

Inge Heilweck-Backes, Jochen Gieck

Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2003

Die Wohnungsmärkte in Deutschland haben sich binnen weniger Jahre deutlich verändert. Ein in dieser Ausprägung bislang unbekanntes Nebeneinander schrumpfender und prosperierender Regionalmärkte, bedrohliche Leerstände einerseits und angespannte regionale Wohnungsmärkte und -segmente andererseits bis hin zur Gleichzeitigkeit beider Phänomene, kennzeichnen die Situation.

*Rückläufige Bautätigkeit auch in
Kernstädten strukturstarker Regionen*

Nach der neu erarbeiteten Wohnungsmarkttypisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist in allen zwölf Wohnungsmarkttypen die Bautätigkeit rückläufig. Auch die Kernstädte der strukturstarken Regionen (Regionstyp A1) sind inzwischen auf niedrigstes Niveau gesunken. So auch Stuttgart, das 2003 mit 1,6 fertig gestellten Wohnungen je 1000 Einwohner den bislang tiefsten Wert erreichte. Die drastische Reduzierung des Geschosswohnungsbaus sowie die jahrelang zurückhaltende Ausweisung von Bauland bedingen die teilweise deutlich steigenden Mieten und Immobilienpreise in den Städten dieses Wohnungsmarktstyps¹.

1. Wohnungsangebot

Die aktuelle Wohnungsbautätigkeit

*Starker Rückgang der Baufertig-
stellungen setzt sich 2003 nicht fort*

Der Wohnungsbau in Stuttgart hat sich entsprechend der allgemeinen Entwicklung rückläufiger Bautätigkeit auf Landes- und Bundesebene auch 2003 nicht erholt. Insgesamt kamen nur 911 Wohnungen (- 2 %) auf den Markt. Der seit 1998 starke Abwärtstrend mit Rückgangsraten zwischen 12 und 37 Prozent setzte sich aber 2003 zumindest nicht weiter fort. Ob damit die Talsohle bereits erreicht ist oder der Rückgang noch weiter voran schreitet, ist ungewiss. Der Genehmigungsboom von Bauvorhaben in den ersten Monaten 2003, ausgelöst durch die Diskussion um die Änderung der Eigenheimzulage, hat sich teilweise bereits in den Fertigstellungszahlen des gleichen Jahres niedergeschlagen. Ein deutlicher Zuwachs genehmigter Wohnungen ist auch schon für das erste Halbjahr 2004 festzustellen. Zum ersten Mal seit 1998 liegt die Zahl der genehmigten Baumaßnahmen wieder über jener der Fertigstellungen. Die in geringem Abstand zueinander verlaufenden Genehmigungs-, Fertigstellungs- und Bauüberhangskurven in Abbildung 1 weisen in den letzten Jahren auf eine deutlich zügigere Durchführung der Baumaßnahmen nach Erteilung der Genehmigung hin.

*Genehmigungsboom 2003 setzt sich
auch im ersten Halbjahr 2004 fort*

*Mehr neue Wohnungen im Wohnungs-
bestand gegenüber Vorjahr*

2003 wurden in 287 neu errichteten Gebäuden 827 Wohnungen fertig gestellt. Auch diese Zahl liegt mit - 5,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Kräftig gestiegen ist dagegen die Zahl neuer Wohnungen im Wohnungsbestand. Durch Aus- und Umbaumaßnahmen wurden 84 zusätzliche Wohnungen geschaffen, 31 Wohnungen mehr als im Vorjahr (vgl. Abbildung 2 und Tabelle 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhanges in Stuttgart seit 1980

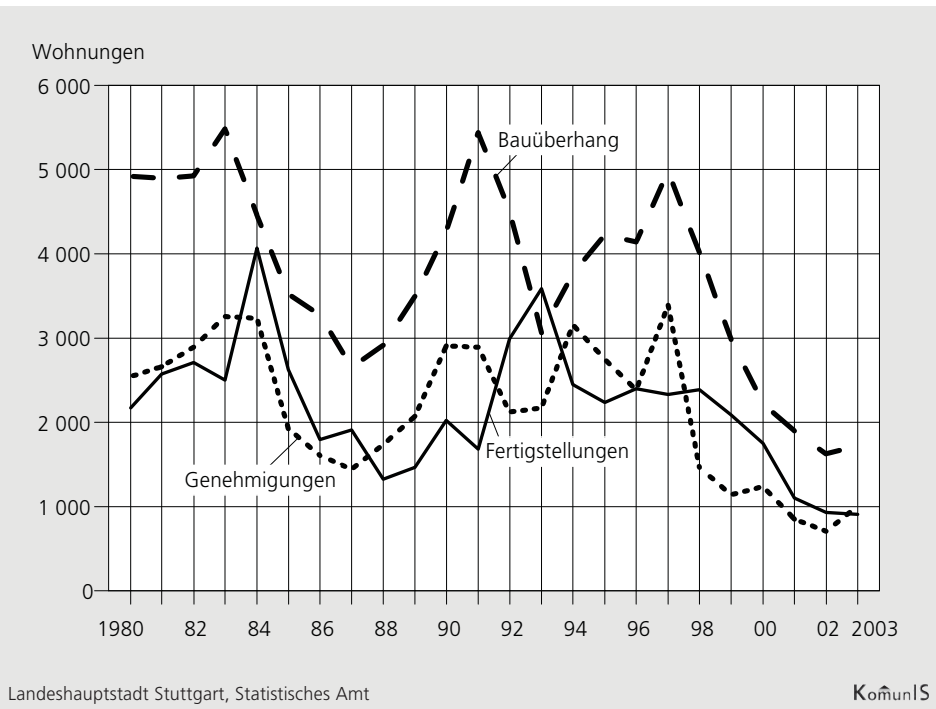


Abbildung 2: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1990



Tabelle 1: Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1990

Jahr	Gebäude/ Baumaß- nahmen	Wohnungen			Davon	
		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Wohnfläche	in neu errichteten Gebäuden	im Wohnungs- bestand
		Anzahl	%	100 m ²	Anzahl	
1990	953	2 026	38,2	1 548	1 907	119
1991	964	1 683	- 16,9	1 294	1 528	155
1992	1 031	2 994	77,9	2 107	2 825	169
1993	1 379	3 586	19,8	2 636	3 276	310
1994	1 093	2 452	- 31,6	1 775	2 262	190
1995	841	2 238	- 8,7	1 572	2 049	189
1996	958	2 402	- 7,3	1 725	2 175	227
1997	943	2 333	- 2,9	1 703	2 190	143
1998	954	2 389	2,4	1 805	2 046	343
1999	981	2 091	- 12,5	1 707	1 967	124
2000	1 036	1 752	- 16,2	1 612	1 618	134
2001	807	1 103	- 37,0	1 066	1 050	53
2002	821	930	- 15,7	1 015	877	53
2003	707	911	- 2,0	925	806	84

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

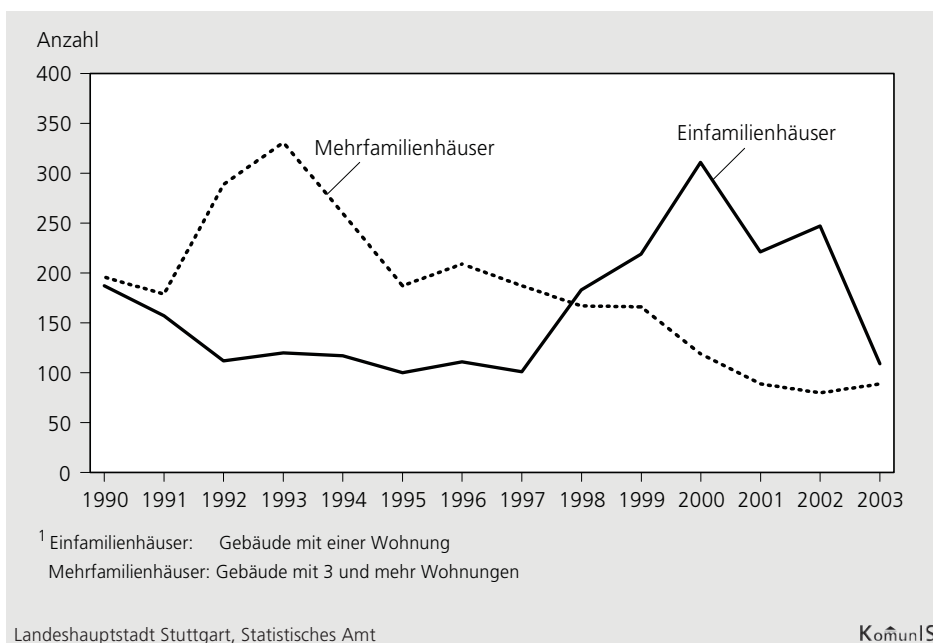
KoMunIS

Neues städtisches Förderprogramm
kurbelt Mietwohnungsbau an

306

Erstmals seit fünf Jahren ist 2003 wieder ein Gleichgewicht zwischen Einfamilien- und Geschosswohnungsbau festzustellen. Die Hälfte aller neuen Wohngebäude wurde als Einfamilienhäuser erstellt, ein gutes Drittel sind Wohngebäude mit vier und mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 3). Dieses Ergebnis ist eine direkte Folge städtischer Förderpolitik. Bisher förderte die Stadt Stuttgart den Bau von Sozialwohnungen und den Erwerb von Wohneigentum. Um den seit Jahren daniederliegenden Mietwohnungsbau wieder anzukurbeln, wurde durch den Gemeinderat im April 2003 als dritte Säule städtischer Wohnungsbaupolitik das neue Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ beschlossen. Bauträger erhalten danach verbilligte städtische Grundstücke und verpflichten sich im Gegenzug zu einer Mietpreisbindung. Insgesamt wurden 85 solcher Mietwohnungen 2003 genehmigt und die ersten bereits im Stadtteil Lauchäcker/Vaihingen erstellt.

Abbildung 3: Neu errichtete Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1990



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Erstmals seit 1999 Rückgang des Einfamilienhausbaus und Zuwachs bei großen Wohngebäuden

Der jeweils herrschende Wohnungsbedarf wirkt entscheidend auf die Planung der Gebäudegröße neu zu errichtender Wohngebäude. Dem jüngsten Ruf nach preiswerten Miet- aber auch Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2003 verstärkt durch den Bau größerer Wohngebäude entsprochen. 16,1 Prozent der 217 neuen Wohngebäude hatten vier bis sechs Wohneinheiten, 20,3 Prozent sieben und mehr Wohnungen. Wie Tabelle 2 zeigt, gab es einen so großen Anteil mittlerer und größerer Mehrfamilienhäuser letztmals Ende der neunziger Jahre. In den Jahren davor führte die Sorge, zu viele junge, aufstrebende Familien an das Umland zu verlieren, zu einer beträchtlichen Angebotserweiterung an Einfamilienheimen. So erreichte der Einfamilienhausbau im Jahr 2002 mit einem Anteil von 70,8 Prozent an den neu erstellten Wohngebäuden seit 1982 sein absolutes Maximum. Der Rückgang nun 2003 um 44 Prozent auf einen Anteil von 50,2 Prozent, ist wie bereits erwähnt, das Ergebnis der kommunalen Wohnbauförderung. Über das Programm „Preiswertes Wohneigentum“ wurden 2002 ausschließlich 68 Eigentumswohnungen genehmigt, im Jahr davor waren es 58 Wohnungen und 121 Einfamilienheime².

Tabelle 2: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen in Stuttgart seit 1982

Jahr	Wohngebäude	Davon mit Wohnungen				
		1	2	3	4 bis 6	7 und mehr
		%				
1982	526	22,1	33,7	6,3	12,7	25,3
1983	379	17,7	26,9	8,4	20,6	26,4
1984	546	15,4	21,8	4,9	21,2	36,6
1985	557	27,6	26,0	8,1	16,9	21,4
1986	421	32,5	29,0	5,9	15,9	16,6
1987	418	42,6	21,3	6,2	11,5	18,4
1988	370	61,1	9,5	5,7	11,6	12,2
1989	443	63,2	11,5	4,5	10,6	10,2
1990	437	42,8	12,4	11,0	16,2	17,6
1991	390	40,3	13,8	9,7	21,0	15,1
1992	443	25,3	9,5	5,9	22,8	36,6
1993	504	23,8	10,5	7,7	21,8	36,1
1994	418	28,0	9,8	6,9	22,5	32,8
1995	319	31,3	10,0	5,0	16,6	37,0
1996	346	32,1	7,5	4,6	14,7	41,0
1997	314	32,2	8,3	8,3	16,2	35,0
1998	386	47,4	9,3	2,6	7,8	32,9
1999	420	52,1	8,3	4,5	10,0	25,0
2000	464	67,0	7,3	3,2	8,0	14,4
2001	326	67,8	4,9	4,0	8,3	15,0
2002	349	70,8	6,3	3,2	9,7	10,0
2003	217	50,2	8,8	4,6	16,1	20,3

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

307

Anders als in den Vorjahren wurden die Einfamilienhäuser in 2003, auch dies eine Folge der Förderpolitik, deutlich seltener als Reihenhäuser erbaut (45,9 %). Entsprechend zugenommen hat der Bau von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhaushälften, der zu 53 Prozent in der Hand privater Haushalte lag.

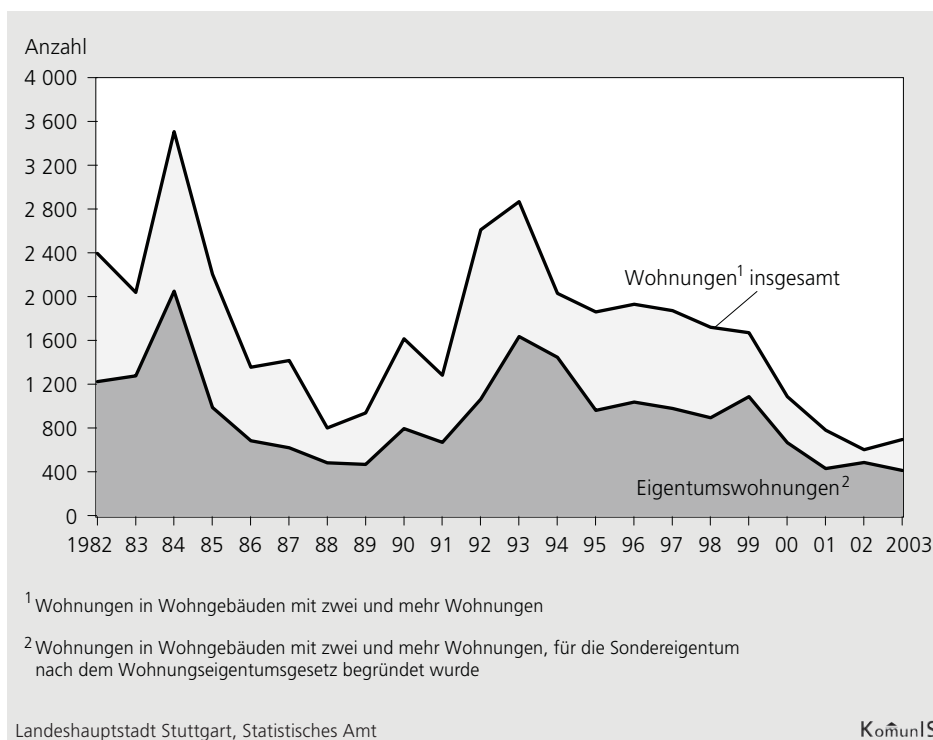
Zunahme beim Bau von Einzelhäusern und Doppelhaushälften

Beim Geschosswohnungsbau wurden fast drei Viertel aller neuen Wohnungen durch Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds und ein Viertel von privaten Bauherren erstellt. Öffentliche Bauherren beteiligten sich zum ersten Mal seit zwanzig Jahren nicht mehr am Wohnungsbau.

Städtische Förderpolitik bewirkt Rückgang neuer Eigentumswohnungen

Trotz der großen Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt der langjährige Trend zum Wohnungseigentum stabil (Mittelwert 1982-2003: 55 %). Die Umsteuerung der städtischen Förderpolitik ließ die diesjährige Quote an neu errichteten Eigentumswohnungen allerdings von 80 auf 59,4 Prozent sinken. Das Förderprogramm 2002 der Landeshauptstadt sah gegenüber dem Vorjahr ein fast doppelt so hohes Kontingent an genehmigten Sozialmietwohnungen vor, während in diesem Zeitraum die Förderung von Wohnungseigentum um 38 Prozent zurückgefahren wurde (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Neu errichtete Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1982



Trend zu größeren Wohnungen

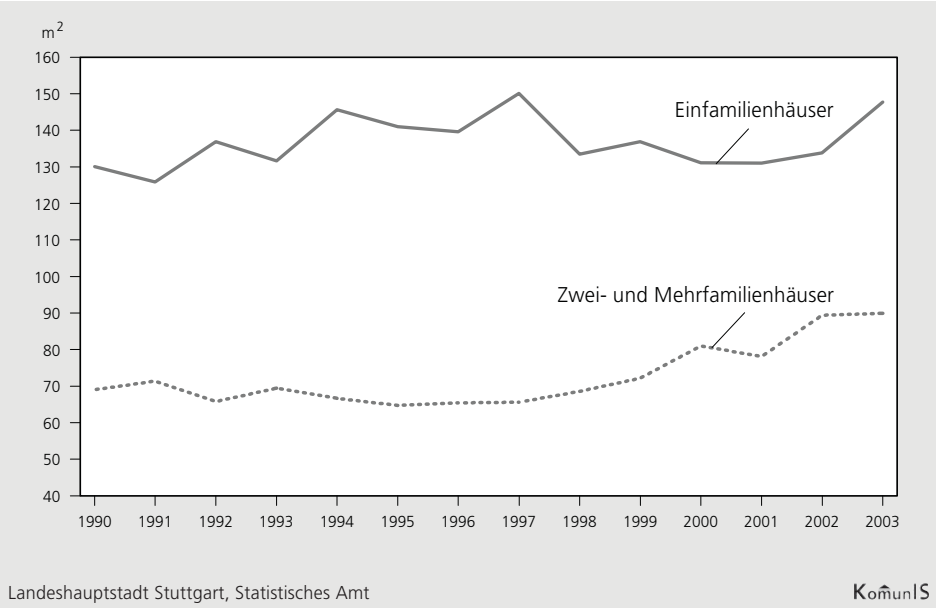
2003 wurde dem Wohnungsmarkt durch Neubauten, sowie Aus- und Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand eine Wohnfläche von insgesamt 92 500 m² zugeführt. Der Trend geht seit Jahrzehnten zu immer größeren Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je fertig gestellter Wohnung, die im vorausgegangenen Jahr einen Höchststand von 109 m² erreichte, ist jedoch in diesem Jahr auf 101 m² gesunken. Auch die mittlere Wohnfläche der neuen Wohnungen ging von 102 auf 98 m² zurück.

Stetige Wohnflächenentwicklung in Mehrfamilienhäusern

Eine stetige Wohnflächenentwicklung ist vor allem in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen festzustellen, die in den letzten zwanzig Jahren um ca. 25 m² zugenommen hat und nun bei 89 m² liegt. Dagegen bewegt sich die durchschnittliche Wohnfläche in Einfamilienhäusern seit Ende der neunziger Jahre konstant zwischen 130 und 135 m² und erfährt nur dann einen wesentlichen Zuwachs, wenn die Anzahl der durch die Stadt Stuttgart geförderten Eigenheime gering ist. Da 2003 über das „Preiswerte Wohneigentum“ keine Eigenheime gefördert wurden, liegt die durchschnittliche Wohnfläche der frei finanzierten Einfamilienhäuser mit 147,7 m² überproportional hoch und übertrifft damit sogar den Landeswert um 2 m². In 12 der 109 Einfamilienhäuser liegt die Wohnfläche über 200 m² (vgl. Abbildung 5).

Bau von überdurchschnittlich großen Einfamilienhäusern

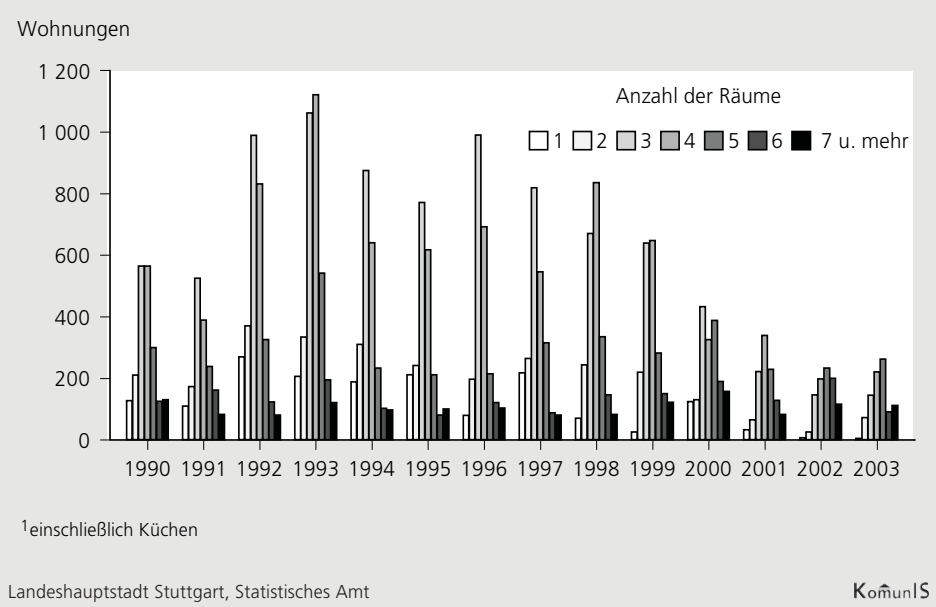
Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnfläche in Wohnungen neu errichteter Einfamilienhäuser und in Wohnungen von Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1990



Zunahme großer Wohnungen auch nach Zahl der Räume

Auch nach der Anzahl der Räume dominierten 2003 wieder eher große Wohnungen, wie Abbildung 6 zeigt. Fast jede vierte Wohnung hatte mehr als sechs Räume. 47 Prozent dieser Wohnungen sind allerdings Einfamilienhäuser. Vier- und Fünf-Raum-Wohnungen legten gegenüber dem Vorjahr um 11 bis 12 Prozent zu. Auf den u.a. großen Bedarf an Studentenwohnungen wurde mit dem Bau bzw. Umbau von 73 Zweizimmerwohnungen (+180 %) reagiert.

Abbildung 6: Größe der insgesamt fertig gestellten Wohnungen in Stuttgart seit 1990 nach Anzahl der Räume



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand seit 1993 um 5,6 % gewachsen

In den letzten zehn Jahren stieg die Zahl der Wohngebäude in Stuttgart um 4,1 Prozent auf 71 268. Das Wohnungsangebot erweiterte sich in diesem Zeitraum um 15 475 Wohnungen. Durch eine Zuwachsrate von 5,6 Prozent ist der Bestand insgesamt auf 291 430 Wohnungen angestiegen. Die höchste Anzahl an Wohnungen wurde während dieser Zeit in Bad Cannstatt (2488 WE) und in Vaihingen (1598 WE) gebaut, die größte Erweiterung des Wohnungsbestandes mit Zuwachsraten zwischen 13,4 und 11,6 Prozent erfuhren die Stadtbezirke Plieningen und Stammheim (siehe Tabelle 3 und Karte 1).

Die Größenstruktur des Gebäudebestandes hat sich im vergangenen Jahrzehnt kaum verändert. 52 Prozent aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser, 48 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser. Der seit 1998 stark rückläufige Trend im Geschosswohnungsbau sorgt allerdings für eine gewisse Korrektur im Größengefüge.

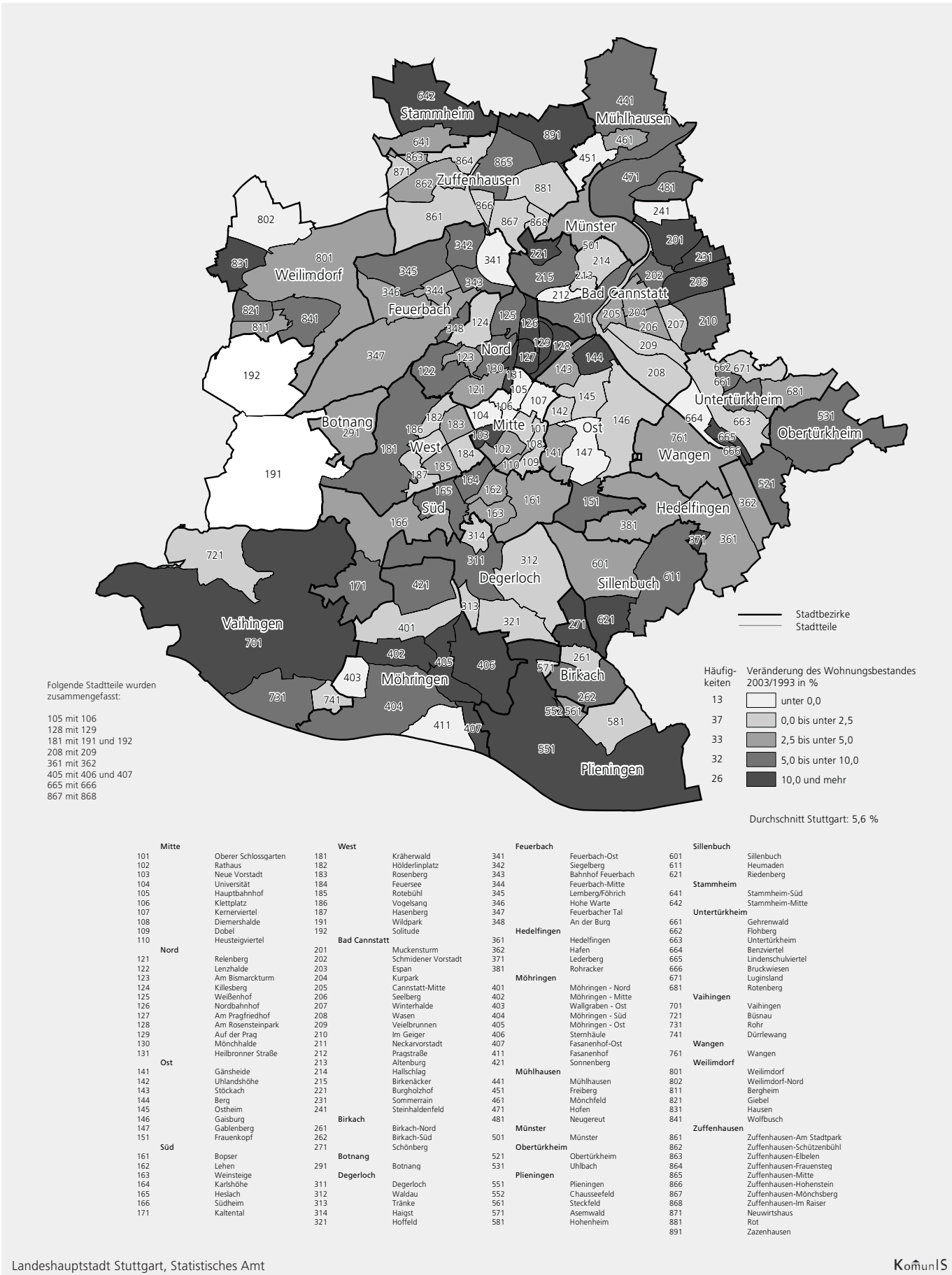
Tabelle 3: Wohnungsbestand in Stuttgart 1993 und 2003 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen ¹			
	1993	2003	Veränderung Anzahl	Veränderung in %
Mitte	11 504	11 782	278	2,4
Nord	11 576	12 511	935	8,1
Ost	24 308	24 657	349	1,4
Süd	22 059	23 302	1 243	5,6
West	26 587	27 401	814	3,1
Inneres Stadtgebiet	96 034	99 653	3 619	3,8
Bad Cannstatt	28 691	31 179	2 488	8,7
Birkach	3 027	3 181	154	5,1
Botnang	6 369	6 642	273	4,3
Degerloch	8 460	8 887	427	5,0
Feuerbach	13 760	14 428	668	4,9
Hedelfingen	4 540	4 749	209	4,6
Möhringen	14 159	15 232	1 073	7,6
Mühlhausen	11 511	11 935	424	3,7
Münster	3 175	3 277	102	3,2
Obertürkheim	3 886	4 164	278	7,2
Plieningen	5 504	6 240	736	13,4
Sillenbuch	11 286	12 034	748	6,6
Stammheim	5 035	5 617	582	11,6
Untertürkheim	7 666	7 921	255	3,3
Vaihingen	19 097	20 695	1 598	8,4
Wangen	4 321	4 487	166	3,8
Weilimdorf	13 127	14 302	1 175	9,0
Zuffenhausen	16 307	16 807	500	3,1
Äußeres Stadtgebiet	179 921	191 777	11 856	6,6
Stuttgart insgesamt	275 955	291 430	15 475	5,6

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Karte 1: Veränderung des Wohnungsbestandes in Stuttgart 2003/1993 nach Stadtteilen



2. Wohnungsnachfrage

Die demografische Entwicklung

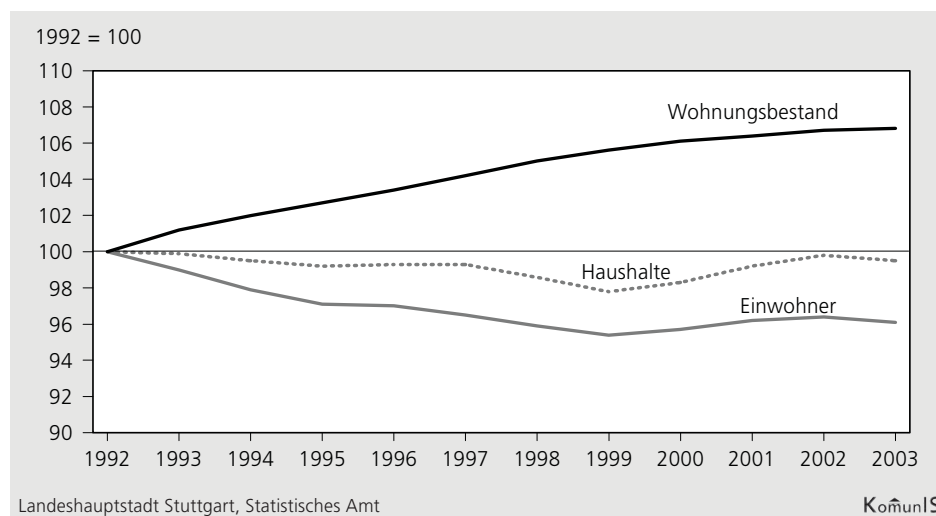
Die Wohnungsmarktentwicklung wird maßgeblich von der allgemeinen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestimmt. Der Wanderungsüberschuss Ende der achtziger und zu Beginn der neunziger Jahre sowie in den ersten drei Jahren des einundzwanzigsten Jahrhunderts mildert den generellen Sterbeüberschuss und stoppte die tendenziell rückläufige Einwohnerentwicklung.

Wachsender Wohnungsbestand trotz rückläufiger Einwohnerzahlen

Für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl und Struktur der Haushalte die entscheidende Größe. Der Haushaltsverkleinerungsprozess sorgte lange Zeit trotz negativer Einwohnerentwicklung für eine gleich bleibend hohe Haushaltszahl. Seit 1997 stagniert jedoch die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, so dass bis einschließlich 2000 auch die absolute Zahl der Haushalte zurückging. Abbildung 7 zeigt eindrucksvoll die Tatsache, dass immer weniger Einwohner bei gleichzeitig tendenziell stagnierenden Haushaltszahlen immer mehr Wohnraum benötigen.

Eine der wichtigsten wohnungsrelevanten Auswirkungen der demografischen Entwicklung wird die passive Wohnflächenvergrößerung insbesondere bei älteren Haushalten sein. Es ist anzunehmen, dass auch künftig die Haushalte durch ihre unterschiedlichen Lebenszyklen hindurch an ihren in frühen Jahren bezogenen Wohnungen festhalten werden. Dies ist ein wohl unumgänglicher Begleiteffekt der Alterung der Gesellschaft.

Abbildung 7: Entwicklung der Einwohner, Haushalte und des Wohnungsbestandes in Stuttgart seit 1992



Die aktuelle Wohnungsversorgung

Der Versorgungsstandard mit Wohnraum hat sich in Stuttgart seit der Nachkriegszeit kontinuierlich verbessert. Die Belegungsdichte, das sind die Personen je Wohnung, beträgt zurzeit 1,9. Anfang der siebziger Jahre lebten im Durchschnitt noch 2,9 Personen in einer Wohnung. Spiegelbildlich dazu verhält sich die Kennziffer Anzahl Wohnräume je Person, die von 1,4 im Jahr 1970 auf 2,1 im Jahr 2003 angestiegen ist.

Belegungsdichte, Wohnräume und Wohnfläche je Person zeigen kontinuierliche Verbesserung der Wohnungsverversorgung

Auch die Wohnfläche pro Kopf als zentraler Indikator der quantitativen Wohnungsversorgung ist in den vergangenen Jahren weiter angewachsen und liegt nun 2003 bei 36,6 m² je Einwohner, 3,4 m² mehr als 1986. In Karte 2 veranschaulicht dieser Indikator deutlich die sozialräumliche Differenzierung der Stadt. In Halbhöhen- und Höhenrandlagen des Stuttgarter Talkessels sowie in den Höhenlagen überwiegend der südlichen Stadtbezirke stehen der Bevölkerung große und größte Wohnflächen zur Verfügung. In den Tallagen der Innenstadt, den stark gewerblich geprägten Vororten im Norden sowie entlang des Neckars liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche teilweise weit unter dem Durchschnitt.

Folgende Stadtteile wurden zusammengefasst:

105 mit 106
128 mit 129
181 mit 191 und 192
208 mit 209
361 mit 362
405 mit 406 und 407
665 mit 666
867 mit 868

Stadtbezirke
Stadtteile

Häufigkeiten
Wohnfläche je Einwohner in m²

23 unter 30,0
28 30,0 bis unter 35,0
56 35,0 bis unter 40,0
18 40,0 bis unter 45,0
14 45,0 und mehr

Durchschnitt Stuttgart: 36,6 m²

District	Sub-district	Population	Living area per inhabitant (m²)
Mitte	Oberer Schlossgarten	101	23
	Rathaus	102	28
	Neue Vorstadt	103	56
	Universität	104	18
	Hauptbahnhof	105	14
	Klettplatz	106	23
	Kernviertel	107	28
	Diemershalden	108	56
	Dobel	109	18
	Heusteierviertel	110	14
Nord	Reutenberg	121	23
	Lenzhalde	122	28
	Am Bismarckturm	123	56
	Killesberg	124	18
	Weissenhof	125	14
	Nordbahnhof	126	23
	Am Pragfriedhof	127	28
	Am Rosensteinpark	128	56
	Auf der Prag	129	18
	Mönchhalde	130	14
Ost	Heilbronner Straße	131	23
	Gänsheide	141	28
	Uhländshöhe	142	56
	Stockach	143	18
	Berg	144	14
	Ostheim	145	23
	Gaisburg	146	28
	Gablenberg	147	56
	Frauenkopf	148	18
	Bopser	149	14
Süd	Lehen	161	23
	Weinsteige	162	28
	Karlshöhe	163	56
	Heslach	164	18
	Südheim	165	14
	Kaltental	166	23
	Birkach-Nord	167	28
	Birkach-Süd	168	56
	Schönberg	169	18
	Botnang	170	14
West	Kraherwald	181	23
	Hölderlinplatz	182	28
	Rosenberg	183	56
	Feuersee	184	18
	Rotenbühl	185	14
	Vogelsang	186	23
	Hasenberg	187	28
	Wildpark	188	56
	Solitude	189	18
	Muckensturm	190	14
Bad Cannstatt	Schmidener Vorstadt	201	23
	Espan	202	28
	Kurpark	203	56
	Cannstatt-Mitte	204	18
	Seelberg	205	14
	Winterhalde	206	23
	Wiesen	207	28
	Veielbrunnen	208	56
	Im Geiger	209	18
	Neckarvorstadt	210	14
Feuerbach	Pragstraße	211	23
	Altenburg	212	28
	Hallschlag	213	56
	Birnenacker	214	18
	Burgholzof	215	14
	Sommerrain	216	23
	Steinhaldenfeld	217	28
	Birkach-Nord	218	56
	Birkach-Süd	219	18
	Schönberg	220	14
Hedelfingen	Möhringen - Nord	341	23
	Möhringen - Mitte	342	28
	Möhringen - Süd	343	56
	Möhringen - Ost	344	18
	Möhringen - Süd	345	14
	Möhringen - Ost	346	23
	Möhringen - Süd	347	28
	Möhringen - Ost	348	56
	Möhringen - Süd	349	18
	Möhringen - Ost	350	14
Möhringen	Möhringen - Nord	401	23
	Möhringen - Mitte	402	28
	Möhringen - Süd	403	56
	Möhringen - Ost	404	18
	Möhringen - Süd	405	14
	Möhringen - Ost	406	23
	Möhringen - Süd	407	28
	Möhringen - Ost	408	56
	Möhringen - Süd	409	18
	Möhringen - Ost	410	14
Mühlhausen	Mühlhausen - Ost	441	23
	Mühlhausen - Mitte	442	28

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Bewertung der quantitativen Wohnungsver-sorgung ist der „Wohnungsversorgungsgrad“, der sich aus der Gegenüberstellung der „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ und dem „zu berücksichtigenden Wohnungsbestand“ ergibt. Dieses Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten sagt - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung - aus, wie viele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Dabei wird von der Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ ausgegangen.

Wohnungsversorgungsgrad sagt aus, wie viele Wohnungen den Stuttgarter Haushalten zur Verfügung stehen

„Haushalte mit Wohnungsbedarf“ sind alle Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte. Nicht mit einbezogen wird ein Teil der Untermieterhaushalte, für die kein Wohnungsbedarf angenommen wird, wie z. B. Studentenhaushalte und nur zeitlich befristet in einem Untermietverhältnis lebende Beschäftigte. Die Zahl dieser Untermieterhaushalte wird aktuell auf ein Prozent der gesamten Haushalte geschätzt. Der „zu berücksichtigende Wohnungsbestand“ errechnet sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich einer Fluktuationsreserve. Dieser Wert für den Wohnungsleerstand trägt der Tatsache Rechnung, dass zwischen Auszug und Wiederbezug einer Wohnung oftmals Wochen oder sogar Monate liegen, in denen diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Üblicherweise werden dafür drei Prozent des Wohnungsbestandes veranschlagt. Das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten sagt - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung - aus, wieviele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Entscheidend ist dabei die alleinige Verfügbarkeit, der Besitz einer Wohnung nicht die rechtliche Wohnungssituation des Wohnungsinhabers als Mieter oder Eigentümer.

*Wohnungsdefizit 2003:
5255 Wohnungen*

Der Stuttgarter Wohnungsbestand erfuhr im Jahr 2003 ein Nettozugang von nur 401 Wohnungen. 911 fertig gestellte Wohnungen standen durch Gebäudeabbrüche einem außergewöhnlich hohen Totalabgang von 510 Wohnungen gegenüber. Nach Abzug der Fluktuationsreserve stehen nun den 287 942 Haushalten mit Wohnungsbedarf rein rechnerisch 282 687 Wohnungen zur Verfügung. Demnach beträgt das aktuelle Wohnungsdefizit 5255 Wohnungen, das ist 20,2 Prozent weniger als im Vorjahr (vgl. Tabelle 4 und Abbildung 8).

Tabelle 4: Entwicklung des Wohnungsdefizits in Stuttgart seit 1992

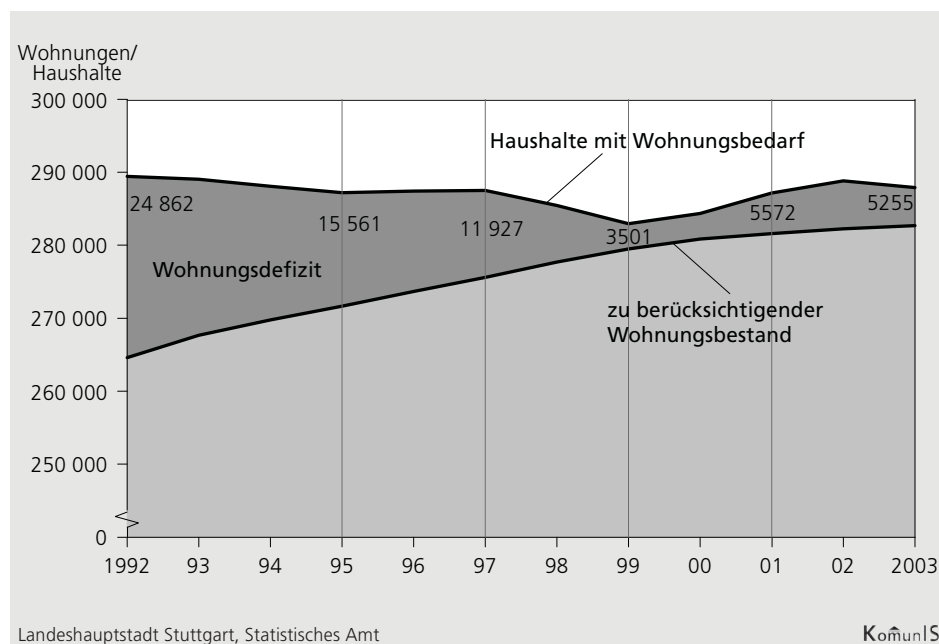
Jahr	Haushalte mit Wohnungsbedarf ¹	Zu berücksichtigender Wohnungsbestand ²	Wohnungsdefizit
1992	289 464	264 602	24 862
1993	289 072	267 676	21 396
1994	288 114	269 768	18 346
1995	287 258	271 697	15 561
1996	287 477	273 673	13 804
1997	287 563	275 636	11 927
1998	285 469	277 721	7 748
1999	283 006	279 505	3 501
2000	284 383	280 861	3 522
2001	287 199	281 627	5 572
2002	288 865	282 279	6 586
2003	287 942	282 687	5 255

¹ Ohne Untermieterhaushalte (2900 Haushalte).
² Wohnungsbestand abzügl. Fluktuationsreserve (3 %).

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMuNIS

Das „Wohnungsdefizit“ ist eine rein rechnerische Größe und nicht so zu verstehen, dass die ermittelten Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt wären, sie teilen sich vielmehr ihre Wohnungen mit einem anderen Haushalt. Dies sind beispielsweise junge Erwachsene, die bei ihren Eltern wohnen, obwohl sie bereits selbstständig wirtschaften und damit definitorisch einen eigenen Haushalt darstellen.

Abbildung 8: Das Wohnungsdefizit in Stuttgart seit 1992



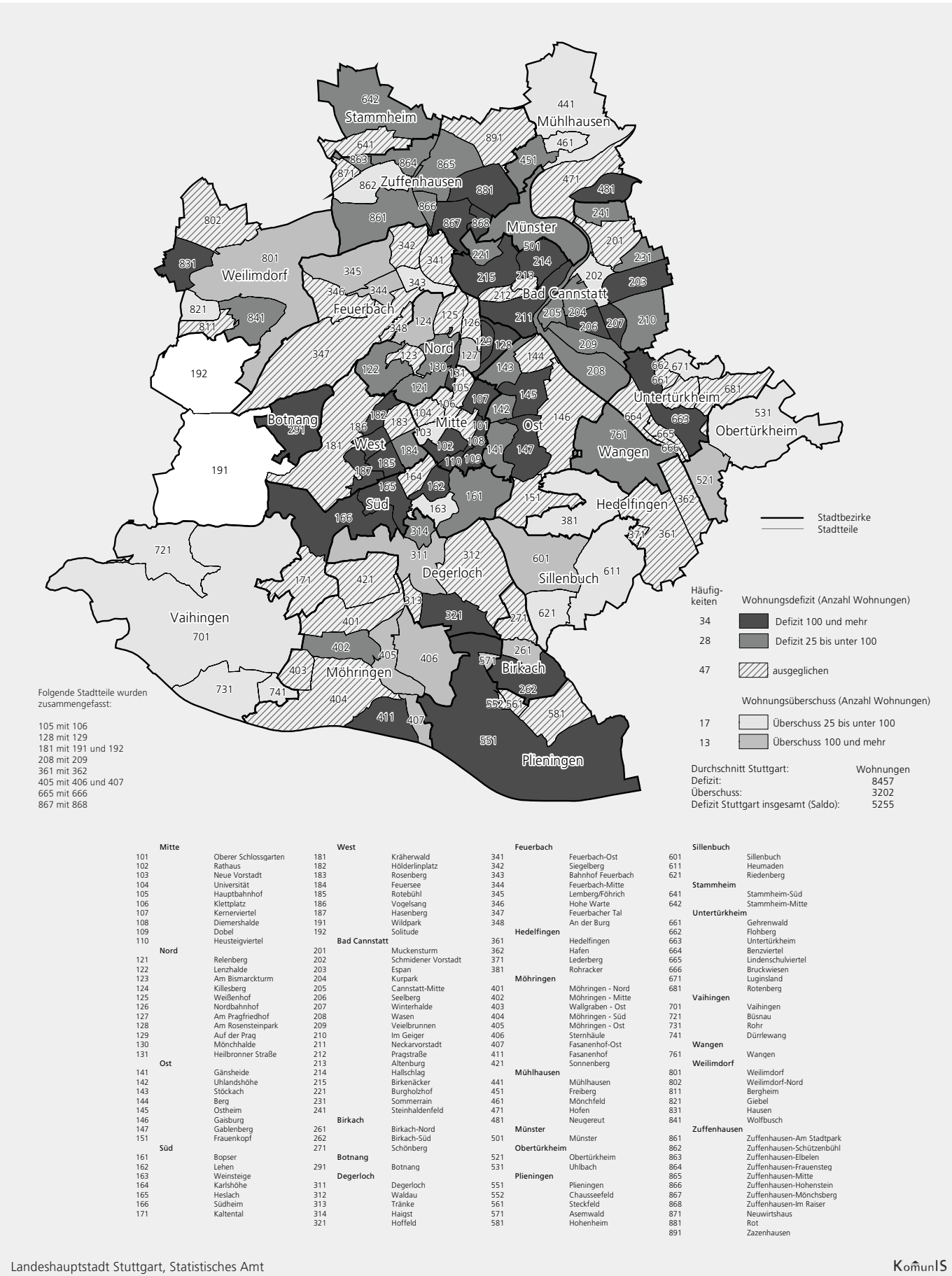
Wohnungsdefizit in Stadtteilen mit hohen Anteilen an ausländischer Bevölkerung und Einpersonenhaushalten

Nicht jedes rechnerische Wohnungsdefizit entspricht einem tatsächlichen Wohnungsmangel

In Karte 3 ist die Wohnungsversorgung 2003 in den Stuttgarter Stadtteilen dargestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit von 5255 Wohnungen bezieht sich als Saldowert auf das Stadtgebiet insgesamt. Bei einer kleinräumigen Darstellung auf der Ebene der Stadtteile gibt es neben jenen mit einem Wohnungsfehlbestand aber auch Stadtteile mit einem Wohnungsüberschuss. Die schraffierten Stadtteile mit weniger als 25 fehlenden oder überschüssigen Wohnungen gelten als ausgeglichen.

Die Ursachen für fehlende Wohnungen sind vielfältig und können ohne tiefer gehende Analyse nicht begründet werden. Ein Zusammenhang zwischen hohen Ausländeranteilen und überdurchschnittlich hoher Anzahl an Einpersonenhaushalten in Stadtteilen mit einem Wohnungsdefizit ist zu vermuten. Unter der ausländischen Bevölkerung lassen sich in manchen Stadtteilen von Bad Cannstatt, Untertürkheim, Stuttgart-Mitte und -Süd mit Sicherheit noch Wohnungsversorgungsengpässe per definitionem feststellen, das heißt, dass mehrere Haushalte sich eine Wohnung teilen (müssen). Anders stellt sich die Versorgungssituation bei einem Großteil der Einpersonenhaushalte dar. Hier ist in der Regel das Zusammenleben mehrerer Einzelhaushalte in einer Wohnung der Ausdruck einer gewünschten Wohn- und Lebensform. Dem rechnerischen Wohnungsdefizit entspricht in diesen Fällen kein tatsächlicher Wohnungsmangel. Dies sind zum Beispiel die studentischen Wohngemeinschaften in den universitätsnahen Stadtteilen der Innenstadt und Plieningen, aber auch die jungen Singlehaushalte am Übergang von der Ausbildung zum Beruf, die offensichtlich neben den zentrumsnahen Wohnbezirken des Westens und Nordens auch die unteren Hanglagen bevorzugen. Für das Wohnungsdefizit in den Wohnquartieren des sozialen Wohnungsbaus der sechziger und siebziger Jahre (u.a. Rot, Fasanenhof und Botnang) scheinen andere, noch näher zu untersuchende Ursachen vorzuliegen.

Karte 3: Wohnungsversorgung in Stuttgart 2003 nach Stadtteilen



Ein Wohnungsüberschuss wurde zum einen für gute Wohnlagen am Kesselrand und der äußeren Stadtteile errechnet und macht sich andererseits in Zentren der äußeren Stadtteile wie Weilimdorf, Mühlhausen, Sillenbuch, Degerloch und Vaihingen bemerkbar. Die hier lebenden, teilweise überalterten Haushalte scheuen möglicherweise die Anstrengung und Probleme, die mit der Vermietung von Wohneinheiten im gleichen Hause einhergehen könnten.

Ausblick

Wohnungsberichterstattung sollte künftig auch stadt- und raumstrukturelle Aspekte des Wohnens ...

Wohnungsmärkte entwickeln sich zyklisch und werden im Wesentlichen von demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst. Vor allem die zukünftig dramatisch alternde Bevölkerung sowie sinkende Bevölkerungszahlen verändern die Prämissen und Hauptoptionen der Wohnungspolitik. Neben den klassischen Themen des Wohnungsbaus, der Bestandserhaltung, Preisentwicklung und Wohnungsversorgung, zu denen regelmäßig statistische Berichte erstellt werden, gewinnen zunehmend stadt-, siedlungs- und raumstrukturelle Aspekte des Wohnens an Gewicht. Durch die stärkere Vernetzung mit der Städtebaupolitik, wie sie in den Stadtumbauprogrammen immer häufiger angelegt werden, kann und sollte die Wohnungspolitik im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung mehr als bisher eine integrative Ausrichtung erhalten. Die aktuellen politischen Diskurse um eine stärkere Regionalisierung der Wohnungspolitik ist ein weiteres Themenfeld. Diese räumlichen und inhaltlichen Veränderungen bedingen für alle Akteure einen ansteigenden Bedarf vertiefter, aber auch leicht zugänglicher Wohnungsmarktinformationen an der sich die künftige Berichterstattung auszurichten hat.

... und den regionalen Wohnungsmarkt berücksichtigen

1 Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Ausgabe 2004. Hrsg.: vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn 2004.

2 Stuttgarter Wohnungsbericht 2001/2002. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen.