Statistik und Informationsmanagement Monatshefte

12/2024
83. Jahrgang

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

Wohnungsleerstand in Stuttgart – eine Chance für die Entspannung des Wohnungsmarkts?

Wann man in dieser Fußball-Bundesligasaison mal eben auf die Toilette gehen oder sich eine Rote holen konnte

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 – moderate Mietpreissteigerung als Folge der neuen gesetzlichen Auskunftspflicht

Das Zutrauen in die Politik, effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg zu bringen, ist ausgesprochen gering

Degerloch – über dem Kessel leben vornehmlich ältere Menschen

**Zahlen auf einen Blick:
Schülerinnen und Schüler an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen in Stuttgart im Schuljahr 2023/2024**

STUTTGART

Statistik und Informationsmanagement

83. Jahrgang

Wann man in dieser Fußball-Bundesligasaison mal eben auf die Toilette gehen oder sich eine Rote holen konnte 314

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 – moderate Mietpreissteigerung als Folge der neuen gesetzlichen Auskunftspflicht 315

Das Zutrauen in die Politik, effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg zu bringen, ist ausgesprochen gering 319

Degerloch – über dem Kessel leben vornehmlich ältere Menschen 321

Wohnungsleerstand in Stuttgart – eine Chance für die Entspannung des Wohnungsmarkts? 327

Zahlen auf einen Blick:
Schülerinnen und Schüler an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen in Stuttgart im Schuljahr 2023/2024 342

Impressum:
Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2024

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 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: Dr. Matthias Fatke

Preis pro Monatsheft: 4 €

Foto Titel:
© winvic – stock.adobe.com

Hinweis:
Grundsätzlich wird in dieser Publikation die geschlechtersensible Sprache nach den Vorgaben der Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart umgesetzt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit kann an einigen Stellen davon abgewichen werden. Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und stellt keine Wertung dar.

Dr. Till Heinsohn

Wann man in dieser Fußball-Bundesligasaison mal eben auf die Toilette gehen oder sich eine Rote holen konnte

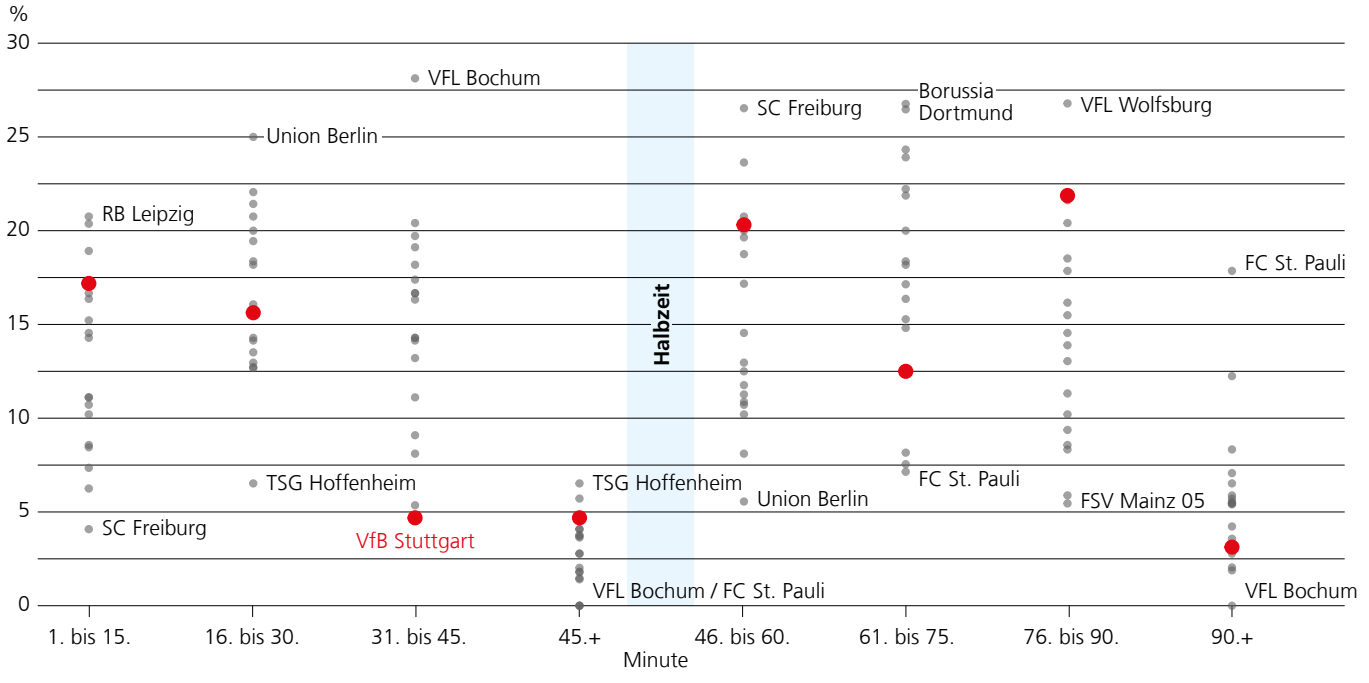
Im Schnitt 59 265 Zuschauerinnen und Zuschauer besuchten die Heimspiele des VfB Stuttgart in der Bundesligasaison 2024/25. Damit nimmt der Stadionbesuch in der Stuttgarter Sport-, Kultur-, und Veranstaltungsszene eine herausragende Rolle ein. Hinzu kommen zahlreiche Fußballbegeisterte, die die Heim- und insbesondere die Auswärtsspiele des VfB vor dem Fernseher verfolgen.

In der zurückliegenden Saison durften die Fans des VfB Stuttgart insgesamt 64 Mal einen Torerfolg ihrer Mannschaft bejubeln. Das sind in Summe genau doppelt so viele Tore wie zum Ende der Hinrunde. Nur vier Bundesligamannschaften haben über den gesamten Saisonverlauf mehr Tore erzielt. Dennoch reichte es für den VFB am Ende nur zu Tabellenplatz 9.

Doch wann bot sich beim Stadionbesuch (oder beim Verfolgen vor dem Fernseher) – mit Ausnahme der Halbzeitpause – ein Toilettengang an, um möglichst keine Tore des VfB zu verpassen? Anders gefragt: In welcher Spielminute schob der VfB den Ball besonders selten über die Torlinie?

Die Auswertung der vom VfB erzielten Tore nach Spielabschnitten deutet auf eine Mannschaft hin, die häufig in der zweiten Hälfte aufdrehte und in dieser auch die Mehrzahl ihrer Tore schoss. Besonders erfolgreich agierten die Mannen von Trainer Sebastian Hoeneß zwischen der 76. und 90. Spielminute: Mehr als jedes fünfte Tor, welches der Club erzielte, fiel in diesem (vor-)letzten Spielabschnitt. Wer den Stadioninnenraum oder die Fernsehcouch also hier verließ, der hatte gute Chancen, ein Tor zu verpassen – aber wer will das schon. Wenn die Blase drückt und es nicht mehr bis in die Halbzeit reicht, dann bot sich – zumindest wenn Stuttgart spielte – am ehesten noch der Spielabschnitt zwischen der 31. und 45. Minute an. In dieser Phase lag die Wahrscheinlichkeit, dass der VfB ein Tor schießt, bei unter 5 Prozent. Alle anderen Mannschaften waren in diesen Minuten erfolgreicher. Allen voran der VfL Bochum, wenngleich es für Bochum am Ende leider nicht zum Klassenerhalt reichte. ●

Abbildung: *Anteilig erzielte Treffer je Spielabschnitt in der Fußball-Bundesligasaison 2024/2025*



www.stuttgart.de/statistik

Dr. Annette Hillerich-Sigg

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 – moderate Mietpreissteigerung als Folge der neuen gesetzlichen Auskunftspflicht

Seit Januar 2025 gilt der neue Stuttgarter Mietspiegel. Dieser wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2024 durch das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen neu aufgestellt.

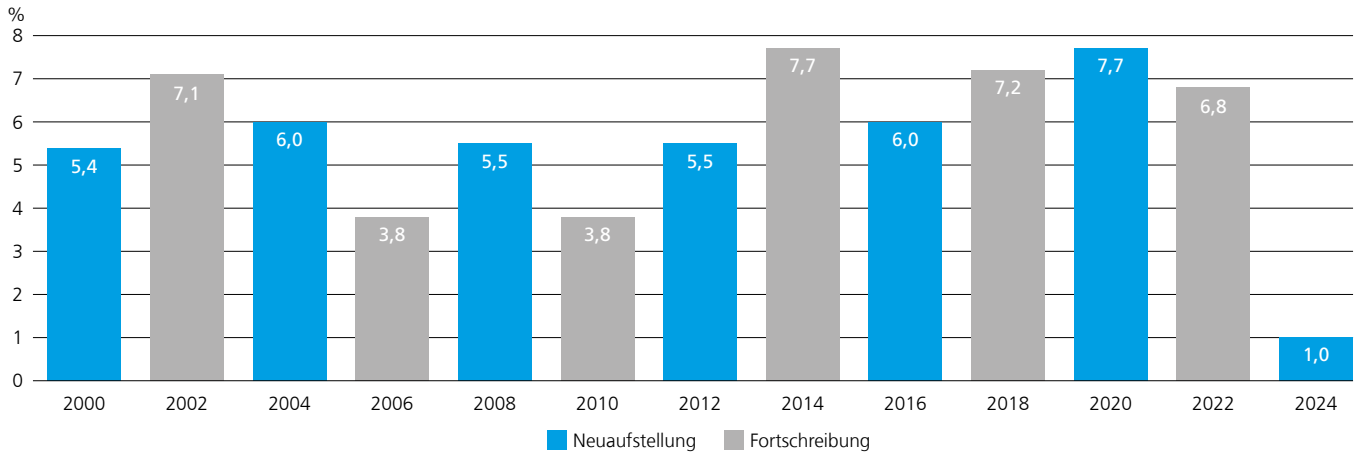
Der Mietspiegel spiegelt die Mieten wider, die in der Landeshauptstadt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Mit dem Ziel, das Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt abzubilden, hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass beim Mietspiegel nur Mietverhältnisse einfließen sollen, die in den letzten sechs Jahren neu geschlossen oder abgeändert wurden. Damit trägt der Mietspiegel dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in Stuttgart transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau, aber auch die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten werden so vermieden. Schließlich wird Gerichten die Entscheidung im Streitfall erleichtert.

Mietspiegel und deren methodische Erstellung sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dies betrifft die vom Bundesgesetzgeber festgelegten rechtlichen Grundlagen ebenso wie die fortwährenden Entwicklungen auf dem Miet- und Wohnungsmarkt. Hinzu kommen gestiegene Ansprüche an die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist. Wegweisend für die Veränderungen im Rahmen der jüngsten Neuaufstellung ist die bundesgesetzliche Mietspiegelrechtsreform aus dem Jahr 2022. Im Folgenden werden die Veränderungen beim Stuttgarter Mietspiegel durch diese umfassende Reform dargestellt.

Moderate Mietpreissteigerung als Folge der neuen gesetzlichen Auskunftspflicht

Durch die neue gesetzliche Auskunftspflicht haben dieses Mal Personengruppen an der Befragung teilgenommen, die sich bei früheren Mietspiegelerhebungen in geringerem Ausmaß beteiligt hatten. Für viele dieser Haushalte trifft nachweislich zu, dass sie in durchschnittlich günstigeren Mietverhältnissen wohnen. Demzufolge ist ein moderaterer Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beobachten: Insgesamt stiegen die Nettokaltmieten für einen Quadratmeter Wohnfläche in mietspiegelrelevanten Wohnungen in Stuttgart zwischen April 2022 und April 2024 um 1,0 Prozent auf nun durchschnittlich 11,15 Euro. Wie Abbildung 1 zeigt, stellt dies eine deutliche Abweichung von der bisherigen Mietpreisentwicklung in Stuttgart dar. Damit stellt Stuttgart jedoch keine Ausnahme dar: Beispielsweise fielen auch in Mannheim (+1,3 %), Reutlingen (+2,9 %) und Leinfelden-Echterdingen (+1,7 %) die Mietpreissteigerungen in den Mietspiegeln nach Einführung der Auskunftspflicht äußerst moderat aus.

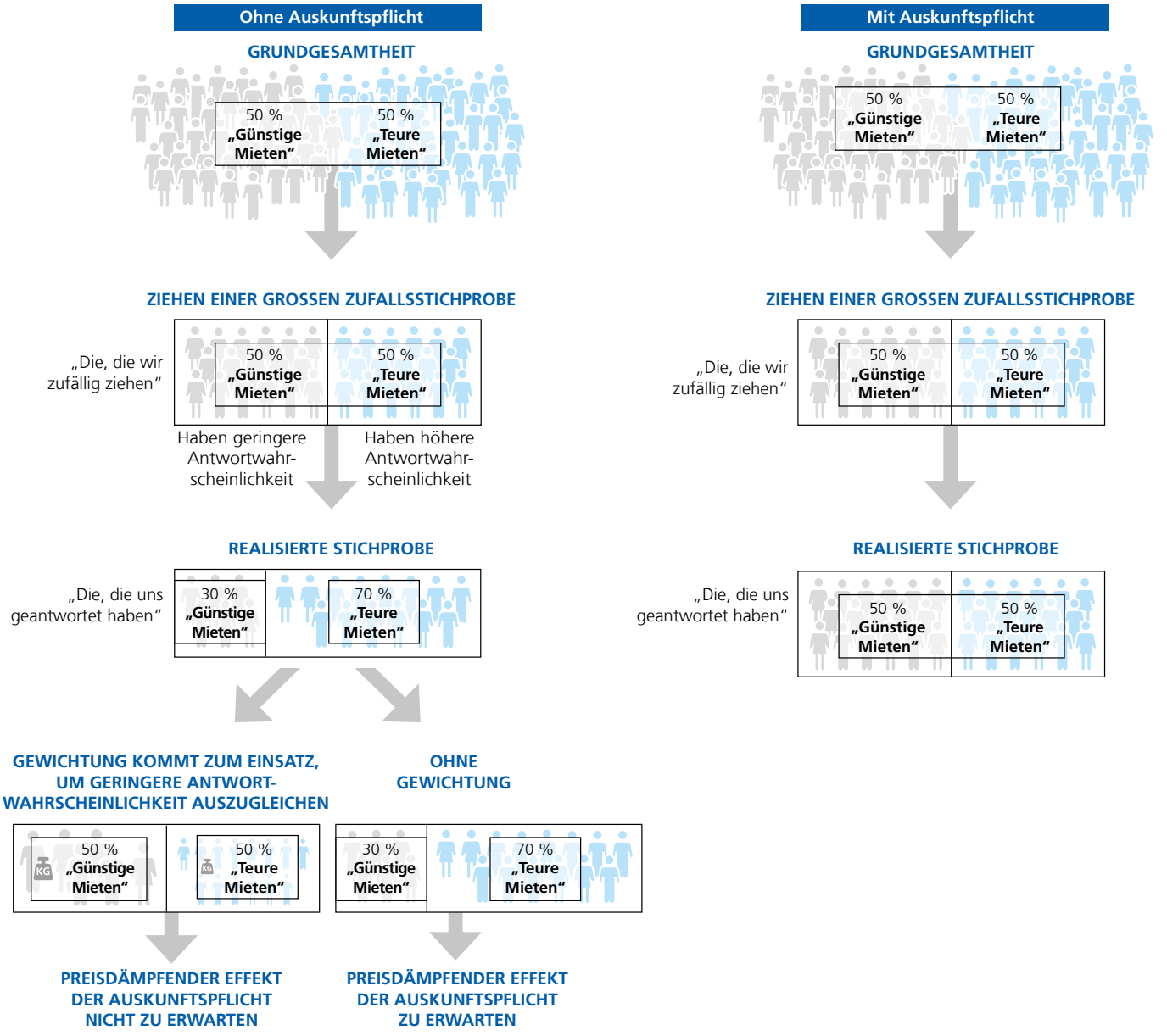
Abbildung 1: *Veränderungsraten des Mietspiegels in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervalle) seit 2000*



Quelle: Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragungen 2000 bis 2024

Dass sich die Zusammensetzung der Stichprobe aufgrund der gesetzlichen Auskunftspflicht verändert, lässt sich somit in vielen Städten beobachten, die derzeit einen Mietspiegel erstellen. Abbildung 2 stellt dar, warum sich die durchschnittlichen Mieten durch die Änderung der Stichprobenzusammensetzung aufgrund der Auskunftspflicht verändern können. Wenn man beispielhaft davon ausgeht, dass in der Grundgesamtheit günstige und teurere Mieten gleichermaßen vertreten sind, bleibt das Verhältnis zwischen günstigen und teuren Mieten bei der Ziehung einer großen Zufallsstichprobe gleich. Allerdings kann sich das Verhältnis in der realisierten Stichprobe, also den Personen, die tatsächlich an der Befragung teilnehmen, ändern, wenn ohne Auskunftspflicht befragt wird. Erfahrungen aus freiwilligen Befragungen wie der regelmäßigen Stuttgart-Umfrage zeigen, dass die Teilnahmebereitschaft insbesondere je nach Staatsangehörigkeit und Einkommen unterschiedlich ausfällt. Da Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit und mit geringerem Einkommen im Durchschnitt auch günstigere Mieten zahlen, beobachten wir bei einer Mietspiegelerhebung ohne Auskunftspflicht einen höheren Anteil an teuren Mieten als bei einer Mietspiegelerhebung mit Auskunftspflicht. Dies kann zu einem preisdämpfenden Effekt führen. Das Beispiel des Mannheimer Mietspiegels lässt jedoch vermuten, dass der preisdämpfende Effekt zeitlich begrenzt ist: Dort folgte auf eine ähnlich moderate Mietpreissteigerung beim ersten Mietspiegel mit Auskunftspflicht (2023/2024: 1,3 %) bei erneuter Anwendung eine Erhöhung um 8,4 Prozent (2025/2026).

Abbildung 2: *Effekt der Auskunftspflicht auf die Stichprobenzusammensetzung*



Allerdings haben zahlreiche Städte, zum Beispiel Frankfurt am Main, in der Vergangenheit bereits Gewichtungen vorgenommen, um die geringere Antworthäufigkeit von mutmaßlich unterrepräsentierten Personengruppen auszugleichen. In diesen Städten tritt der preisdämpfende Effekt der Auskunftspflicht daher nicht oder weniger stark auf.

In Stuttgart wurde bisher keine Gewichtung vorgenommen. Entsprechend überrascht der preisdämpfende Effekt der Auskunftspflicht nicht.

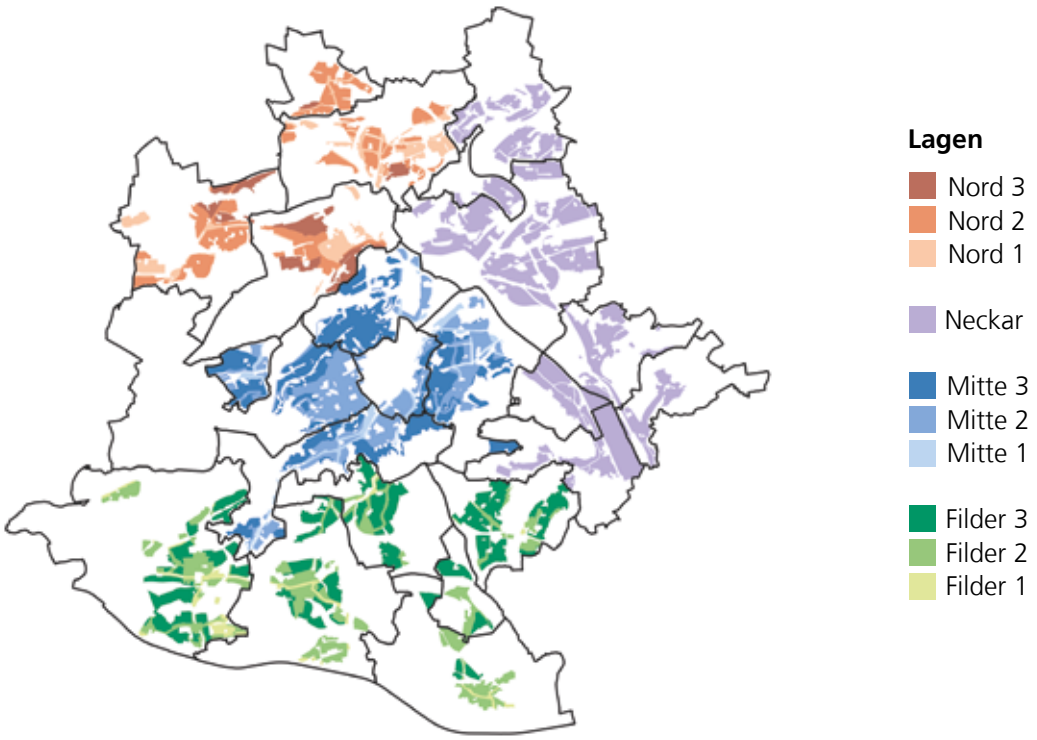
Wohnlage und viele Ausstattungsmerkmale mit geringeren Preisaufschlägen

Viele Ausstattungsmerkmale des vorherigen Mietspiegels erweisen sich auch im aktuellen Mietspiegel als mietpreisrelevant. Dennoch geht die Neuaufstellung des Mietspiegels zwangsläufig mit Veränderungen für die Anwendenden einher. Hinzu kommen beispielsweise neue Merkmale, für die früher keine Mietpreisdifferenz nachgewiesen werden konnte oder die in der aktuellen Befragung erstmalig erhoben wurden.

Außerdem sind in vielen Fällen die Zu- und Abschläge im Mietspiegel 2025/2026 geringer als bisher. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das statistische Modell durch eine weitere gesetzliche Änderung sogenannte außergesetzliche Merkmale berücksichtigt. Dabei handelt es sich um mietspreisrelevante Faktoren, wie zum Beispiel die Mietdauer oder der Vermietertyp, die zu einer genaueren Schätzung der Zu- und Abschläge im Mietspiegel führen. Diese dürfen nach neuer Gesetzeslage nun verwendet werden und tragen dafür Rechnung, dass es weitere Faktoren neben Ausstattung, Lage und Beschaffenheit gibt, die den Mietpreis beeinflussen. So geht zum Beispiel eine längere Mietdauer mit geringeren Mieten einher oder bestimmte Vermietertypen vereinbaren unabhängig von Wohnungsmerkmalen unterschiedlich hohe Mietpreise. Bisher haben diese mietpreisrelevanten, aber in der Mietspiegelregression nicht berücksichtigten Faktoren die Werte anderer Merkmale mitunter verzerrt. So sind hohe Mietdauern von 20 Jahren und mehr stark mit dem Baujahr korreliert, da lange Mietdauern im Neubau nicht möglich sind. Oder aber die Mieten in bestimmten Bereichen wie Mitte sind von einer deutlich stärkeren Fluktuation bestimmt. Sowohl der mietpreisdämpfende Effekt von langen Mietdauern als auch der mietpreissteigernde Effekt von kurzen Mietdauern schlug sich also in den Zu- oder Abschlägen von Merkmalen nieder, die mit dem Merkmal an sich gleichwohl nichts zu tun hatten.

Bezüglich der Lage „Mitte“ zeigt sich nun dank der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale (insbesondere der berücksichtigten Mietdauer) eine preissignifikante Ausdifferenzierung, die es erlaubt, an viel befahrenen Straßen gelegene Gebiete von eher ruhigeren Wohngebieten abzugrenzen. Insgesamt erfolgt die Lageeinteilung nur noch in zehn Kategorien. Davon weisen acht Lagen statistisch signifikante Mietpreisunterschiede auf (vgl. Karte 1).

Karte 1: *Karte der Mietspiegellagen*



Erstmals kombinierte Mieter-Vermieter-Befragung

Das Statistische Amt hat 10 000 Mietverhältnisse zufällig ausgewählt, um deren Mieter und Vermieter mithilfe eines schriftlichen oder Online-Fragebogens ab April 2024 zu befragen. Eine wesentliche Verbesserung war hier die kombinierte Mieter-Vermieter-Befragung: Zu jedem Mietverhältnis wurden passgenau Mieter und Vermieter befragt. Die für den Mietspiegel notwendigen Fragen wurden zwischen den Mietparteien aufgeteilt. Die Daten hat das Statistische Amt nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben, aufbereitet und statistisch ausgewertet. In die Auswertungen zum Mietspiegel flossen 4877 „mietspiegelrelevante“ Mietverhältnisse ein (freier Wohnungsmarkt, Bezug oder Mietpreisänderung innerhalb der letzten sechs Jahre, nicht möbliert). Die bereinigte Ausschöpfungsquote lag bei 87 Prozent für die Mietenden und bei 91 Prozent für die Vermietenden und damit aufgrund der Auskunftspflicht deutlich höher als noch bei der letzten (freiwilligen) Mietspiegelerhebung mit 42 Prozent. Haus & Grund Stuttgart, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stuttgart und Umgebung e.V., der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. sowie das Amtsgericht Bad Cannstatt wurden bei der Erstellung des Mietspiegels 2025/2026 beteiligt. ●

Welche digitalen Möglichkeiten stehen Anwendenden zur Verfügung?

Den aktuellen Mietspiegel 2025/2026 können Anwenderinnen und Anwender als pdf-Broschüre unter www.stuttgart.de/mietspiegel kostenlos herunterladen. Als gedruckte Broschüre (gegen eine Schutzgebühr von 7,00 Euro) ist er beim Statistischen Amt (Eberhardstr. 37, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de) und außerdem an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Amt für Stadtplanung und Wohnen (Hospitalstr. 8) und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamts erhältlich.

Darüber hinaus steht unter **www.stuttgart.de/mietspiegel** weiterhin der Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung.

Auch wenn dieser die Mietspiegelbroschüre für eine verbindliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ersetzt, so unterstützt er die Anwenderinnen und Anwender bei Bedarf und liefert eine zusätzliche Hilfestellung bei der Berechnung.

Ein digitaler Kartenviewer zur Lagebestimmung unterstützt die Zuordnung der Wohnlage. Denn nicht bei allen Grundstücken ist eine Lagezuordnung durch die Eingabe der Adresse eindeutig und automatisiert möglich. Bei der dann erforderlichen manuellen Zuordnung unterstützt die digitale Kartenanwendung, welche in Zusammenarbeit mit dem Stadtmessungsamt entwickelt wurde. Der Kartenviewer ist auch über www.stuttgart.de/mietspiegel erreichbar. Über die Website ist auch die Dokumentation zur Mietspiegelerstellung einsehbar.



Dr. Till Heinsohn

Das Zutrauen in die Politik, effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg zu bringen, ist ausgesprochen gering

Die im Europäischen Rat vereinten Führungsspitzen der Europäischen Union (EU) haben im Dezember 2019 die Klimaneutralität der EU bis in das Jahr 2050 beschlossen.[1] Wenige Monate zuvor legte das Bundeskabinett mit dem Klimaschutzprogramm 2030 fest, wie Deutschland seine Klimaziele bis in das Jahr 2030 erreichen soll.[2] Auch die Landeshauptstadt Stuttgart hat in ihrem Klima-Fahrplan skizziert, wie die Stadt bis 2035 klimaneutral sein kann.[3]

Bei allen politischen Absichtserklärungen fehlt allein das Zutrauen der Bürgerinnen und Bürger, dass die Politik auch effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg bringt. Das zeigen die Befragungsdaten der Stuttgart-Umfrage aus dem Frühjahr 2023.

Zunächst lohnt ein Blick auf das Antwortverhalten aller Stuttgarterinnen und Stuttgarter. In den einzelnen Abbildungen als gestrichelte Linie abgetragen zeigt sich in der Gesamtschau, dass nahezu jede vierte Person (23,8 %) angibt, dass ihr Zutrauen in die Politik sehr gering ausfällt (0). Nur 1,7 Prozent haben dagegen ein sehr großes Vertrauen darin, dass effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg gebracht werden (6). Teilt man die gegebenen Antworten bei ihrem Skalenmittelwert (3), so umfasst der kritische Bereich (0-2) fast 65 Prozent der Befragten. Mit anderen Worten: Fast zwei Drittel der Stuttgarterinnen und Stuttgarter haben der Tendenz nach ein (eher) geringes Zutrauen in die Effektivität der Klimapolitik. Der zuversichtliche Bereich (4-6) umfasst nur 14 Prozent der Befragten. Sie sind tendenziell der Überzeugung, dass die Maßnahmen der Politik Wirkung entfalten (werden).

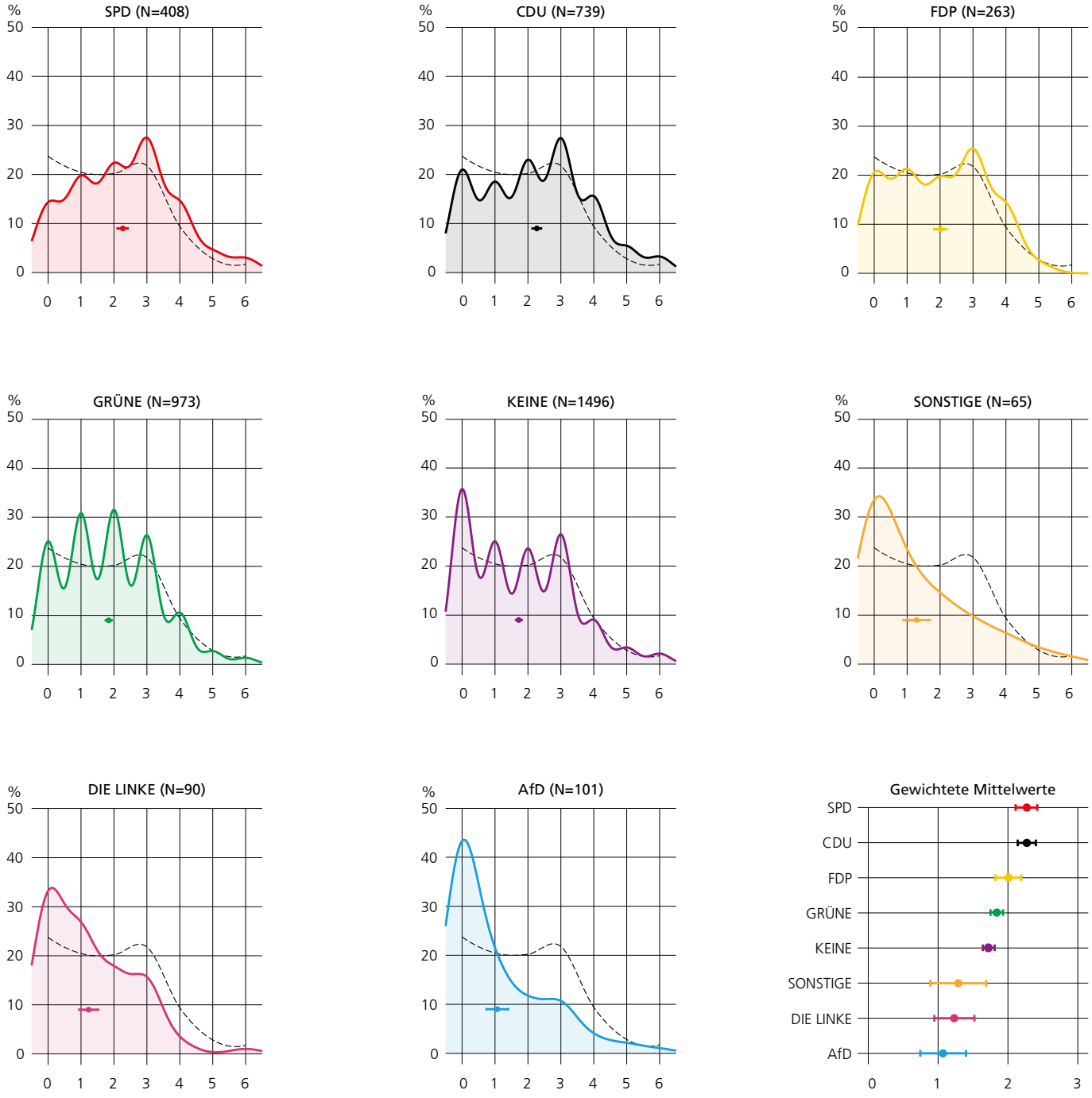
Die vergleichsweise größte Zuversicht besteht noch unter Personen, die politisch der SPD oder der CDU nahestehen. Möglicherweise wirkt hier die Aura der ehemaligen Volksparteien nach. Häufig an Regierungen beteiligt und dort dann mit starkem Gewicht dürfte gleichwohl das Problembewusstsein, wie auch die themenspezifische Erwartung, welche die entsprechenden Personen den beiden Parteien bezogen auf den Klimaschutz entgegenbringen, geringer als etwa bei den GRÜNEN ausfallen. Ähnliches, zumindest in Bezug auf die geringere themenwirksame Erwartung, dürfte sich unter Personen, die politisch zur FDP neigen, bemerkbar machen.

Dass das Zutrauen unter Personen, die sich den GRÜNEN verbunden fühlen, so gering ausfällt, mag zunächst verwundern. Eine zweifelsohne hohe themenwirksame Erwartung trifft in der Realpolitik und den Zwängen einer Regierungskoalition allem Anschein nach auf erhebliche Schwierigkeiten, wirksame Maßnahmen entsprechend umzusetzen. Zudem dürfte sich unter der grünen Wählerklientel zunehmend die Erkenntnis durchsetzen, dass tatsächlich wirksame Maßnahmen solch gravierende Eingriffe benötigen würden, für die sich kaum Partner zur Umsetzung finden lassen. Hinzu tritt die Gewissheit, dass Maßnahmen nicht an Staatsgrenzen enden dürfen, wenn sie wirksam den Klimawandel bekämpfen sollen. Und da sich die Suche nach Mitstreitern im Ausland auch alles andere als einfach gestaltet, überrascht das geringe Zutrauen wiederum nicht.

Das geringste Zutrauen mit insgesamt sehr ähnlich gelagerter Verteilung findet sich unter Personen, die der LINKEN, der AfD oder den an dieser Stelle nicht weiter ausdifferenzierten Kleinstparteien zuneigen. Eine naheliegende Erklärung dürfte darin bestehen, dass diese Parteien nicht oder nur sehr selten selbst in Regierungsverantwortung stehen oder in absehbarer Zeit stehen werden. Hinzu kommt, dass viele dieser Parteien den Kampf gegen den Klimawandel nicht als programmatischen Schwerpunkt führen. Daher werden Bürgerinnen und Bürger, die diesen Parteien nahestehen, bei der Frage nach dem Zutrauen in die Politik meistens an die Parteien der politischen Gegner denken und diesen entsprechend wenig Zutrauen entgegenbringen. Einen besonderen Fall dürften die Anhängerinnen und Anhänger der AfD darstellen. Denn wer den menschengemachten Klimawandel nicht anerkennt, der wird, wenn er in seiner Argumentation konsequent bleibt, auch nicht davon ausgehen können, dass irgendeine Partei Maßnahmen auf den Weg bringen kann, welche den Klimawandel effektiv bekämpfen.

Klar scheint an dieser Stelle, dass es aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger nicht nur an effektiven Maßnahmen mangelt, sondern der breiten Bevölkerung auch das Zutrauen in die (Klima-)Politik fehlt. Auch hier gilt es anzusetzen, um die selbstgesetzten Klimaziele noch zu erreichen. ●

Abbildungen: *Wie groß ist Ihr Zutrauen in die Politik, dass diese effektive Maßnahmen gegen den Klimawandel auf den Weg bringt? Prozentuale Anteile von „sehr gering" (0) bis „sehr groß" (6) nach Parteineigung inkl. gewichteter Mittelwert mit 95%-Konfidenzintervall; Gesamtanteile als gestrichelte Linie*



1 Vgl. hierzu: https://www.consilium.europa.eu/de/policies/climate-change/ (aufgerufen am 19.09.2024).

2 Vgl. hierzu: https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/massnahmenprogramm-klima-1679498 (aufgerufen am 19.09.2024).

3 Vgl. hierzu: https://www.stuttgart.de/leben/umwelt/klima/klimastrategie/ (aufgerufen am 19.09.2024).

Pasquale Frisoli

Degerloch – über dem Kessel leben vornehmlich ältere Menschen

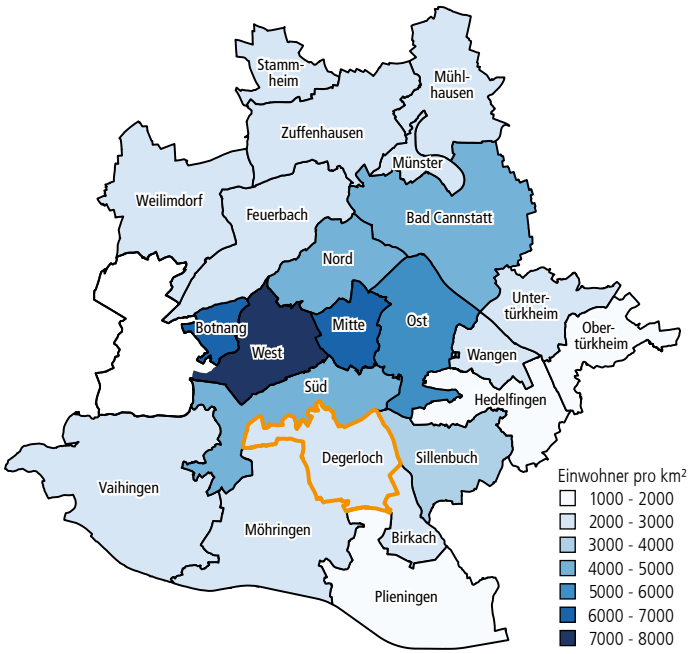
Degerloch ist außerhalb von Stuttgarts Grenzen vermutlich am ehesten bekannt als Heimat der Stuttgarter Kickers und des Fernsehturms. Die Lage oberhalb des Kessels und der Anteil mit über 50 Prozent unbebauter Flächen machen ihn zu einem attraktiven Wohnort. Mit 2033 Einwohnern pro Quadratmeter hat er stuttgartweit die viertniedrigste Einwohnerdichte. Doch wie setzt sich die Einwohnerschaft des Bezirks zusammen? Was waren die prägendsten Entwicklungen für die Demografie? Im Folgenden erläutert der Beitrag zunächst die Bevölkerungsstruktur nach Alter und Migrationshintergrund und beleuchtet im zweiten Teil die Bevölkerungsbewegungen seit dem Jahr 2000.



Stuttgarter Fernsehturm (Foto:Städtische Bilddatenbank)

Die Stadt Stuttgart führt in unregelmäßigen Abständen Einwohnerversammlungen in allen 23 Stadtbezirken durch. In den Einwohnerversammlungen werden wichtige Angelegenheiten der Landeshauptstadt Stuttgart und der jeweiligen Stadtbezirke mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. In Vorbereitung für den Oberbürgermeister und die Bezirksvorsteherinnen und Bezirksvorsteher sowie als Informationsunterlagen für alle Teilnehmenden stellt das Statistische Amt seit Jahren Informationen zur Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt bereit. Diese Daten werden an dieser Stelle auch in Form eines Beitrags im Monatsheft veröffentlicht. In dieser Ausgabe beschäftigen wir uns mit Degerloch, dessen Einwohnerversammlung am 14. Oktober 2024 stattfand.

Karte 1: *Einwohnerdichte der Stuttgarter Bezirke*



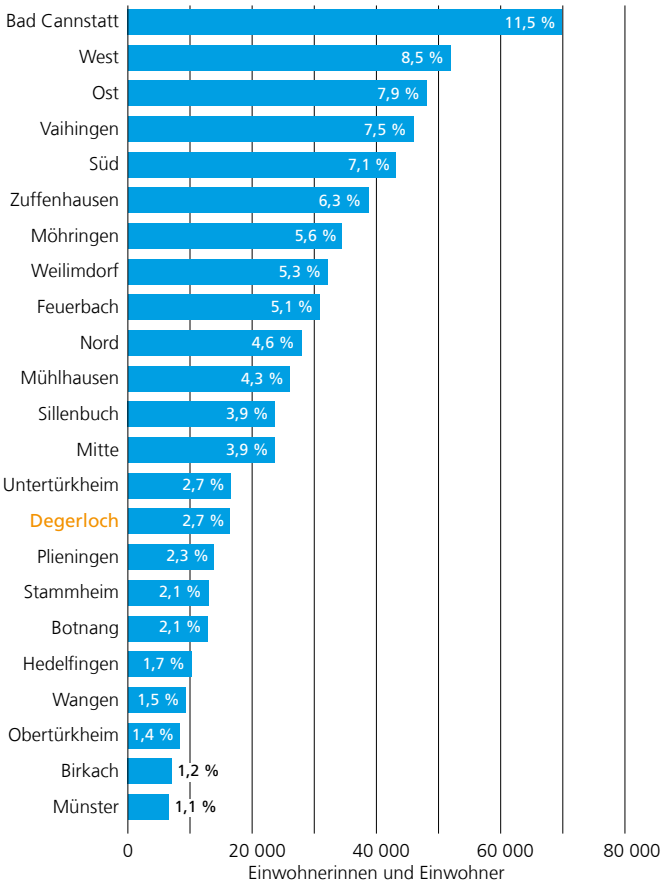
www.stuttgart.de/statistik

Mehr ältere Personen, weniger mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Degerloch hat mit 45,3 Jahren das dritthöchste Durchschnittsalter aller Stuttgarter Stadtbezirke. Nur Botnang und Sillenbuch, beide ebenfalls Außenbezirke, weisen mit 46,2 respektive 47,2 Jahren noch höhere Werte auf. Der Blick auf die Alterspyramide (vgl. Abbildung 2) zeigt deutlich geringere Anteile junger Erwachsener von 20 bis 45 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt. Gleichzeitig leben dort anteilig deutlich mehr ältere Erwachsene und vor allem Personen ab 65 Jahren als auf Gesamtstadtniveau. Der deutliche Abstand zum Stuttgarter Durchschnittsalter von 42,4 Jahren resultiert also hauptsächlich durch niedrigere Anteile jüngerer Erwachsener bei gleichzeitig höheren Anteilen älterer Erwachsener und Personen im Seniorenalter (vgl. Abbildung 3).

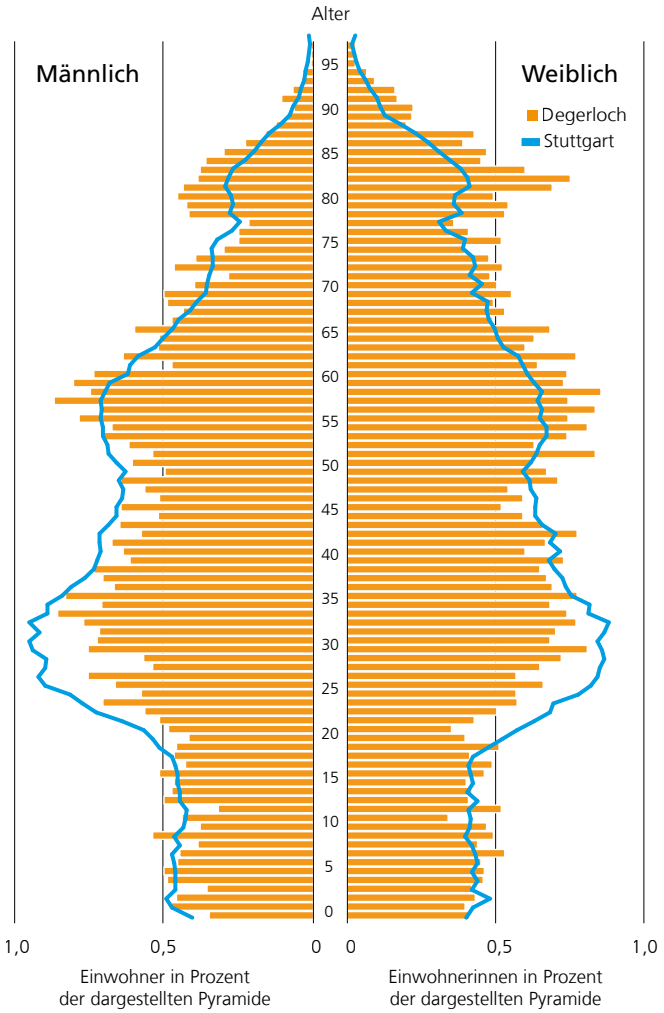
Zeigen sich vergleichbare Unterschiede zur Gesamtstadt auch beim Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beziehungsweise mit Migrationshintergrund? Tatsächlich bemerkenswert niedrig ist der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit. Die 19,8 Prozent

Abbildung 1: *Absolute Einwohnerzahl der Stadtbezirke und ihr relativer Anteil an der Stuttgarter Gesamtbevölkerung*



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 2: *Alterspyramide für Degerloch*

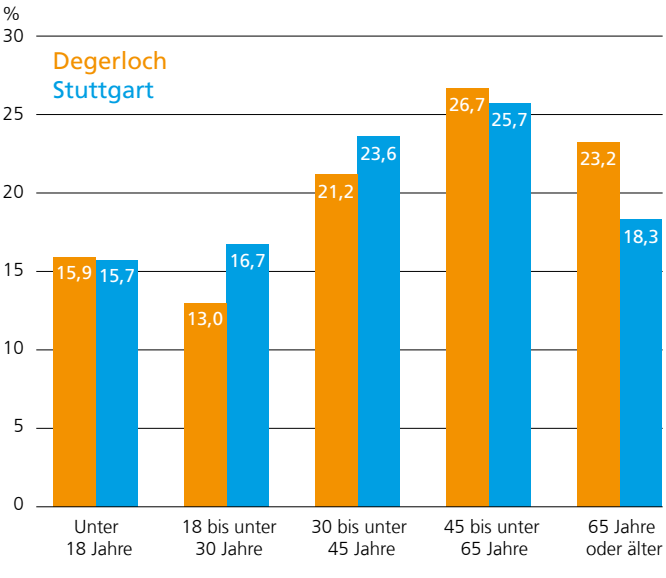


www.stuttgart.de/statistik

werden – eine Parallele zum Durchschnittsalter – nur noch von Botnang und Sillenbuch unterboten. Interessanterweise liegt der Anteil der Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund mit seinen 35,0 Prozent sogar noch leicht unter den Werten von Botnang und Sillenbuch – obwohl deren Bevölkerung älter ist. Offenkundig ist mit zunehmendem Durchschnittsalter nicht zwangsläufig auch der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund niedriger. Ein möglicher Grund für den niedrigeren Prozentsatz der Personen mit Migrationshintergrund könnte sein, dass der Anteil an Deutschen, die sich haben einbürgern lassen, bei nur circa 13 Prozent liegt. In Sillenbuch und Botnang sind es fast 16 Prozent.

Zu welchen Haushalts- und Familienformen setzt sich die Bevölkerung des Stadtbezirks zusammen? Die Unterschiede zu den gesamtstädtischen Werten sind hier nicht sehr groß. Die Anteile der Einpersonenhaushalte oder der Familien mit Kindern (vgl. Abbildung 4) sind fast identisch. Den größten Unterschied sieht man bei dem Anteil der Alleinerziehenden an allen Familien mit Kindern. Aber auch die 19,0 Prozent in Degerloch weichen nicht gravierend von den 21,7 Prozent stadtweit ab.

Abbildung 3: *Altersstruktur in fünf Klassen*



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 4: *Haushalts-Kenndaten*

Degerloch		Stuttgart gesamt
8631	Haushalte	323 418
51,5 %	Einpersonen-haushalte	51,7 %
18,1 % 19,0 %	Familien mit Kindern davon Alleinerziehende	17,9 % 21,7 %
1,9	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,87

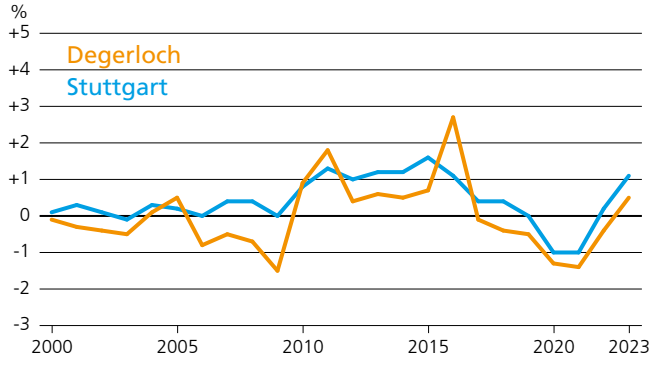
www.stuttgart.de/statistik

Degerloch als einziger Bezirk seit dem Jahr 2000 mit Bevölkerungsrückgang

Als einziger unter den 23 Stuttgarter Stadtbezirken ist Degerlochs Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 nicht gewachsen. Ende 2000 waren sogar 35 Personen mehr mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet als die 16 310 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2023. Während also die anderen 22 Bezirke seit dem Jahr 2000 zwischen 1,1 (Botnang) und 21,1 Prozent (Möhringen) wuchsen, sank die Einwohnerzahl Degerlochs – wenn auch nur gering – um 0,2 Prozent. Die Gesamtstadt verzeichnete einen Zuwachs von 10,6 Prozent. Vor allem in den Jahren 2006 bis 2009 schrumpfte Degerlochs Bevölkerung, während sie in der Gesamtstadt geringfügig stieg (vgl. Abbildung 5).

Vor diesem Hintergrund werfen wir nun einen Blick auf die beiden Komponenten „Natürlicher Saldo“ und „Wanderungssaldo“, aus denen sich die Einwohnerentwicklung zusammensetzt. Bemerkenswert beim Degerlocher Natürlichen Saldo (die Differenz aus Geburten und Sterbefällen) ist der fast durchgängig negative Wert seit dem Jahr 2000. Auch dies ist wieder eine Gemeinsamkeit mit Sillenbuch und Botnang. Hier spielt die höhere Zahl der Sterbefälle pro Einwohner aufgrund des größeren Anteils älterer Personengruppen die Hauptrolle, weniger die Geburtenquoten. Allerdings kann der Verlauf des Natürlichen Saldos in einem Stadtbezirk ganz anders als in der Gesamtstadt verlaufen, ohne dass sich dies deutlich in der Einwohnerentwicklung zeigen würde. Denn auch in Degerloch hatte, wie so oft, die Bilanz der Zu- und Fortzüge einen größeren Einfluss auf die Einwohnerbilanz.

Abbildung 5: *Veränderung der Einwohnerzahl in Prozent zum Vorjahr*



www.stuttgart.de/statistik

Der Verlauf des Wanderungssaldos (Differenz aus Zu- und Fortzügen) folgte in 13 der 23 beobachteten Jahren der Stuttgarter Kurve, das heißt in diesen Jahren verzeichneten sowohl der Bezirk als auch die Stadt gleichzeitig Gewinne oder Verluste im Vergleich zum Vorjahr. In den anderen zehn Jahren verliefen die jährlichen Entwicklungen aber gegenläufig. Gleichermaßen in der Stadt wie in den Bezirken machten sich Ereignisse bemerkbar, die die Wanderungsdynamik stark beeinflussten: die Spitzenwerte durch Geflüchtete im Jahr 2015 und 2022 sowie der negative Wanderungssaldo in den Jahren der Coronapandemie 2020 und 2021. Da die Verteilung der geflüchteten Menschen auf das Stadtgebiet teils erst zeitversetzt erfolgte, ist der Spitzenwert bei der Zuwanderung erst im Jahre 2016 zu beobachten.

Wie sahen in Degerloch die Wanderungsverflechtungen in den letzten fünf Jahren aus? Die aufsummierten Saldi der Wanderungsbewegungen der Jahre 2019 bis einschließlich 2023 (vgl. Karte 2) zeigen, dass in diesem Zeitraum innerstädtische Wanderungsgewinne nur mit sechs Stadtbezirken bestanden. Die waren aber so groß, dass Degerloch in diesem Zeitraum ein stadtinternes Plus von 111 Personen verbuchen konnte. Mit über 300 ging die größte Personenzahl an Möhringen verloren, während mit circa 350 Personen der größte Gewinn aus der Bilanz mit Stuttgart-Süd resultierte.

In den Wanderungsbeziehungen über die Stadtgrenzen hinweg zeigen sich die Muster der Stuttgarter Wanderungssalden der letzten Jahre. Mit der umliegenden Region Stuttgart ist der Wanderungsverlust seit langer Zeit am höchsten. Über 1000 Personen verlor in diesen fünf Jahren der Stadtbezirk an die umliegenden Landkreise. Der Saldoverlust von über 500 Personen an die anderen Bundesländer (Baden-Württemberg ausgenommen) ist demgegenüber nur halb so hoch. Einen Zugewinn gab es hingegen mit den baden-württembergischen Landkreisen außerhalb der Region Stuttgarts: In Summe zogen circa 350 Personen von dort

Abbildung 6: *Natürlicher Saldo pro 1000 Einwohnerinnen und Einwohner*

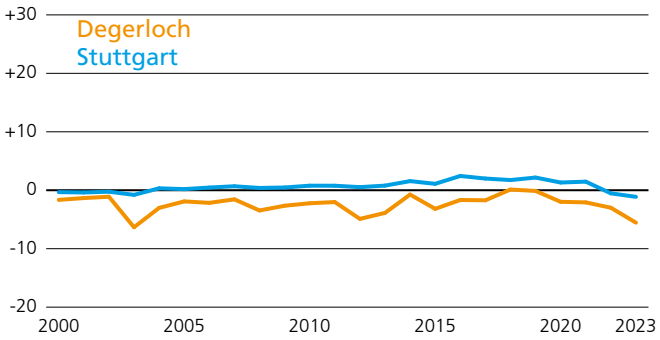
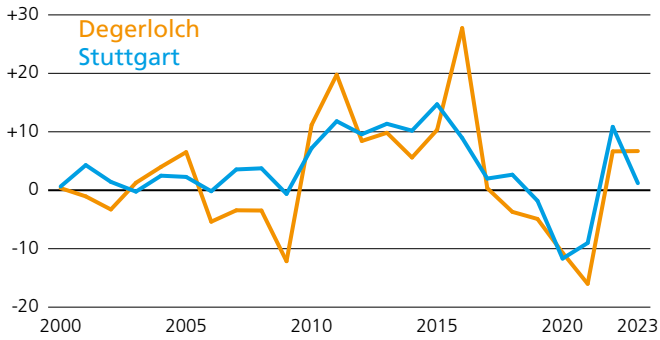


Abbildung 7: *Wanderungssaldo pro 1000 Einwohnerinnen und Einwohner*



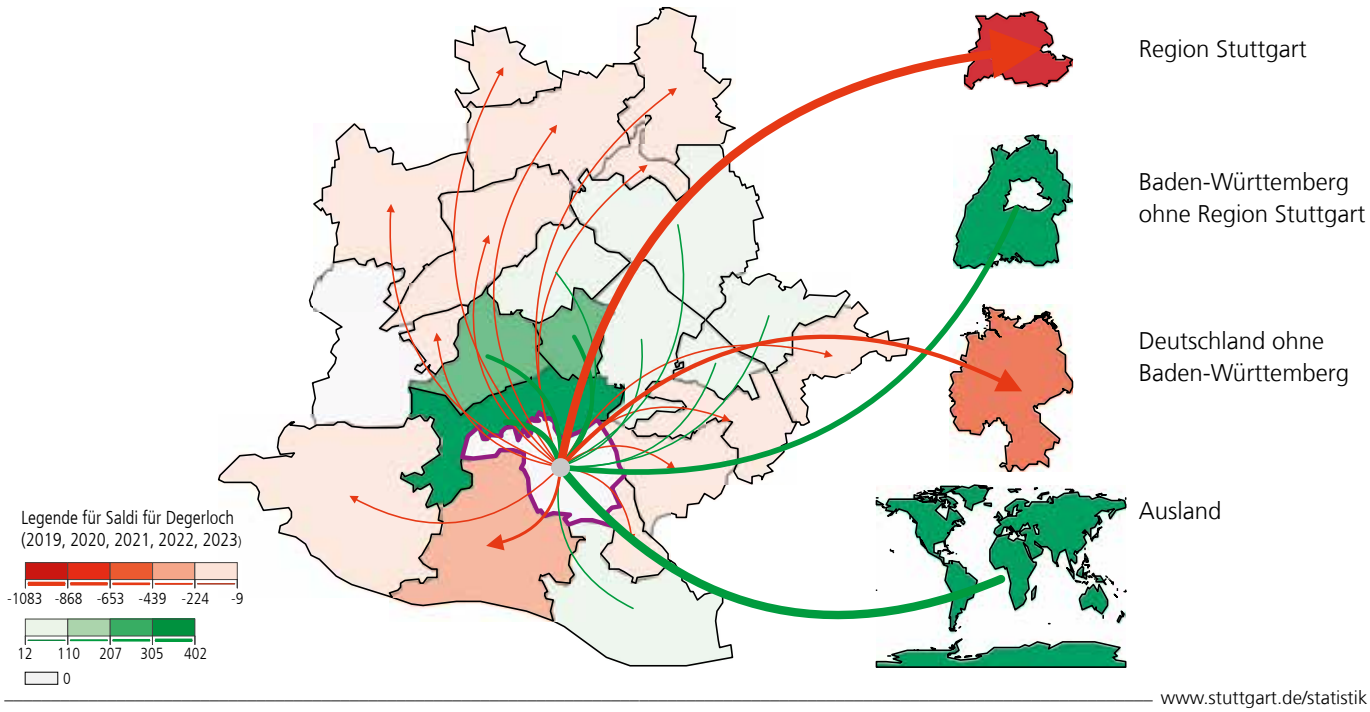
www.stuttgart.de/statistik

mehr zu als fort. Nur etwas höher fiel mit circa 400 Personen der Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland für den Stadtbezirk aus. Hier spielte wie in ganz Stuttgart die Zuwanderung in Folge des Ukrainekriegs eine große Rolle, wirkte sich aber nicht so stark aus wie in anderen Teilen der Stadt.

Der Anteil der über 65-Jährigen nahm seit dem Jahr 2000 stärker zu als in Stuttgart

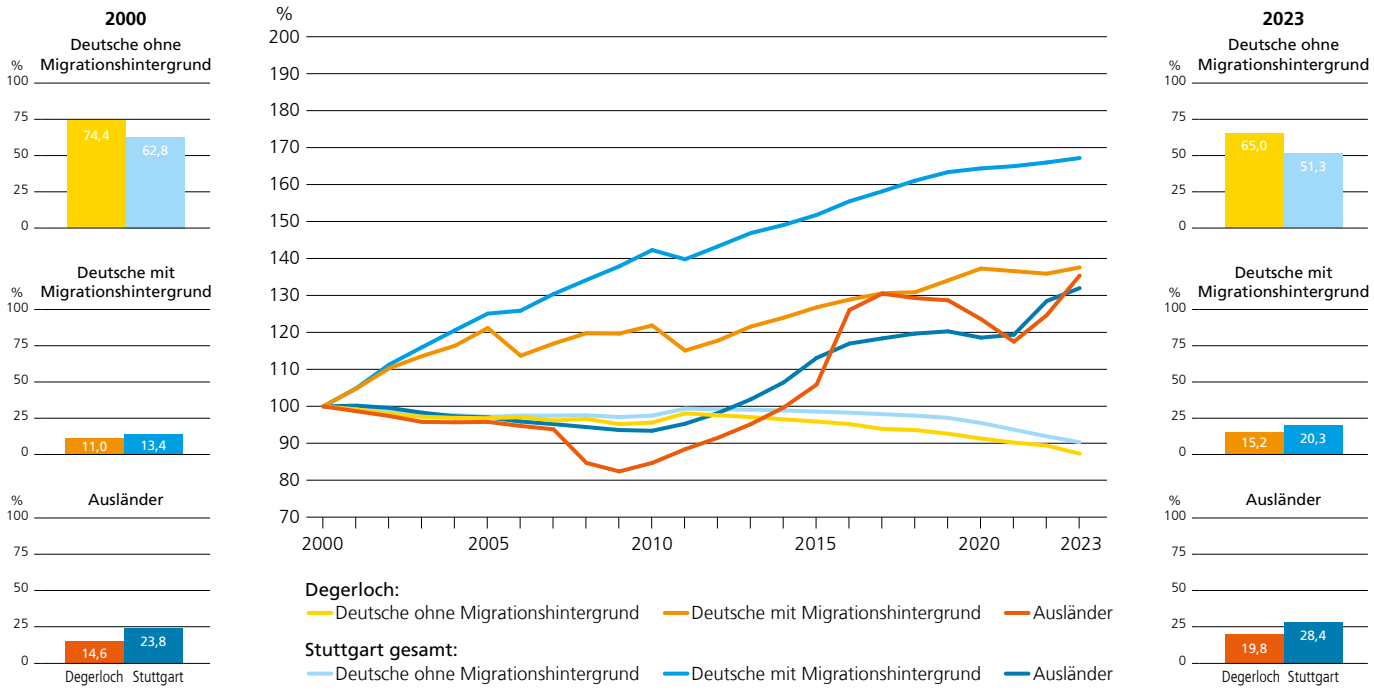
Wie entwickelte sich der Anteil der Bevölkerung mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit? Ende 2023 hatten etwas weniger als 20 Prozent der Degerlocherinnen und Degerlocher eine ausländische Staatsangehörigkeit. Das war der drittniedrigste Wert im stadtinternen Vergleich. Dahinter folgten wiederum nur Botnang und Sillenbuch. Seit dem Jahr 2000 war der Ausländeranteil von 14,6 Prozent um circa 5 Prozentpunkte angestiegen. Die Veränderung liegt damit auf dem gleichen Niveau wie in der Gesamtstadt, die hier einen Zuwachs von 23,8 auf 28,8 Prozent verzeichnete. Ähnliches lässt sich bezüglich des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund sagen: Der Degerlocher Anstieg auf 35,0 Prozent im Zeitraum 2000 bis 2023 war mit 9,4 Prozentpunkten nur etwas schwächer als die 11,5 Prozentpunkte in ganz Stuttgart. Insgesamt entwickelten sich die Zuwächse der Anteile dieser Personengruppen in Stadtbezirk und Gesamtstadt also in einer ähnlichen Größenordnung, jedoch ausgehend von einem höheren Niveau in der Gesamtstadt (vgl. dazu auch Abbildung 8).

Karte 2: *Wanderungssaldo von Degerloch mit inner- und außerstädtischen Gebieten (Summe der Wanderungen 2019 bis 2023)*



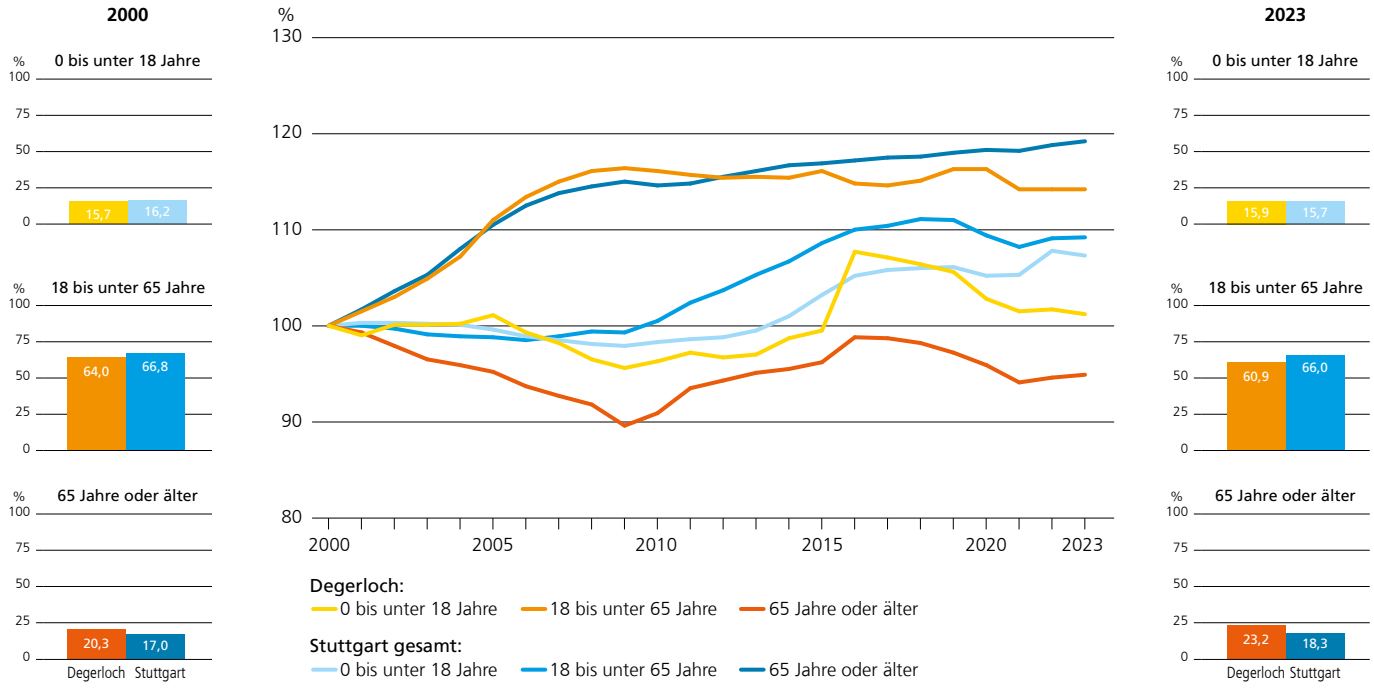
www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 8: *Jährliche Entwicklung der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund seit 2000 in Degerloch und Stuttgart sowie deren Anteil an der Bevölkerung im Jahr 2000 und 2023*



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 9: *Jährliche Entwicklung der Altersgruppen seit 2000 in Degerloch und Stuttgart sowie deren Anteil an der Bevölkerung im Jahr 2000 und 2023*



www.stuttgart.de/statistik

Wie sieht aber nun die Entwicklung der Altersgruppen in Degerloch aus? Die über 65-Jährigen machten im Jahr 2000 schon über 20 Prozent der Bevölkerung im Stadtbezirk aus. Auf der Gesamtstadtebene lag dieser Wert zum selben Zeitpunkt lediglich bei 17 Prozent. Während der Anteil dieser Altersgruppe stadtweit in den letzten 23 Jahren um 1,3 Prozentpunkte zunahm, stieg er in Degerloch um 2,9 Prozentpunkte. Gleichzeitig nahm hier auch der Anteil der Erwachsenengruppe der 18 bis unter 65-Jährigen deutlicher ab als in der Gesamtstadt. Lagen im Jahr 2000 die Anteilswerte mit 64 Prozent in Degerloch und 66,8 Prozent in Stuttgart noch um 2,8 Prozentpunkte auseinander, betrug Ende 2023 die Differenz zwischen den Degerlocher 60,9 Prozent und den Stuttgarter 66,0 Prozent schon 5,1 Prozentpunkte. In Relation zur gesamtstädtischen Ebene schrumpfen die Anteile der Erwachsenengruppe also stärker im Stadtbezirk.

Im Gegensatz zur Gesamtstadt nahm in Degerloch der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung in den letzten 23 Jahren zu. Allerdings zeigt ein genauerer Blick auf die Zahlen, dass 2023 im Bezirk nur 30 Personen dieser Altersgruppe mehr leben als im Jahr 2000. Der relative Anstieg an der Bezirksbevölkerung liegt vor allem am gerade erwähnten starken Rückgang der Erwachsenengruppe. In absoluten Zahlen nahm die Zahl dieser Personen während dieses Zeitraums nämlich um circa 500 ab. Die resultierenden 15,9 Prozent Bevölkerungsanteil der Jugendlichen und Kinder in Degerloch sind also kein Zeichen eines wirklichen starken Anstiegs von Kinder- und Jugendlichenzahlen. Trotzdem bleibt der um 0,2 Prozentpunkte höhere Wert als der Stuttgarter Anteil im Gesamtkontext eines Bezirks mit überdurchschnittlich alter Bevölkerung bemerkenswert. ●

Matthias Strauß, Tobias Held

Wohnungsleerstand in Stuttgart – eine Chance für die Entspannung des Wohnungsmarkts?


Foto: rotschwarzdesign – stock.adobe.com

- *In Stuttgart standen laut dem Zensus zum Stichtag am 15. Mai 2022 rund 11 150 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,5 Prozent.*
- *Fast die Hälfte der leer stehenden Wohnungen war innerhalb der nächsten drei Monate zum Bezug verfügbar.*
- *Geht man von einer Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent aus, stünden über die erforderliche Reserve hinaus zwischen 1600 und 4700 Wohnungen entweder marktbedingt oder bewusst leer, die mutmaßlich dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten.*

Großes öffentliches Interesse am Wohnungsleerstand in Stuttgart

Günstige Mietwohnungen stellen in Stuttgart ein knappes Gut dar. Dennoch gibt es noch ungenutzte, leer stehende Wohnungen, die für viele Menschen ein neues Zuhause bieten könnten. Das öffentliche Interesse am Wohnungsleerstand in Stuttgart ist daher ausgesprochen groß. Laut den zuletzt veröffentlichten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 stehen in Stuttgart rund 11 150 Wohnungen leer – ein Leerstand, der nahezu dem des letzten Zensus von 2011 (vgl. Jacobi 2013) entspricht.

Ziel der Stadt Stuttgart ist es, die Hintergründe des Wohnungsleerstands herauszufinden und Abhilfe zu schaffen. Das Liegenschaftsamt bietet hierzu eine Beratung bei der Vermietung von Wohnungen an. Auch der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein unterstützt seine Mitglieder bei der Vermietung ihrer Wohnungen und leistet so ebenfalls einen Beitrag, Leerstand zu vermeiden. Ein wichtiges Instrument ist darüber hinaus das städtische Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, das bei längerem

Leerstand von mehr als sechs Monaten greift und vom Stuttgarter Baurechtsamt kontrolliert wird. Gleichzeitig benötigt ein funktionierender Wohnungsmarkt einen gewissen Leerstand, um kurzfristige Nachfragesteigerungen aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern und um Umzüge zu erleichtern (vgl. BBSR 2017, S.6).

Wie lässt sich also die Zahl der leer stehenden Wohnungen interpretieren? Die Ergebnisse des jüngsten Zensus 2022 bieten wertvolle und tiefgehende Erkenntnisse zum Wohnungsleerstand. In diesem Beitrag wollen wir mithilfe der Zensusdaten folgenden Fragen nachgehen:

- Was charakterisiert die leer stehenden Wohnungen in Stuttgart?
- In welchen Gebäudetypen befinden sie sich?
- Wie lange dauert der Leerstand bereits an und was sind die Gründe dafür?
- Wem gehören die unbewohnten Wohnungen und wie verteilen sie sich über das Stadtgebiet?
- Und schließlich: wie hoch ist das Aktivierungspotenzial, welches diese leer stehenden Wohnungen für den Wohnungsmarkt bieten?

Zensus ist die einzige Quelle für bundesweit flächendeckende Leerstandsquoten

Zunächst werfen wir einen Blick auf die verfügbaren Datenquellen mit der sich der Wohnungsleerstand in Deutschland messen lässt. Dabei zeigt sich, dass es keine wissenschaftliche allgemeingültige Definition von Leerstand gibt (BBSR 2017, S. 5). Die einzige bundesweit flächendeckende Vollerhebung, die Leerstand auf Gemeindeebene erfasst, ist der Zensus. Die Leerstandsquote des Zensus ermöglicht es, Aussagen über alle Teilsegmente des Wohnungsmarkts zu treffen, und ist nicht nur auf Gemeindeebene, sondern grundsätzlich auch auf kleinräumiger Ebene verfügbar. Allerdings ist der Zeitraum zwischen den Zensus-Erhebungen mit zehn Jahren recht lang. In den Jahren ohne Zensuserhebung greifen wir daher im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung auf alternative Datenquellen zurück.

Die Ergebnisse des Mikrozensus eignen sich weniger zur Beobachtung von Leerstand

Neben dem Zensus liefert auch der Mikrozensus, eine Stichprobenerhebung an etwa ein Prozent der Haushalte mit seiner Zusatzerhebung „Wohnen“ alle vier Jahre Informationen zum unbewohnten Wohnraum. Aufgrund der kleineren Stichprobe können die Ergebnisse des Mikrozensus jedoch nur für größere Städte und Kreise beziehungsweise Regionen veröffentlicht werden. Im Mikrozensus gelten Wohnungen als leer stehend, die zum Zeitpunkt der Erhebung entweder offensichtlich oder laut Auskunft von Nachbarn beim Besuch des Erhebungsbeauftragten unbewohnt waren. Allerdings kann es vorkommen, dass Wohnungen fälschlicherweise als unbewohnt ausgewiesen werden, etwa bei längerer Abwesenheit durch Urlaub oder Krankheit sowie bei Zweit- oder Ferienwohnungen. Daher liegen zumindest in Baden-Württemberg und in Stuttgart die Quoten der unbewohnten Wohnungen des Mikrozensus generell über der Leerstandsquote des Zensus. Für die zuverlässige Leerstandsmessung erscheinen daher die Daten des Zensus als geeigneter. Wegen der coronabedingten Verschiebung des Zensus auf 2022 wurden die Totalerhebung Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) und das Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus im gleichen Jahr durchgeführt. Für 2022 sind deshalb die Ergebnisse der GWZ maßgeblich für Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Deutschland, und nur diese wurden veröffentlicht.

Für die Beobachtung des Wohnungsleerstands in Jahren ohne Zensuserhebung können Informationen aus der Wohnungsbewirtschaftung herangezogen werden: Der „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ liefert jährlich Daten zum marktaktiven Geschosswohnungsleerstand, indem er den Leerstand in etwa vier Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Dieser marktaktive Leerstand berücksichtigt keine Ruinen oder dysfunktionale Leerstände, weshalb er geringer ausfällt als der totale Leerstand (vgl. Tabelle 1). Die Leerstände des Zensus und des Leerstandsindex unterscheiden sich also im Niveau erheblich, korrelieren jedoch stärker miteinander als die Zensus- und Mikrozensusdaten. Aufgrund dieser stärkeren Korrelation eignet sich der Leerstandsindex besser, um die Leerstandsentwicklung bei Geschosswohnungen in Jahren ohne Zensusdaten im Zeitverlauf zu beobachten. Daher wird er auch für die kontinuierliche städtische Wohnungsmarktbeobachtung genutzt (vgl. BBSR 2020, S. 19).

Tabelle 1: *Datenquellen für flächendeckende Leerstandsquoten*

	Methodik			Leerstandsquote		
Quelle	**Maß**	**Basis**	**Umfang**	**D**	**BW**	**LHS**
Zensus 2011	Total	Wohnungen in Wohngebäuden	Vollerhebung	4,4 %	4,0 %	3,7 %
Zensus 2022				4,3 %	4,2 %	3,5 %
Mikrozensus 2018	Total	Wohnungen in Wohngebäuden	1 %-Stichprobe	4,2 %	6,5%	6,5 %
CBRE-empirica-Leerstandsindex	Markt-aktiv	Geschoss-wohnungen	Stichprobe (ca. 4 % aller Geschoss-wohnungen)			
CEL 2021				2,8 %	1,3 %	0,6 %
CEL 2022				2,5 %	1,1 %	0,5 %
CEL 2023				2,5 %	1,1 %	0,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica

Laut Zensus stehen rund 3,5 Prozent der Wohnungen in Stuttgart leer

Die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus wird als Vollerhebung durchgeführt

Im Rahmen des Zensus werden alle zehn Jahre neben der Zählung der Bevölkerung auch Daten zu den Gebäuden und Wohnungen in Deutschland erhoben. Bei der Personenerhebung wird dazu auf bestehende Verwaltungsregister zurückgegriffen und diese durch eine Stichprobenbefragung ergänzt. Die Gebäude- und Wohnungszählung erfolgt dagegen mittels einer Vollerhebung, da es in Deutschland keine einheitlichen Gebäude- und Wohnungsregister gibt. Dazu wurden in Deutschland für den Zensus 2022 rund 23 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen befragt und aufgefordert, Angaben zu den in Ihrem Besitz befindlichen Wohnungen und den Gebäuden zu machen. Die zuletzt durchgeführte GWZ beschreibt den Zustand zum Stichtag 15. Mai 2022. Auch wenn die Erhebung damit bereits wieder drei Jahre zurückliegt, ist sie die aktuellste Datenquelle und eignet sich dank der bundesweit einheitlichen Erhebungsstandards für Städte- und Regionalvergleiche.

DEFINITIONEN:

Art des Gebäudes
In den Ergebnissen des Zensus wird zwischen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum unterschieden. Die Wohngebäude werden unterteilt in Wohngebäude (ohne Wohnheime) und Wohnheime. Zu den Wohngebäuden (ohne Wohnheime) zählen alle Gebäude, deren Nutzfläche zu mehr als der Hälfte Wohnzwecken dient. Wohnheime werden ebenfalls zum Wohnen genutzt, allerdings stehen sie nur bestimmten Bevölkerungsgruppen zur Verfügung (z. B. Studierenden, Angestellten), die zudem ihren eigenen Haushalt führen. Außerdem besitzen Wohnheime im Gegensatz zu Wohngebäuden Gemeinschafträume und können eine Pflegestation beinhalten. Bei den sonstigen Gebäuden mit Wohnraum überwiegt die Nichtwohnnutzung, sie enthalten aber dennoch Wohnungen. Beispiele hierfür sind Hausmeisterwohnungen in Fabrik- oder Bürogebäuden oder Wohnungen in Einzelhandelsgebäuden.

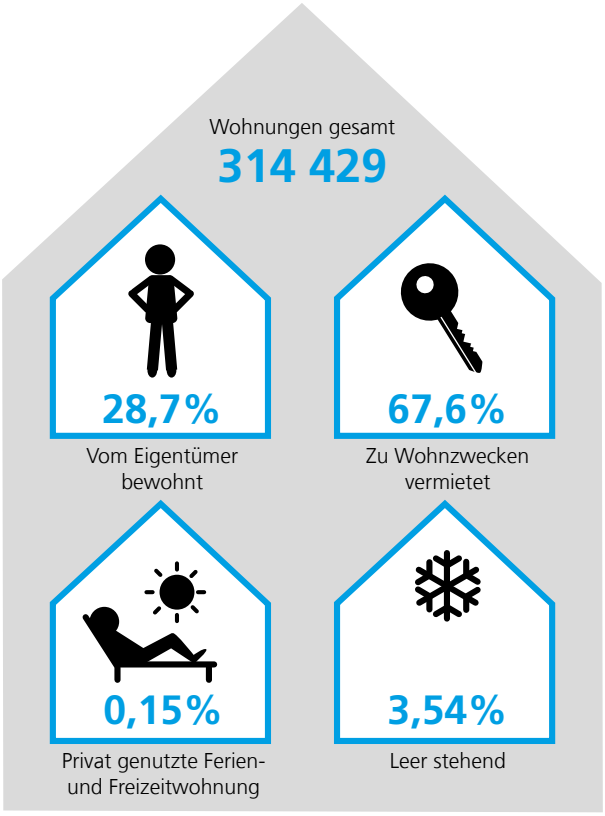
Wohnung
Eine Wohnung wird im Zensus definiert als nach außen hin abgeschlossene, in der Regel zusammenliegende und zu Wohnzwecken bestimmte Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Sie besitzen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Eine Küche oder Kochnische muss nicht unbedingt enthalten sein. Auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende und zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) zählen zu den Wohnungen.

Leerstand
Als leer stehend gilt im Zensus eine Wohnung, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet, noch vom Eigentümer beziehungsweise von der Eigentümerin genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Vermietete Wohnungen, die – bei weiterbestehendem Mietvertrag – wegen Umbaus oder Modernisierung nicht genutzt werden können, zählen nicht zu den leer stehenden Wohnungen.

Um vollständige Daten zu den Gebäuden und Wohnungen zu erhalten, wurden nach Beendigung der Befragung fehlende oder unplausible Merkmale in den Daten imputiert. Fehlerhafte oder fehlende Teile eines Datensatzes werden hierbei durch Werte eines vollständigen und plausiblen Datensatzes, wie z. B. dem eines ähnlichen Nachbargebäudes geschätzt. In Stuttgart sind Daten zu 9,7 Prozent der Wohnungen beziehungsweise 4,6 Prozent der Gebäude auf diese Weise imputiert worden, bei den leer stehenden Wohnungen betrifft dies 1,9 Prozent der Wohneinheiten.

Der Wohnungsleerstand im Zensus umfasst auch die Fluktuationsreserve, also denjenigen Teil des Leerstandes, dem das normale Umzugsgeschehen und die Modernisierung von Wohnungen zugrunde liegen. Demnach steht nach einem Auszug eine Wohnung

Abbildung 1: *Wohnungsbestand am 15. Mai 2022 in Stuttgart nach Nutzung*



Quelle: Zensus 2022

vorübergehend leer, wenn sich neues und altes Mietverhältnis eines Haushalts überschneiden, die Suche nach einem Nachmieter andauert oder der Leerstand für eine Sanierungsmaßnahme genutzt wird. Meist wird eine Leerstandsreserve von zwei bis drei Prozent für das Funktionieren des Markts als notwendig erachtet (Rink und Wolff 2015, S. 317).

Zum Stichtag des Zensus standen rund 11 150 Wohnungen in Stuttgart leer

In Stuttgart gab es zum Stichtag des Zensus 2022 am 15. Mai 2022 insgesamt 314 432 Wohnungen in Wohngebäuden, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Rund zwei Drittel der Wohnungen waren zu Wohnzwecken vermietet beziehungsweise mietfrei überlassen, 29 Prozent wurden von den Eigentümern selbst bewohnt. Zur letzteren Gruppe gehören auch Wohnungen, in denen neben der Eigentümerin oder dem Eigentümer weitere Personen zur Untermiete wohnen. Am Zensusstichtag standen insgesamt 11 152 Wohnungen in Stuttgart leer, was 3,5 Prozent des Wohnungsbestands entspricht. Lediglich 0,15 Prozent der Wohnungen werden privat als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt, das heißt eine Person verbringt in der Wohnung dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien (vgl. Abbildung 1). Gewerblich vermietete Ferienwohnungen (z. B. Airbnb-Unterkünfte), die an wechselnde Personen vermietet werden, zählen nicht in diese Kategorie. Sie sind, wie andere gewerblich genutzten Wohnungen (z. B. Arztpraxen und Büros), im Wohnungsbestand nicht enthalten.

Um was für Wohnungen handelt es sich bei diesen leer stehenden Wohnungen und in welcher Art von Gebäuden befinden sie sich? Der Zensus bietet eine ganze Reihe von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen, nach denen leer stehende Wohnungen charakterisiert werden können. Im Folgenden analysieren wir den Leerstand dabei aus zwei Perspektiven: Zum einen betrachten wir die Verteilung der leer stehenden Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungsmerkmalen im Vergleich zur Verteilung im gesamten Wohnungsbestand in Stuttgart. Zum anderen stellen wir die Leerstandsquoten für die untersuchten Merkmale dar. Die Leerstandsquote wird dabei berechnet als der Anteil leer stehender Wohnungen an allen bewohnten und leer stehenden Wohnungen.

Wenn von Wohnungsleerstand gesprochen wird, ist damit in der Regel der Leerstand in Wohnungen des frei zugänglichen Miet- und Eigentumswohnungsmarkts gemeint. In Wohnheimen und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum befinden sich zwar auch Wohnungen, diese stehen dem freien Wohnungsmarkt in der Regel aber nicht zur Verfügung. Dies trifft auch auf Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) zu, die privat als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt werden. Aus diesem Grund bezieht sich die Leerstandsquote im Folgenden auf die Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) abzüglich privat genutzter Ferien- und Freizeitwohnungen.

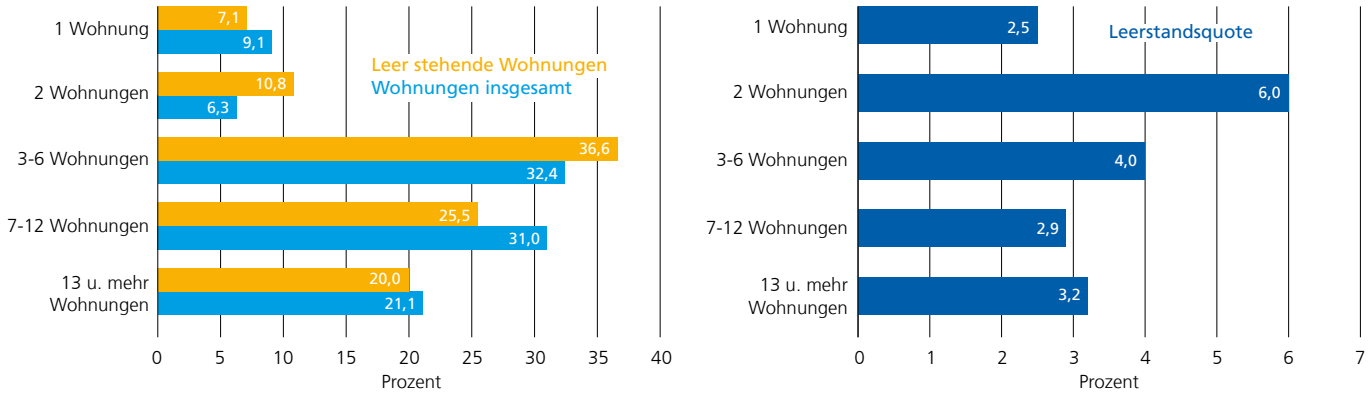
Die meisten leer stehenden Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden

Insgesamt befinden sich 92,5 Prozent beziehungsweise 10 300 der leer stehenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime), weitere 3 Prozent in Wohnheimen und 4 Prozent in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Diese Verteilung entspricht in etwa der aller Wohnungen in Stuttgart. Während die Leerstandsquote bei den Wohngebäuden (ohne Wohnheime) bei 3,5 Prozent liegt, ist sie in Wohnheimen nur unwesentlich höher (3,9 %). Deutlich höher liegt die Quote allerdings bei den sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, hier beträgt sie 7,5 Prozent.

Höchste Leerstandsquote bei Zweifamilienhäusern

Aus Abbildung 2 wird ersichtlich, dass sich der überwiegende Teil (82 Prozent) aller leer stehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen befindet. Den größten Anteil haben dabei Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen mit 38 Prozent, die zudem überdurchschnittlich häufig leer stehen. Auch in Zweifamilienhäusern tritt Leerstand tendenziell häufiger auf – sie machen elf Prozent der unbewohnten Wohneinheiten aus. Bei Zweifamilienhäusern ist zudem die Leerstandsquote mit sechs Prozent am höchsten. Oft handelt es sich dabei um Einliegerwohnungen.

Abbildung 2: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude*



Quelle: Zensus 2022

Diese Häuser gehören zum größten Teil Privatpersonen und sind häufig älteren Baujahres. Ebenfalls überdurchschnittlich häufig stehen Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen leer (4 %), davon ist der Leerstand in Dreifamilienhäusern mit über fünf Prozent ähnlich hoch wie in Zweifamilienhäusern. In größeren Gebäuden ab sieben Wohnungen liegt die Leerstandsquote hingegen unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Ältere Wohnungen stehen häufiger leer

Ältere Gebäude sind stärker von Leerstand betroffen

Leer stehende Wohnungen finden sich häufig in älteren Gebäuden, da diese oft einen höheren Sanierungsbedarf aufweisen. Besonders stark vertreten sind Wohnungen im alten Gebäudebestand (Baujahr vor 1919) und Wohnungen aus dem Zeitraum zwischen 1919 bis 1948, die auch insgesamt einen großen Anteil am Gesamtwohnungsbestand haben. In diesen beiden Baualtersgruppen gibt es viele leer stehende Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Erst ab dem Baujahr 1979 liegt der Anteil des Leerstands unter dem des Gesamtwohnungsbestands. Eine Ausnahme bilden Wohnungen in Neubauten mit Baujahr ab 2020. Sie machen jedoch nur 2,8 Prozent der leer stehenden Wohnungen aus (vgl. Abbildung 3).

Auch die Leerstandsquoten der verschiedenen Baujahresgruppen verdeutlichen, dass ältere Gebäude aufgrund von Sanierung oder Abriss tendenziell stärker von Leerstand betroffen sind. Je neuer das Gebäude, desto niedriger die Leerstandsquote. Liegt sie bei Gebäuden der Baujahre vor 1919 bei 4,5 Prozent, so sinkt sie stetig auf 1,2 Prozent bei Gebäuden, die zwischen 2001 und 2010 errichtet wurden. Auffällig ist die hohe Quote bei Wohnungen in Neubauten (vgl. Abbildung 3). Hierbei handelt es sich überwiegend um neu errichtete Gebäude aus dem Jahr 2022, die am Zensusstichtag noch nicht bezogen waren (sogenannter Neubauleerstand).

Kleine Wohnungen häufiger von Leerstand betroffen

6,4 Prozent Leerstandsquote bei Wohnungen unter 40 m²

Kleine Wohnungen stehen häufiger leer als größere Wohneinheiten. Der größte Teil der unbewohnten Wohnungen (86 Prozent) hat eine Wohnfläche von weniger als 100 m², während dieser Anteil im Gesamtwohnungsbestand bei 79 Prozent liegt. Besonders häufig sind kleinere Wohnungen unbewohnt: Die Leerstandsquote liegt bei Wohnungen unter 40 m² bei 6,4 Prozent. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es in kleineren Wohnungen häufig eine höhere Mieterfluktuation gibt, die vor allem mit der Wohnbiografie junger Erwachsener zusammenhängt: Insbesondere junge Personen, die zur Berufsausbildung in Stuttgart wohnen, fragen häufig kleine Wohnungen nach. Diese sogenannten Starterhaushalte ziehen aufgrund beruflicher oder persönlicher Veränderungen tendenziell häufiger um. Bei Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 59 m² liegt die Leerstandsquote bei 3,8 Prozent. Mit zunehmender Wohnungsgröße sinkt die Leerstandsquote (vgl. Abbildung 4).

Wohnungen von Privatpersonen und WEGs stehen häufiger leer

Leer stehende Wohnungen gehören meist Privatpersonen und WEGs

Wem gehören die leer stehenden Wohnungen? In Stuttgart sind leer stehende Wohnungen, wie der Gesamtwohnungsbestand auch, überwiegend in der Hand von Privatpersonen und Wohneigentümergemeinschaften (WEGs). Privatwirtschaftliche Unternehmen besitzen 7 Prozent der unbewohnten Wohnungen, die Stadt und ihr Wohnungsunternehmen 6 Prozent. Wohnungen von Privatpersonen weisen mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent einen leicht überdurchschnittlichen Leerstand auf.

Abbildung 3: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Baujahresgruppe*

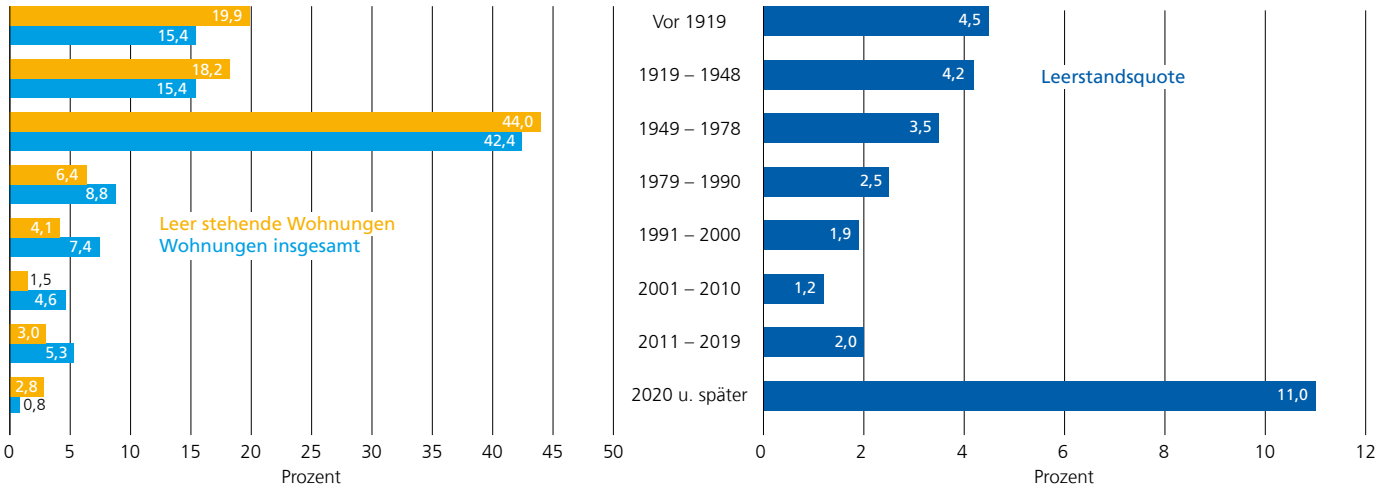


Abbildung 4: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Wohnfläche*

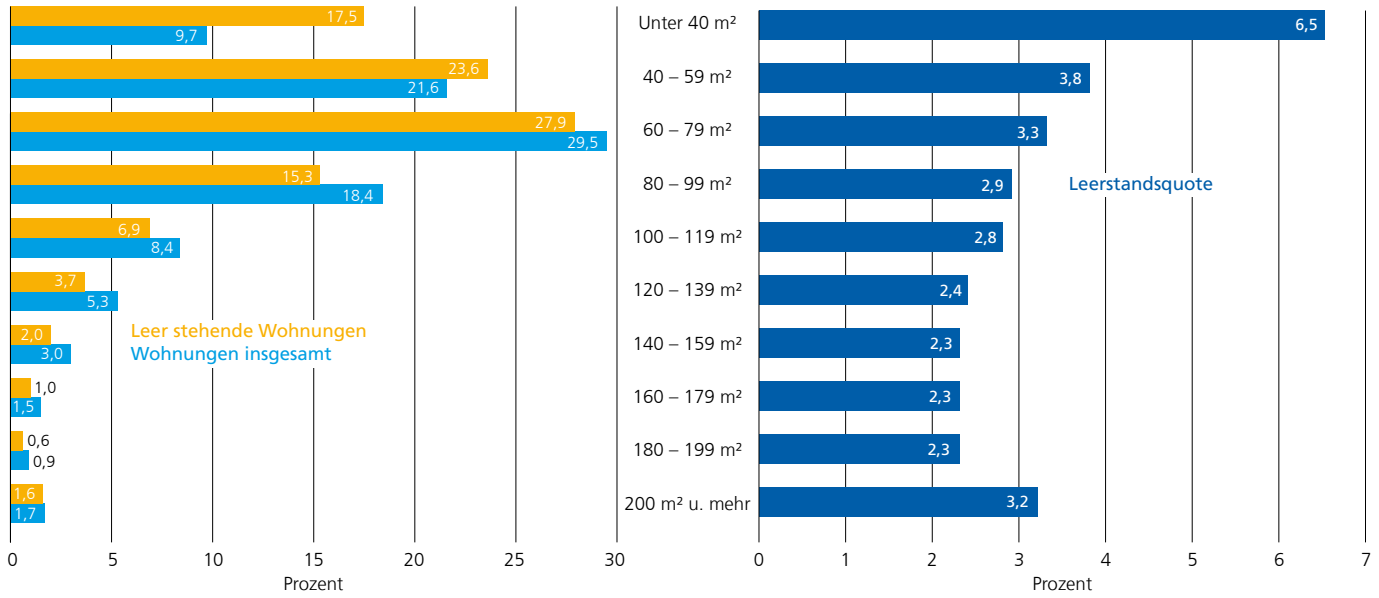
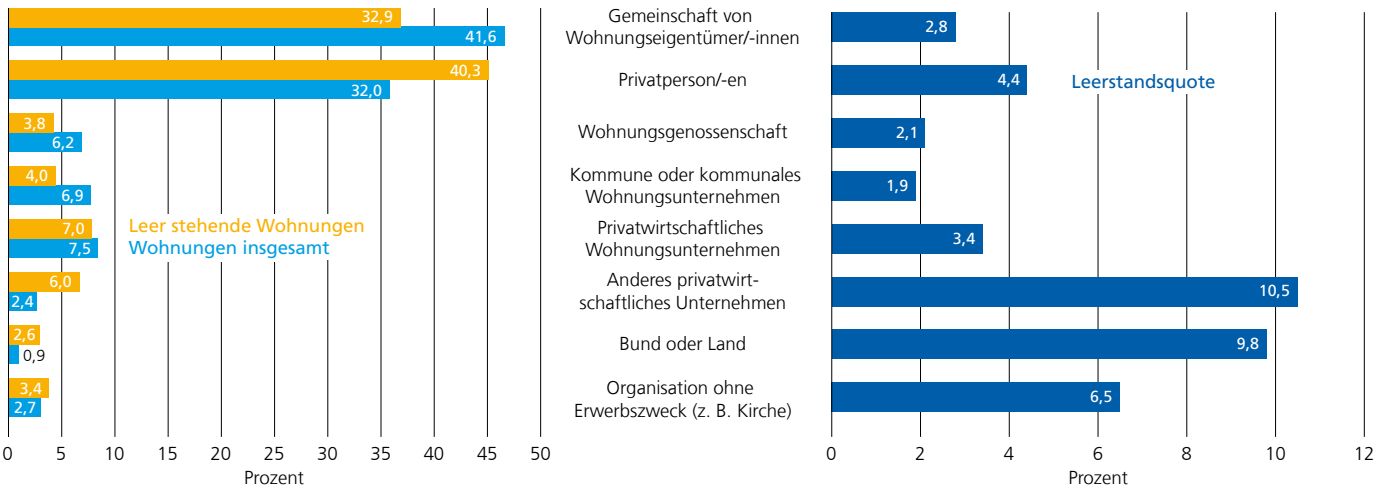


Abbildung 5: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Eigentumsform*



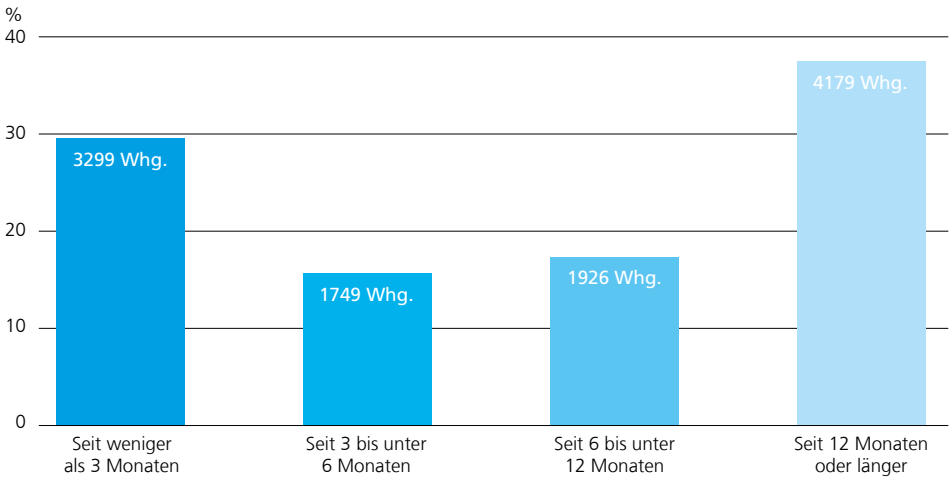
Quelle: Zensus 2022

Besonders hohe Leerstandsquoten finden sich bei den Wohnungen im Besitz von Bund oder Land (10,7 %) sowie bei anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen (9,1 %), deren Erwerbszweck nicht hauptsächlich die Wohnungsvermietung ist, wie etwa Banken und Versicherungen. Der Anteil dieser Eigentümergruppe am Wohnungsbestand ist jedoch marginal (vgl. Abbildung 5). Auffällig ist, dass leer stehende kleine Wohnungen häufig im Besitz von privatwirtschaftlichen Unternehmen, dem Bund, dem Land und Organisationen ohne Erwerbszweck sind und oftmals in Wohnheimen zu finden sind.

Rund 6100 Wohnungen stehen länger als ein halbes Jahr leer

Was sind die Gründe für die Wohnungsleerstände? Um der Brisanz des Themas Rechnung zu tragen, wurde beim Zensus 2022 der Fragenkatalog bezüglich leer stehender Wohnungen um Verfügbarkeit, Dauer und dem Grund für den Leerstand erweitert. Diese zusätzlichen Fragen liefern nun Informationen zum marktaktiven und strukturellen Leerstand.

Abbildung 6: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Dauer des Leerstands*



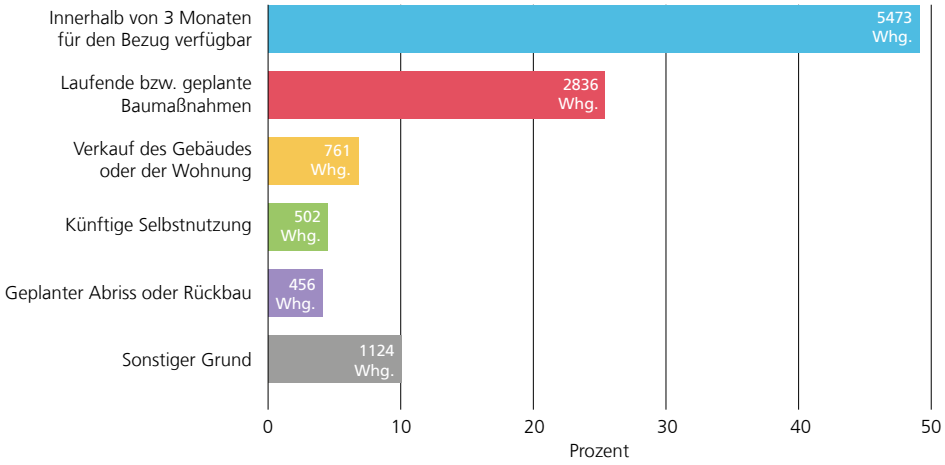
Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

54 Prozent der leer stehenden Wohnungen sind länger als sechs Monate unbewohnt

In Stuttgart standen am 15. Mai 2022 knapp 6100 Wohnungen (54 %) schon seit mehr als sechs Monaten leer (vgl. Abbildung 6). Diese Wohnungen fielen grundsätzlich unter das städtische Zweckentfremdungsverbot. Davon wurden allein 4200 Wohnungen (38 %) seit mindestens zwölf Monaten nicht mehr bewohnt (struktureller Leerstand). Fast die Hälfte dieser Wohnungen gehören Privatpersonen. Auch stehen Wohnungen in älteren Gebäuden tendenziell länger leer, da an diesen Gebäuden häufig umfangreiche Um- und Ausbauarbeiten oder Sanierungen durchgeführt werden oder gar ein Abriss geplant ist.

Bei 3300 Wohnungen (30 %) wurde angegeben, dass der Leerstand weniger als drei Monate dauert (vgl. Abbildung 6). Diese Wohnungen befinden sich eher in neueren Wohngebäuden. Fast drei Viertel dieser Wohnungen sind nach Auskunft der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb von drei Monaten bezugsfertig. Der Großteil dieser kurzfristigen Leerstände ist vermutlich auf Mieterwechsel und Renovierungen zurückzuführen.



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 7: *Leer stehende Wohnungen in Stuttgart am 15. Mai 2022 nach Grund des Leerstands*

Knapp 5500 Wohnungen könnten innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden

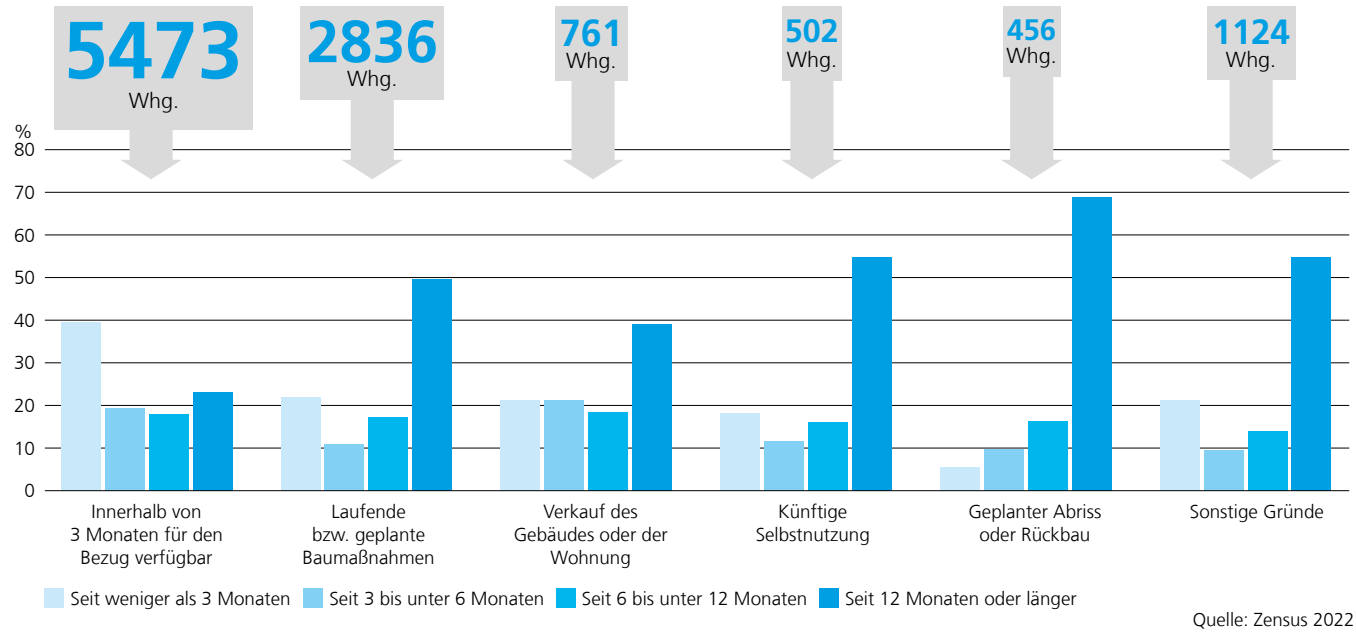
Fast die Hälfte der leer stehenden Wohnungen (knapp 5500) könnte nach Angabe der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden. Diese Gruppe umfasst Wohnungen, bei denen beispielsweise Baumaßnahmen kurz vor dem Abschluss stehen. So waren rund 2250 dieser kurzfristig verfügbaren Wohnungen bereits länger als sechs Monate unbewohnt. Dazu kommt kurzfristiger Leerstand, der bei Mieterwechsel entsteht. Diese kurzfristig reaktivierbaren Wohnungen (marktaktiver Leerstand) machen in Stuttgart 1,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus.

Ein länger andauernder Leerstand wurde bei einem Viertel der Wohnungen (ca. 2800 Wohnungen) mit noch laufenden oder geplanten Baumaßnahmen begründet. Längerer renovierungsbedingter Leerstand kann dabei auch aufgrund begrenzter Handwerkerkapazitäten entstehen. Ein Abriss oder Rückbau des Gebäudes war nur bei vier Prozent der leer stehenden Wohnungen (ca. 460) vorgesehen. Insgesamt zwölf Prozent der unbewohnten Wohnungen sollten verkauft oder von den Eigentümern selbst genutzt werden. Bei jeder zehnten Wohnung (ca. 1100) wurden „sonstige Gründe“ für den Leerstand genannt (vgl. Abbildung 7). Dahinter verbergen sich vermutlich Erbangelegenheiten, kein Interesse an der Vermietung oder mangelnde bauliche oder preisliche Attraktivität, die eine Vermietung verhindert. Aus städtischer Sicht gilt es, insbesondere diese Wohnungen zur Verbesserung des Wohnungsangebots zu aktivieren.

Leerstand dauert bei geplantem Abriss oder Rückbau des Gebäudes am längsten

Abbildung 8 zeigt, wie lange die Wohnungen aufgrund der jeweiligen Leerstandsgründe bereits leer standen: Von den Wohnungen, die innerhalb eines Vierteljahrs wieder beziehbar sein sollten, standen 40 Prozent erst seit weniger als drei Monaten leer. Hier lässt sich vermuten, dass zum großen Teil Mieterwechsel und Renovierungen die Hauptursachen für den Leerstand sind. Bei den anderen Leerstandsursachen sieht die Situation jedoch anders aus: Im Durchschnitt standen zwei Drittel der betroffenen Wohnungen länger als sechs Monate leer, teilweise sogar die Hälfte schon länger als ein Jahr. Besonders lange zieht sich der Leerstand hin, wenn ein Abriss oder Rückbau des Gebäudes geplant ist. In diesem Fall sind fast 70 Prozent dieser Wohnungen bereits mindestens ein Jahr unbewohnt.

Abbildung 8: *Leerstandsgründe nach Dauer des Leerstands in Stuttgart am 15. Mai 2022*



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

Sehr unterschiedliche Leerstandsquoten in den Stuttgarter Stadtvierteln

Höchste Leerstände in den Stadtbezirken Mitte und Nord

Der Leerstand ist in Stuttgart nicht gleich über das Stadtgebiet verteilt. Betrachtet man die Stadtbezirke Stuttgarts, so weisen die Bezirke Mitte und Nord mit 4,6 Prozent beziehungsweise 4,5 Prozent die höchsten Leerstandsquoten auf. Auch Degerloch und Botnang besitzen mit 4,2 Prozent einen überdurchschnittlichen Anteil an leer stehenden Wohnungen. Die geringste Leerstandsquote hat der Bezirk Mühlhausen mit 2,6 Prozent, gefolgt von Weilimdorf mit 2,9 Prozent. Auch Süd, Sillenbuch und Möhringen weisen mit drei Prozent eher geringe Leerstände auf.

Karte 1 gewährt einen kleinräumigeren Blick auf die Struktur des Leerstands im Stadtgebiet[1]. Hier ist zu erkennen, dass besonders Stadtviertel mit einem hohen Anteil an Wohnungen in Privateigentum in Kombination mit einem älteren Gebäudebestand und kleineren Mehrfamilienhäusern relativ hohe Leerstandsquoten von über fünf Prozent besitzen. Dazu zählen in den Innenstadtbezirken einige Wohngebiete in Halbhöhenlage (z. B. Am Bismarkturm, Bopser, Haigst). In den Außenbezirken stechen hier Rohracker, Frauenkopf und Schönberg sowie zentrumsnahe Lagen in Degerloch und Botnang deutlich hervor. Auch im Asemwald mit seinen Hochhausscheiben stehen überdurchschnittlich viele Wohnungen leer, ebenso in Bergheim (Giebel), Obertürkheim und im Zentrum von Zuffenhausen.

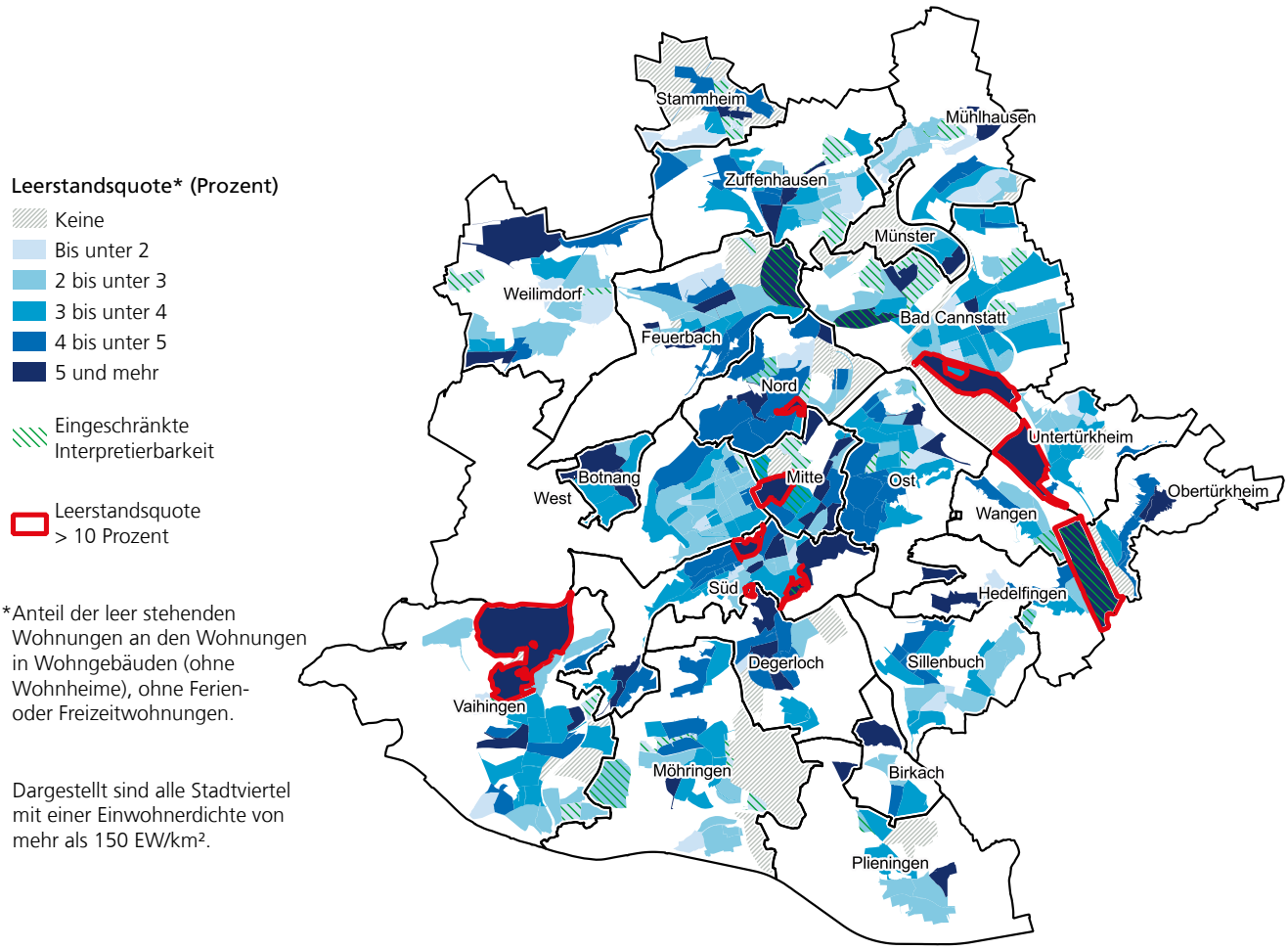
Punktuell hohe Leerstandsquoten weisen aber auch Gebiete wie Benzviertel, Weilimdorf-Nord, Veielbrunnen oder Universität Vaihingen auf. In diesen Gebieten ist der Wohnungsbestand generell eher gering oder verteilt sich auf einige wenige Wohngebäude. Durch den Leerstand einzelner Gebäude fallen dort die Leerstandsquoten entsprechend besonders hoch aus.

Geringe Leerstände finden sich hingegen in Wohngebieten mit jüngerer Bebauung beziehungsweise mit einem höheren Anteil institutioneller Wohnungsanbieter wie Wohnungsbaugenossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen und dem städtischen Wohnungsunternehmen SWSG. Das Zentrum von Weilimdorf, Freiberg/Mönchfeld und Fasanenhof sind hierfür Beispiele oder auch Neugereut und Büsnau.

Stuttgarter Leerstand auf dem gleichen Niveau wie in Düsseldorf und Frankfurt am Main

Wie lässt sich der Stuttgarter Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Großstädten einordnen? In Deutschland standen am 15. Mai 2022 rund 1,9 Mio. Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 4,2 Prozent entspricht. Unter den Bundesländern weisen die beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit 1,9 Prozent und 2,1 Prozent die niedrigsten Leerstandsquoten aus. Am höchsten ist sie in Sachsen-Anhalt (8,9 %) und Sachsen (8,5 %). Baden-Württemberg liegt mit 4,3 Prozent im bundesweiten Durchschnitt.

Karte 1: *Leerstandsquote in den Stadtvierteln Stuttgarts am 15. Mai 2022*



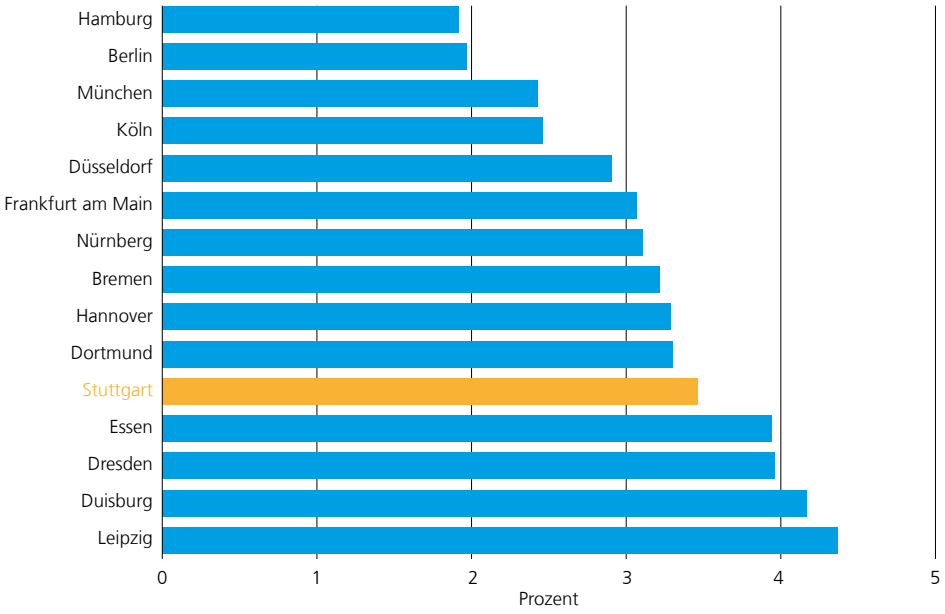
Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung

In Abbildung 9 vergleichen wir die Leerstandsquoten der 15 größten deutschen Städte. Stuttgart liegt mit einer Quote von 3,5 Prozent am unteren Ende des Mittelfelds und weist damit nur geringfügig höhere Leerstandsreserven auf als Frankfurt am Main und Düsseldorf. Auch hier haben Berlin und Hamburg die niedrigsten Leerstandsquoten. Ein möglicher Erklärungsansatz für den geringen Leerstand in diesen beiden Städten ist, dass dort deutlich mehr Wohnungen im Besitz kommunaler und privater Wohnungsunternehmen sind als in Stuttgart, wo die meisten Wohnungen im Privatbesitz sind. Die höchsten Quoten in diesem Großstadtranking haben nachfragebedingt Duisburg und Leipzig mit 4,4 beziehungsweise 4,2 Prozent, was etwa dem Bundesdurchschnitt entspricht.

Stuttgart hat nur geringfügig höhere Leerstandsreserven als Frankfurt am Main und Düsseldorf

Im Vergleich zu den Ergebnissen des Zensus 2011 hat sich die Leerstandsquote in Stuttgart kaum verändert. Damals lag sie bei 3,7 Prozent. Leipzig hat unter den Großstädten am stärksten Leerstand abgebaut: Im Jahr 2011 lag die Leerstandsquote der größten Stadt Sachsens noch bei 12,1 Prozent, ein Rückgang um 7,8 Prozentpunkte bis 2022. Auch in Berlin sind die Leerstände zurückgegangen (-1,5 Prozentpunkte), ebenso in Duisburg und Dresden, wo die Quote um rund einen Prozentpunkt sank. Starke Anstiege an unbewohnten Wohnungen verzeichnete keine der Großstädte.

Abbildung 9: *Leerstandsquoten am 15. Mai 2022 im Großstadtvergleich*



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

Fazit und Ausblick auf das städtische Leerstandsmonitoring

Laut den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus standen in Stuttgart zum Stichtag 15. Mai 2022 rund 11 150 Wohnungen leer. Mit einer Leerstandsquote von 3,5 Prozent liegt der Wohnungsleerstand in der Landeshauptstadt somit nur leicht über der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent. Geht man von dieser notwendigen Leerstandsreserve aus, stünden zwischen 1600 (bei 3 % Fluktuationsreserve) und 4700 (bei 2 % Fluktuationsreserve) Wohnungen entweder marktbedingt oder bewusst leer, was einer Quote von 0,5 bis 1,5 Prozent entspräche.

Zwar liegt die Leerstandsquote in Stuttgart unter dem deutschlandweiten Durchschnitt, im Vergleich zu den größten Städten ist sie jedoch leicht überdurchschnittlich. Die niedrigeren Leerstände in Städten wie Hamburg oder Berlin lassen sich vor allem auf den deutlich geringeren Anteil an Mietwohnungen im Privateigentum zurückzuführen, während in Stuttgart diese Eigentumsform überwiegt. So stehen hier besonders viele unbewohnte Wohnungen leer, die sich im Besitz von Privatpersonen befinden.

Neben den wohnungswirtschaftlich notwendigen kurzzeitigen Leerständen durch den Wechsel von Mietern oder kürzere Renovierungen sind es die langfristigen Leerstände, die gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt als ernsthaftes Problem wahrgenommen werden, da sie die Wohnraumknappheit zusätzlich verschärfen können. Von Letzterem sind in Stuttgart häufig Gebäude mit älterem Baujahr betroffen, bei denen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen entweder bereits durchgeführt werden oder anstehen, sowie Gebäude, die abgerissen werden sollen.

Der Zensus liefert wichtige Hintergrundinformationen zum Wohnungsleerstand. Neue Erkenntnisse für eine Abschätzung, wie groß das Aktivierungspotenzial leer stehender Wohnungen für den Stuttgarter Wohnungsmarkt ist, bietet die Erhebung zur Dauer und den Gründen des Leerstands. Demnach ist die Hälfte der leer stehenden Wohnungen (5500) innerhalb von drei Monaten grundsätzlich für den Bezug verfügbar. Diese kurzfristig reaktivierbaren Wohnungen machen 1,7 Prozent des Wohnungsbestands in Stuttgart aus. Ob diese Wohnungen tatsächlich auch kurzfristig vermietet werden, steht jedoch auf einem anderen Blatt. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil dieser Wohnungen fluktuationsbedingten Leerstand (Umzüge, Modernisierungen) betrifft, aber ein kleiner Teil absichtlich leer bleibt, etwa aufgrund von Eigentümerwechseln, Stilllegungen oder mangelndem Vermietungsinteresse. So waren rund 2250 dieser kurzfristig verfügbaren Wohnungen bereits länger als sechs Monate unbewohnt. Insbesondere bewusst in Kauf genommene Leerstände gilt es wieder für den Wohnungsmarkt zu aktivieren. Zudem stehen etwa zehn Prozent der Leerstände (ca. 1100) aus „sonstigen Gründen“ wie Erbangelegenheiten, Zweitwohnung, Pflegebedarf, mangelndem Vermietungsinteresse oder Vermietungsschwierigkeiten leer. Aus städtischer Sicht bietet insbesondere dieser Teil des Leerstands ebenfalls Potenziale, unbewohnte Wohnungen wieder verfügbar zu machen und das Wohnungsangebot zu erhöhen.

Denn bei dem derzeitigen Wohnungsmangel und den steigenden Mieten in Stuttgart müssen alle Reserven mobilisiert werden, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Die 2016 in Stuttgart beschlossene Zweckentfremdungssatzung bietet der Stadt die Möglichkeit, gegen Leerstand und langfristige Nutzung von Wohnungen zur Beherbergung vorzugehen. Bis November 2024 konnten rund 400 Wohnungen aus der Zweckentfremdung zurückgewonnen werden. Etwa 720 Verfahren waren zu diesem Zeitpunkt anhängig. Auch die Beratungsangebote der Stadt und des Haus- und Grundbesitzervereins für die Vermietung von Wohnraum helfen bei der effizienten Nutzung von Wohnraum. Angesichts der vorhandenen Aktivierungspotenziale könnten verstärkte Anstrengungen zur Mobilisierung unbewohntem Wohnraums zusätzliche Vermieterinnen und Vermieter motivieren, ihre Wohnungen zeitnah auf den Markt zu bringen und so Leerstand zu vermeiden. ●

Autoren:

Matthias Strauß
Tel.: (0711) 216-98575
matthias.strauss@stuttgart.de

Tobias Held
Tel.: (0711) 216-98580
tobias.held@stuttgart.de

Städtisches Leerstandsmonitoring

Das Wissen über etwaigen Leerstand ist für die Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik von großem Wert. Da es bisher keine Datenquelle gibt, mit der Wohnungsleerstand in Stuttgart flächendeckend und regelmäßig gemessen werden kann, hat der Stuttgarter Gemeinderat das Statistische Amt damit beauftragt, ein städtisches Leerstandsmonitoring aufzubauen.

Basis dieses Monitorings sind die Verbrauchsdaten aller Stromzähler in Stuttgart, die durch den örtlichen Netzbetreiber, die Netze-Stuttgart GmbH, bereitgestellt werden sollen. Aus diesen Daten soll anhand definierter Kriterien ermittelt werden, welche Wohnungen leer stehen. Anschließend werden die Ergebnisse räumlich aufbereitet. Das Ziel des Monitorings ist es, der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat regelmäßig eine aktuelle Übersicht über die Situation des Wohnungsleerstands in Stuttgart zu geben. Dieser Bericht wird in Form von gebietsweisen Leerstandsquoten, beispielsweise auf Ebene der Stadtviertel erfolgen, aus Datenschutzgründen jedoch nicht für einzelne Objekte. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als fundierter Indikator für die Bewertung der hiesigen Wohnungsmarktsituation und ermöglichen eine objektive Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand in der Stadt.

1 Alle beim Zensus 2022 erhobenen Daten werden bei der Auswertung einem Geheimhaltungsverfahren unterzogen. Durch dieses Verfahren können einzelne Werte, insbesondere bei der Auswertung kleinräumiger Einheiten wie den Stadtvierteln, stark verändert werden, sodass die Aussagekraft der Werte eingeschränkt ist. Die betreffenden Stadtviertel wurden in der Karte kenntlich gemacht.

Literaturverzeichnis:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. 24 S., Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2020): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. 77 S., Bonn.

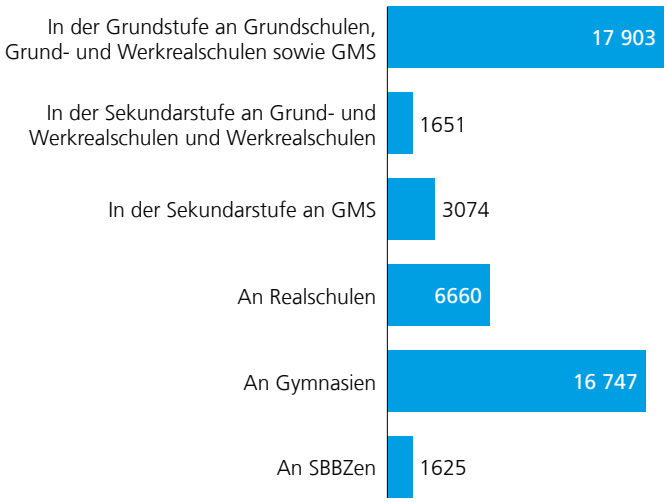
Jacobi, L. (2013): Wohnungsleerstand in Stuttgart – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2015, S. 62-75, Stuttgart

Rink, D.; Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311-325.

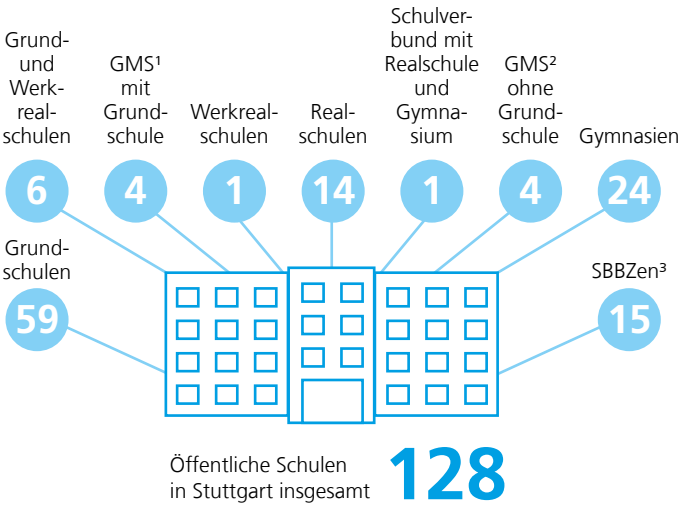
Fabienne Bauer und Attina Mäding

Schülerinnen und Schüler an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen in Stuttgart im Schuljahr 2023/2024

Anzahl der Schülerinnen und Schüler



Anzahl der Schulen je Schulart



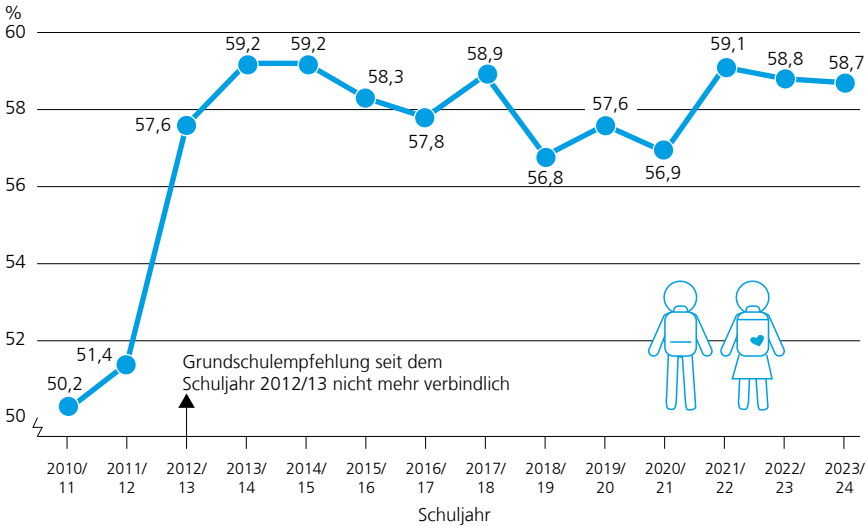


Derzeit besuchen 10 364 ausländische Schülerinnen und Schüler eine allgemeinbildende Schule in Stuttgart (21,7 %)

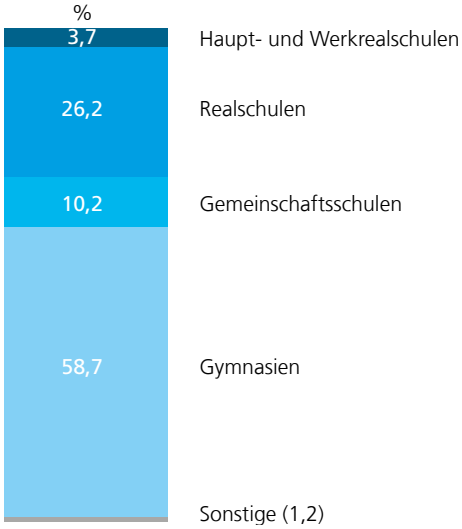


45 der insgesamt 69 Grundschulen sind Ganztagsgrundschulen (65 %)

Übertritte auf Gymnasien im Zeitverlauf



Übertritte aus Klassenstufe 4 auf weiterführende Schulen⁴



1 GMS=Gemeinschaftsschule
2 Davon eine mit Sekundarstufe II
3 Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren
4 Übergangsquoten in das Schuljahr 2023/2024; Datenerhebung Juli 2023

Veröffentlichungen zu den Themen:

Mietspiegel 2025/2026,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement

Dr. Till Heinsohn:
Diskriminiert aufgrund der politischen Anschauung – lediglich die Ränder des Parteienspektrums sind nach eigener Aussage betroffen,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 1/2024, S. 5-7

Yannik Pfefferle und Dr. Matthias Fatke:
Klimaschutz in Stuttgart: Wer ist zufrieden mit den Anstrengungen der Stadt und wer hält sie für nicht ausreichend?
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 12/2023, S. 233-235

Tobias Held und Lutz Deutz:
Wohnen im inneren Stadtgebiet: Ein besonderer Wohnungsmarkt,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 7/2023, S. 130-138

Alle Publikationen des Statistischen Amts
sind jederzeit kostenfrei abrufbar unter:
www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen