

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Themen

5/2018

Vermietung von Wohnraum über Airbnb in Stuttgart

**Wohnen in Stuttgarts neuen Wohnquartieren:
Feuerbacher Balkon**

2017 höchster Flächenverbrauch in Stuttgart seit neun Jahren

Flächennutzung mit neuer Nomenklatur

Weniger Baugenehmigungen im Jahr 2017

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:	
2017 höchster Flächenverbrauch in Stuttgart seit neun Jahren	123
<hr/>	
Kurzberichte:	
Flächennutzung mit neuer Nomenklatur	124
Weniger Baugenehmigungen im Jahr 2017	127
<hr/>	
Hauptbeiträge:	
Vermietung von Wohnraum über Airbnb in Stuttgart	128
Wohnen in Stuttgarts neuen Wohnquartieren: Feuerbacher Balkon	134
<hr/>	
Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
<hr/>	

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2018

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de/statistik

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €



2017 höchster Flächenverbrauch in Stuttgart seit neun Jahren

Matthias Strauß

Die Stadt Stuttgart hat sich im Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) unter dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ die Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Aufgabe gemacht.¹ Ein dafür wesentlicher Baustein ist der prinzipielle Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, also die Maßgabe, für neue Baumaßnahmen möglichst bestehende innerstädtische Bauflächen zu nutzen, um die Ausweisung von Neubauflächen und damit den Flächenverbrauch zu verringern.

Nach neun Jahren mit sehr geringer Neuinanspruchnahme von Freiflächen hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SV-Fläche) um 15,3 Hektar auf 10 720 Hektar erhöht. Der Anteil der siedlungswirtschaftlich genutzten Flächen an der Gesamtfläche der Stadt betrug Ende 2017 somit 51,7 Prozent (vgl. Abbildung 1).

Die SV-Fläche setzt sich aus den Nutzungsartenbereichen² „Siedlung“ und „Verkehr“ zusammen, wobei die zum Bereich „Siedlung“ gehörenden Nutzungen „Bergbaubetrieb“ und „Tagebau, Grube, Steinbruch“ nicht enthalten sind. Anhand der SV-Fläche

lässt sich aber nicht ermitteln, wie viele Flächen durch oberflächliche Abdichtung wie Bebauung oder Asphaltierung versiegelt sind, da die Nutzungsarten auch unversiegelte Flächen enthalten. Beispiele hierfür sind die Vorgärten von Wohngebäuden oder Straßenbegrünungen.

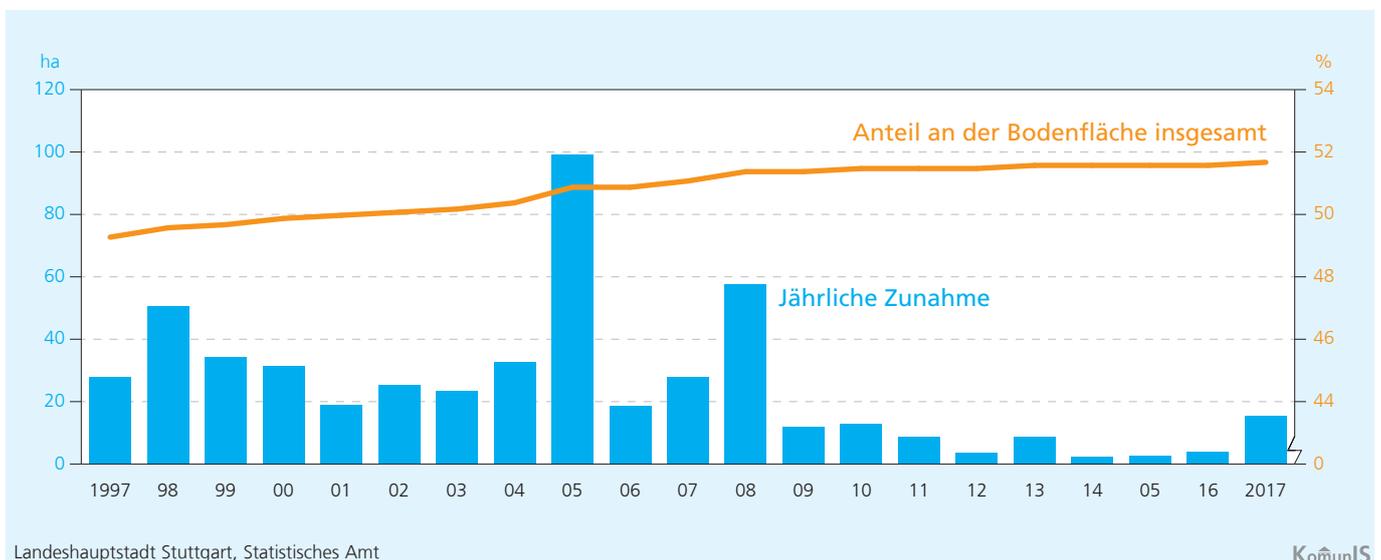
Der Zugewinn an SV-Fläche des letzten Jahres entfiel hauptsächlich auf den Stadtbezirk Stammheim (+ 8,9 ha), wo das neue Wohngebiet „Langenäcker-Wiesert“ mit rund 320 Wohnungen auf vormals landwirtschaftlichen Flächen entstehen wird. Den Baubeschluss für das Gebiet hat der Gemeinderat allerdings bereits 2003 gefasst. Grundsätzlich spielt der nachhaltige Bau von Wohngebäuden auf Umnutzungs- und Konversionsflächen aber nach wie vor eine große Rolle. So wurde im vergangenen Jahr mit dem Hansa-Gelände („Bei den Öläckern“) im Bezirk Möhringen ein Industriegelände in Wohnbaufläche umgewidmet. Weitere Beispiele für neu ausgewiesene Baugebiete im letzten Jahr auf ehemaligen Industriebrachen sind das Auto-Staiger-Gelände („Wohnen im Nordbahnhofviertel“) im Bezirk Nord und das Schoch-Areal („Quartier am Wiener Platz“) in

Feuerbach. Für den Flächenverbrauch spielen diese Wohnbauprojekte aber keine Rolle, da sie auf Flächen entstehen, die bereits mit industriell genutzten Gebäuden bebaut waren.

Trotz der Zunahme im vergangenen Jahr konnte der Flächenverbrauch in Stuttgart seit Inkrafttreten des FNP 2010 Ende der 1990er-Jahre drastisch reduziert werden. In den 2000er-Jahren lag dieser noch im Schnitt bei 33 Hektar pro Jahr, was etwa 47 Mal der Rasenfläche der Mercedes-Benz-Arena entspricht. Ab 2009 reduzierte sich das Wachstum der SV-Fläche deutlich, sodass der Anstieg im laufenden Jahrzehnt bei jährlich 6,5 Hektar liegt. Den bisher niedrigsten jährlichen Flächenverbrauch gab es im Jahr 2014. Damals wuchs die SV-Fläche um lediglich 2,5 ha.

- 1 Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2004): Flächennutzungsplan 2010: Text und Erläuterungsbericht, Stuttgart, 199 Seiten.
- 2 Strauß, Matthias (2018): Flächennutzung mit neuer Nomenklatur. In: Statistik und Informationsmanagement Monatsheft 5/2018, Stuttgart, S. 124-126.

Abbildung 1: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Stuttgart seit 1997



Flächennutzung mit neuer Nomenklatur

Matthias Strauß

Ende 2016 wurde in allen Bundesländern die Umstellung der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung auf das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) abgeschlossen. Die Flächennutzungserhebung, die rechtlich im Agrarstatistikgesetz enthalten ist, ist damit deutschlandweit auf eine neue Datenbasis gestellt worden.

ALKIS löst das seither verwendete Verfahren ab, dass sich aus Automatisierter Liegenschaftskarte (ALK) und Automatisiertem Liegenschaftsbuch (ALB) zusammensetzte. Die ALK enthielt die Grenzverläufe der Flächen, das ALB die beschreibenden Angaben zu den Flurstücken (z.B. Eigentümerangaben und Nutzungsart). Im ALKIS werden nun die Geometrie- und Metadaten einer Liegenschaft nicht mehr getrennt voneinander geführt, sondern bilden zusammen im Geographischen Informationssystem ein raumbezogenes Flächenobjekt.

Die Nutzungsarten aus dem ALB wurden größtenteils unverändert in das ALKIS übernommen, erhielten teilweise neue Bezeichnungen und einen fünfstelligen Schlüssel anstelle der dreistelligen Kennnummer aus dem ALB. Nur in Einzelfällen sind untergeordnete Nutzungen neu zugewiesen worden.

Die größte Veränderung betrifft den Nutzungsartenkatalog. Die acht Hauptnutzungsarten des ALB wurden durch eine mehrstufige Hierarchie ersetzt. Die oberste und wichtigste Stufe ist die der Nutzungsartenbereiche (10 000er-Stellen) „Siedlung“, „Verkehr“, „Vegetation“ und „Gewässer“. Diese gliedern sich wiederum in Nutzungsartengruppen (1000er-Stellen) und die Nutzungsarten (100er-Stellen). Für Letztere gibt es darüber hinaus zwei Untergliederungen, die aber nur vereinzelt in den Daten vorkommen (vgl. Tabelle 1).

Mit den Zahlen für das Jahr 2016 gilt nun erstmalig die neue ALKIS-Nomenklatur in den Veröffentlichungen des

Bundes und der Länder. Auch das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die Flächennutzungsdaten ab sofort in den ALKIS-Bezeichnungen zur Verfügung. Allerdings können die Daten für die Gesamtstadt rückwirkend nur noch ab dem Jahr 1996, für die Stadtbezirke, Stadtteile usw. erst ab 2001 bereitgestellt werden.

Der neue Nutzungsartenbereich „Siedlung“ umfasste in Stuttgart am 31.12.2017 eine Fläche von 7665 ha, die 37 Prozent der Gemarkungsfläche Stuttgarts entspricht. Er enthält alle Flächen, die, bebaut oder unbebaut, durch menschliche Besiedlung geprägt sind oder der Besiedlung dienen. Dazu gehören die ehemaligen Hauptnutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche sowie Erholungsfläche. Ebenfalls zur „Siedlung“ gezählt werden „Historische Anlagen“, „Freizeitanlagen“ und die Nutzung „Friedhof“, die im ALB-Katalog noch als „Fläche anderer Nutzung“ deklariert waren.

Unter dem Bereich „Vegetation“ sind zukünftig alle land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie die Flächen mit natürlichem Bewuchs subsummiert. In der ALB-Systematik waren dies die Landwirtschaftsflächen und die Wald-

flächen. Aber auch vegetationslose Flächen, sogenanntes Unland, zählen nun dazu. „Vegetation“ ist mit 9742 ha (47 %) der größte Nutzungsartenbereich in Stuttgart. Mit neuer Bezeichnung versehen, in ihrem Umfang aber unverändert geblieben sind dagegen die Bereiche „Verkehr“ (3055 ha, 14,7 %) und „Gewässer“ (272 ha, 1,3 %) (vgl. Abbildung 1).

Auch die Definition der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SV-Fläche) wurde an die neue Systematik angepasst. Sie setzte sich nach dem ALB-Nutzungskatalog aus den Hauptnutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Verkehrsfläche, Erholungsfläche und der Friedhofsfläche zusammen. Im ALKIS werden nun lediglich die Flächen „Siedlung“ (ohne „Bergbaubetrieb“ und „Tagebau, Grube, Steinbruch“) und „Verkehr“ addiert. Durch die Erweiterung der Siedlungsflächen um die „Historische Anlagen“ und „Freizeitanlagen“ ist die SV-Fläche in Stuttgart nun 5,5 ha größer als bisher (vgl. Tabelle 2). Ende 2017 betrug ihr Umfang 10 720 ha. Der Überbauungsgrad liegt somit bei 51,7 Prozent (vgl. Aktuelle Grafik Seite 123).

Abbildung 1: Flächennutzung in Stuttgart am 31.12.2017

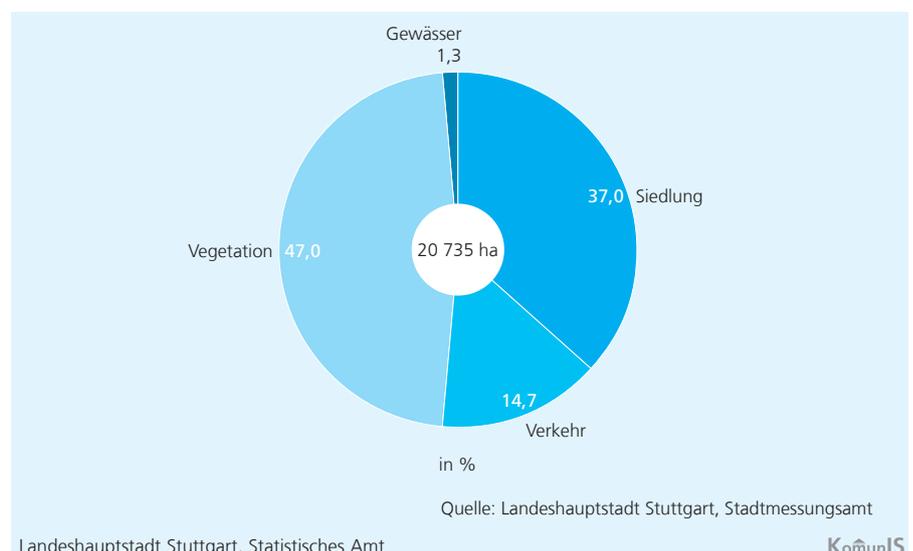


Tabelle 1: Flächennutzung in Stuttgart am 31.12.2017 – Gegenüberstellung der Nutzungsartenkataloge ALB und ALKIS

Nutzungsartenkatalog ALB			Nutzungsartenkatalog ALKIS		
Bodenfläche insgesamt (ha)		20 734,6	Bodenfläche insgesamt (ha)		20 734,6
100/200	Gebäude- und Freifläche	6 242,5	10000	Siedlung	7 665,5
110	Gebäude- und Freifläche öffentliche Zwecke	649,2	11000	Wohnbaufläche	3 825,2
130	Gebäude- und Freifläche Wohnen	3 825,2	12000	Industrie- und Gewerbefläche	1 563,9
140	Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft	658,0	12100	Industrie und Gewerbe	722,1
170	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie	722,1	12140	Lagerplatz	27,9
250	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	97,3	12200	Handel und Dienstleistung	658,0
260	Gebäude- und Freifläche zu Entsorgungsanlagen	38,4	12301	Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage	97,3
270	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	91,2	12401	Gebäude- und Freifläche Entsorgungsanlage	38,4
280	Gebäude- und Freifläche Erholung	114,8	12402	Betriebsfläche Entsorgungsanlage	20,3
291	Bauplatz	46,3	13000	Halde	1,5
			15000	Tagebau, Grube, Steinbruch	0,7
300	Betriebsfläche	50,4	16000	Fläche gemischter Nutzung gesamt	137,5
310	Betriebsfläche Abbau- und Bergbau	0,7	16200	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	91,2
320	Betriebsfläche Halde	1,5	16900	Fläche gemischter Nutzung (Erweit., Neuansiedl.)	46,3
330	Betriebsfläche Lagerplatz	27,9	17000	Fläche besonderer funktionaler Prägung	649,8
350	Betriebsfläche Entsorgungsanlage	20,3	17100	Öffentliche Zwecke	649,2
			17300	Historische Anlage	0,5
400	Erholungsfläche	1 155,4	18000	Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche	1 275,2
410	Sportfläche	289,1	18001	Gebäude- und Freifläche Sport, Freizeit und Erholung	114,8
420	Grünanlage	864,6	18100	Sportanlage	289,1
430	Campingplatz	1,7	18200	Freizeitanlage	5,0
			18330	Campingplatz	1,7
500	Verkehrsfläche	3 055,3	18400	Grünanlage	864,6
510	Straße	2 099,8	19000	Friedhof	211,7
520	Weg	370,4	20000	Verkehr	3 055,3
530	Platz	42,3	21000	Straßenverkehr	2 099,8
531	Parkplatz	73,6	22000	Weg	370,4
540	Bahngelände	401,7	23000	Platz	115,9
550	Flugplatz	67,2	23020	Parkplatz	73,6
560	Schiffsverkehr	0,3	23_R	Platz, nicht weiter untergliedert	42,3
			24000	Bahnverkehr	401,7
600	Landwirtschaftsfläche	4 720,7	25000	Flugverkehr	67,2
610	Ackerland	1 552,6	25010	Flughafen	67,2
620	Grünland	885,2	26000	Schiffsverkehr	0,3
630	Gartenland	1 878,7	30000	Vegetation	9 742,3
640	Weingarten	404,0	31000	Landwirtschaft	4 720,7
690	Brachland	0,3	31100	Ackerland	1 552,6
700	Waldfläche	4 970,5	31200	Grünland	885,2
710	Laubwald	76,6	31300	Gartenland	1 878,7
730	Mischwald	4 799,8	31400	Weingarten	404,0
740	Gehölz	94,1	31600	Brachland	0,3
			32000	Wald	4 876,5
800	Wasserfläche	271,6	32100	Laubholz	76,6
810	Fluss	146,2	32300	Laub- und Nadelholz	4 799,8
820	Kanal	1,4	33000	Gehölz	94,1
830	Hafen	11,4	37000	Unland/Vegetationslose Fläche	51,1
840	Bach	40,3	40000	Gewässer	271,6
850	Graben	7,1	41000	Fließgewässer	194,9
860	See	64,1	41100	Fluss	146,2
880	Teich	1,1	41200	Kanal	1,4
			41300	Graben	7,1
900	Flächen anderer Nutzung	268,2	41400	Bach	40,3
			42000	Hafenbecken	11,4
			43000	Stehendes Gewässer	65,3
			43100	See	64,1
			43200	Teich	1,1

Tabelle 2: Siedlungs- und Verkehrsfläche in Stuttgart am 31.12.2017 – Gegenüberstellung der Nutzungsartenkataloge ALB und ALKIS

Nutzungsartenkatalog ALB			Nutzungsartenkatalog ALKIS		
Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt (ha)		10 714,5	Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt (ha)		10 720,0
100/200	Gebäude- und Freifläche	6 242,5	10000	Siedlung (ohne Tagebau, Grube, Steinbruch)	7 664,7
110	Gebäude- und Freifläche öffentliche Zwecke	649,2	11000	Wohnbaufläche	3 825,2
130	Gebäude- und Freifläche Wohnen	3 825,2	12000	Industrie- und Gewerbefläche	1 563,9
140	Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft	658,0	12100	Industrie und Gewerbe	722,1
170	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie	722,1	12140	Lagerplatz	27,9
250	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	97,3	12200	Handel und Dienstleistung	658,0
260	Gebäude- und Freifläche zu Entsorgungsanlagen	38,4	12301	Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage	97,3
270	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	91,2	12401	Gebäude- und Freifläche Entsorgungsanlage	38,4
280	Gebäude- und Freifläche Erholung	114,8	12402	Betriebsfläche Entsorgungsanlage	20,3
291	Bauplatz	46,3	13000	Halde	1,5
300	Betriebsfläche (ohne Abbauland)	49,7	15000	Tagebau, Grube, Steinbruch (nicht enthalten)	-
310	Betriebsfläche Abbauland (nicht enthalten)	-	16000	Fläche gemischter Nutzung gesamt	137,5
320	Betriebsfläche Halde	1,5	16200	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	91,2
330	Betriebsfläche Lagerplatz	27,9	16900	Fläche gemischter Nutzung (Erweit., Neuansiedl.)	46,3
350	Betriebsfläche Entsorgungsanlage	20,3	17000	Fläche besonderer funktionaler Prägung	649,8
400	Erholungsfläche	1 155,4	17100	Öffentliche Zwecke	649,2
410	Sportfläche	289,1	17300	Historische Anlage (neu)	0,5
420	Grünanlage	864,6	18000	Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche	1 275,2
430	Campingplatz	1,7	18001	Gebäude- und Freifläche Sport, Freizeit und Erholung	114,8
500	Verkehrsfläche	3 055,3	18100	Sportanlage	289,1
510	Straße	2 099,8	18200	Freizeitanlage (neu)	5,0
520	Weg	370,4	18330	Campingplatz	1,7
530	Platz	42,3	18400	Grünanlage	864,6
531	Parkplatz	73,6	19000	Friedhof	211,7
540	Bahngelände	401,7	20000	Verkehr	3 055,3
550	Flugplatz	67,2	21000	Straßenverkehr	2 099,8
560	Schiffsverkehr	0,3	22000	Weg	370,4
900	Flächen anderer Nutzung	211,7	23000	Platz	115,9
910	Übungsgelände (nicht enthalten)	-	23020	Parkplatz	73,6
930	Historische Anlage (nicht enthalten)	-	23_R	Platz, nicht weiter untergliedert	42,3
940	Friedhof	211,7	24000	Bahnverkehr	401,7
950	Unland (nicht enthalten)	-	25000	Flugverkehr	67,2
			25010	Flughäfen	67,2
			26000	Schiffsverkehr	0,3

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Literaturverzeichnis:

Betzholz, Thomas; Wöllper, Frank (2013): Umstellung des Liegenschaftskatasters auf ALKIS: Auswirkungen auf die Flächenerhebung. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 08/2013. Stuttgart. Seite 43 - 49

Betzholz, Thomas; Wöllper, Frank (2015): Alter Wein in neuen Schläuchen? Flächenerhebung mit neuer Datengrundlage „ALKIS“. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 04/2015. Stuttgart. Seite 30 - 35

Weniger Baugenehmigungen im Jahr 2017

Matthias Strauß

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Stuttgart ist im Jahr 2017 deutlich gesunken. Insgesamt sind nach vorläufigem Stand Genehmigungen zum Bau von 1461 Wohnungen erteilt worden. Im Jahr zuvor waren es noch 2134 Wohnungen. Dies ist ein Rückgang um rund 670 Wohnungen oder 32 Prozent und der niedrigste Wert seit 2010.

Besonders drastisch waren die Rückgänge bei den Wohnheimen. Hier wurden mit 63 neuen Wohnungen nur ein Bruchteil der Genehmigungen des gleichen Vorjahreszeitraumes (2016: 931) erreicht. Die hohe Zahl im Jahr 2016 ergibt sich aus einer Sonderentwicklung, da im Zuge der Flüchtlingsaufnahme rund 30 Unterkünfte mit über 700 Wohnungen geplant wurden, die zu den Wohnheimen zählen. Die Zahl der Genehmigungen neu zu errichtender Ein- und Zweifamilienhäuser sank leicht auf 109 (2016: 121), dagegen legten die Genehmigungen bei neuen Mehrfamilienhauswohnungen von 958 auf 1026 (+ 7 %) zu. Ebenfalls gestiegen ist die Zahl der Wohnungen, die durch Um- und Ausbauten an bestehenden Gebäuden entstehen sollen, nämlich von 117 auf 194.

Auch in Baden-Württemberg sind im vergangenen Jahr weniger Wohnungen zum Bau freigegeben worden. Die Differenz zum Jahr 2016 liegt bei - 16 Prozent. Die Zahl der neu geplanten Wohnheimwohnungen hat dabei am stärksten abgenommen (- 51 %). Ebenfalls deutlich verringert hat sich die Zahl der im Zuge von Um- und Ausbauten an Bestandsgebäuden entstehenden Wohnungen (- 37 %). Bei den Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern konnte das Niveau des Vorjahres mit leichten Abschlägen (- 5 % bzw. - 8 %) gehalten werden.

Noch nicht ermittelt ist, wie viele Wohnungen im vergangenen Jahr fertig gestellt wurden. In der Regel werden nur wenige Bauvorhaben

eines Jahres auch im gleichen Jahr abgeschlossen. Aus diesem Grund speisen sich die Fertigstellungszahlen überwiegend aus dem Bauüberhang, also den noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Vorjahre. Da sich im Bauüberhang in Stuttgart rund 5000

Wohnungen befinden, kann aus den rückläufigen Genehmigungen nicht auf die Zahl der Fertigstellungen geschlossen werden. Die Ergebnisse zur Bautätigkeit 2017 werden aber erst im Juni 2018 erwartet.

Abbildung 1: Baugenehmigungen von Wohnungen in Stuttgart seit 2005 nach Gebäudeart



Tabelle 1: Baugenehmigungen von Wohnungen in Stuttgart und Baden-Württemberg 2016 und 2017 nach Gebäudeart

	Baden-Württemberg		Stuttgart	
	2016	2017	2016	2017
Wohnungen				
Baugenehmigungen insgesamt	52 455	44 232	2 134	1 461
Davon				
Neubau	45 177	39 668	2 017	1 267
Ein- und Zweifamilienhäuser	15 579	14 876	121	109
Mehrfamilienhäuser	22 626	20 841	958	1 026
Wohnheime	5 999	2 931	931	63
Nichtwohngebäude	973	1 020	7	69
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	7 278	4 564	117	194

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Tobias Held, Lucas Jacobi, Michael Veller

Vermietung von Wohnraum über Airbnb in Stuttgart

Internetportale wie Airbnb haben die temporäre Vermietung von Privatunterkünften befördert

Die Stadt Stuttgart ist ein attraktives Reiseziel. 2017 kamen erstmals über zwei Millionen Gäste in die Landeshauptstadt und die Zahl der Übernachtungen stieg auf knapp 3,8 Mio. (Schmitz-Veltin und Heßler 2017). Neben der steigenden Zahl an Übernachtungen in Beherbergungsstätten wohnen auch immer mehr Touristen in privat vermieteten Wohnungen und Zimmern. Diese sind vor allem bei jungen Touristen beliebt, die nach günstigen Übernachtungsmöglichkeiten suchen. Internetportale für die Buchung und Vermittlung von Privatunterkünften wie Airbnb, Wimdu oder 9flats erleichtern dabei den Kontakt zwischen Gastgeber und Gast, organisieren die Bezahlvorgänge und ermöglichen das gegenseitige Bewerten der Transaktionspartner.

Homesharing vs. Zweckentfremdungsverbot

Die temporäre Weitervermietung der eigenen Wohnung, das sogenannte „Homesharing“, ist eines von verschiedenen neuen Geschäftsmodellen der „Sharing Economy“, die auf der geteilten Nutzung von Ressourcen basieren und durch das Internet vereinfacht wurden. An diese neue Form des Teilens lassen sich hohe Erwartungen knüpfen, wie die Steigerung von Sozialkapital sowie Umweltentlastung durch eine bessere Ausnutzung materieller Güter (Heinrichs und Grunenberg 2012, S. 2). In der Öffentlichkeit wird die Vermietung von privatem Wohnraum jedoch vor allem kritisch gesehen. So wird in touristisch attraktiven Städten befürchtet, dass durch die zunehmende Zahl privater Angebote für Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt reguläre Mietwohnungen entzogen werden und sich Wohnungsknappheiten verschärfen. In Stuttgart gehen einige Beobachter davon aus, dass hinter manchen Angeboten gewerbliche Vermieter stecken, weil es für Vermieter insbesondere in zentralen Lagen erträglicher ist, Wohnraum tageweise statt dauerhaft zu vermieten (vgl. Wesely 2017). Wie andere deutsche Städte mit Wohnungsknappheit, begegnet auch die Stadt Stuttgart dieser Art der Zweckentfremdung von Wohnraum seit 2016 mit einem Zweckentfremdungsverbot. Eine Zweckentfremdung liegt demnach unter anderem dann vor, wenn Wohnraum ohne die nötige Genehmigung nicht nur vorübergehend gewerblich für die Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Von Seiten der herkömmlichen Beherbergungsbetriebe wird darüber hinaus die Konkurrenz durch günstige Privatzimmer sowie die Ungleichbehandlung zu Privatvermietern kritisiert, da Hoteliers höhere Auflagen zu Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Barrierefreiheit erfüllen müssen und stärker besteuert werden (vgl. DEHOGA Bundesverband 2016).

Welchen Einfluss haben die Airbnb-Unterkünfte auf den Wohnungsmarkt?

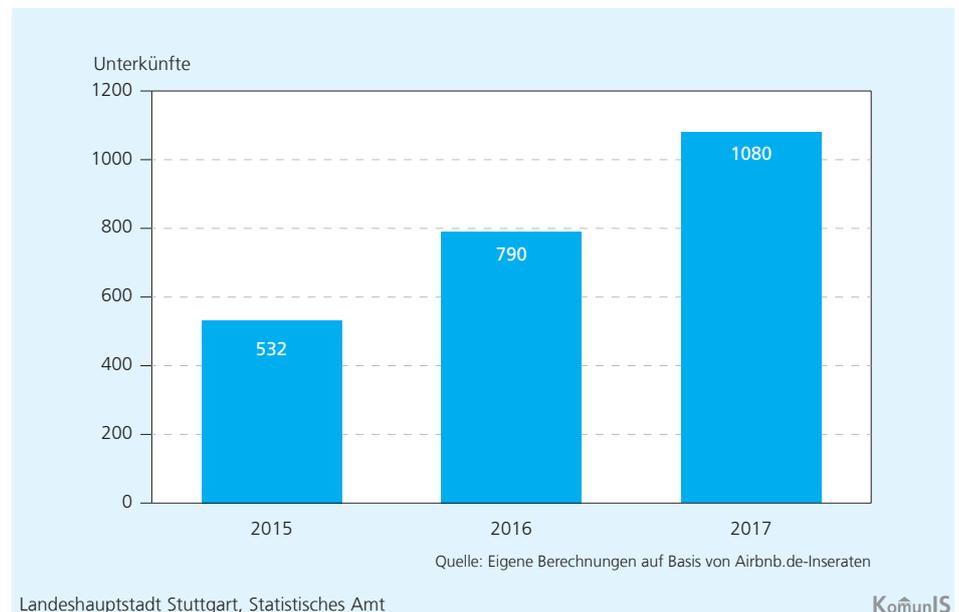
Wie hoch aber ist der Marktanteil von Airbnb-Unterkünften am Stuttgarter Übernachtungsmarkt tatsächlich? In welchem Umfang werden Privatunterkünfte dauerhaft angeboten und welchen Einfluss haben sie auf den Wohnungsmarkt? Entlang dieser wiederkehrenden Fragestellungen werden in diesem Beitrag die über das Internetportal Airbnb vermarkteten Privatunterkünfte in der Landeshauptstadt untersucht.¹ Hierzu wurden die Daten, die in der Airbnb-Datenbank jeweils im Juli der Jahre 2015 bis 2017 vorlagen, herangezogen. Diese Daten erlauben eine detaillierte Untersuchung der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte.

Nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestandes wird für die temporäre Vermietung an Gäste angeboten

Das Angebot an Airbnb-Unterkünften weitet sich aus

Der Markt für Privatunterkünfte wächst auch neun Jahre nach Gründung von Airbnb noch stark. Die Zahl der über Airbnb angebotenen Unterkünfte ist in Deutschland 2017 auf mehr als 100 000 Wohnungen beziehungsweise Zimmer gestiegen. Die weitaus meisten Objekte werden in Berlin mit mehr als 22 000 Unterkünften angeboten, gefolgt von München mit über 9000 aktiven Inseraten und Hamburg mit mehr als 7000 Unterkünften (Airbnb 2017). Bezogen auf den Wohnungsbestand kommen in Berlin und München jeweils 11,5 Angebote auf 1000 Wohnungen, in Hamburg sind es 7,5 Unterkünfte je 1000 Wohnungen. Im Stuttgarter Stadtgebiet wurden im Juli 2017 von 867 Anbietern 1080 Privatunterkünfte vermarktet. Dies entspricht etwa 3,5 Unterkünften je 1000 Wohnungen.² Im Vergleich zu den größten deutschen Städten ist das Angebot an Privatunterkünften in Stuttgart also eher gering. Insgesamt wird nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestands für die temporäre Vermietung an Gäste genutzt. Es zeigen sich jedoch in den letzten beiden Jahren trotz des geltenden Zweckentfremdungsverbots erhebliche Zuwächse. So hat sich das Angebot seit 2015 verdoppelt (vgl. Abbildung 1). Zwischen 2016 und 2017 kamen 639 Angebote hinzu, während 349 Privatunterkünfte wieder aus dem Angebot genommen wurden. Nur etwa die Hälfte (56 %) der 2016 angebotenen Objekte wurden auch zum Betrachtungszeitpunkt 2017 inseriert. Somit ist die Angebotssituation der Privatunterkünfte von ständigem Wandel gekennzeichnet. Hohe Fluktuation kennzeichnet auch die Vermieter der Wohnungen. Unter den aktuellen Anbietern der Unterkünfte waren 477 Gastgeber bereits 2016 aktiv und 390 sind neu hinzugekommen.

Abbildung 1: Angebotene Privatunterkünfte über Airbnb in Stuttgart



Geteilte Zimmer werden nur selten angeboten

Bei 48 Prozent der aktuellen Angebote steht die gesamte Wohnung zur Verfügung. In rund der Hälfte der Fälle wird ein „Privatzimmer“ mit gemeinsamer Nutzung von Küche, Bad und evtl. Wohnzimmer offeriert. Schlafplätze in Gemeinschaftszimmern spielen bei Airbnb hingegen kaum eine Rolle. Nur drei Prozent der Angebote in Stuttgart sind geteilte Zimmer (vgl. Tabelle 1).

Ganze Unterkünfte haben Wohnungsgrößen zwischen 15 und 160 m². Im Schnitt ist eine ganze Airbnb-Unterkunft rund 65 m² groß. Privatzimmer bieten dagegen im Mittel ca. 18 m² Wohnfläche und meist zusätzlich die gemeinschaftliche Nutzung von Badezimmer und Küche.

Tabelle 1: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Art der Unterkunft

Art der Unterkunft	Privatunterkünfte	
	Anzahl	in %
Ganze Unterkunft	513	48
Gemeinsames Zimmer	28	3
Privatzimmer	539	50
Insgesamt	1080	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten
Rundungsdifferenzen sind möglich.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Privat vermietete Gästeunterkünfte durchschnittlich so teuer wie ein Doppelzimmer im Beherbergungsgewerbe

Entsprechend des vielseitigen Angebots ist das Preisgefüge der Privatunterkünfte breit und reicht vom „gemütlichen Sofa in Stadtrandlage“ für rund 20 Euro bis hin zum Luxus Loft im Stuttgarter Zentrum für knapp 400 Euro und sogar einem ganzen Stadthotel (16 Gäste) für fast 1000 Euro pro Nacht. Eine ganze Unterkunft in Stuttgart kostete für zwei Personen inklusive Reinigungs- und Servicegebühren³ durchschnittlich 118 Euro pro Nacht und damit etwa so viel wie ein durchschnittliches Doppelzimmer im Stuttgarter Beherbergungsgewerbe 2017 (120 Euro). Privatzimmer sind mit einem Durchschnittspreis von 52 Euro pro Nacht hingegen deutlich günstiger. Geteilte Zimmer kosteten zum Erhebungszeitpunkt durchschnittlich knapp 36 Euro pro Nacht (inkl. Reinigung und Gebühren).

Mit Blick auf die Mindestzahl der buchbaren Übernachtungen ist ein großer Teil der angebotenen Gästeunterkünfte wie Hotelzimmer tageweise buchbar und bietet den Gästen somit ein hohes Maß an Flexibilität. 57 Prozent der Privatzimmer können für eine einzelne Übernachtung gebucht werden, weitere 25 Prozent ab zwei Nächten. Bei den ganzen Wohnungen hat etwas mehr als die Hälfte der Angebote einen Mindestaufenthalt von ein bis zwei Nächten. Längere Mindestaufenthalte von über einer Woche sind selten (vgl. Tabelle 2).

130

Tabelle 2: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Mindestzahl der Übernachtungen

Mindestzahl der Übernachtungen	Ganze Unterkunft		Privatzimmer	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1	174	34	307	57
2	120	23	135	25
3	66	13	34	6
4 bis 7	103	20	38	7
8 und mehr	50	10	25	5
Insgesamt	513	100	539	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten
Rundungsdifferenzen sind möglich.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Hoher Anteil an Ferienwohnungen bei den ganzen Wohneinheiten

In den angebotenen Airbnb-Objekten wurden zusammen 1647 Betten mit 2761 Schlafplätzen erfasst, was einem Durchschnitt von 2,5 Schlafplätzen je Objekt entspricht. Zum Vergleich: Die Kapazitäten der Stuttgarter Beherbergungsbetriebe⁴ umfasste 2017 etwa 20 300 Schlafgelegenheiten. Damit repräsentieren die Airbnb-

Betten rund 13 Prozent der Kapazität des Stuttgarter Beherbergungsgewerbes. Allerdings wird nur ein Teil der auf Airbnb angebotenen Unterkünfte dauerhaft vermietet. Geht man vom ursprünglichen Airbnb-Gedanken des Homesharings aus, dürfte der größte Teil der Privatunterkünfte, im Gegensatz zum in der Regel ganzjährig geöffneten Beherbergungsgewerbe, nur vorübergehend, zum Beispiel in den Semesterferien oder am Wochenende (Wochenendheimfahrer) an Gäste vermietet und ansonsten vom Gastgeber selbst bewohnt sein.

Etwa 340 ganze Wohnungen werden dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet

Um abzuschätzen, welche Privatunterkünfte dauerhaft und ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet werden, wurden die Inserate ganzer Unterkünfte qualitativ ausgewertet. Im Ergebnis konnten rund zwei Drittel dieser Unterkunftsart als Ferienwohnungen klassifiziert werden. Dies bedeutet, dass etwa 340 ganze Wohnungen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass diese Gästeunterkünfte an nicht vermieteten Tagen vom Vermieter zum Beispiel als Arbeitszimmer selbst genutzt werden können. Zudem fallen unter die ganzjährig verfügbaren Wohnungen zum Teil auch Angebote traditioneller Übernachtungsbetriebe, die inzwischen Airbnb als Vertriebskanal für genehmigte Ferienwohnungen oder Bed and Breakfast-Unterkünfte nutzen. Anders gelagert ist der Sachverhalt bei Gästezimmern in einer Wohnung. Diese entziehen dem Wohnungsmarkt in der Regel keinen Wohnraum, da die Gastgeber zumeist selbst in der Wohnung leben und bei Vermietung temporär auf die Nutzung des Gästezimmers verzichten. Allerdings lässt sich nicht ausschließen, dass ohne die Möglichkeit einer temporären Vermietung über Airbnb das Zimmer als „reguläres“ WG-Zimmer dauerhaft vermietet würde.

Nur wenige Airbnb-Großvermieter in Stuttgart

13 % der Airbnb-Unterkünfte entfallen auf größere Vermieter mit mindestens drei Unterkünften

Die überwiegende Mehrzahl der Vermieter (88 %) bietet nur eine Unterkunft in Stuttgart an. Acht Prozent der Anbieter vermieten zwei Objekte. Hierbei handelt es sich in der Regel um Privatpersonen. Hinter Anbietern mit mehreren Inseraten kann ein gewerbliches Interesse vermutet werden. Nur ein kleiner Teil der Anbieter (4 %) bietet 3 oder mehr Unterkünfte an. Der größte Vermieter inserierte gleichzeitig 13 Unterkünfte. In Stuttgart bieten die fünf Vermieter mit den meisten Unterkünften insgesamt 61 Unterkünfte an. Insgesamt entfallen 71 Prozent der Angebote auf Einzelvermieter, 13 Prozent der Unterkünfte werden von Gastgebern mit zwei Unterkünften vermietet und 16 Prozent von Anbietern mit drei und mehr Unterkünften (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bei Airbnb angebotene Unterkünfte 2017 nach Art der Unterkunft

Anbieter mit ... Unterkunft/Unterkünften	Anbieter		Unterkünfte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1	764	88,1	764	70,7
2	69	8,0	138	12,8
3	13	1,5	39	3,6
4	7	0,8	28	2,6
5	6	0,7	30	2,8
6	1	0,1	6	0,6
7	2	0,2	14	1,3
...				
12	4	0,5	48	4,4
13	1	0,1	13	1,2
Insgesamt	867	100	1 080	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Airbnb.de-Inseraten

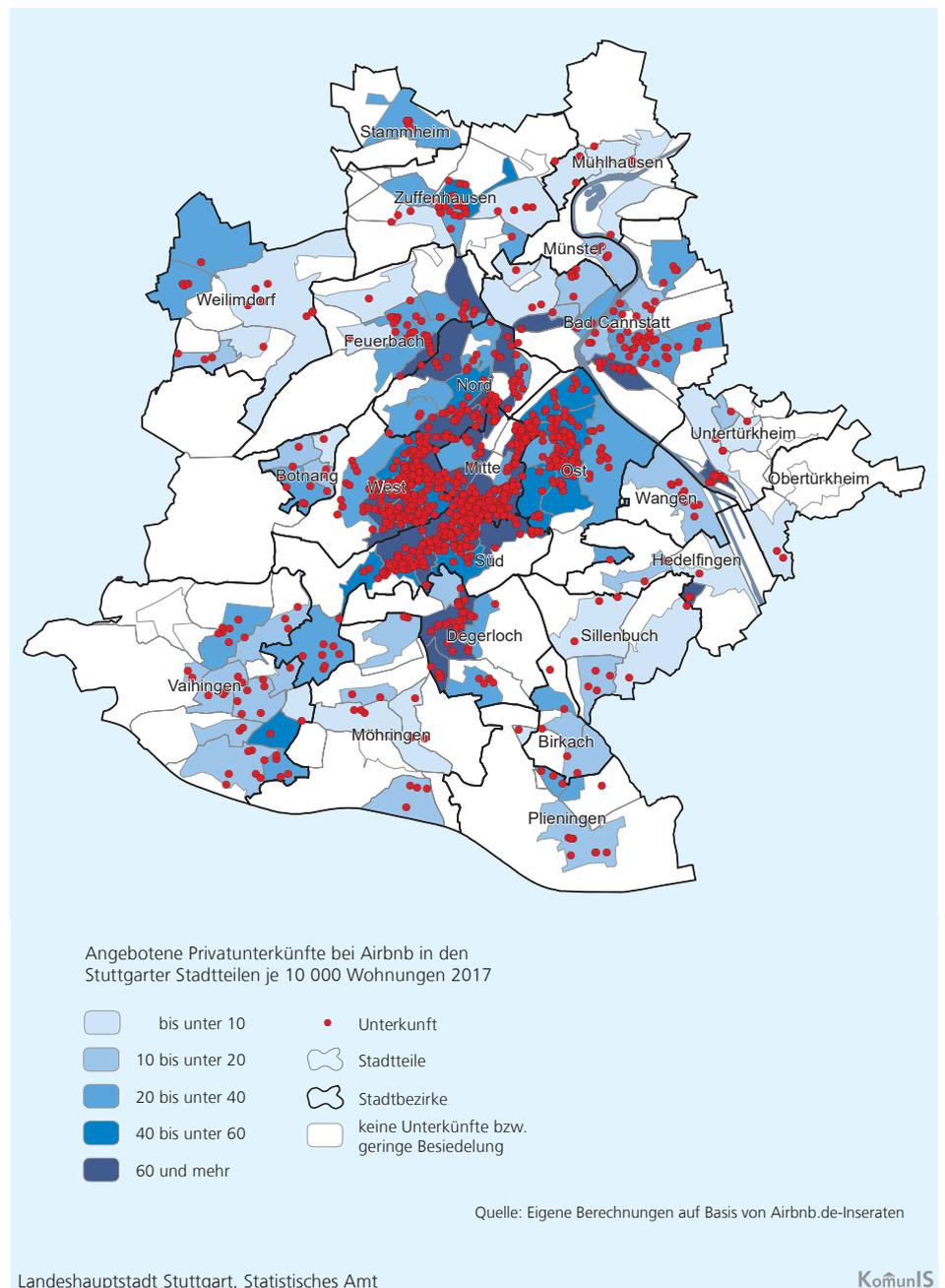
Großes Angebot im inneren Stadtgebiet

Die Privatunterkünfte befinden sich vor allem in zentralen Lagen

Der räumliche Schwerpunkt der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte liegt in den zentralen Lagen der Landeshauptstadt. Gut zwei Drittel der Unterkünfte werden in den Innenstadtbezirken angeboten. In diesen stark nachgefragten Stadtbezirken ist die Zahl der Privatunterkünfte seit 2015 auch am stärksten gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass Gäste in Stuttgart vor allem zentrumsnah gelegene Unterkünfte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und schneller oder sogar fußläufiger Erreichbarkeit touristischer oder kultureller Ziele bevorzugen. Zum anderen leben in den Innenstadtbezirken mehr junge Menschen und es gibt mehr Wohngemeinschaften als im äußeren Stadtgebiet. Bezogen auf den Wohnungsbestand ist der Stadtbezirk Mitte Spitzenreiter mit 139 angebotenen Unterkünften je 10 000 Wohnungen im Bestand. Es folgen die Stadtbezirke Süd (71), West (66), Nord (56) und Degerloch (49). Karte 1 zeigt die räumliche Konzentration der Airbnb-Angebote in zentralen Stadtteilen und Quartieren.

Karte 1: Privatunterkünfte bei Airbnb in Stuttgart 2017

132



Zusammenfassung und Fazit

Der Markt für Privatunterkünfte in Stuttgart wächst derzeit stark und die Gastgeberseite ist dabei durch hohe Fluktuation geprägt. In Relation zum gesamten Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt hat das derzeitige Angebot an Airbnb-Unterkünften allerdings geringe Bedeutung und liegt noch deutlich unter den Unterkunftsanzahlen in Berlin, München oder Hamburg. Die Auswirkungen der über Airbnb vermarkteten Privatunterkünfte auf die Übernachtungszahlen im traditionellen Beherbergungsgewerbe sind schwierig zu bewerten, zumal der Übernachtungstourismus in Stuttgart seit mehreren Jahren spürbar wächst. Zudem werden die Privatunterkünfte im Gegensatz zum ganzjährigen Angebot der Hotellerie in der Regel nur sporadisch vermietet. Die Konkurrenz durch die zusätzliche Bettenkapazität der Kurzzeitwohnungsvermietungen dürfte überwiegend das preiswertere Segment betreffen.

Derzeit geringe Bedeutung der Airbnb-Unterkünfte für den Stuttgarter Wohnungsmarkt

Auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt lässt sich angesichts der momentan eher geringen Zahl an Privatunterkünften kein signifikanter Einfluss feststellen. Bei dem Großteil der angebotenen Airbnb-Objekte handelt es sich zudem um Kurzzeitvermietungen, die ansonsten vom Gastgeber selbst bewohnt werden, wodurch dem Wohnungsmarkt kein Wohnraum entzogen wird. Rund 340 ganze Wohnungen werden über Airbnb ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet und stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Nicht bewerten lässt sich, inwiefern es sich hierbei um genehmigte Ferienunterkünfte handelt. Professionelle Airbnb-Vermieter mit mindestens drei privaten Unterkünften sind in Stuttgart bislang Einzelfälle. Die Stadt Stuttgart steuert mit dem Zweckentfremdungsverbot der nicht genehmigten, gewerblichen Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung entgegen, um eine Verdrängung von Mietwohnungen zu unterbinden.

Autoren:

Tobias Held

Telefon: (0711) 216-98580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Lucas Jacobi

Telefon: (0711) 216-98568

E-Mail: lucas.jacobi@stuttgart.de

Michael Veller

Telefon: (0711) 216-98556

E-Mail: michael.veller@stuttgart.de

- 1 In Stuttgart spielen neben Airbnb die weiteren Vermittlungsplattformen nur eine geringe Rolle. So weist Wimdu lediglich knapp 60 Übernachtungsangebote in Stuttgart auf, 9flats weniger als 10 Übernachtungsangebote.
- 2 Für diese Untersuchung wird nicht berücksichtigt, dass einzelne Unterkünfte mehrfach gezählt sein können. Zum Beispiel können sowohl einzelne Zimmer einer Wohnung als auch die ganze Wohnung zur Miete angeboten werden. Dadurch sind die Angebotszahlen leicht überschätzt.
- 3 Airbnb berechnet Gästen eine Service-Gebühr für die Buchung, in der auch die Umsatzsteuer enthalten ist.
- 4 Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten.

Literaturverzeichnis:

Airbnb (2017): Airbnb verzeichnet 100 000 Unterkünfte in Deutschland. Pressemitteilung vom Mai 2017.

DEHOGA Bundesverband (2016): Sharing Economy - Airbnb, EatWith & Co. Position konkret, Berlin.

Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko (2012): Sharing Economy – Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur? Center for Sustainability Management, Lüneburg.

Schmitz-Veltin, Ansgar; Heßler, Eva (2018): Übernachtungstourismus in Stuttgart: 2017 steigende Übernachtungszahlen. In Vorbereitung.

Wesely, Kathrin (2017): Airbnb Touristen bringen mehr als Dauermieter. In: Stuttgarter Zeitung vom 8.05.2017, S. 29.

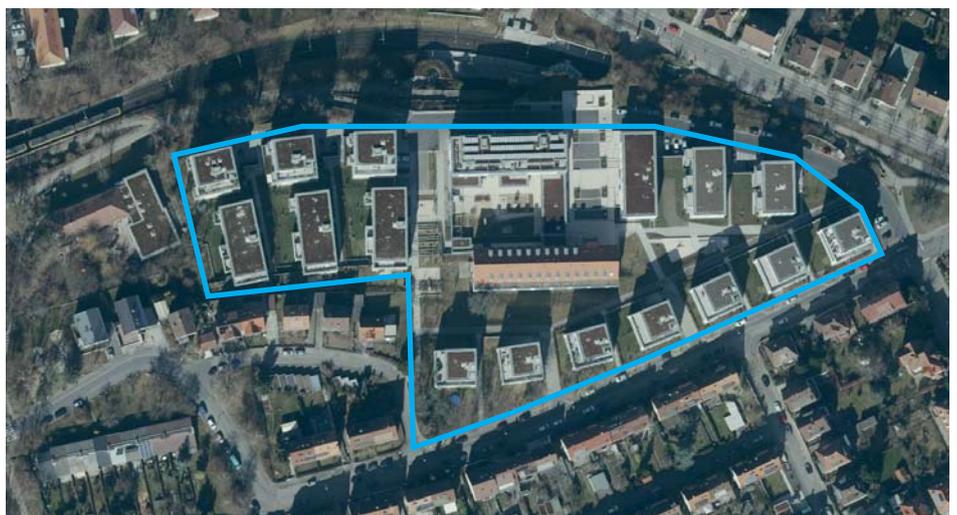
Tobias Held, Amelie Gula¹

Wohnen in Stuttgarts neuen Wohnquartieren: Feuerbacher Balkon

Stuttgart braucht neuen Wohnraum, um die seit Jahren steigende Nachfrage zu decken. Die Bereitstellung von qualitativ ansprechenden und preisgünstigen Wohnungen ist daher eine der zentralen Herausforderungen für die Landeshauptstadt. Einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau leisten größere Neubaugebiete, die in Stuttgart seit Mitte der 2000er-Jahre vorrangig im inneren Stadtgebiet entwickelt werden. Größere Entwicklungsvorhaben sichern nicht nur ein wichtiges Mengengerüst für den Wohnungsbau, sondern können auch zielgerichtet die urbanen Qualitäten Stuttgarts stärken und neue Impulse im jeweiligen Stadtteil geben.

Wie hat sich das Neubauquartier seit seiner Fertigstellung entwickelt?

Die in Stuttgart neu entstandenen Wohnquartiere sind in ihrer Größe, Dichte sowie in ihren Wohnformen sehr vielfältig. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart analysiert in loser Folge, welchen Beitrag zur Wohnungsversorgung ausgewählte Neubauquartiere leisten und wie sich diese seit ihrer Fertigstellung verändert haben. Dabei werden alle Aspekte betrachtet, die das neue Wohnen in der Stadt prägen. Welche Zielsetzungen wurden verfolgt und konnten diese erfüllt werden? Für wen wurden neue Angebote geschaffen? Woher kommen die neuen Bewohner? Wie ist die Ausstattung mit Infrastruktur und Nahversorgung? Welche Qualitäten wurden im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum erreicht? Entlang dieser Fragestellungen wird in diesem Beitrag exemplarisch das urbane Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“ im Detail betrachtet.



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“ (Luftbild, Quelle: stuttgart.de/maps)

Konzept eines durchgrüntes, sozial ausgerichteten Wohnquartiers

Städtebauliches Konzept

Das unmittelbar westlich an das Feuerbacher Stadtbezirkszentrum angrenzende Neubauquartier „Feuerbacher Balkon“ ist zwischen Frühjahr 2010 und Sommer 2013 entstanden. Das zentral gelegene und rund 2,3 ha große Hanggrundstück wurde bis 2007 als Klinikstandort genutzt und anschließend als Wohnungsbauvorhaben realisiert. Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals lobte die Landeshauptstadt Stuttgart einen Investorenwettbewerb aus, aus welchem die Kooperation von Siedlungswerk (Stuttgart) und Samariter-Stiftung Nürtingen als Sieger hervorging. Ziel des städtebaulichen Konzepts war es, ein durchgrüntes und sozial gemischtes Wohnquartier mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohn- und Begegnungsformen zu schaffen. Neben den Neubauten sah die Konzeption auch die Umnutzung des ehemaligen Bettenhauses der Klinik als barrierefreies Gästehaus und einen zentralen öffentlichen Platz vor. Auf Basis eines Realisierungswettbewerbs wurden das Tübinger Architekturbüro Hähning und Gemmeke in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm mit der Umsetzung beauftragt (vgl. Steimle 2017).

Eckdaten des Projekts

Lage: Stuttgart-Feuerbach – Wiener Straße, Kitzbüheler Weg

Projektentwicklung & Bauherr: Siedlungswerk Stuttgart und Samariter-Stiftung Nürtingen

Architekten: Hähning & Gemmeke, Freie Architekten BDA, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten BDLA

Bauzeit: Frühjahr 2010 bis Sommer 2013

Größe: 2,3 ha

Wohndichte: 84 WE/ha

Wohneinheiten: 192

Einwohner: 379 (2017)

Haustypen: Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser, Senioren-/Pflegeimmobilien

Infrastruktur: 3-gruppige Kita, Tagespflege

ÖPNV-Anbindung: Stadtbahnhaltestelle Föhrich, U6, U13, Bus 91

Investition: ca. 55 Mio. Euro

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an ÖPNV

Der „Feuerbacher Balkon“ wird eingegrenzt durch die Wiener Straße und den Kitzbüheler Weg. Bis zum Hauptbahnhof sind es knapp 5,7 km, was einer Fahrtzeit von etwa 15 bis 30 Minuten mit dem Auto entspricht. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn 81 ist in zehn bis 20 Minuten erreichbar. Direkt an das Quartier grenzt die Stadtbahnhaltestelle Föhrich (11 Minuten Fahrtzeit zum Hauptbahnhof), aber auch Busse Richtung Feuerbach Bahnhof und Sindelfingen fahren hier ab. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz spiegelt sich in der leicht unterdurchschnittlichen Zahl der gemeldeten privaten Personenkraftwagen (Pkw) wieder. Im Schnitt gibt es 0,33 private Pkw pro Einwohner im Quartier (Stadtbezirk Feuerbach: 0,39 Pkw je Einwohner).

Gebäude- und Wohnungsstruktur

Hohe Wohndichte bei architektonischer Gestaltungsvielfalt

Im Wohnquartier mit insgesamt ca. 1,9 ha Wohnbaufläche sind insgesamt zehn drei- bis fünfgeschossige Punkthäuser mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss sowie acht viergeschossige Mehrfamilienhäuser neu entstanden. Den größten Anteil unter den 192 Wohnungen des Projekts machen insgesamt 136 Eigentumswohnungen (davon 24 barrierefrei) aus. Zudem wurden 56 Mietwohnungen (davon 47 barrierefrei) realisiert (vgl. Siedlungswerk 2013). Die Wohndichte entspricht mit rund 84 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland den heutigen Zielstellungen beim Wohnungsbau.

Verschiedenste Wohnformen realisiert

Am neuen Quartiersplatz, der sogenannten „Mitte der Generationen“, steht das „Mehrfamilienhaus Mitte“, in dessen Erdgeschoss eine Kindertagesstätte untergebracht ist. In den oberen Geschossen sind sechs frei finanzierte sowie zwölf öffentlich geförderte Mietwohnungen (alle barrierefrei) entstanden. Weitere fünf barrierefreie Mietwohnungen werden als Wohngemeinschaften von dem Behindertenzentrum Stuttgart e. V. (BHZ) genutzt. Daneben befindet sich das „Haus am Platz“ mit weiteren Mietwohnungen, einer Tagespflege sowie ursprünglich auch einer Bäckerei. Im einzigen Altgebäude, dem ehemaligen Bettenhaus gegenüber der Kita betreibt die Samariterstiftung ein barrierefreies Gästehaus mit zusätzlichen Serviceleistungen, welches auch die Anlaufstelle für alle Generationen im Quartier sein soll. Die Samariterstiftung vermietet hier 28 barrierefreie Mietwohnungen vorzugsweise an ältere Menschen, welche die ambulante Tagespflege und das Mittagessen für Senioren im Nebengebäude nutzen. Fünf möblierte Mietwohnungen des Bettenhauses werden auf dem freien Wohnungsmarkt vor allem an ältere Personen vermittelt.

136



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Quartiersplatz (Foto: Amelie Gula)



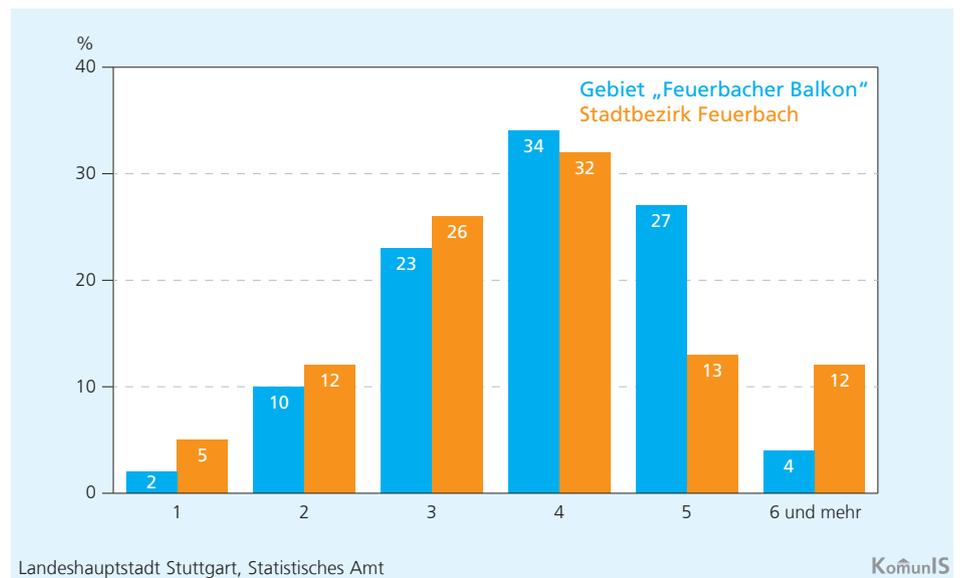
Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Spielplatz (Foto: Amelie Gula)



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Wohnbebauung und Freifläche (Foto: Amelie Gula)

Den Wohnungsbestand des Quartiers kennzeichnen eher größere Wohnungen. 61 Prozent der Wohnungen sind familiengerechte 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 1). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 85 m². Im Vergleich zum Geschosswohnungsbestand des gesamten Stadtbezirks (durchschnittlich 80 m²), wie auch der Gesamtstadt (durchschnittlich 78 m²) sind die Wohnungen des Feuerbacher Balkons überdurchschnittlich groß. Die Belegungsdichte von 1,97 Einwohnern je Wohneinheit entspricht jedoch dem Stuttgarter Durchschnitt (1,96) und liegt leicht unter dem Niveau des Stadtbezirks (2,02 Einwohner je Wohnung).

Abbildung 1: Größenstruktur des Wohnungsbestandes im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ und im Stadtbezirk Feuerbach 2016 nach Zahl der Räume

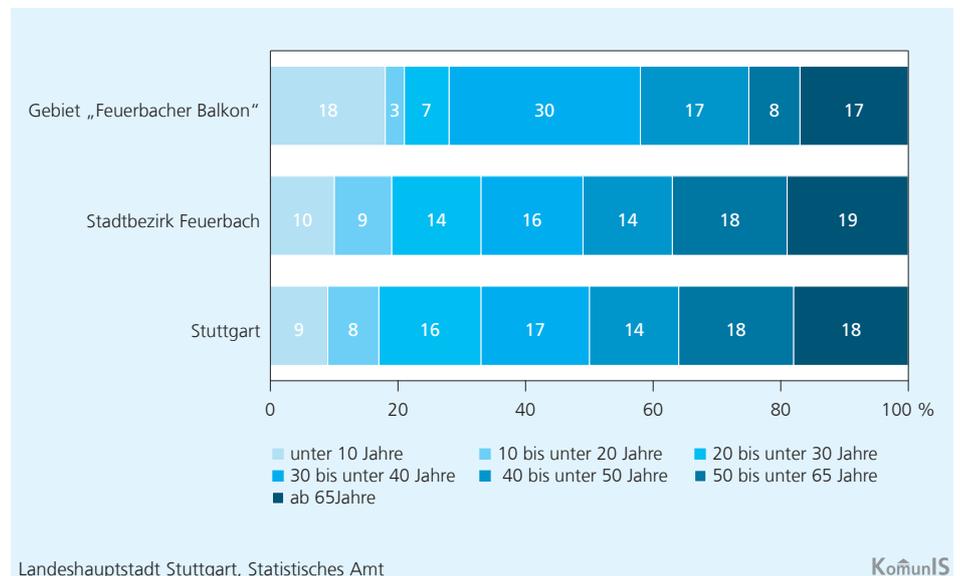


Bewohnerstruktur

Viele junge Familien im Quartier

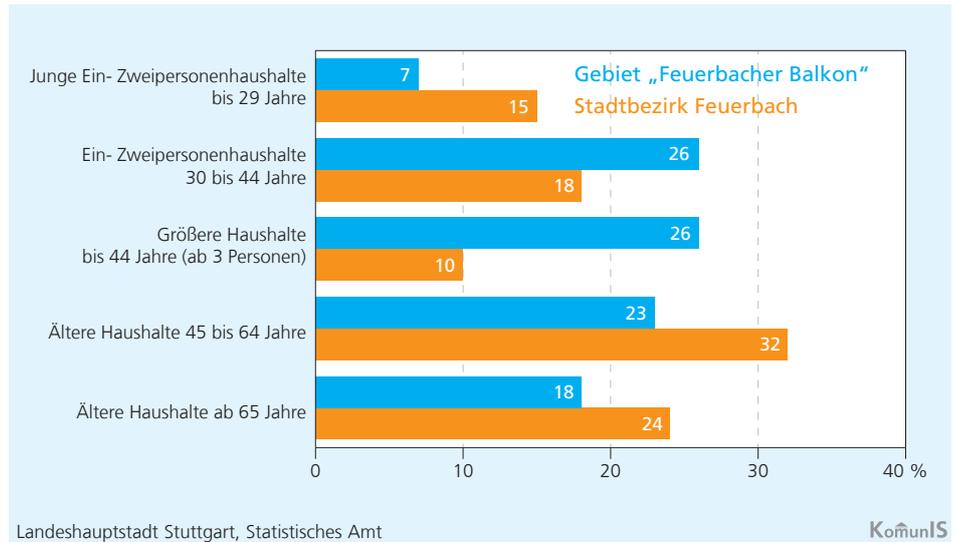
Ende 2017 lebten 379 Einwohner im Quartier. Die Bewohner des Feuerbacher Balkons sind im Schnitt 38,4 Jahre alt und damit spürbar jünger als die Bevölkerung des Stadtbezirks Feuerbach (42,2 Jahre). Am stärksten vertreten sind die 30- bis 40-Jährigen. Sie machen knapp 30 Prozent der Bewohner des Feuerbacher Balkons aus, gefolgt von Kindern unter 10 Jahren (18 %), was auf einen überdurchschnittlichen Anteil junger Familien schließen lässt. Der Anteil der Senioren im Quartier liegt mit rund 17 Prozent im städtischen Schnitt (18 %). Die Altersgruppen der 10- bis unter 30-Jährigen und der 50- bis unter 65-Jährigen sind hingegen unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Altersstruktur der Wohnbevölkerung im Gebiet „Feuerbacher Balkon“, im Stadtbezirk Feuerbach und in der Gesamtstadt Stuttgart 2017



Überwiegend wohnen im Quartier Ein- und Zweipersonenhaushalte. Aktuell befinden sich unter den 152 Haushalten 26 Prozent Ein- und 36 Prozent Zweipersonenhaushalte. Familienhaushalte ab drei Personen machen 38 Prozent aller Haushalte aus. Zum Vergleich: Im Stadtbezirk Feuerbach sind knapp die Hälfte der Haushalte Singles und nur rund ein Viertel Familien. Der im Verhältnis geringere Anteil von Einpersonenhaushalten im Feuerbacher Balkon spiegelt sich auch in der überdurchschnittlichen Haushaltsgröße wider. Sie liegt mit 2,49 Personen über den Werten des Stadtbezirks (1,93) und Stuttgart insgesamt (1,88 Personen). Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren sowie von jüngeren Familien mit Bezugsperson bis 44 Jahre (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Haushaltstypen im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ und im Stadtbezirk Feuerbach 2017



138

Bewohner kommen überwiegend aus Stuttgart

Gut zwei Drittel der Bewohner haben schon vorher in Stuttgart gewohnt. Aus dem Stadtbezirk Feuerbach kamen etwa ein Viertel der Haushalte. Weitere 43 Prozent zogen von außerhalb des Stadtbezirks zu. Nur ca. 30 Prozent der Neubaubezieher kamen über die Stadtgrenzen, meist aus der übrigen Region Stuttgart (12 %). Damit liegt der Anteil derer, die von außerhalb Stuttgarts zugezogen sind, auf einem ähnlichen Niveau wie in anderen Neubaugebieten (vgl. Strauß et. al 2017)

Die Quote der Personen mit Migrationshintergrund im Quartier ist mit 38,3 Prozent geringer als der städtische Durchschnitt von 44,6 Prozent (Bezirk Feuerbach: 47,5 %). Ebenfalls relativ niedrig ist die Arbeitslosenquote von 3,4 Prozent (Stuttgart gesamt: 6,1 %, Feuerbach: 5,7 %).

Soziale Infrastruktur

Breit gefächerte soziale Infrastruktur vorhanden

Zentrum des Wohnquartiers ist der Quartiersplatz, die „Mitte der Generationen“, um den sich unter anderem das Service- und Quartiershaus, die Tagespflege für Senioren und die dreigruppige Kindertagesstätte mit 45 Plätzen sammeln. Des Weiteren befinden sich der Wilhelm-Braun-Sportpark und das Feuerbacher Stadtbezirkszentrum in unmittelbarer Nähe. Für die medizinische Versorgung sind zahlreiche Haus- und Fachärzte in der nahen Umgebung, vor allem im Zentrum von Feuerbach fußläufig erreichbar. Eine psychotherapeutische Praxis befindet sich zudem direkt im Quartier. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar, darunter zwei Supermarktfilialen. Die Gesamtkonzeption für den Feuerbacher Balkon sah zudem eine Bäckerei inklusive Tagescafé vor. Diese wurde zwischen Anfang 2012 und August 2014 von zwei verschiedenen Betreibern geführt, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten. Heute nutzt die Tagespflege die Räumlichkeiten und das Fehlen der Bäckerei wird von einigen Bewohnern bedauert. Des Weiteren gibt es zwei Spielplätze im Quartier, welche aus Sicht einiger Eltern allerdings zu wenig Angebote für größere Kinder bieten. Zudem birgt der größere Spielplatz mit den am Fuß des Spielplatzes liegenden Garagen einige Gefahren.

Mietpreise

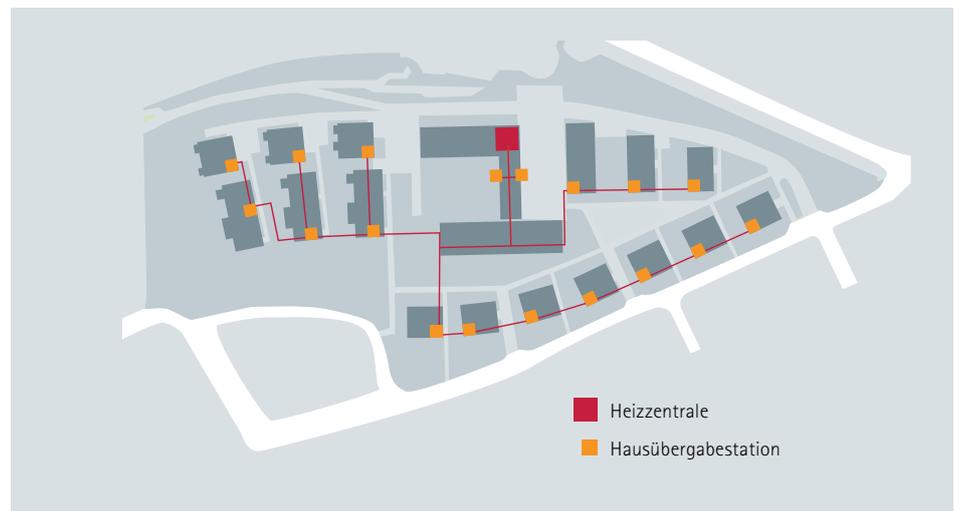
Mietwohnungen im Feuerbacher Balkon werden vor allem im hochpreisigen Segment angeboten. So wurden im Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2017 Mieten zwischen 12,50 Euro pro m² und 15,70 Euro pro m² im Quartier aufgerufen. Das durchschnittliche Mietenniveau der inserierten Wohnungen des Feuerbacher Balkons lag bei 14,00 Euro pro m² (Median) und damit rund 1,20 Euro über der mittleren Angebotsmiete des Stadtbezirks Feuerbach (12,80 Euro pro m²).

Energiekonzept

Nachhaltige Wärmeversorgung für das ganze Quartier

Der gute bauliche Wärmeschutz der Gebäude nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 wird durch eine energieeffiziente Heizungsanlage ergänzt. Ein Nahwärmenetz versorgt alle Gebäude im Quartier mit Wärme aus einer zentralen Holzpellet-Heizungsanlage mit solarer Unterstützung (vgl. Abbildung 4). Zwei parallel geschaltete Pelletheizkessel sorgen für eine Wärmeleistung von bis zu 940 kW und heizen mit einer zusätzlichen circa 250 m² großen Solarthermie-Anlage den 18 000 Liter Pufferspeicher auf, welcher für das gesamte Wärmenetz ausgelegt ist (vgl. Siedlungswerk 2014, S. 6).

Abbildung 4: Nahwärmenetz des Wohnquartiers „Feuerbacher Balkon“ (Quelle: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau)



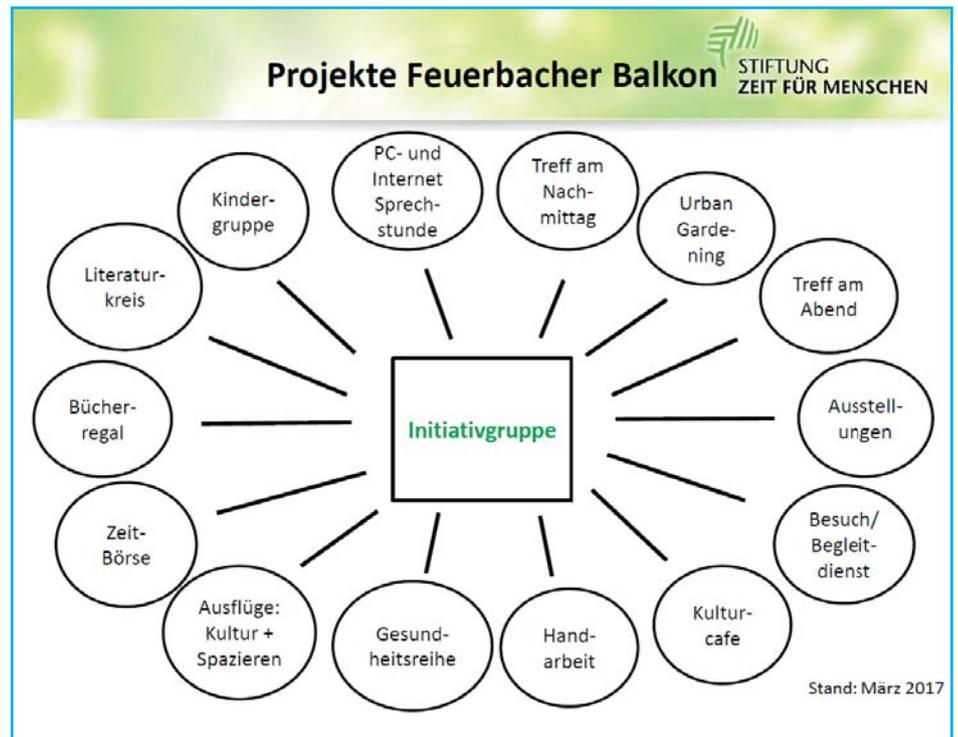
139

Quartiersarbeit

Vielfältiges Angebot zur Unterstützung des nachbarschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens

Mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers wurde im Haus der Samariterstiftung ein Quartiersmanagement eingerichtet. Das Quartiersmanagement besteht aus der Quartierskoordinatorin und ehrenamtlichen Mitarbeitern. In die Quartiersarbeit vor Ort wird auch das weitere Umfeld des Quartiers mit einbezogen. Das Quartiersmanagement versucht insbesondere das Thema „Wohnen in der Nachbarschaft“ durch vielzählige Projekte zu fördern. Mit der Unterstützung der Samariterstiftung soll ein nachbarschaftliches Netzwerk entstehen, das sich gegenseitig unterstützt und gemeinsame Aktivitäten unternimmt. Dazu wird eine Vielzahl von Aktivitäten im Quartier angeboten (vgl. Abbildung 5), die von der Quartierskoordinatorin geleitet und von Ehrenamtlichen gestaltet werden. Darunter fallen zum Beispiel ein Besuchs- beziehungsweise Begleitsdienst für Senioren und der rege von den älteren Bewohnern in Anspruch genommene „Treff am Nachmittag“ im Café „Kitz 7“. Diese Räumlichkeit des Quartiershauses steht zu den Öffnungszeiten jedermann offen. Neben zahlreichen Angeboten für das ältere Publikum, wird von Oktober bis April auch einmal pro Woche eine Kindergruppe am Nachmittag angeboten. Darüber hinaus gibt es einen „Treff am Abend“, um auch die berufstätigen Bewohner einzubeziehen. Diese kommen jedoch meist nur zu außergewöhnlichen Veranstaltungen, wie zum Beispiel einem „Französischen Abend“ mit kulinarischer Begleitung, dem Sommerfest oder dem Bobby-Car-Rennen.

Abbildung 5: Projekte des Quartiersmanagements im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ (Quelle: Samariterstiftung)



Zusammenfassende Betrachtung des Wohnquartiers

Der Feuerbacher Balkon ist ein neues urbanes Quartier mit hohen städtebaulichen Qualitäten und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Quartier entspricht den aktuell im Wohnungsbau intendierten hohen Wohndichten und ist gut in die Umgebung integriert. Zudem erfüllt das realisierte integrative Konzept des Feuerbacher Balkons mit den generationenübergreifenden Wohnformen und der energieeffizienten Wärmeversorgung die Ansprüche an modernes Wohnen. Nach Ansicht einiger Bewohner fehlt jedoch die bereits wieder geschlossene Bäckerei im Quartier. Auch hat sich aus Sicht mehrerer Eltern die Spielplatzgestaltung als wenig attraktiv erwiesen. Insgesamt verfügt das Quartier über eine altersgemischte Bewohnerstruktur mit überdurchschnittlich vielen jüngeren Familien sowie Ein- und Zweipersonenhaushalten im mittleren Alter. Ein besonders Merkmal des Feuerbacher Balkons ist das Quartiersmanagement. Es sorgt für vielfältige Freizeitangebote insbesondere für die älteren Bewohner im Quartier und dessen Umfeld und trägt darüber hinaus zum Gelingen guter Nachbarschaften bei.

Autoren:
Tobias Held
 Telefon: (0711) 216-98580
 E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Amelie Gula
 E-Mail: amelie.gula@icloud.com

1 Amelie Gula studiert Sozialwissenschaften an der Universität Stuttgart. Vom 3. April bis 19. Mai 2017 war sie als Praktikantin in der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen insbesondere im Sachgebiet Wohnen und Umwelt tätig.

Literaturverzeichnis:

Siedlungswerk (2013): Grün und urban. Stuttgart-Feuerbach, Feuerbacher Balkon. Stuttgart.

Steimle, Kathrin (2017): Feuerbacher Balkon. In: Simon-Philipp, Christina (Hrsg.): WohnOrte² – 90 Wohnquartiere in Stuttgart 1890 bis 2017. Stuttgart.

Strauß, Matthias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2017): Neubaubezieher in Stuttgart – Analyse zur Struktur der Bewohner und Haushalte in neu errichteten Wohnungen. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 8/2017, S. 237-246.

Wohnungsmarkt Stuttgart 2017



Wohnungsmarkt Stuttgart 2017

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Wohnungsmarktdaten auf einem Blick

- 1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen
- 2 Wohnungsnachfrage
- 3 Wohnungsangebot
- 4 Immobilienpreise und Mieten
- 5 Wohnungsbedarf und Wohnungsbaupotenziale
- 6 Angespannter Wohnungsmarkt
- 7 Geförderter Wohnungsmarkt
- 8 Wohnungsmarktregion Stuttgart

2017, 98 Seiten, zahlreiche Tabellen,
Grafiken und Karten

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt

Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Mietspiegel 2017/2018



Qualifizierter Mietspiegel 2017/2018 für Stuttgart

Neu aufgestellt auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2016

6,50 € (zuzüglich Versandkosten)

Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Einbruchsprävention im Wohngebiet



Einbruchsprävention im Wohngebiet

Gunter Schmidt
Projekt: Einbruchsprävention im Wohngebiet

Anke Schöb
Methode und Rücklauf der Befragungen

Thomas Schwarz
Die Ergebnisse der ersten und zweiten Befragung im Überblick

Angelina Bartz
Kriminalprävention:
Investitionen in Einbruchschutzmaßnahmen

Jochen Gieck
Einbruchschutz durch aufmerksame Nachbarschaft

Jochen Gieck
Entwicklung der Wohnungseinbrüche –
subjektive Einschätzungen der Befragten in
Stuttgart-Nord

Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für die
Einbruchsprävention

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

**Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt**

Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

Veröffentlichungen zu den Themen:

Wohnungsmarkt Stuttgart 2017,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Themenheft 1/2017

Tobias Held:
Die Stuttgarter rücken zusammen,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 11/2017, S. 303

Tobias Held, Matthias Strauß:
Wohnungsbau in Stuttgart: 2016 erneut hohes Neubauniveau,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2017, S. 224-236

Matthias Strauß, Ansgar Schmitz-Veltin, Attina Mäding:
Neubaubezieher in Stuttgart – Analyse zur Struktur der Bewohner und Haushalte in neu errichteten Wohnungen,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2017, S. 237-246

Tobias Held, Benedikt Morlock:
**Wohnungsengpässe in Stuttgart – Einschätzungen der Experten
Ergebnisse der Expertenbefragung 2016,**
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 5/2017, S. 134-145