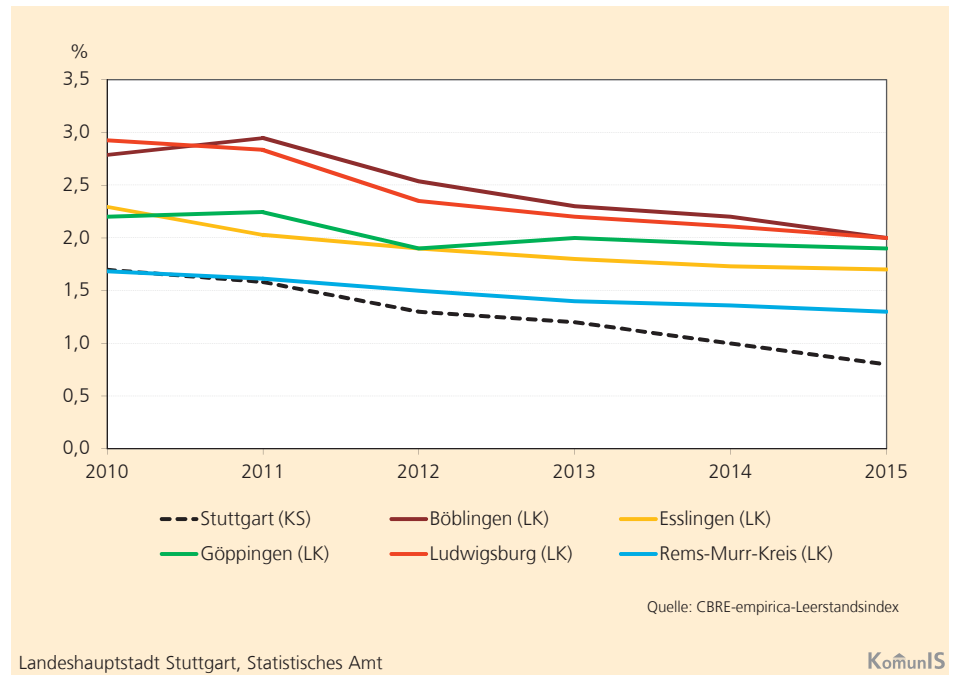


Wohnungsleerstände

Wohnungsleerstände haben sich spürbar verringert

Vor allem durch die Wanderungsgewinne haben sich in den letzten Jahren die Leerstände in marktaktiven Mehrfamilienhäusern in der Region Stuttgart spürbar verringert (vgl. Abbildung 54). Die niedrigsten Leerstandsquoten nach der Landeshauptstadt Stuttgart (0,8 %, vgl. Kapitel 3.3) finden sich derzeit im Rems-Murr-Kreis (1,3 %) und im Landkreis Esslingen (1,7 %). Sie geben Hinweise auf Engpässe auf den Wohnungsmärkten der Region Stuttgart. Markttaktive Leerstände knapp über dem Landesdurchschnitt weisen hingegen nur die Landkreise Göppingen, Böblingen und Ludwigsburg mit 1,9 Prozent beziehungsweise 2,0 Prozent auf. Während der Abbau von Leerstandsreserven in der jüngsten Vergangenheit noch einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes in der übrigen Region Stuttgart leisten konnte, sind die Leerstandsreserven nun weitgehend ausgeschöpft.

Abbildung 54: Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) in der Region Stuttgart 2010 bis 2015



8.3 Wohnungsmarktsituation

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

In der Region werden gebrauchte Eigentumswohnungen auf einem sehr unterschiedlichen Preisniveau angeboten. Die durchschnittlichen Preisforderungen in den Gemeinden der Region spannen sich im Zeitraum Mitte 2014 bis Mitte 2016 von der Gemeinde Murrhardt mit knapp 1300 Euro je m² bis in die hochpreisige Landeshauptstadt Stuttgart mit knapp 3000 Euro je m² auf. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen dem Metropolkern, den Gemeinden im näheren und mittleren Umland und der weiteren Region (vgl. Karte 14). Da viele Haushalte die hohen Preise in Stuttgart und im näheren Umland nicht zahlen können oder wollen, weichen sie für den Eigentumserwerb ins weitere Umland aus (vgl. Kapitel 8.1).

Neben der Landeshauptstadt erfahren auch die Landkreise der Region Stuttgart seit einigen Jahren einen spürbaren Preisauftrieb. Im ersten Halbjahr 2016 lagen die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen etwa 40 Prozent höher als in der ersten Jahreshälfte 2013. Überdurchschnittliche Preissteigerungen zwischen 30 und 34 Prozent verzeichneten auch die Landkreise Ludwigsburg, Esslingen und Böblingen, während sich inserierte Eigentumswohnungen in den Landkreisen Göppingen und Rems-Murr-Kreis – mit einem höheren Anteil ländlicher Gemeinden – im Schnitt um 24 beziehungsweise 25 Prozent verteuerten (vgl. Abbildung 55).

Angebotsmieten

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten der in den Gemeinden der Region Stuttgart angebotenen Wohnungen zeigen eine weite Spanne. Das typische Preisgefälle von der Kernstadt Stuttgart ins Umland wird bei den Mieten besonders deutlich. Die ausgeprägten Nachfrageüberhänge in der Region führen zu hohen Mietenniveaus im näheren Stuttgarter Umland von über 9 Euro je m². Diese reichen entlang der S-Bahn-Bereiche bis weit in das Umland mit durchschnittlichen Angebotsmieten über 8,50 Euro je m² (vgl. Karte 15). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region Stuttgart über eigene Attraktivitäten verfügen. So fallen beispielsweise die Kreisstadt Ludwigsburg und ihr Umland mit einem eigenen Stadt-Land-Gefälle auf.

Große Preisunterschiede bei Eigentumswohnungen in den Teilräumen

Deutliches Mietpreisgefälle zwischen der Kernstadt Stuttgart und dem Umland

Karte 14: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2014 bis Mitte 2016

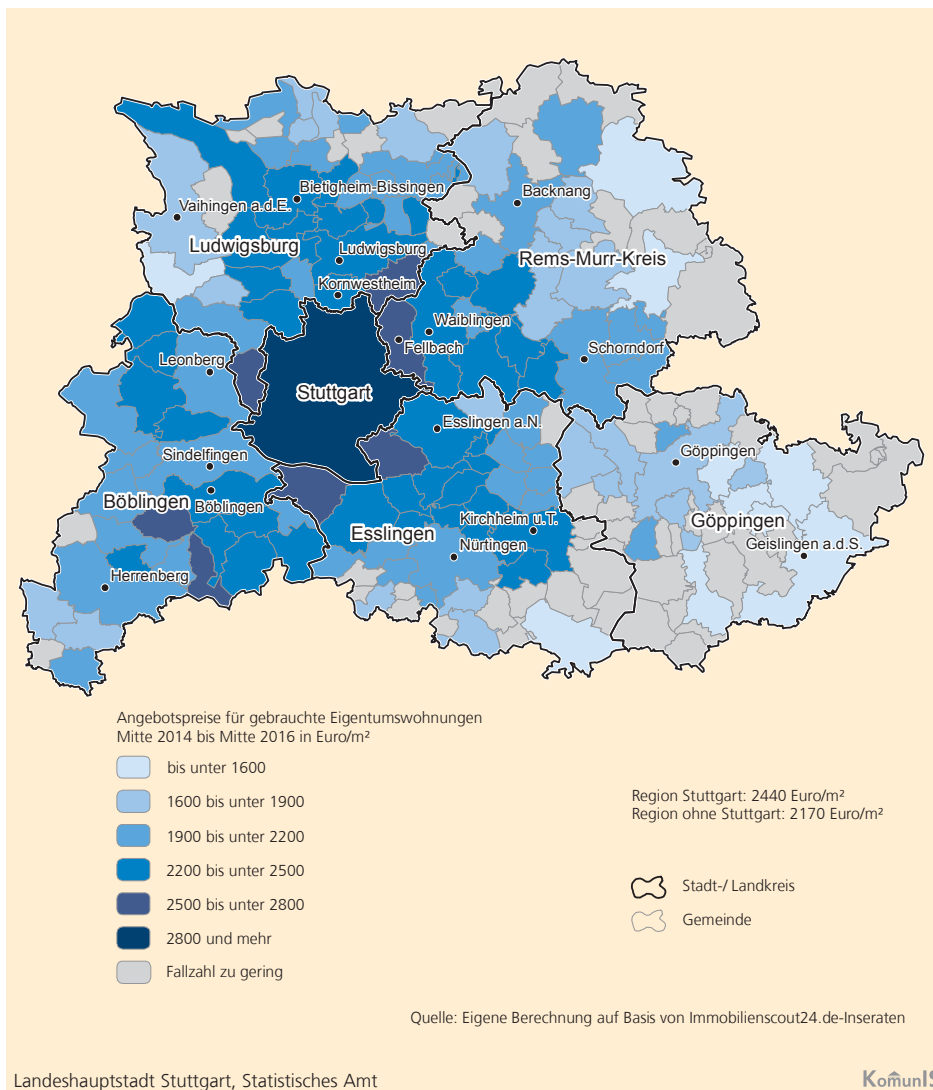
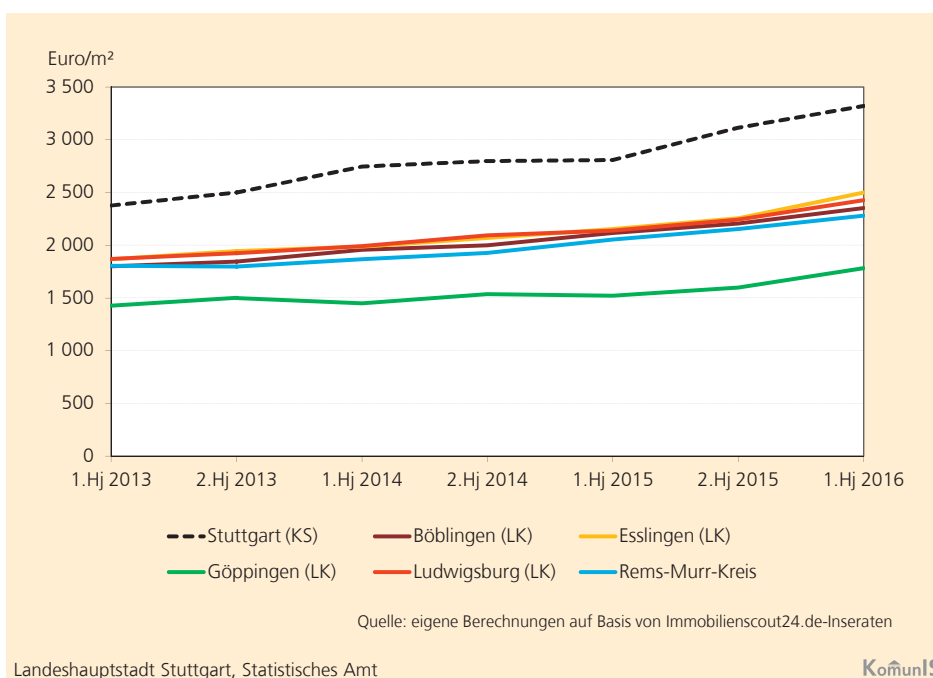
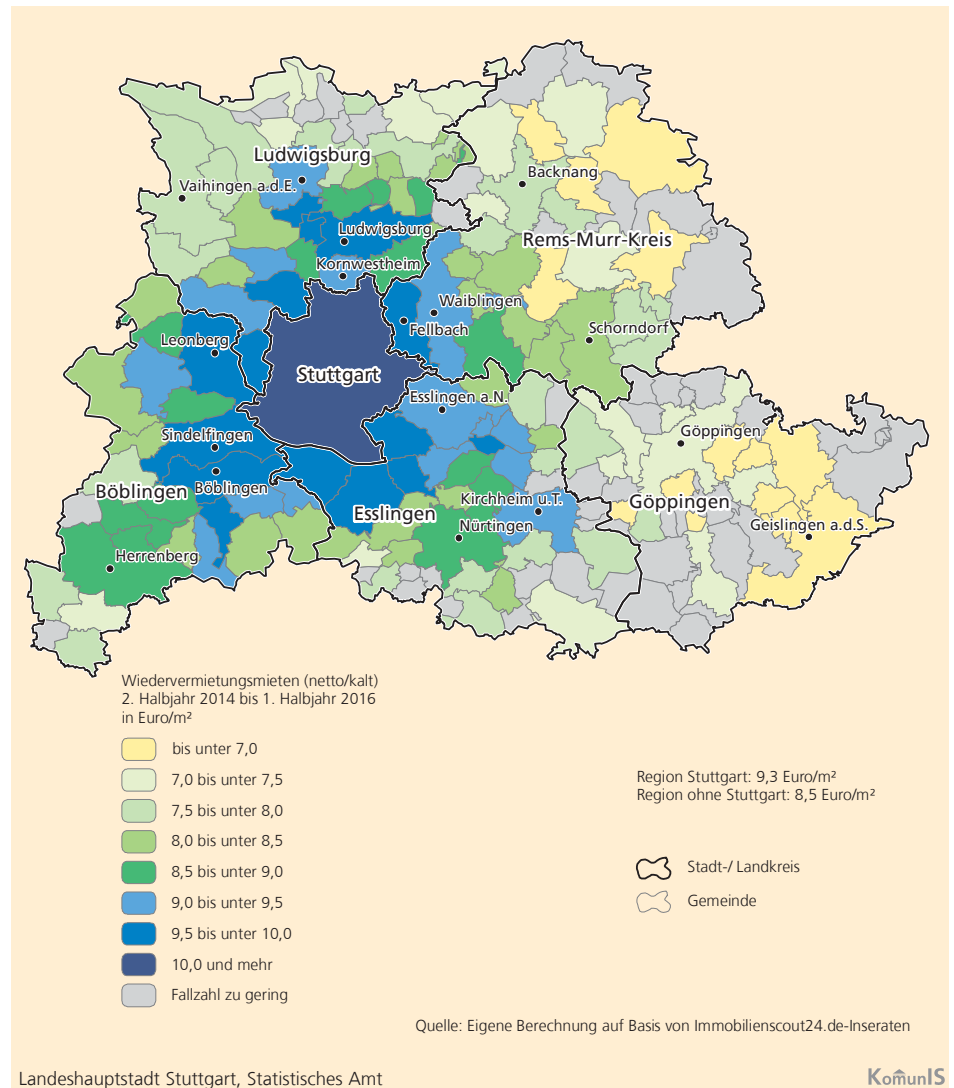


Abbildung 55: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2013 bis Mitte 2016



Karte 15: Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2014 bis Mitte 2016



Mit Blick auf die Mietenentwicklung verzeichneten auch die Landkreise in der Region seit 2011 hohe Mietensteigerungen. Nach Stuttgart (+ 6,2 %) verteuerten sich die Angebotsmieten am stärksten im Rems-Murr-Kreis (+ 4,9 % pro Jahr). In den Landkreisen Esslingen, Ludwigsburg und Böblingen legten die Mieten im Schnitt jährlich zwischen 4,0 und 4,7 Prozent zu. Im Landkreis Göppingen stiegen die Angebotsmieten ebenfalls deutlich – um jährlich etwa 3,4 Prozent (vgl. Abbildung 56).

Einschätzung der Experten zur künftigen Nachfrageentwicklung

Experten sehen künftig hohen Nachfragezuwachs bei Gemeinden mit Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz

Neben der Einschätzung der Wohnungsmarktlage in Stuttgart wurde in der Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt 2016 (vgl. Kapitel 6.2) auch erhoben, welche Nachfrageentwicklung die befragten Marktakteure in den kommenden Jahren in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart erwarten. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das U- und S-Bahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sehen 97 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahren einen Nachfragezuwachs. Davon geht etwas über die Hälfte von einer starken Zunahme der Nachfrage und damit von einem ähnlich hohen Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten des Stuttgarter Stadtgebiets aus. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz erwarten die Experten hingegen überwiegend (51 %) nur ein schwaches Nachfrageplus beziehungsweise eine Nachfragestagnation (34 %). Insgesamt wird auch hier das Nachfragepotenzial inzwischen deutlich besser eingeschätzt als noch 2014 (vgl. Abbildung 57).

Abbildung 56: Entwicklung der Angebotsmieten in den Kreisen der Region Stuttgart seit 2007

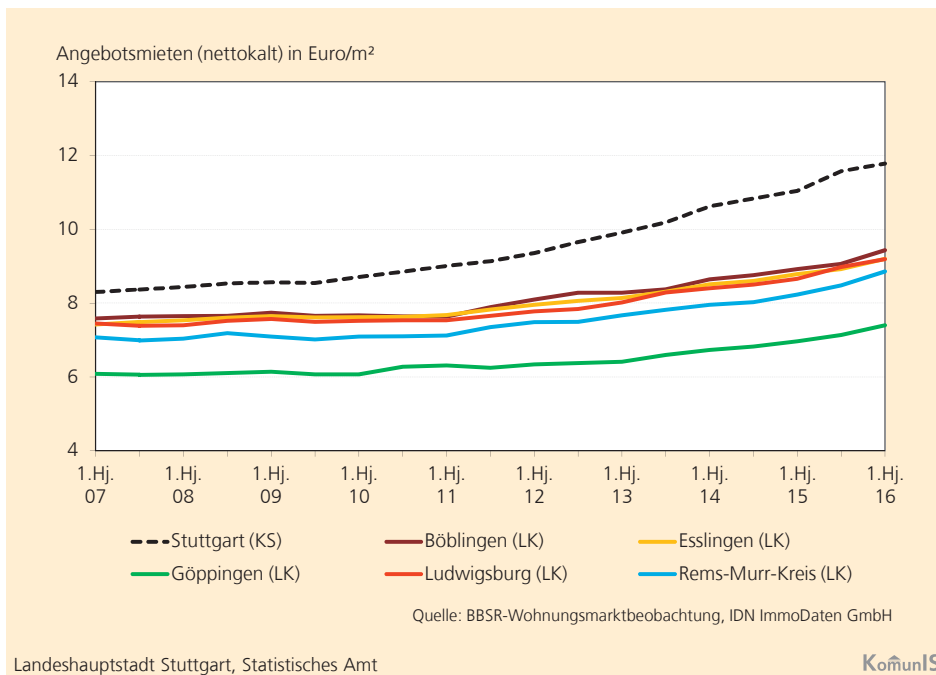
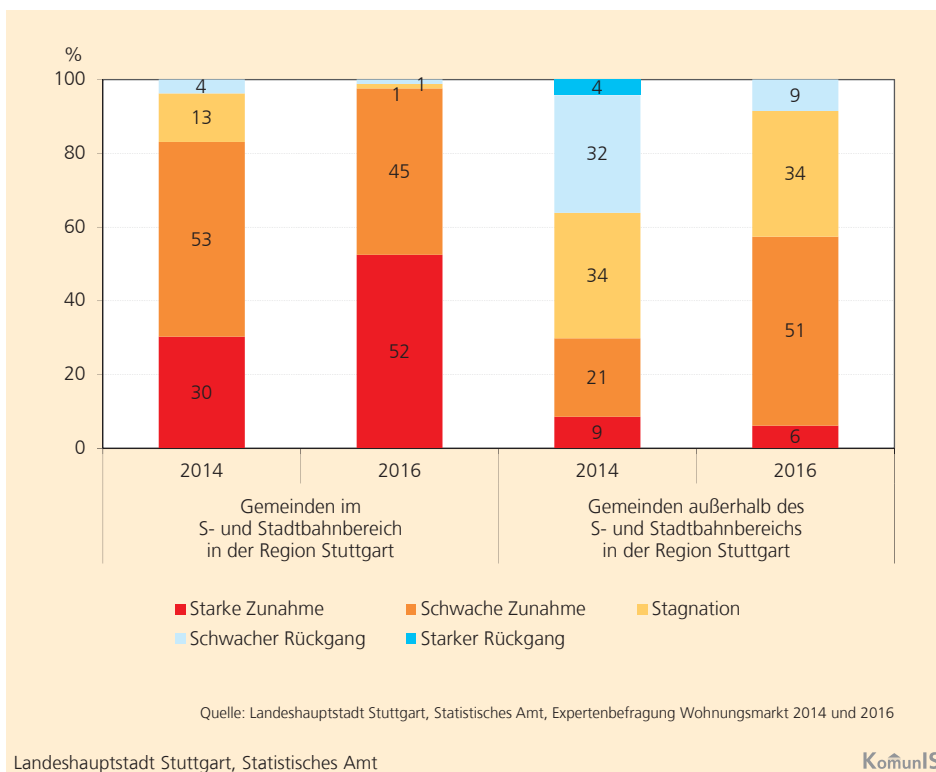


Abbildung 57: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



Potenziale für Neubau

Regionalplan sieht Wohnungsneubau bevorzugt in den Gemeinden entlang der S-Bahnstrecken und in den regionalen Wohnungsbauschwerpunkten vor

Die Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart wird im Regionalplan koordiniert. Mit dem Regionalplan erfolgt eine langfristige Flächenvorsorge. Der aktuelle Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs vor. Die zuwandernden Menschen sind allerdings vor allem im Kern der Region unterzubringen, da dort die Arbeitsplätze und eine gute Infrastrukturausstattung vorhanden sind. Daher sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungachsen“) entstehen oder in den 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten.

In den Schwerpunkten des Wohnungsbaus sind zum Stand Juli 2015 mit rund 390 ha kurz- bis mittelfristig bebaubaren Flächen Wachstumsoptionen für ca. 34 800 Einwohner (ca. 16 200 Wohneinheiten) gegeben (vgl. Verband Region Stuttgart 2015). In Wohnungsbauschwerpunkten mit einer mittel- bis langfristigen Umsetzungsperspektive kann zusätzlich Wohnraum für rund 3300 Einwohner entstehen. Dies entspricht zusammengekommen etwas mehr als einem Drittel des bis 2030 vom Statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerzuwachses um gut 100 000 Einwohner (vgl. Kapitel 8.1). In den Städten und Gemeinden außerhalb der regionalen Wohnungsbauschwerpunkte stehen weitere, in den Flächennutzungsplänen gesicherte Wohnbauflächen für knapp 110 000 Einwohner beziehungsweise rund 51 000 Wohneinheiten zur Verfügung. Betrachtet man das gesamte regionalplanerisch verfügbare Flächenpotenzial der Region, so würde dies sogar für 190 000 Einwohner ausreichen (vgl. Verband Region Stuttgart 2015). Damit stehen für die Deckung des prognostizierten Bedarfs in ausreichendem Umfang Wohnungsbaustandorte in der Region zur Verfügung.

Allerdings übertrifft in der Landeshauptstadt Stuttgart das erwartete Einwohnerwachstum die Potenziale für den Wohnungsbau (vgl. Kapitel 5.3). Im Rahmen der regionalplanerischen Gesamtbetrachtung könnte der insofern benötigte Wohnraum aber entlang der Siedlungsachsen in der Region bereitgestellt werden.

Anmerkungen

- 1 Ein Teil der Wanderungsgewinne ist auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum Jahresbeginn 2011 zurückzuführen. Die Ummeldungen von bisherigen Zweitwohnungen in neue Hauptwohnungen schlugen sich in der Statistik der Einwohnerbewegung als Wanderungen nieder. Rund 4500 Zuzüge aus den beiden Jahren 2010 und 2011 müssen vor diesem Hintergrund als Wohnstatusveränderungen interpretiert werden (vgl. Schmitz-Veltin 2011). Zieht man diese „unechten Wanderungen“ ab, so bleibt zwischen 2005 und 2016 ein Wanderungsüberschuss von knapp 42 000 Personen.
- 2 Der tatsächliche Anstieg der Zahl der privaten Haushalte liegt noch höher als der angegebene Wert, da durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2011 die Zeitreihe nicht konsistent ist. Vor 2010 wurde die Zahl der Haushalte infolge einer hohen Anzahl an Karteileichen überschätzt.
- 3 § 505a Abs. 1 BGB.
- 4 Befragung von 86 Experten zum Stuttgarter Wohnungsmarkt im Sommer 2016, siehe Kapitel 6.2.
- 5 Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegel-relevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Bei Wohnungen des freien Wohnungsmarkts müssen die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden sein.
- 6 Für die folgenden Ausführungen wurden nach umfangreichen Plausibilisierungen und Bereinigungsprozessen die Preis-, Wohnflächen und Baujahresinformationen von knapp 11 000 Mietwohnungen ausgewertet, die zwischen dem 2. Halbjahr 2014 und dem 1. Halbjahr 2016 im Internet-Portal der Immoscout24 GmbH inseriert wurden.
- 7 Die Wohnungsmarktbefragung 2016 richtete sich an 157 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Das hohe Interesse an der Thematik zeigt die Rücklaufquote von 54 Prozent. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 86 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen. Um ein breites Meinungs- und Erfahrungsspektrum einzubeziehen, wurden sowohl Investoren (Bauträger), Wohnungsvermieter (Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften), Wohnungsvermittler (Makler), Baufinanzierer als auch eher marktbeobachtende Experten aus der Wissenschaft und von Interessenverbänden sowie Sachverständige ausgewählt.

9 Literaturverzeichnis

Bodelschwingh, Arnt v.; Dettmann, Merleen; Schlichting, Hendrik (2016): Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin. Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e.V. Berlin.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016a): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau, Stadt, Raum, Band 12. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016b): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation 8/2016. Bonn.

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (2016): Asylgeschäftsstatistik für den Juni 2016. Nürnberg.

Deschermeier, Philipp; Haas, Heide; Hude, Marcel; Voigtländer, Michael (2014): Die Folgen der Mietpreisbremse. Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin. IW policy paper 17/2014.

Deutsche Bundesbank: Finanzstabilitätsbericht 2016. Frankfurt am Main.

Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21/2014, S. 13-19.

empirica (2016b): Blasenindex III/2016. Berlin.

Fricke, Axel; Schmitz-Veltin, Ansgar; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung. In: Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Arbeitsberichte der ARL 14. Hannover.

Gunderlach, Robert (2014): Familien in Stuttgart 2013. Nur jeder sechste Privathaushalt ist 2013 in Stuttgart eine Familie mit Kindern unter 18 Jahren – jede fünfte Familie ist eine alleinerziehende Familie. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2014, S. 276-289.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.) (2016): Grundstücksmarktbericht 2016. Daten für die Wertermittlung 2016/2017. Stuttgart.

Hahn, Sven (2016): Kaum einer wehrt sich gegen zu hohe Mieten. In Stuttgarter Zeitung, 21./22.05.2016, S. 23.

Harlander, Tilman; Jessen, Johann (2001): Stuttgart – polyzentrale Stadtregion im Strukturwandel. In: Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland: Aktuelle Tendenzen. Opladen. S. 187-199.

Hein, Sebastian; Thomschke, Lorenz (2016): Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. empirica paper Nr. 232.

Heilweck-Backes, Inge; Schmitz-Veltin, Ansgar (2011): Der jährliche Wohnungsbedarf in Stuttgart – neue Trendabschätzung. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2011; S. 173-177.

Held, Tobias; Mäding, Attina (2016): Ein- und Zweipersonenhaushalte in Stuttgart weiter auf dem Vormarsch. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 2/2016; S. 44-55.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2016): Wohnungsbau in Stuttgart 2015: Höchster Stand seit 1998 erricht. In: Statistik und Informationsmanagement 79, Monatsheft 6/2016; S. 161-166.

Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015.

Hochstetter, Bernhard; Brachat-Schwarz, Werner (2016): Schwierige Rahmenbedingung für die neue Bevölkerungsvorausrechnung. Zur Methodik der Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2014. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2/2016, S. 11-16.

- Immobilienverband Deutschland IVD (2016): Wohnimmobiliarkreditrichtlinie – Keine Kredite mehr für Personen über 60. Position des Immobilienverband IVD. Berlin
- Jacobi, Lucas (2015): Wohnungsleerstand in Stuttgart. Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählung 2011. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2015; S. 62-75.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2006): Stadtentwicklungskonzept. Strategie 2006. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Wohnen in Stuttgart. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2015): Zeitstufenliste Wohnen 2014 – Fortschreibung. Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Gemeinderatsdrucksache 74/2015. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2016a): Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2016b): Mietspiegel 2017/2018. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2016c): 36. Stuttgarter Flüchtlingsbericht. Stuttgart.
- Mäding, Attina; Schmitz-Veltin, Ansgar; Frisoli, Pasquale (2016): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2015: Insbesondere Wanderungsgewinne lassen die Bevölkerungszahl nochmals deutlich ansteigen. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2016, S. 44-55.
- Mäding, Attina (2016a): Mehr „Junge Stuttgarter“ in der Stadt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2016, S. 87.
- Mäding, Attina (2016b): Internationale Migration unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung von Flüchtlingen in Stuttgart 2015/2016. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 10/2016, S. 280-293.
- Mäding, Attina; Frisoli, Pasquale (2017): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2016: Wanderungsgewinne gehen zurück. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2017, S. 76-89.
- Niehues, Judith, Voigtländer, Michael (2016): Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung. In: IW-Kurzberichte, 22/2016.
- Simons, Harald; Weiden, Lukas (2015): Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse). Berlin.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2011): Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnungen in Stuttgart im Jahr 2010. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2011, S. 162-172.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2012a): Geburtenentwicklung in Stuttgart – zwischen Fertilitätsrückgang und Geburtenboom. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2012, S. 308-318.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2012b): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Subzur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement 71, Monatsheft 4, S. 129-149.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2013): Einwohnervorausberechnungen 2012 bis 2030: Annahmen und Ergebnisse. In: Statistik und Informationsmanagement 72, Monatsheft 11, S. 301-318.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2015): Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart. In: Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Arbeitsberichte der ARL 14. Hannover.
- Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2016a): Kaufen versus Mieten in deutschen Großstädten. In: IW-Kurzberichte, 12/2016.
- Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2016b): ACCENTRO-IW Wohnkostenreport. Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes? Köln.

Stiglitz (1990): Symposium on bubbles, in: The Journal of Economic Perspectives, 4. Jg., Nr 2, S. 13-18.

Strauß, Matthias (2016): Deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 9/2016, S. 231.

Veller, Michael (2016a): Zahl der Einpendler nach Stuttgart nimmt weiter zu. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 10/2016, S. 267.

Veller, Michael (2016b): Zahl der Auspendler auf neuem Höchststand. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 11/2016, S. 299.

Verband Region Stuttgart (2015): Regionalplan und Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart. Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 94/2015. Planungsausschuss am 16.12.2015. Stuttgart.

Weitergehende und aktuelle Daten sind kostenlos abrufbar im
Kommunalen Informationssystem KOMUNIS der Landeshauptstadt Stuttgart
unter

www.stuttgart.de/statistik-infosystem



projektiert
im Bau
kurzfristig
bezugsfertig

Siedlungswerk

- Böblingen »City Quartier«
- Esslingen
- Filderstadt-Bernhausen
- Filderstadt-Plattenhardt

- Leinfelden-Echterdingen Stetten
- Neuhausen »Akademiegärten«
- S-Birkach
- S-Nord »Wohnen am Höhenpark«

- S-Plöningen
- S-Rosenstein
- S-West
- Tübingen-West

Siedlungswerk
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
T: 0711 2381-224
bgss@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de





SWSG. IN STUTTGART ZU HAUSE. SEIT ÜBER 80 JAHREN.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sorgt seit über 80 Jahren dafür, dass möglichst viele Menschen ein attraktives Zuhause in Stuttgart zu fairen Preisen finden. Wir bieten rund 18.000 Mietwohnungen an und ermöglichen den Kauf von günstigen Eigenheimen.

Als Unternehmen der Landeshauptstadt arbeiten wir aktiv daran, die Lebensqualität in Stuttgart zu steigern. Durch Neubauprojekte und Modernisierung für gute Quartiere mit hohem Wohnwert. Mit besonderem Engagement für Familien, Kinder und ältere Menschen. Mit speziellem Augenmerk auf Integration und sozialen Ausgleich.



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

IN STUTTGART ZU HAUSE